

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

**План генералне регулације насељеног места
Чајетина (седиште општине) са насељеним
местом Златибор – II фаза**

- НАЦРТ ПЛАНА -

КЊИГА 1



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.еџц.



12084

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида
4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, е-
mail:urbanizam@infoplan.rs

**ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008**

ПРЕДМЕТ	План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза
НАРУЧИЛАЦ	Општина Чајетина
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	Општина Чајетина
ОБРАЂИВАЧ	„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. - АРАНЂЕЛОВАЦ за планирање, пројектовање, АОП и инжењеринг Ратних војних инвалида 4, Аранђеловац • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста лиценца бр. 200 1368 13 • РАДНИ ТИМ: Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Марија Паунович Милојевић, дипл.инж.арх. Драгана Стоиловић, дипл.инж.арх. Миљан Милосављевић, дипл.инж.арх. Сања Т.Срећковић, дипл.инж.арх. др.Александар Рудник Милановић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Тијана Лукић, дипл.пр.планер, маст.инж.зашт. жив.сред. Момчило Давидовић, дипл.инж.грађ. Милан Бановић, мастер инж.грађ. Тамара Бартошек, мастер инж.грађ. Саша Цветковић, струк.маст.инж.грађ. Наташа Цветковић, инж.грађ. Мира Продановић, грађ.техничар Ивана Д.Момић, дипл.инж.шум. Весна Игрутиновић, мастер инж.пејз.арх. Сања Поповић, мастер инж.пејз.арх. Јелена З.Тимотијевић, мастер инж.пејз.арх. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Љубиша Јанковић, инж.геод. Драгана Радоичић, дипл.инж.геод. Дејан Петровић, дипл.инж.ел. Гордана Врачарић, дипл.инж.ел. Андреја Стефановић, дипл.маш.инж. Горан Вуковић, дипл.инж.саоб. ДИРЕКТОР Марина Агатуновић, дипл.ецц.

САДРЖАЈ

КЊИГА 1

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
1.2.	ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	1
1.3.	ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	4
1.3.1.	Извод из ППРС од 2010 до 2020. године	4
1.3.2.	Извод из Регионалног просторног плана Златиборско Моравичког управног округа	5
1.3.3.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“	7
1.3.4.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене Национални парк „Тара“	8
1.3.5.	Извод из ППО Чајетина	10
1.3.6.	Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20)	13
1.4.	ОСТАЛА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПГР-а	15
1.5.	ПРЕГЛЕД ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА	15
1.6.	ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	16
1.7.	ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	17
1.8.	СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ СТАЊА И МОГУЋНОСТИ ДЕМОГРАФСКОГ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКОГ РАЗВОЈА	17

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

2.1.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ	20
2.2.	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	23
2.2.1.	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	23
2.2.2.	ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	25
2.3.	ПРЕТЕЖНЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА	27
2.4.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	28
2.5.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
2.5.1.	Образовање и васпитање	35
2.5.2.	Здравство	36
2.5.3.	Култура	37
2.5.4.	Спорт и рекреација јавне намене	37
2.5.5.	Зеленило	41
2.5.6.	Управа и администрација	45
2.5.7.	Комуналне делатности	45

2.5.8.	Инфраструктура.....	47
2.5.8.1.	Саобраћајна инфраструктура	47
2.5.8.2.	Водопривредна инфраструктура	58
2.5.8.3.	Електроенергетска инфраструктура	61
2.5.8.4.	Телекомуникације	67
2.5.8.5.	Термоенергетска инфраструктура.....	71
2.6.	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	82
2.7.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	85
2.8.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ.....	92
2.8.1.	Становање и туризам.....	92
2.8.2.	Туризам.....	103
2.8.3.	Систем центара	108
2.8.4.	Радна зона.....	112
2.8.5.	Спорт и рекреација	113
2.8.6.	Верски објекти.....	119
2.8.7.	Пољопривреда.....	120
2.8.8.	Шуме	123
2.8.9.	Воде	124
3.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	126
3.1.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	126
3.1.1.	Скраћени приказ стања и квалитета животне средине	126
3.1.2.	Мере заштите животне средине	127
3.1.3.	Еколошка валоризација простора.....	133
3.1.4.	Управљање отпадом.....	134
3.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	136
3.3.	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	138
3.4.	РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР”	139
3.5.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА....	143
3.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	146
3.7.	МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА.....	147
4.	ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ..	148

КЊИГА 2

• ПРИЛОЗИ

- Координате саобраћајница
- Координате површина јавне намене

- ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

- | | | |
|--------------------------|---|----------|
| 1. Графички прилог бр 1. | Катастарско топографска подлога са границом обухвата плана..... | 1:10 000 |
| 2. Графички прилог бр 2. | Постојећа претежна намена земљишта..... | 1:10 000 |
| 3. Графички прилог бр 3. | Планирана претежна намена земљишта..... | 1:10 000 |
| 4. Графички прилог бр 4. | Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине..... | 1:10 000 |

КЊИГА 3

5.Графички прилог бр 5. Регулационо-нивелациони план са а налитичко-геодетским елементима.....	1:2 500
--	---------

КЊИГА 4

6.Графички прилог бр 6. План саобраћајне инфраструктуре.....	1:10 000
7.Графички прилог бр 7. Водопривредна инфраструктура.....	1:10 000
8.Графички прилог бр 8. Електроенергетска и телекомуникациона Инфраструктура.....	1:10 000 1:10 000
9.Графички прилог бр 9. Термоенергетска инфраструктура.....	1:10 000
10.Графички прилог бр 10. План површина јавне намене.....	1:10 000
11.Графички прилог бр 11. Заштита и ограничења простора	1:10 000
12.Графички прилог бр 12. Спровођење плана.....	1:10 000

КЊИГА 5

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНОГ ДЕЛА ПЛАНА:

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Изводи:
 - Извод из Просторног плана општине
- Рани јавни увид
- Услови надлежних органа и институција
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о
Плану
- Оверен катастарско-топографски план
- Одлука о усвајању плана

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС и 50/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), „ИНФОПЛАН“ д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

**Плана генералне регулације насељеног места
Чајетина (седиште општине) са насељеним местом
Златибор – II фаза**

одређујем:

**Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1368 13**

Директор,

Марина Агатуновић, дипл.еџц.

За потребе израде Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза одређују се радни тим са следећим учесницима и сарадницима:

Марија Пауновић Милојевић	дипломирани инжењер архитектуре
Јадранка Каралић	дипломирани инжењер архитектуре
Стојиловић Драгана	дипломирани инжењер архитектуре
Наташа Миливојевић	дипломирани грађевински инжењер
Тијана Лукић	дипломирани просторни планер, маст инж. зашт.жив.сред.
Марија Орлић Пољаковић	дипломирани просторни планер
Никола Мијатовић	дипломирани инжењер геодезије
Слађана Гајић	дипломирани инжењер геодезије
Саша Цветковић	инжењер грађевине
Наташа Цветковић	инжењер грађевине
Мира Продановић	грађевински техничар
Божих Слободан	дипломирани инжењер машинства
Дејан Петровић	дипломирани инжењер електротехнике
Милан Перић	дипломирани инжењер саобраћаја
Горан Вуковић	дипломирани инжењер саобраћаја
Марковић Слободан	дипломирани инжењер геодезије
Момчило Давидовић	дипломирани грађевински инжењер
Предраг Симоновић	дипломирани грађевински инжењер
Тамара Бартошек	дипломирани грађевински инжењер
Александар Гавриловић	дипломирани грађевински инжењер
Милан Бановић	мастер инжењер грађевине
Марина Агатуновић	дипломирани економиста

Директор:
Марина Агатуновић, дипл.екон.

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС и 50/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), одговорни урбаниста даје:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни УРБАНИСТА Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза,

Јадранка Каралић дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је елаборат за Нацрт план урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и у складу са планом вишег реда;

Одговорни урбаниста:	Јадранка Каралић, дипл. инж.арх.
Број лиценце:	200 3168 13
Печат:	Потпис:

Место и датум:	Аранђеловац, новембар 2025. године
----------------	------------------------------------

- **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

- **ПРИЛОЗИ**

- **ПРИЛОЗИ**

- Координате саобраћајница

– Координате површина јавне намене

• **КООРДИНАТЕ САОБРАЋАЈНИЦА**

- **КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

- **ГРАФИЧКИ ДЕО**

- Г Р А Ф И Ч К И Д Е О П Л А Н А :

1. Графички прилог бр 1.	Катастарско топографска подлога са границом обухвата плана.....	1:10 000
2.Графички прилог бр 2.	Постојећа претежна намена земљишта.....	1:10 000
3.Графички прилог бр 3.	Планирана претежна намена земљишта.....	1:10 000
4.Графички прилог бр 4.	Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине.....	1:10 000

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

- ДОКУМЕНТАЦИЈА -

КЊИГА 5



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.еџц.

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида
4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, е-
mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008**

• ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНОГ ДЕЛА ПЛАНА:

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Изводи:
 - Извод из Просторног плана општине

- Извод из Просторног плана посебне намене Националног парка „Златибор“
- Рани јавни увид
- Услови надлежних органа и институција
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану
- Оверен катастарско-топографски план
- Одлука о усвајању плана

ОДЛУКА О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

**УСЛОВИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА НАДЛЕЖНИХ
ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА**

**ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ
КОНТРОЛИ, ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ
РАСПРАВАМА О ПЛАНУ**

**ОВЕРЕН КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ
ПЛАН**

ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

**План генералне регулације насељеног места
Чајетина (седиште општине) са насељеним
местом Златибор – II фаза**

- НАЦРТ ПЛАНА -

КЊИГА 2



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.еџ.



12084

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида
4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, е-
mail:urbanizam@infoplan.rs

ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

**План генералне регулације насељеног места
Чајетина (седиште општине) са насељеним
местом Златибор – II фаза**

- НАЦРТ ПЛАНА -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.еџ.



12084

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида
4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, е-
mail:urbanizam@infoplan.rs

**ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

**План генералне регулације насељеног места
Чајетина (седиште општине) са насељеним
местом Златибор – II фаза**

- НАЦРТ ПЛАНА -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић,
дипл.еџц.



12084

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Ратних војних инвалида
4, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 / 720-082, е-
mail:urbanizam@infoplan.rs

ISO 9001:2008
SRPS ISO
9001:2008

• ГРАФИЧКИ ДЕО

- Г Р А Ф И Ч К И Д Е О П Л А Н А:

5.Графички прилог бр 5. Регулационо-нивелациони план са
аналитичко-геодетским елементима.....1:2 500
цртежи 5.1-5.11

- ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

5.Графички прилог бр 5. Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима.....1:2 500
цртежи 5.12-5.22

- Г Р А Ф И Ч К И Д Е О П Л А Н А :

6.Графички прилог бр 6.	План саобраћајне инфраструктуре.....	1:10 000
7.Графички прилог бр 7.	Водопривредна инфраструктура.....	1:10 000
8.Графички прилог бр 8.	Електроенергетска и телекомуникациона Инфраструктура.....	1:10 000 1:10 000
9.Графички прилог бр 9.	Термоенергетска инфраструктура.....	1:10 000
10.Графички прилог бр 10.	План површина јавне намене.....	1:10 000
11.Графички прилог бр 11.	Заштита и ограничења простора	1:10 000
12.Графички прилог бр 12.	Спровођење плана.....	1:10 000

• **ПРИЛОЗИ**

- Координате саобраћајница
- Координате површина јавне намене

- ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1. Графички прилог бр 1.	Катастарско топографска подлога са границом обухвата плана.....	1:10 000
2. Графички прилог бр 2.	Постојећа претежна намена земљишта.....	1:10 000
3. Графички прилог бр 3.	Планирана претежна намена земљишта.....	1:10 000
4. Графички прилог бр 4.	Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине.....	1:10 000