

A. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.0 ОПШТИ ДЕО**1.1 Структура Плана**

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза састоји се из три целине:

1. Документационо-аналитичка основа
2. Основна књига Плана – План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза
3. Графички прилози

У оквиру Документационо-аналитичке основе детаљно су приказана следећа поглавља:

1.0. Општи део

1.1 Основни задатак

1.2 Опис граница Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор

2.0 Приступ изради плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор

2.1 Приступ изради Плана генералне регулације

3.0 Правни и плански основ за израду плана генералне регулације

3.1 Правни и плански основ

3.2 Законска регулатива

3.3 Одлуке и извештаји о изради и усвајању Нацрта плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

4.0 Полазне основе плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор

4.1 Преглед тражених података и услова надлежних институција

4.2 Преглед достављених података и услова надлежних институција

4.3 Списак и оцена расположивих подлога

5.0 Обавезе и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

5.1 Обавезе и смернице из стратегије просторног развоја републике Србије 2009-2013-2020

5.2 Обавезе и смернице из Просторног плана Републике Србије 2010-2014-2020

5.3 Обавезе и смернице из Просторног плана општине Чајетина

5.4 Обавезе и смернице из мастер плана туристичке дестинације Златибор – Златар

5.5 Обавезе и смернице из Просторног плана подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“

5.6 Обавезе и смернице из Просторног плана подручја посебне намене националног парка „Тара“

Додатак: Концепт плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор у дигиталном облику

1.2 Правни и плански основ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012)
- Одлука о приступању изради Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор, бр. 02-102/09-01 од 10.12.2009. године, Скупштина општине Чајетина
- Одлука о приступању изради Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор, бр. 02-068/10-01 од 16.9.2010. године, Скупштина општине Чајетина

Плански основ:

- Стратегија просторног развоја Републике Србије 2009-2013-2020
- Просторни план Републике Србије 2010-2014-2020
- Просторни план Општине Чајетина
- План туристичке дестинације Златибор – Златар
- Просторни план подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“
- Просторни план подручја посебне намене националног парка Тара

1.3 Законска регулатива

Законска регулатива:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012),
- Закон о туризму („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12),
- Закон о јавним скијалиштима („Службени гласник РС”, бр.46/2006),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. Гласник РС”, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).
- Закон о спорту („Службени гласник РС”, бр. 24/11)
- Закон о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12)
- Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС” бр. 14/2012)
- Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94)
- Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС”, бр. 129/07),
- Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09)
- Правилник о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС” број 19/2012)
- Правилник о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС”, бр. 22/2010)
- Правилник о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС”, бр. 22/2010).
- Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС”, бр. 111/2009).
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/2009 и 53/2010).
- Правилник о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС” бр.41/2010 и 103/2010).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ”, бр. 11/96)
- Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 52/90)

1.4 Основни задатак

Основни задатак Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза је урадити га (а у свему према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012)), тако да буде максимално спроводљив и употребљив, што значи да треба да се омогући директно спровођење, односно директно формирање и издавање локацијских дозвола уз евентуално додатно коришћење инструмената за његово спровођење као што су:

1. Пројекат парцелације и препарцелације и
2. Урбанистички пројекат.

То такође значи да се овим Планом генералне регулације тежи да се степен израде максимално приближи Плану детаљне регулације што значи да ће се, на различитим нивоима детаљности обрадити целокупан простор, односно да ће се целокупно подручје израдити као зоне за које није предвиђена израда планова детаљне регулације (чл. 25 и 26 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012)) изузев за трасу жичаре „Гондола Златибор“ за коју је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, што значи да ће се урадити на три нивоа:

1. I ниво – разрада на нивоу детаљне разраде уз потребно додатно коришћење пројекта парцелације и пројекта препарцелације
2. II ниво – разрада на нивоу детаљне разраде уз потребно додатно коришћење урбанистичког пројекта
3. III ниво – ниво детаљне разраде за директно добијање услова за локацијску дозволу.

У сва три случаја разраде стварају се могућности за издавање локацијске дозволе.

1.5 Опис границе Плана

Граница Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор обухвата:

границу катастарских општина К.О. Чајетина и К.О. Бранешци и то: спољном границом следећих катастарских парцела број: 1215, 1213, 1218, 1219, 1220, 1221,7310/3, 1222/2 и 7361/1 све К.О. Чајетина, даље се наставља спољном границом између следећих катастарских парцела број: 7361/1 и 1222/1 обе К.О. Чајетина, 7361/1 и 1223/1 обе К.О. Чајетина, 1226/1 и 7361/1 обе К.О. Чајетина, затим спољном границом катастарске парцеле број 7361/2 К.О. Чајетина, границом између катастарских парцела број 1233 и 1234/1 обе К.О. Чајетина, спољном источном границом катастарске парцеле број 1225 К.О. Чајетина до катастарске парцеле број 7323 (парцела пута) К.О. Чајетина, пресеца катастарску парцелу број 7323 (парцела пута) К.О. Чајетина, даље се наставља спољном границом ове парцеле и катастарске парцеле број 3988/2 К.О. Чајетина, обухвата спољну границу следећих катастарских парцела број: 3988/1, 3147, 3141 све К.О. Чајетина, а затим се наставља спољном јужном границом катастарске парцеле број 3981 К.О. Чајетина, границом између катастарских општина Шљивовица и Бранешци, спољном границом следећих катастарских парцела број: 4757,1238/1,1239/1, 1240 и 4734 све К.О. Семегњево, спољном јужном границом катастарске парцеле број 4749 К.О. Семегњево, даље се наставља спољном границом следећих катастарских парцела број: 4748 и 3531 обе К.О. Семегњево, затим пресеца катастарску парцелу број 4755/1 (река Беле воде) К.О. Семегњево и даље иде спољном северном границом катастарских парцела број 3664, 3663/2, 3665 и 3667/1 све К.О. Семегњево, пресеца катастарску парцелу број 4741 К.О. Семегњево и даље иде њеном спољном границом, наставља се границама катастарских општина Семегњево и Бранешци, Бранешци и Јабланица и то спољном границом катастарске парцеле број 4945 (река Црни Рзав) К.О. Јабланица, затим спољном границом катастарских парцела број 12/1 и 1/25 обе КО Јабланица, затим спољном

границом следећих катастарских парцела број 125/8, 1/25, 13/1, 26/5, 27, 26/1, 26/6 и 32 све К.О. Јабланица, пресеца катастарску парцелу број 30 К.О. Јабланица и даље се наставља њеном спољном границом, иде границом катастарске парцеле број 4926/1 (река "Рибница") К.О. Јабланица, спољном границом катастарских парцела број: 1525/ J, 4968, 3052, 3054, 304 1, 3042/1, 3042/2, 3031/2, 3031/1, 3019, 31 /1, 3236, 3226/2, 4947, 4934/2, 3123 и 3122 све К.О. Јабланица, спољном границом следећих кат. Парцела број: 5894, 600, 601, 603, 608, 610, 614/5, 614/6, 614/2, 614/1, 619/1, 625, 628, 635, 638/3, 636/4, 636/5, 639, 649/2, 649/1, 647, 661, 676, 677, 680, 683, 687, 688, 977, 969, 967, 968, 961, 956, 960, 958/1, 958/2, 959/2, 940, 946, 948, 949, 705, 706, 713, 714, 721, 722, 726/1, 726/21, 726/22, 795/1 и 5884 све К.О. Доброселица и пресеца кат. Парцелу број 5884 до тремеђе следећих катастарских парцела број 5884, 2388 и 2739 све К.О. Доброселица, даље се наставља спољном границом следећих кат. Парцела број: 2388, 2389, 2394, 2395, 2402, 2405, 2704/ 1, 2704/2, 2700, 2689/1, 2686, 2688, 2785/1, 2705/9, 2705/2, 2705/3, 2705/4, 2705/5, 2705/7, 2707/1, 2711/1, 2714/7, 2714/9, 2775/2, 2715/15, 2724/2, 2725, 2726/1, 2731/1, 2731/7, 2732/6, 2732/8, 2732/2, 2732/10 и 2732/2 све К.О. Доброселица, даље се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 5911 и 5886/1, од крајње јужне тачке кат. Парцеле број 2921 пресеца кат. Парцелу број 5886/1 и затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 306011, 3060/2, 3060/3, 3054/5, затим пресеца кат. Парцелу број 5911 до крајње јужне тачке кат. Парцеле број 3054/1, а затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 3054/1, 3054/6, 3054/1, 3050/4, 3053/3, затим пресеца кат. Парцелу број 2982 до граничне тачке са кат. Парцелом број 2957 затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2956/2, 2956/4, 2956/1, 2969/1, 2967/1, 2966, 2964, 2963, а затим пресеца кат. Парцелу број 5883 све К.О. Доброселица, граница се наставља границом катастарских општина Доброселица и Драглица (општина Нова Варош). Граница се даље наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2573/2, 2573/1, 2575, 2563/2, 2563/1, 2541/1, 2541/4, 2540/9, 2540/4, 2540/3, 2539, 2536, 2534/1, 2534/2, 2535, 2530/2, 2530/1, 2529, 2524/1, 2524/4, 2523, 5882/1 све К.О. Доброселица, а онда из заједничке тачке кат. Парцела број 2519 и 825 пресеца кат. Парцелу број 5882/1 до заједничке тачке кат. Парцела број 2510 и 2509, а затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2510, 2508/1, 2508/2, 2503/2, 2503/1, 2495/1, 5906, 587/1, 857/7, 857/6, 857/5, 857/1, 814, 812, 806, 806/11, 805/1, 805/10, 805/1, 805/8, 805/7, 805/5, 805/2, 536/1 и 6479 све КО Доброселица, границом са катастарском општином Љубиш, спољном границом катастарске парцеле број 5881/1 К.О. Доброселица и границом катастарских општина Доброселица и Љубиш, затим се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 6323, 6281/2, 6291, 6290, 6289/2, 6289/1 и 6288 све К.О. Љубиш, границом катастарских општина Љубиш и Алин Поток, затим границом катастарских општина Алин Поток и Гостиље, даље се наставља спољном границом следећих катастарских парцела број: 566/6, 1542, 1497, 1498, 590 све К.О. Алин Поток, даље границом катастарских општина Алин Поток и Чајетина, спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 7302 (река Катушница), 6538, 7302 К.О. Чајетина (река Катушница), 6534, 6518, 7352/1, 6441/2, 6443, 6446, 6447, 6449, 6450, 6451, 6466/1, 5362, 5263/3, 5263/1, 5263/2, 5262/2, 5331, 5261/2, 7318, 5072, 7339/3, 5080, 5083, 5084/1, 5084/2, 5085, 5086/1, 5086/2, 5088, 5087, 5088, 5089, 5092/1, 5092/2, 5095, 5097, 5096, 5099, 3987/1, 3985, 3983 3979/1,3979/2, 3978/1, 3977/1 3972/1,3967/4, 3966,3963,3960/2,3952/1,3950/1,3942,3941, 3896/3, 3896/1,3896/2,3903/3, 3901,3915, 3913, 3914, 3957/1, 3912, 3957/1 и 7326 све К.О. Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7326 К.О. Чајетина до тремеђе са катастарским парцелама бр. 2051 и 1861 обе К.О. Чајетина, даље се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 1861, 1862, 1875, 1876, 1879, 1967/4, 1967/13 и 1967/2 све К.О. Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7356 К.О. Чајетина (до тремеђе са катастарским парцелама бр. 1946 и 1947 обе К.О. Чајетина), даље се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 1920, 7322/1, 1202/3, 1203, 1205, 1210 и 7362 све К.О. Чајетина.

Списак катастарских парцела унутар подручја са којима се граничи I фаза Плана:

1333/1, 1329, 4535/42, 4535/25, 4353/159, 1368/5, 1368/2, 1368/3, 1368/4, 1368/1, 1369, 1371/1, 1371/2, 1371/2, 1371/3, 1371/4, 1371/5, 4518/2, 4518/1, 1402/2, 1402/3, 1402/1, 1475, 1474, 1473/1, 1473/2, 1478/1, 1483/1, 1484, 1472 (пут), 1487, 1488, 7324 (пут), 1505/1, 7310/17, 7357, 4400/4, 4400/3, 4401/1, 4402/6, 4402/7, 4402/7, 4402/8, 4402/1, 4406, 4411, 4412, 4417, 4410/2, 4418/5, 4361, 4359, 4360/1, 4360/2, 4356, 4354, 4353, 4351, 4349, 4347/1, 4347/2, 4336, 4333, 4334/1, 4330, 4322, 4320, 4215, 4209, 4208, 4207, 4205, 4210, 4197, 4195, 4151/1, 4141, 4140, 4136, 4164, 4131/5, 4130/1, 4130/2, 4129, 4128/1, 4127, 4126, 4125, 4124/1, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4094, 4109/3, 4108/3, 4108/2, 4108/1, 4112, 4114, 4261, 4263, 4657, 4658, 4671/2, 4673, 4666/1, 4669, 4666/2, 4674 (пут), 4624/3, 4624/19, 4624/29, 4624/28, 4631 (пут), 4624/10, 7002/2, 7344/2 (пут), 7002/1, 4618, 7310/10, 7310/9, 4617/1, 7343/1 (пут), 4614/1, 4607, 4607/1, 7342 (пут), 4595, 4594/3, 4606, 4597, 4598, 4594/2, 4594/3, 7358 (пут), 4590/19, 4588/2, 7358 (пут), 4590/8, 4589/2 (пут), 4587/2, 4586/36, 4586/369 и 4586/254 катастарске парцеле које припадају К.О.Чајетина.

4586/467, 3822/4, 3975, 3924, 3918/6, 3918/8, 3894/8, 3894/10, 3897/13, 3894/9, 3897/16, 3893/1, 3893/2, 3889/2, 3888/1, 3883/5, 3883/1, 3868, 3869/1, 3867/2, 3866/2, 3866/1, 3866/3, 3863 (пут), 3825, 3826, 3827, 2828/2, 2828/1, 3829, 3830, 3831, 3855, 3837, 38378, 3841, 3842, 3845, 3846/1, 3846/2, 3864, 3354, 3353, 3989 (пут), 3386, 3383, 3382/2, 3382/1, 3382/3, 3356/1, 3350/2, 3352/1, 3357/1, 3357/2, 2817, 2818/1, 2818/2, 2819/1, 2819/2 (пут), 2819/3, 2819/4, 2819/5, 2819/6, 2819/7, 3987, 2818/7, 3364/3, 3364/2, 3364/1, 3364/4, 3368, 3366/1, 3366/2, 3376, 3588, 3587, 3586, 3583, 3580/2, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3649/1, 3649/2, 3648/1, 3648/2, 3654/2, 3654/3, 3661, 3685/2, 3729 (пут), 3726, 3727, 3728, 3730/3, 3730/6 (пут), 3730/1, 3730/2, 3730/3 и 3734 катастарске парцеле које припадају К.О.Бранешци.

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор ће се радити и усвајати фазно. Површина планираног обухвата Плана износи 10960ха. I фаза Плана обухвата измене и допуну у границама Плана генералне регулације насељеног места Златибор („Службени лист општине Чајетина“, број 1/2008) и покрива површину од 1468ха. II фаза Плана обухвата осталу површину (укупно подручје умањено за површину обухвата I фазе плана).

Опис граница целокупног обухвата Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор погледати у Документационо-аналитичкој основи, поглавље 1.2 Опис граница Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор. У истом поглављу је дат и опис границе грађевинских подручја док је графички приказ граница обухвата Плана и грађевинског подручја дат у графичком прилогу број 1.3 Грађевинско земљиште и површине јавне намене.

1.6 Обухват грађевинског подручја и опис границе грађевинског подручја

Граница плана, обухват грађевинског подручја, грађевинско земљиште и површине јавне намене приказани су на графичком прилогу број 1.3 Грађевинско земљиште и површине јавне намене.

Грађевинско земљиште – У складу са планом вишег реда, Просторним планом општине Чајетина, основну намену земљишта простора чини пољопривредно и шумско земљиште док је грађевинско земљиште одређено према просторним целинама Плана, а у складу са постојећом изграђеном структуром и планираним развојем насеља. Укупна површина планираног грађевинског земљишта за другу фазу Плана обухвата површину од око 2.909,97 ха од чега активирано подрује („повезујуће зеленило“) са претежном наменом у функцији спорта и рекреације заузима 769,39ха. То значи да површина која је обухваћена урбанистичко функционалним зонама према урбанистичким показатељима заузима површину од 2.140,58 ха док је повезујућим зеленилом одређена површина од 769,39ха.

Површине јавне намене – Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012) површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење и изградњу објеката јавне намене (објекти намењени образовању, здравству, дечјој заштити, култури, информисању, науци, истраживању, управи, администрацији, комуналним делатностима и другим инфраструктурним делатностима, спорту и рекреацији...) или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и сл.). Површине јавне намене су дефинисане и приказане графичким прилогом број 1.3 Грађевинско земљиште и површине јавне намене.

Списак катастарских парцела које одређују границу грађевинског подручјаЦелина 1 – Чајетина

1457, 1507/3, 7310/17, 1541/1, 1570/3, 1570/1, 1569/3, 1594, 1599, 1596, 1597, 1598, 1606, 1609, 1612/1, 1553/1, 1492, 1491/2, 1626, 1627, 1628, 1630/1, 1621/1, 1621/2, 1618/2, 1614/3, 1614/4, 1781/2, 1786, 1789, 1790/1, 1790/2, 1796, 1795, 1794/1, 1791/1, 1791/6, 1792/9, 1792/10, 1792/2, 1792/8, 1792/6, 1792/2, 1791/1, 1791/4, 1812/1, 1813/2, 1838, 1832/2, 1833/2, 1833/3, 1833/1, 1839, 1840, 1855/1, 1855/2, 1854, 1847, 1777/1, 1771, 1770, 1743/2, 1738/1, 1738/2, 1744/1, 1729/1, 1728/1, 1884/3, 1884/1, 1887, 1890, 1886/1, 1913/1, 1891, 1914/1, 1915/1, 1916/1, 1917/3, 1917/1, 1910/2, 1910/1, 1905, 1697/2, 1700, 1699, 1698, 1695, 1694, 1693, 7362/1, 1219/2, 1218, 1219/1, 1220, 1221, 7310/3, 1222/2, 7361/1, 1233, 1235, 1236, 1237, 1243/35, 1243/34, 1243/10, 1243/1, 7323/1, 1245/11, 1245/10, 1245/1, 1245/9, 1245/8, 1246/1, 1248/2, 1248/1, 1248/3, 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1271/2, 1274/12, 1274/10, 1274/2, 1430/2, 1430/4, 1430/3, 1430/1, 1429/2, 1429/1, 1428, 1427, 1508, 1426, 1425, 1422, 1419, 1420, 1447/1, 1447/2, 1416, 1415, 1450, 1453, 1452, 1458, све К.О. Чјетина,

4381, 4378, 4376, 4374, 4375, део 4382/1, 4384, 4383, 4393, 1362, 1358, 1355, 1353, 1361, 1324/1, 1325/1, 1325/2, 1319/1, 1319/2, 1315/1, 1304, 1302/1, 1302/2, 1301, 1292, 1298, 1288/1, 1288/3, 1287, 1389, 1390, 1391, 1277, 1278, 1281, 1282/1, део 1274/1, 1268/3, 1267/3, 1267/2, 1266/7, 1256/1, 1261, 1262/2, 1257/3, 1259, 1263, 1265, 1264, 3511, 3510/1, 3510/3, 3509, 3507/1, 3507/2, 3508/3, 3505/3, део 3988/1, 3427, 3425, 3424/2, 3424/4, 3424/3, 3434/1, 3435/2, 3435/1, 3424/5, 3421, део 3420/7, 3420/3, 3420/4, 3426, 3988/2, део 3988/1, 3546, 3548, 3550, 3539, 3541, 3540, 3534, 3532, 3530, 3531, 3544, 3543, 3444, 3443, 3439, 3440, 3441, 3373, 3374/1, 3375/2, 3375/1, 3374/2, 3442, 3446, 3445, све К.О. Бранешци

Целина 2 – Рудине

6438, 6402, 6404, 6403, 6412, 6413, 6416, 6421, 6422, 6423/1, 6427, 6428, 6434, 6433, 6442, 6441/1, 6441/2, 6443, 6446, 6447, 6449, 6450, 6451, 6466/1, 5362, 5263/3, 5263/1, 5263/2, 5262/2, 5331, 5261/4, 5261/3, 5261/2, 7346/2, 5072, 7339/3, 5080, 5083, 5084/1, 5084/2, 5085, 5086/1, 5086/2, 5088, 5087, 5089, 5092/1, 5092/2, 5095, 5097, 5096, 5099, 5109, 5105, 5104, 3991, 3990, 3988/2, 3988/1, 3993/3, 3993/1, 3993/2, 3999, 3997, 4021, 4002, 4012, 4013, 4014, 4996, 5000, 4999, 5004, 5001/3, 5018, 5019, 5020, 5026, 5027, 5044, 5045, 5046/1, 4942, 5014, 5013/2, 5013/1, 5010, 5009, 4960, 4966, 4967, 4957, 4968/2, 4968/1, 4972, 4978, 4979/1, 4049/6, 4049/5, 4049/10, 4049/16, 4051/2, 4050/1, 4050/3, 4053, 4052, 4049/3, 4049/1, 4049/2, 4049/9, 4049/15, 4049/10, 4981, 4982, 4983, 4979/2, 4979/1, 4975, 4974, 4955, 4954, 4951/1, 4948, 4950, 4949, 4930/1, 4929/3, 4929/1, 4929/2, 4936/2, 4936/1, 4937, 4946, 4940, 5055/4, 5055/1, 5054, 5059, 4909/1, 4912, 4909/2, 4909/3, 4908, део 4906, део 4950, 4882/1, 4871/4, 4871/3, 4871/6, 4871/2, 4871/7, део 7349, 4866, 4865/2, 4865/1, 5295, 5294, 5296, 5297/2, део 7306, 5298/2, 5299/2, 5302/1, 5303, 5318/2, 5339, 5337/1, 5337/2, део 6483, 6469/2, 6465/1, 6452, 6468, 6457, 6456, 6460, 6477, 6436, 6419, 6417, 6413, 6411, 6404, 6401, 6611, део 7302, 6609, 6610, део 7305, 6366, 6637, 6640, 6641, 6644, 6645, 6648, део 6656, 6647, 6617, 6616, 6615, 6614, 6613, 6612, 7167/2, 7167/3, 7167/4, 7167/6, 7167/7, 7224/1, 7224/2, 7222/2, 7223, 7217, 7216/1, 7216/2, 7215, 7251, 7225, 7227/1, 7226, 7232/2, 7232/1, 7233, 7234, 7230/2, 7210, 7209/1, 7208/1, 6623, 6622/1, 6622/2, 6619/2, 6619/1, 6620, 6621/2, 6621/1,

6624, 6626, 7206/2, 7206/1, 7204, 7203, 7199/1, 7199/2, 7187, 7186, 7152, 7153, 7154/1, 7155/1, 7156, 7157, 7158, 7159, 7161, 7165/2, 7102, 7113, 7112, 7110, 7130/5, 7130/6, 7130/7, 7131, 7132, 7134, 7135, 7133, 7130/3, 7130/3, 7115, 7120/2, део 7354, 6630, 7068, 7066, 7118/1, 7099, 7096, све К.О. Чајетина

Целина 3 – Гајеви

6852, 6850, 6844, 6843, 6839, 6838/5, 6838/4, 6838/1, 6838/3, 6837/3, 6837/2, 6836, 6840, део 6834, 6734, 6730/3, 6733, 6740, 6744, 6745, 6781, 6779, 4704, 4706, 6672/1, 6684, 6681, 6675, 6677, 6678, 6721, 6720, 6719, 6718, 6717/2, 6717/1, 6715, 6717/3, 6706, 6700/2, 6702, 6701/3, 6712, 6665, 6664, 4732/1, 4732/7, 4732/2, 4735/3, 4735/2, 4735/1, 4755/2, 4755/1, 4755/3, 4755/4, 4756, 6662/4, 6662/3, 6662/1, 6662/2, део 7350, 4843/2, 4843/2, 5840, 5841, 4830, 4831, 4829, 4828/2, 4828/1, 4827/1, 4823, део 7345, 4820/3, 4821, 4820/2, 4820/1, 4818, 4817, 4816, 4779/3, 4800/1, 4801, 4813, 4812, 4808/2, 4808/1, 4806, 4804, 4810/1, 4803/2, 4803/1, 4802/1, 4802/2, 4802/5, 4802/11, 4798/2, 4798/4, 4797/1, 4796, 4786, 4787, 4790, 4791/9, 4791/4, 4791/1, 4792, 4794, 4795, део 7345, 4675/1, 4675/4, 4676/1, 4676/5, 4676/4, 4676/3, 4676/8, 4676/7, 4676/1, 4676/9, 4676/10, 4676/11, 4677, 4678/4, 4680/1, 4680/2, 4681, 4686/2, 4692/11, 4692/10, 4692/2, 4692/6, 4721, 4719/1, 4719/2, 4719/3, 4706, 4709, 4712, 6773, 6767, 6764, 6763, 4694/2, 4696/19, 4696/14, 4696/18, 4696/1, 4696/28, 4696/20, 4694/14, 4694/13, 4694/12, 4694/11, 4694/10, 4694/9, 4694/6, 4694/15, 4694/16, 4694/7, 4694/8, 4696/10, 4696/3, 4696/2, 6792/1, део 4624/3, 6796/5, 6788, 6797/33, део 7353/1, 4629/3, 4629/5, 4629/6, 4629/8, 4629/10, 4629/1, 4629/2, 4629/7, 4628/3, 4628/2, 4628/1, 4628/8, 4628/7, 4628/6, 4628/5, 4628/4, 4627/2, 4627/3, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4627/7, 4627/8, 4627/1, 4626/1, 4626/2, 4625, део 7353/1, 6990/1, 6990/7, 6990/3, 6996/8, 6996/39, 6996/52, 6996/6, 6996/28, 6996/11, 6996/92, 6996/5, 6996/2, 6996/1, 7001/6, 7001/22, 7001/23, 7001/11, 7001/1, 7001/34, 7001/12, 7001/13, 7001/40, 7001/14, 7001/27, 7000/2, 7001/28, 7001/29, 7001/31, 7001/32, 7001/38, 7001/43, 7001/18, 7001/25, 7001/37, 7001/33, 7001/26, 6971, 6972/1, 6972/2, 6973, 6938, 6940, 6953, 6922, 6915, 6866, 6874/1, 6875/1, 6876/2, 6879, 6886, 6860/1, 6858/1, 6858/2, 6849, 6853, 6855, 6857, део 7354, 7073, 7071/1, 7071/4, 7071/7, све К.О. Чајетина

Целина 4 - Смиљански закос

6327/4, 6327/3, 6327/1, 6326, 6280/1, 6275, 6277, 6332, 6335, 6337, 6338/1, 6344, 6345/1, 6346/1, 6348, 6349, 6211, 6203, 6193, 6194, 6195, 6198, 6196, 6197, 6187, 6192, 6191, 6190, 6189, 6170, 6169, 6166, део 6171, 6162/11, 6127/1, 6127/2, 6128, 6130/1, 6131/9, 6134, 6135/1, 6136/34, 6136/19, 6136/20, 6136/21, 6136/25, 6136/26, 6136/40, 6136/27, 6136/39, 6136/37, 6136/35, 6137, 6138/3, 6138/3, 6139, 7047/5, 7010/7, 7046/4, 7049/2, 7050/2, 536/7, део 536/1, 536/5, део 5881/1, 536/8, 538/2, део 5905, 760, 757/2, 756/2, 546, 548/1, 547/1, 545/1, 544/1, 536/10, 536/9, све К.О. Љубиш

Целина 5 – Водице

735/2, 5911/1, 935, 934/1, 934/9, 934/5, 936/1, 936/3, 936/2, 937/1, 937/4, 939, 938, 927/1, 931, 929, 928, 924, 925/1, 925/2, део 5884/1, 918, 917/1, 916, 909, 923/8, 923/9, 923/10, 923/11, 899/1, део 5911/1, 898/1, 893/1, 892/1, 892/2, 892/3, део 5905, 923/3, 2372/1, 2372/2, 2373/2, 2375/1, 2375/2, 2377, 2378, 923/2, 923/6, 923/5, 923/7, 2414/21, 2413/1, 2413/2, 2413/3, 2409/1, 2409/3, 2384/1, 2384/7, 2384/6, 2384/5, 2383/9, 2383/10, 2384/29, 2383/20, 2383/19, 2383/18, 2384/34, 2383/11, 2383/8, 2384/10, 2386/3, 2386/1, 2387/4, 2387/3, 2388/1, 2387/9, 2387/1, 2387/10, 2388/4, 2388/1, 2389, 2394, 2395, 2402, 2405, 2704/1, 2704/2, 2704/3, 2700, 2689/1, 2686, 2688, 2705/1, 2705/1, 2705/9, 2705/2, 2705/3, 2705/4, 2705/5, 2705/7, 2707/1, 2711/1, 2714/7, 2714/9, 2714/2, 2715/2, 2715/15, 2724/2, 2725, 2726/1, 2731/1, 2731/7, 2732/6, 2732/8, 2732/2, 2732/10, 2732/11, 2732/14, 2732/1, 2739/9, 2739/11, 3051, 3054/3, 3060/1, 3060/2, 3060/3, 3054/5, 3054/1, 3054/6, 3050/4, 3053/3, део 2982, 2956/2, 2956/4, 2956/1, 2969/3, 2967/1, 2966/1, 2964/1, 2963, део 5885/1, 2947/3, 2619, 2949/4, 2949/3, 2949/2, 2949/1, 2949/16, 2949/15, 2949/13, 2949/11, 2945, 2739/1, 2630, 2629, 5882/2, 2542/1, 2541/13, 2636/1, 2541/11, 2541/12, 2601/1, 2601/2, 2599/9, 2599/8, 2599/8, 2599/6,

2599/5, 2599/4, 2599/2, 2599/3, 2598/2, 2598/1, 2599/1, 2600/1, 2600/2, 5882/3, 2517, 2551, 2554, 2553, 2547, 2546/1, 2546/6, 2546/2, 2546/3, 2546/4, 2546/5, 2545/1, 2545/10, 2545/9, 2545/5, 2545/6, 2503/7, 2503/3, 2503/6, 2503/5, 2503/4, 2503/9, 5882/1, 2526, 2525/14, 2525/2, 2527/5, 2527/4, 2527/3, 2527/1, 2527/6, 2528, 2524/2, 2524/1, 2524/4, 2523/5, 2523/4, 2511, 2512/33, 2512/32, 2512/1, 2512/25, 2512/22, 2506/1, 2506/3, 2505/1, 2505/2, 2515/3, 2515/1, 2502/2, 2501, 2498/23, 2498/22, 2498/21, 2498/17, 2498/16, 2498/15, 2498/14, 2498/13, 2498/12, 2498/11, 2517, 2452/5, 2452/1, 2451/2, 2451/6, 2451/5, 2451/3, 2450/4, 2453/8, 2450/3, 5914, 2453/5, 2449/1, 2449/15, 2449/20, 2448, 2446, 2445, 2441/1, 2441/2, 2443/1, 2439, 2453/4, 2455, 2456, 2457/1, 2457/2, 2458, 2459, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, део 5906, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2475/2, 2475/1, 2477, 2478, 2479, 5913, 2369, 2368/5, 2366, 2364, 2361/1, 2361/6, 2361/5, део 5913, 857/10, 857/2, 888, 887/6, 887/5, 887/4, 887/3, 887/2, 887/1, 884/2, 885/2, 884/1, 883/2, 880/1, 880/2, 878/2, 875/3, 875/2, 746, 747, 748, 749/1, 750/11, 750/11, 749/2, 751/9, 751/8, 751/7, 751/1, 751/6, 751/5, 751/4, 751/2, 751/3, 2480/8, 2480/6, 2480/20, 2480/27, 2480/19, 2480/25, 2480/24, 2480/1, 2480/22, 2480/21, 2480/16, 2480/13, 2480/9, 2480/7, 2480/5, 2480/2, 2480/3, 2480/4, 863/1, 862, 860/3, 861, 860/2, 860/1, 859, 858, 865/2, 866/2, 785, 788/1, 788/2, 789, 794, 795, 799, 800, 808, 815, 814, 812, 806, 805/11, 805/1, 805/10, 805/8, 805/7, 805/5, 805/2, 805/3, 804/6, 804/2, 804/1, 803, 802, 801, 798, 775/1, 774/1, 867, 872/3, 872/2, 872/1, 873, 868, све К.О. Доброселица

Целина 6 – Шаиновци

958/2, 959/2, 941, 945, 953, 951/2, 950, 704, 706/1, 706/3, 713, 714, 721, 722, 726/1, 726/21, 726/22, 726/8, 726/2, 726/30, 726/24, 726/36, 726/35, 726/3, 728/3, 728/5, 729, 730/3, 732/20, 732/19, 732/18, 732/22, 732/21, 732/13, 732/14, 734/16, 734/26, 734/4, 734/3, 734/2, 734/40, 734/23, 734/39, 734/36, 734/31, 734/25, 734/35, 734/34, 734/37, 734/41, 734/2, 734/42, 731, 718/4, 718/9, 717, 710, 7287, 7281/6, 7281/5, 7290/3, 7290/23, 7290/17, 7289/7, 7299, 654/2, 653/2, 653/1, 633/1, 632/3, 632/4, 632/2, 632/7, 632/9, 632/8, 632/12, 632/5, 632/13, 632/1, 629, 619/1, 619/19, 619/18, 619/2, 619/24, 619/3, 619/20, 619/17, 619/23, 619/22, 619/4, 616/1, 608/2, 1483/1, 1483/5, 3434, 1483/3, 594/2, 5896/2, 593/1, 593/5, 593/4, 593/3, 592/1, 592/2, 592/3, 560, 561, 600, 601/1, 601/2, 602, 598/1, 598/2, 598/3, 596/4, 606/1, 612/2, 612/3, 610/1, 607/3, 609, 616/2, 616/1, 619/9, 619/8, 619/7, 619/6, 628/3, 634/1, 634/3, 617, 618, 646/2, 646/1, 645/1, 651/3, 657, 659, 662, 658, 655/1, 666, 671/2, 673, 679, 695/2, 694/1, 694/2, 693, 973/1, 971/1, 971/3, 954, 955/2, 955/4, 955/3, 944, 942, све К.О. Доброселица

Целина 7 – Торник

3048/1, 3048/2, 3048/3, 3049/1, 3049/2, 3041, 3042/1, 3042/2, 3043/1, 3043/2, 3043/3, 3043/4, 3043/5, 3044, 3045, 3031/1, 3031/2, 3031/3, 3031/4, 3019, 3219/2, 3219/3, 3219/4, 3218/2, 3218/4, 3208/2, 3208/3, 3208/4, 3208/5, 3208/6, 3208/7, 3208/8, 3208/9, 3203/2, 3203/3, 3203/4, 3203/5, 3201/2, 4947, 1517, 1514/1, 1514/2, 1514/3, 1514/4, 4934/1, 1512/1, 1512/2, 1512/3, 1512/4, 1512/5, 1512/6, 1512/7, 1509/1, 1509/2, 1509/3, 1509/4, 1508/1, 1508/2, 1508/3, 1508/4, 1508/5, 1508/6, 1508/7, 1508/8, 1508/9, 1508/10, 1508/11, 1507/1, 1507/2, 1503, 1504/1, 1504/2, 1505, 1498, 1499/1, 1499/2, 1499/3, 1499/4, 1499/5, 1499/6, 1499/7, 1499/8, 1499/9, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2, 1501/3, 1501/8, 1502/1, 1502/2, 1502/3, 3074, 3075, 3076, 3077, 1470, 1471, 1472, 1468/1, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 4934/1, 1460/1, 1460/2, 1460/3, 1461/1, 1461/2, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1487/8, 1487/9, 1487/10, 1487/11, 1487/12, 1487/13, 1487/14, 1487/15, 1487/16, 1487/17, 1493/2, 4968/1, 1484, 4933, 4926/1, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 39, 1478/1, 1474, 1475/1, 1475/2, 1476, 1477, 1479, 1478/2, 1451/1, 1451/2, 1455, 1456/1, 1456/2, 1457/1, 1457/2, 1457/3, 1485, 1486, 1473/23, 1423/1, 1459/1, 1459/2, део 1451/2, 1451/3, 1451/4, 1451/5, 1451/6, 1451/10, 1451/11, 1451/12, 1451/13, 1451/14, 1451/16, 1451/17, 1451/18, 1451/19, 1451/20, 1451/21, 1451/22, 1451/23, 1451/24, 1451/25, 1451/26, 1451/27, 1451/28, 1451/29, 1451/31, 1451/32, 1451/33, 1451/34, 1451/35, 1451/36, 1451/37, 1451/38, 1451/39, 1451/42, 1451/43, 1451/44, 1451/47, 1451/48, 1451/49, 1451/50, 1451/51, 1451/52, 1451/53, 1451/54, 1451/55, 1451/56, 1451/57, 1451/58, 1451/59, 1451/60, 1451/61, 1451/62, 1451/63, 1451/64, 1451/65, 1451/66, 1451/67, 1451/68, 1451/69, 1451/70, 1451/71, 1451/72, 1451/73, 1451/74, 1451/75, 1451/77, 1451/78, 1451/79, 1451/80, 1451/81,

1451/82, 1451/83, 1451/84, 1451/85, 1451/88, 1451/92, 1451/93, 1451/94, 1451/95, 1451/97, 1451/99, 1451/100, 1451/101, 1451/102, 1451/103, 1451/104, 1451/105, 1451/107, 1451/108, 1451/109, 1451/111, 1451/112, 1451/113, 1451/114, 1451/115, 1451/116, 1451/117, 1451/118, 1451/119, 1451/120, 1451/121, 1451/122, 1451/123, 1451/124, 1451/125, 1451/129, 1451/139, 1451/140, 1451/141, 1451/142, 1451/143, 1451/144, 1451/145, 1451/146, 1451/147, 1451/148, 1451/149, 1451/150, 1451/151, 1451/152, 1451/153, 1451/154, 1451/155, 1451/156, 1451/157, 1451/159, 1451/160, 1451/161, 1451/162, 1451/163, 1451/164, 1451/166, 1451/167, 1451/168, 1451/69, 1451/170, 1451/172, 1451/173, 1451/174, 1451/175, 1451/176, 1451/177, 1451/179, 1451/180, 1451/182, 1451/183, 1451/185, 1451/186, 1451/188, 1451/189, 1451/190, 1451/191, 1451/192, 1451/193, 1451/194, 1451/195, 1451/196, 1451/197, 1451/198, 1451/199, 1451/200, 1451/201, 1451/202, 1451/203, 1451/204, 1451/205, 1451/206, 1451/207, 1451/208, 1451/209, 1451/210, 1451/211, 1451/212, 1451/213, 1451/214, 1451/216, 1451/217, 1451/218, 1451/219, 1451/220, 1451/221, 1451/222, 1451/223, 1451/224, 1451/225, 1451/226, 1451/128, 1451/216, 1451/227, 1451/228, 1451/229, 1451/230, 1451/231, 1451/232, 1451/233, 1451/234, 1451/236, 1451/238, 1451/240, 1451/241, 1451/242, 1451/243, 1451/244, 1451/245, 1451/246, 1451/247, 1451/248, 1451/249, 1451/250, 1451/251, 1451/252, 1451/253, 1451/254, 1451/255, 1451/256, 1451/257, 1451/259, 1451/260, 1451/261, 1451/262, 1451/264, 1451/265, 1451/266, 1451/267, 1458/1, 1458/2, 1458/3, 1458/4, 1458/5, 1458/6, 1458/7, 1458/8, 1458/9, 1458/10, 1458/11, 1458/12, 1458/13, 1458/14, 1458/15, 1458/16, 1458/17, 1458/18, 1458/19, 1458/20, 1458/21, 1458/22, 1458/23, 1458/24, 1458/25, 1458/26, 1458/27, 1458/28, 1458/29, 1458/30, 1458/31, 1458/32, 1458/33, 1458/34, 1458/35, 1458/36, 1458/38, 1458/39, 1458/40, 1458/41, 1458/42, 1458/128, 1458/129, 1458/131, 1458/132, 1458/133, 1458/134, 1458/135, 1458/136, 1458/137, 1458/138, 1458/187, 1468/2, 3079/1, 3079/2, 3079/3, 3079/4, 3082/3, 3082/4, 3082/5, 3082/6, 3082/7, 3082/8, 3082/9, 3082/10, 3082/11, 3082/15, 3082/16, 3082/17, 550/3, 550/4, 550/5, 550/6, 550/7, 550/8, 550/9, 550/10, 550/11, 550/12, 550/13, 550/14, 550/15, 550/16, 550/17, 550/18, 550/1, 3080, 4941,, 4941,3096/2, 3096/4, 3096/5, 4947, 1449/2, све К.О. Јабланица

Целина 8 – Кобилџа Глава

50,67, 68, 69, 70, 72/1, 72/2, 72/3, 75, 76, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 79,81, 82, 84/1, 84/2, 88/9, 88/10, 88/12, 88/13, 88/15, 88/19, 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/7, 90/8, 90/9, 90/10, 90/11, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 101, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 102/5, 102/6, 102/7, 104/1, 104/2, 104/3, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 108/1, 109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10, 109/11, 109/12, 109/13, 109/14, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 110, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/8, 112/9, 113, 114/1, 114/2, 114/3, 115/4, 116, 117/1, 117/2, 119, 121/1, 121/2, 121/3, 122/1, 122/2, 123, 124/1, 124/2, 124/3, 129/1, 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 129/6, 129/1, 135, 136, 137, 139,140,141,142, 143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 144, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/47, 148/1, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 148/6, 148/8, 148/10, 148/11, 148/12, 148/13, 148/14, 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 154, 155, 156, 157,158, 159/1, 159/2, 161/1, 161/2, 161/3, 162, 163/1, 163/2, 163/3, 163/1, 166/1, 166/2, 166/3, 167/1, 167/2, 167/3, 169/1, 169/2, 169/1, 170/1, 170/2, 171, 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5, 172/1, 173/2, 173/2, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 175/1, 175/2, 175/3, 176/1, 176/2, 177/2, 179/1, 179/2, 179/3, 179/5, 179/5, 179/6, 181, 182/1, 182/2, 182/3, 183/1, 183/2, 183/3, 183/4, 184, 185, 186, 187, 189, 192, 193, 195/1, 195/2, 195/3, 195/4, 196, 197, 198, 199, 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 203/2, 207, 208/1, 208/2, 209, 210, 211/1, 211/2, 211/3, 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 1440/1, 1440/2, 1440/3, 1441, 1442, 4945, 4933/1, 1435/7, 1435/8, 1435/9, 1435/10, 1435/11, 1435/12, 1435/13, 1435/14, 1435/15, 1435/16, 1435/17, 1435/18, 1435/19, 1435/20, 1435/21, 1435/22, 1435/23, 1435/31, 1435/32, 1436/1,1436/2, 4138/1, 4138/2, 4138/4, 4138/5, 4138/6, 4138/7, 4138/8, 4138/9, 4138/10, 4138/11, 1439, 7003, 7004, 7005/2, 7005/3, 7005/4, 7005/6, 7005/7, 7005/8, 7005/9, 7005/10, 7005/11, 7005/12, 7005/13, 7005/14, 7005/15, 7005/16, 7005/17, 7005/18, 7005/19, 7005/20, 7005/21, 7010/19, 7010/20, 7010/21, 7010/22, 7010/23, 7010/24, 7010/25, 7010/26, 7010/27, 7013, 7027/1, 7028, 7029, 7034, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040/1, 7042, 7310/12, 7310/115, 7310/16, 7310/19, све К.О. Јабланица,

4602, 4603,4604, 4605/3, 4608, 4609, 4610, 4611, 4612, 4925, све К.О. Чајетина

Целина 9 – Семегњево

1019, 1151, 1152, 1153, 1154/1, 1154/2, 1156/1, 1156/2, 1157/1, 1157/2, 1158/1, 1158/2, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1166, 1167/1, 1167/2, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1176, 1177,1178/1, 1178/4, 1213, 1215/1, 1215/2, 1216, 1218, 1219, 1220, 1221, 1454, 1464, 1463/1, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1475, 1476, 1477, 1479, 1480/1, 1480/2, 1481/1, 1483, 1485, 1484/1, 1848/2, 1487, 1488, 1493, 1495, 1496/2, 1496/3, 1496/4, 1496/5, 1497, 1498, 1499, 1500, 1504, 1506, 1507, 1509, 1510, 1519/1, 1519/2, 1520/2, 1520/3, 1520/4, 1520/5, 2793/1, 2793/2, 2794/1, 2794/2, 2794/3, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799/1, 2799/2, 2799/3, 2799/4, 2799/5, 2799/6, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806/1, 2806/2, 2806/3, 2806/1, 2807/1, 2807/2, 2808, 2809, 2810, 2811/1, 2811/2, 2812, 2813, 2814/1, 2814/2, 3542, 3543/1, 3543/2, 3556, 3557, 3559, 3561, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567/1, 3567/2, 3567/3, 3567/1, 3567/4, 3567/5, 3567/6, 3567/7, 3567/8, 3567/9, 3567/11, 3567/1, 3568/1, 3568/2, 3568/3, 3569, 3570, 3571, 3573, 3587, 3588, 3589/1, 3589/2, 3581, 3582, 3585, 3586, 3593, 3594/1, 3594/2, 3594/3, 3594/4, 3595, 3597, 3608, 3736/1, 3736/2, 3737/1, 3737/2, 3748, 3749, 3750, 3752, 3753/1, 3753/2, 3754, 3755/1, 3755/2, 3755/3, 3756, 3757, 3758, 3758, 3759, 3760, 3761/1, 3762/2, 3763/1, 3764, 3765, 3766, 3766/1, 3766/3, 3766/4, 3766/5, 3766/6, 3767/1, 3767/2, 3767/3, 3767/4, 3767/5, 3767/6, 3767/7, 3767/8, 3767/9, 3767/10, 3767/11, 3767/12, 3767/1, 3768/2, 3769/1, 3769/1, 3769/2, 3769/3, 3769/4, 3769/5, 3769/6, 3770, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779/1, 3779/2, 3779/3, 3779/4, 3780, 3781, 3782, 3785, 3786, 3787/1, 3787/2, 3788, 3789, 3790, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801/1, 3801/2, 3802, 3803, 3804, 3805, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820/1, 3820/2, 3822/1, 3822/2, 3822/3, 3822/4, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847/1, 3847/2, 3848/1, 3848/2, 3848/3, 3849, 3850, 3851, 3872/2, 3872/3, 3872/4, 3872/5, 3872/6, 3872/9, 3874, 3880, 3881/1, 3881/2, 3881/3, 3881/4, 3882/2, 4755/5, 4755/6, 4760/1, 4760/2, 4761, 4771, 4772, 4773, све К.О. Семегњево,

3810/2, 3810/3, 3810/5, 3810/6, 3810/9, 3810/10, 3810/11, 3810/12, 3810/14, 3810/15, 3810/16, 3810/17, 3810/18, 3810/19, 3810/20, 3810/21, 3810/22, 3810/23, 3810/24, део 3938, 3939, 3940, 3944, 3948/1, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956, 3957, 3958, 3959, 3960, 3961, 3962, 3991, све К.О. Бранешци

Уколико постоји неслагање између графичког и текстуалног дела Плана, у бројевима катастарских парцела, меродаван је графички приказ границе грађевинског подручја.

2.0 ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

Полазне основе Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза детаљно су приказане кроз поглавље 4.0 унутар Документационо-аналитичке основе Плана. У оквиру овог поглавља приказан је преглед прикупљених података и услова надлежних институција, као и оцена расположивих подлога за израду Плана.

2.1 Извод из усвојеног Концепта Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор

Концепт Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор детаљно и у целини погледати у оквиру Документационо-аналитичке основе Плана. Поступак формирања каталожних листова потенцијала може се пратити кроз следеће кораке:

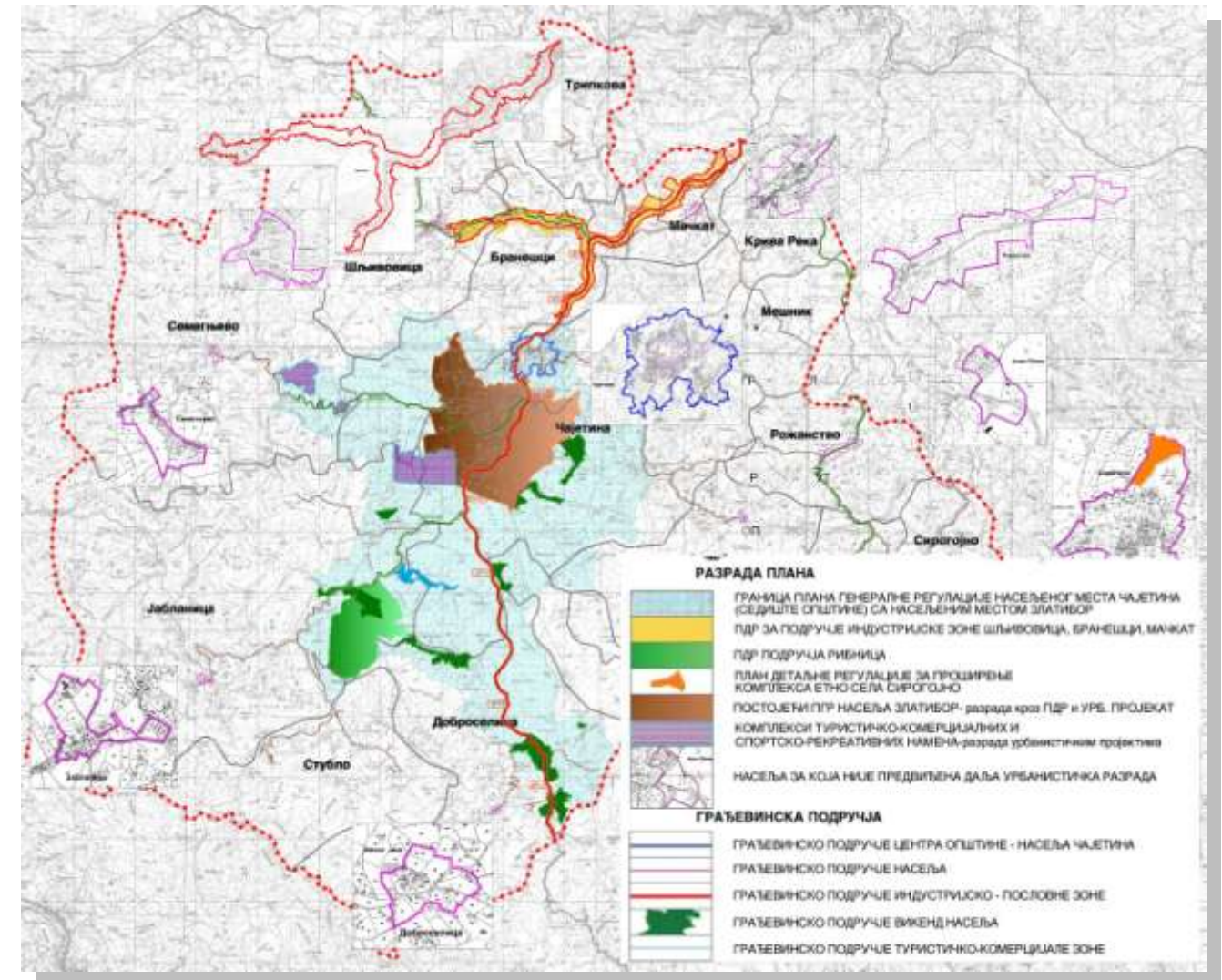
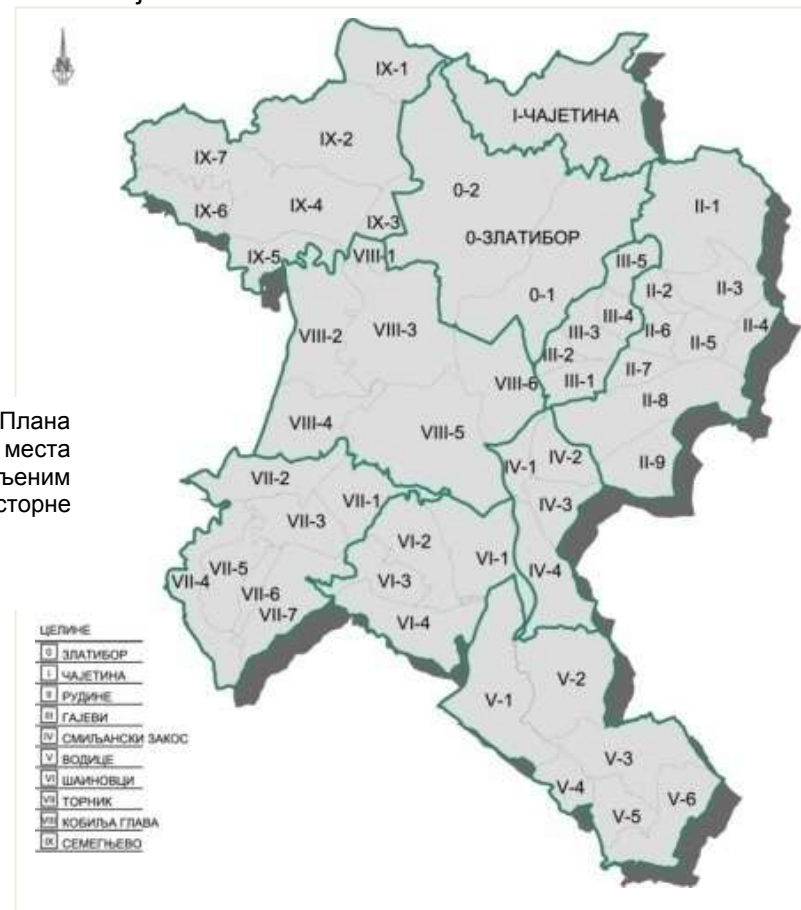
1. корак 1 - дефинисање целина и подела на квартове односно блокове
2. корак 2 - формирање планиметрије
3. корак 3 - формирање мрежа, атрактера, пунктова развоја и потенцијала
4. корак 4 - токови, трасе и профили саобраћајница
5. корак 5 - типологија урбаних целина (квартова, реона и блокова)
6. корак 6 - зоне дистрибуције намена, функција и садржаја
7. корак 7 - банке потенцијалних локација за развој

Подела на урбанистичке целине и зоне

Простор насеља Златибор подељен је на десет просторно-амбијенталних целина у проширеном подручју. Целине су настале на основу неких од карактеристика које су значајне за дату целину, а углавном се односе на природно-морфолошке карактеристике (битни планински врхови, водене површине...), док су границе формиране тако да прате неке од битних саобраћајница, карактеристичних превоја и граница катастарских парцела. Постојећа целина насељеног места Златибор и нових девет целина под општином Чајетина:

- целина 0 – Златибор
- целина 1 – Чајетина
- целина 2 – Рудине
- целина 3 – Гајеви
- целина 4 – Смиљански закос
- целина 5 – Водице
- целина 6 – Шаиновци
- целина 7 – Торник
- целина 8 – Кобиља глава
- целина 9 – Семегњево

графички приказ поделе обухвата Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор (I и II фаза) на просторне целине и подцелине



извод из Просторног плана општине Чајетина – графички приказ начина спровођења плана са приказом граница Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор (I и II фаза)

Приказ програмских елемената кроз матрице структурирања функција и садржаја

Дефинисање матрица подразумева формирање и груписање одређених намена односно садржаја и функција. Прво су формиране претежне намене што обухвата следеће:

- спорт и рекреацију
- туризам
- становање
- продукцију
- центре односно услуге

У оквиру претежних намена, кроз даљи развој матрица за сваку од њих, добијени су табеларни прикази истих где је свака претежна намена раслојена на примарну и секундарну поделу по функцији, категорији или врсти, након чега се приступило њиховој дистрибуцији на целокупном обухвату Плана према већ урађеним каталожним листовима ресурса, потенцијала и визија, а за сваку целину, односно подцелину.

Дистрибуција функција и садржаја по целинама

Дистрибуцијом намена просторних целина повећава се делотворност развоја подручја Златибора и подстиче се развој кроз примарне делатности, садржаје и активности као основне ослонце развоја. Према унапред утврђеним матрицама за становање, туризам, продукцију, спорт и рекреацију и центре, а на основу положаја, постојећих атрактера и пунктова, природних целина,

постојеће физичке инфраструктуре и сл., урађена је дистрибуција намена по просторним целинама. Даљим усложњавањем, дошло се до дефинисања претежних намена на нивоу просторних целина и извршена је њихова дистрибуција. Препознавањем и коришћењем свих просторних могућности створени су услови за међусобна преклапања намена, њихову интеракцију и међусобно надопуњавање.

Туризам

Шире подручје Златибора поседује значајне природне развојне потенцијале: шумске заједнице које се разликују по висинским појасевима, ендемске реликтне врсте, пољопривредне површине, близину Таре и Златара, као и друге погодности за развој туризма. Поред атрактивних природних локалитета, неопходно је уложити у нове смештајне капацитете и опремање туристичких пунктова инфраструктуром и развојем туризма. Основа развоја предметног подручја условљена је и људским потенцијалом, као и инсистирањем на одрживом развоју, посебно у домену заштите животне средине. У складу са планом маркетинга туристичких производа Србије, датим у Стратегији развоја туризма Србије 2015. године, у дестинацији Златибор идентификовано је осам производа:

1. планина и језеро,
2. посебна интересовања,
3. рурални туризам,
4. кружна путовања,
5. здравствени туризам,
6. пословни туризам и MICE,
7. спортски туризам и
8. догађаји.

Развој спорта и рекреације

Богатство и разноврсност природних и створених вредности на подручју Златибора омогућили су дефинисање Златибора као туристичког и рекреативног центра наше земље. Туристички центри директно условљавају и одређују тип спортских и рекреативних активности. Карактеристике развоја могу се сагледати кроз:

- идентификацију туристичких и рекреативних атрактера на територији Златибора;
- идентификацију постојећих и планираних туристичко-смештајних и спортско-рекреативних капацитета;
- туристичку и спортско-рекреативну понуду и подобност за различите облике туризма и спорта и рекреације.

Циљеви развоја рекреативних простора Златибора:

- обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију одређених начина и степена рекреативног коришћења и уређивања;
- обезбеђење што богатије понуде различитих рекреативних садржаја сваком појединцу по свим нивоима организације рекреативних простора и садржаја у насељу;
- обезбеђење приступачности рекреативних простора на пешачким дистанцама што ширем кругу корисника;
- обезбеђење континуитета у функционалном и просторном повезивању рекреативних простора: надовезивањем, интегрисањем, концентрацијом, повезивањем сличних (биотопи) и различитих простора;
- коришћење својстава урбаних предела Златибора као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора. Природне и створене вредности урбаног предела Златибора су истовремено потенцијали и ограничења за одређене начине коришћења и уређивања рекреативних простора у насељу.

Центри и централне активности

Управљање развојем система центара треба примарно да омогући:

- Обезбеђење услова за реализацију и заштиту јавног интереса у домену дефинисаних друштвено-социјалних стандарда задовољења заједничких потреба становника;
- Обезбеђење ефикасног развоја терцијарног сектора (пословања и комерцијалних делатности), а у складу са потребама становника, јавним и општим вредностима локалне заједнице.

Оперативно посматрано, организациони модел центара и централних активности треба да обезбеди:

- Организацију и просторну дистрибуцију централних активности у складу са структуром потреба локалног становништва
 - o Омогућити концентрацију централних активности периодичних, ванпериодичних и специјалних потреба
 - o Омогућити дисперзију централних активности свакодневних и периодичних потреба
 - o Обезбедити организациону усклађеност централних функција са осталим функцијама у преклапању (принцип не-нарушавања квалитета одвијања осталих активности)
- Развој система централних активности у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја и инфраструктуре
 - o Обезбедити повезаност и приступачност централним активностима
 - o Очувати квалитет животне средине у зонама великог степена концентрације централних активности
- Повећање привлачности система центара у складу са јавним вредностима и интересима
 - o Омогућити развој централних активности у зонама од културно-историјског и амбијенталног значаја уз поштовање културно-историјских, амбијенталних и естетских вредности јавних простора
 - o Омогућити стварање и развијање амбијенталног и естетског идентитета нових централних зона
- Омогућавање успостављања управљачких механизма (нпр. механизам положајне ренте) развоја централних активности коришћењем терцијарног сектора
 - o Обезбеђивање што већег спектра опција за развој централних активности са циљем што бржег обрта капитала терцијарног сектора
 - o Усмеравање тржишне логике развоја терцијарног сектора ка мање развијеним зонама Златибора
 - o Омогућити подизање квалитета уређења и опремања постојећег центра успостављањем оптималне концентрације и организације централних активности.

Зоне грађења

Орјентационо предвиђене грађевинске зоне формирају се по следећим корацима:

1. корак 1 - формирање грађевинских зона
2. корак 2 - ширење грађевинских зона
3. корак 3 - формирање грађевинских подручја
4. корак 4 - ширење грађевинских подручја

Ширење може бити пунктуално-концентрично и линеарно. Пунктуално-концентрично ширење зона градње и грађевинских подручја одвија се на местима значајних пунктова – раскрсница, одмаралишта, стајалишта, видиковаца... Линеарно ширење зона градње и грађевинских подручја одвија се уз саобраћајнице и водене токове, односно у линеарно орјентисаним групацијама објеката – низовима. Уколико је групација објеката линеарно позиционирана уз друмски, водени и железнички ток, ширење ће се одвијати претежно линеарно.

Приликом проширивања долази до међусобног повезивања и стапања зона градње као и грађевинских подручја.

Квантификација

ПРЕЛИМИНАРНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ У ОКВИРУ ПЛАНА ДЕФИНИСАНИ СУ КРОЗ:

- урбана подручја,
- рурална подручја,
- природна окружења,
- специфична подручја.

У ОКВИРУ НАВЕДЕНИХ ПОДРУЧЈА, ИНДЕКСИ СЕ МОГУ ПРАТИТИ КРОЗ СЛЕДЕЋУ ТАБЕЛУ:

ПОДРУЧЈЕ	Индекс изграђености		Спратност	
	Мин.	Макс.	Макс.	Макс. за хотеле
Урбана подручја	0.80	2.40	П+4	П+6
Рурална подручја	0.50	1.50	П+3	П+5
Природна окружења	0.40	1.20	П+3	П+5

Мреже јавне и комуналне инфраструктуре**Мреже и објекти саобраћајне инфраструктуре**

Приоритетни циљ развоја саобраћајне мреже у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор је обезбеђивање саобраћајних услова за одрживи социо-економски и просторно-функционални развој кроз:

- побољшање просторне организације саобраћајно-транспортног система;
- модернизацију путне мреже између насеља и гравитационог подручја;
- резервисање и заштиту простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације насеља;
- повећање укупне мобилности становника и побољшање укупног нивоа услуга.

Електроенергетска мрежа и објекти**Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 35 kV**

Због константног повећања оптерећења конзума Златибора, у границама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор изградња је ТС 110/35/10 kV "Златибор 2", капацитета 2x31,5 MVA. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решава се снабдевање електричном енергијом потрошача предметног конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже и могуће рестрикције у снабдевању.

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 10 kV

На предметном подручју, у сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње ТС 10/0,4 kV, према условима надлежне Електродистрибуције.

Телекомуникациона мрежа и објекти

За потребе планираних телекомуникационих потрошача потребно је обезбедити око 16000 тф прикључака уз елиминацију "двојника". У том смислу потребно је проширити постојеће и изградити нове телефонске капацитете (издвојени степени EWSD/RDLU) на предметним локацијама са припадајућом приступном мрежом и спојним путевима чија се реализација планира оптичким кабловима. Планиране издвојене степене градити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностојеће објекте (outdoor). За смештај опреме издвојених степена, потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта.

Планирати постављање нових телекомуникационих DSL каблова у свим приступним мрежама на предметном подручју, водећи рачуна о препоруци за дужину претплатничке петље. Капацитете телекомуникационе канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана овим и другим планским документима. Потребно је изградити нова кабловска подручја за нове претплатнике. До планираних објеката и нових претплатника изградити телекомуникационе каблове за планиране претплатнике. Предвидети увођење сервиса triple play. Предвидети FTTx технологију, превасходно засновану на оптичким

влакнима која се разводе до крајњег корисника (Fiber to the x = H (home), B (building), C (curb). FTTx је последњих година предмет интересовања многих оператера због низа предности које пружа у односу на остале технологије.

Поред PP везе реализованим спојним путем за ЧЦ "Семегњево", за потребе спојних путева, мобилне телефоније и будуће дигитализације планира се реализација улазно-излазних радио-релејних коридора од зграде Поште према правцима Семегњево, Караула, Јеврејско брдо и Чајетинска Градина.

Мрежа водовода и канализације

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 1000л/тур/дан и 450л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око Q_{дн}=226л/с. Постојеће извориште водоснабдевања, акумулација „Златибор-Рибница“, може да обезбеди ту количину воде. Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л/с. Постојеће треба проширити у крајњој фази на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина. У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода у дужини око 13,5 км, реконструкција постојеће мреже у дужини око 13,0 км, као и проширење капацитета два постојећа резервоара који ће имати карактеристике:

Р "Језеро": V= 1500 м³ КП/КД= 1064,0/1060,0 ммм

Р "Караула": V= 4500 м³ КП/КД= 1048,0/1044,0 ммм.

Дистрибутивни систем Златибора треба висински зонирати. Највиша зона водоснабдевања обухватаће потрошаче изнад коте 1020,0 ммм. Потрошачи ове зоне у крајњој фази ће се снабдевати преко хидрофора. Друга висинска зона обухватаће потрошаче од 975 до 1020 ммм и биће везана директно на резервоар Р "Караула" и трећа висинска зона са потрошачима испод 975 ммм, где ће се на мрежи уградити редуцири притиска.

За извориште водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система дефинисати и спровести мере санитарне заштите.

Полазни концепт остварења енергетске ефикасности

Суштина енергетске ефикасности, једног од најактуелнијих појмова у области енергетике, јесте коришћење мање енергије за обезбеђење истог нивоа енергетских услуга. Уз релативно мала улагања, бољи избор технолошке опреме и енергената, бољу организацију, побољшање квалитета у експлоатацији, могу се постићи велике енергетске и финансијске уштеде. У складу са основним циљевима, стратешка опредељења одрживог развоја енергетике општине Чајетина су:

- повећање енергетске ефикасности код производње, преноса, дистрибуције и потрошње електричне енергије, путем доношења и обавезне примене стандарда енергетске ефикасности, економских инструмената и организационих мера;
- интензивирање истраживања свих електроенергетских потенцијала у циљу повећања и проналажења нових резерви и њиховог ефикасног коришћења;
- одржавање и побољшање квалитета рада и поузданости постојеће електропреносне и дистрибутивне мреже и даљи развој тих мрежа, с циљем подржавања очекиване потрошње електричне енергије у наредном периоду; и
- заштита предвиђених коридора електроенергетске инфраструктуре.

Полазећи од стратешких опредељења, у наредном периоду планира се ревитализација, модернизација и изградња нових трансформаторских објеката, преносне и дистрибутивне мреже. Као области од значаја за остваривање енергетске ефикасности издвајају се:

- пасивна архитектура,
- енергетски преглед објеката,
- омотачи објеката,
- аутоматизација у хотелима и болницама.

На Златибору постоје услови за коришћење више обновљивих ресурса: енергије ветра, соларне енергије, биомасе, геотермалних извора и снаге малих водених токова.

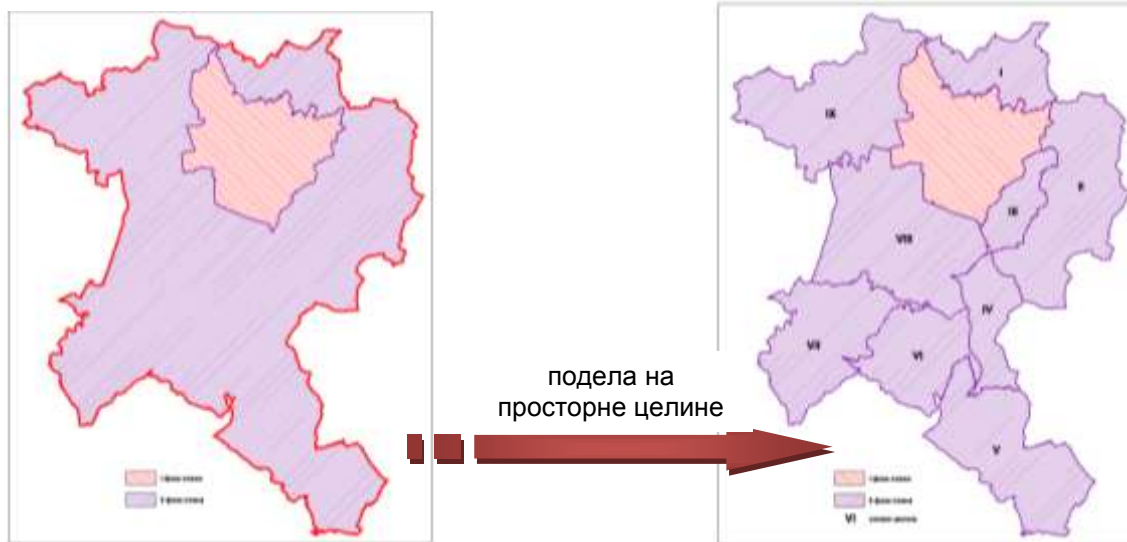
Б. ПЛАНСКИ ДЕО

3.0 ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ГРАДЊЕ

Простор Плана подељен је на више просторно-амбијенталних целина у неколико нивоа: целине, подцелине, зоне, кватрови и блокови.

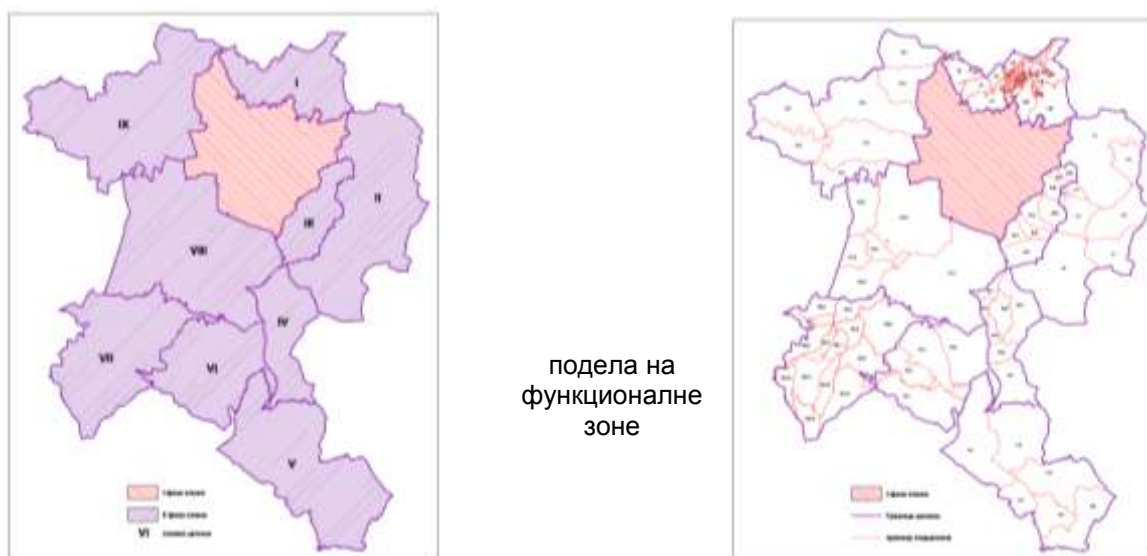
3.1 Подела на просторне целине

Основна и прва подела обухвата Плана подразумева поделу на десет целина: 0 – Златибор, 1 – Чајетина, 2 – Рудине, 3 – Гајеви, 4 – Смиљански закос, 5 – Водице, 6 – Шаиновци, 7 – Торник, 8 – Кобиља глава и 9 – Семегњево.



3.2 Подела на функционалне зоне

Следећа фаза се односи на даље уситњавање и поделу целина на функционалне зоне. То подразумева одређивање односно дефинисање зона. Тако је свака појединачна целина подељена на одређени број делова односно зона и оне су означене додавањем броја од један надаље иза броја целине (пр. 1.1, 1.2...). Оне представљају посебне функционалне зоне према постојећој и планираној саобраћајној инфраструктури, геоморфолошким карактеристикама, природним целинама, постојећој физичкој структури и сл. Затим је извршен обухват грађевинског подручја и сваки од подручја је подељен на блокове који чине основну матрицу према којој је извршена дистрибуција урбанистичко функционалних зона и садржаја.



3.3 Формирање зона грађења

Анализом постојећег стања уочене су развојне могућности простора и у односу на њих су формиране зоне грађења унутар граница обухвата Плана.

У првом кораку основно полазиште анализе представљају постојеће изграђене структуре, њихови габарити у основи и распоред у простору предметног подручја. На основу дефинисања постојећег распореда и заузетости формиране су површине у ужем или ширем контексту у зависности од катастарске подлоге, позиције саобраћајница као и морфолошких могућности подручја.

У току разраде Плана, зоне грађења су дефинисане у неколико нивоа у зависности од величине заузетости. Први ниво је ниво најмање заузетости и обухвата површину постојећих габарита у основи са минималним проширивањем у циљу формирања групација просторно блиских структура. Следећи ниво је формиран на основу зона првог нивоа са омогућеном већом површином грађења у потезу који обухвата суседне неизграђене парцеле са повременим повезивањем зона. Последњи ниво је формиран на основу саобраћајне мреже и укрупњавања зона грађења према геоморфолошкој структури терена и постојећој саобраћајној инфраструктури, а према границама катастарских парцела и природним карактеристикама подручја и на основу ове последње поделе и обухвата извршена је разрада Плана у свим сегментима.

4.0 ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Генерални циљ као основ планске концепције:

Препознавање и коришћење свих просторних могућности у оквиру границе Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, ради обезбеђења услова за дугорочни, уравнотежени и одрживи економски, еколошки и социјални развој оба насеља и подизање квалитета живота свих становника и посетилаца овог подручја.

4.1 Општи циљеви

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

- стварање услова за усклађено и сврсисходно коришћење природних погодности подручја Златибор – Чајетина на основама одрживог развоја уз свођење могућих сукоба у простору на најмању могућу меру;
- повећање делотворности развоја подручја Златибор – Чајетина ограничењем, односно подстицањем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности: туризма, угоститељства и еколошке производње као основних ослонаца развоја;
- заштита и унапређење стања животне средине, са нагласком на подручјима од посебног значаја – простори под очуваним шумским комплексима, чистим планинским водотоцима, простори са посебним визуелним могућностима и квалитетима;
- смањење просторних ограничења за развој највећим могућим ограничавањем ширења непланске градње, развојем мреже инфраструктуре и јавних служби и простора;
- делотворно, сврсисходно и организовано коришћење људских, природних и изграђених потенцијала у социоекономском, просторном и еколошком погледу;
- унапређење квалитета живљења и задовољавање потреба становника и посетилаца подручја подизањем нивоа опремљености;
- стварање веће привлачности простора и насеља како за живот, тако и за подстицај привредног и туристичког развоја;
- покретање општег економског развоја стварањем јасних и економски повољних услова за привређивање и стварање добити;

- уравнотежење туристичко-угоститељских делатности са заштитом природних ресурса, социјалног и демографског потенцијала;
- веће учешће локалног становништва у стварању и уобличавању политике развоја и одређивању мера спровођења;
- омогућавање делотворнијег саобраћајног повезивања унутар граница подручја Златибор-Чајетина, као и са подручјима у непосредном окружењу;
- изградња и развој информационе основе за лакше и боље планирање и праћење развоја;
- ефективност и ефикасност у доношењу одлука у простору и надзору развоја у будућности;
- унапређење елемената урбане структуре уз поштовање традиционалних образаца грађења датог подручја, као и очување првобитне урбане матрице и амбијенталних вредности оба насеља;
- операционализација планских процеса – избор праваца развоја, усмеравања, подстицања и надгледања развоја.

4.2 Посебни циљеви

Посебни циљеви су одређени за појединачне теме у оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза:

Природни услови:

- заштита и очување природних особености подручја Златибор – Чајетина уз подржавање његовог развоја на основама одрживог развоја;
- развијање „суживота“ између грађене и природне средине на подручју Плана уз најмање могуће нарушавање природне равнотеже;
- истицање посебности и предности ванредног природног положаја Златибора и Чајетине;
- развој туристичких и рекреативних садржаја у вези са заштитом и домаћинским коришћењем природних и амбијенталних вредности;
- заштита пољопривредних површина у неизграђеним деловима подручја и подстицање еколошке пољопривредне производње;
- развој подручја засновати на поштовању и сврсисходном коришћењу и укључењу природних вредности датог краја у савремене токове живота и боравка у подручју Златибора – визура, видиковаца, очуваних шумских целина, водотокова...

Центри:

- уочавање постојећих центара и његових особености (општи, посебни), као основе за будући развој центара и централно усмерених активности и садржаја – јавне службе, трговина и услуге, пословање, спорт и рекреација;
- успостављање нових центара, посебно у подручјима новопланиране изградње у циљу подизања квалитета датих простора;
- стварање услова за остварење нових општих центара са што већом понудом основних централно усмерених садржаја са намером даље децентрализације датих садржаја изван средишњих делова насеља Чајетине и Златибора;
- развој посебних центара, нарочито у сагласју са туристичко-услужним делатностима;
- обезбеђење услова за остварење нових општих центара са што већом понудом основних централно усмерених садржаја са намером даље децентрализације датих садржаја изван средишњих делова насеља Чајетине и Златибора;
- развој посебних центара, нарочито у сагласју са туристичко-услужним делатностима;
- обезбеђење услова за остварење и заштиту јавног интереса у домену друштвено-социјалних стандарда задовољења заједничких потреба грађана;
- усаглашени развој система градских центара у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја и инфраструктуре;
- повећање привлачности градских центара у складу са јавним вредностима и интересима;
- пажљиво увођење начина примереног јавног обликовања и опремања датог простора са нагласком на заједничко коришћење, приступачност и социјалну једнакост;

- омогућавање успостављања управљачких механизма развоја градске урбане структуре (нпр. механизам положајне ренте) коришћењем терцијарног сектора (трговина, услуге, угоститељство, пословање).

Становање:

- заокруживање и опремање постојећих стамбених целина;
- санација, обнова и инфраструктурно опремање непланских (стихијски насталих, дивљих) стамбених целина;
- унапређење и успостављање система зонирања стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним особеностима, а у циљу равномернијег развоја читавог подручја;
- развој нових целина становања у односу на усаглашено планирање осталих намена на подручју града, а посебно у односу на намене јавних служби и јавних рекреативних простора – остварење концепта мешовитих намена;
- проширење понуде различитих облика становања везано за одрживи развој стамбеног подручја и нових захтева тржишта, као и успостављање што напреднијих тржишних механизма из домена стамбене изградње;
- смањење процента учешћа становања у средишњим деловима оба насеља у прилог развоју јавних, пословних и других нестамбених намена;
- афирмисање потеза и тачака изузетних природних и амбијенталних вредности простора за развој становања у намени туризма;
- увођење нових облика становања у циљу додатног покретања простора: профитабилни облици становања (пословно и рентално становање), услужно и викенд-становање, ексклузивни облици становања, итд.;
- обезбеђење извесне резерве површина, уколико дође до непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом и могућности за његово остварење;
- оживљавање веза са традиционалним и етно-облицима становања и њихово укључење у савремене токове развоја становања.

Производња:

- стварање просторних услова за подстицање развоја тржишно усмерених привредних и других комерцијалних садржаја;
- обнављање и пренамена застареле и запуштене привредне структуре према савременим захтевима и потребама;
- развој производних делатности и садржаја насеља Златибор и Чајетина у односу на посебности и компаративних предности значајне у датом ширем и ужем окружењу, на основама регионалне (само)одрживости;
- спречавање развоја посебно штетних видова производње у овом еколошки осетљивом и природно вредном планинском подручју;
- подршка развоју оних видова производње и услуга који су сагласни са подручјем Златибора и Чајетине и који користе сировине из непосредног окружења;
- одређивање посебних зона, целина и потеза за привредну изградњу и коришћење и њихово планско инфраструктурно опремање.

Јавне службе:

- одрживи социјални развој по мери локалне заједнице, уз једновремену примену начела децентрализације примарних јавних служби и концентрације проширених садржаја јавних служби у намени подизања централитета;
- просторни размештај садржаја јавних служби у намени равноправног остваривања потреба гравитирајућег становништва;
- стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана у области јавних служби;
- развој јавних служби које су од значаја за јачање туризма – здравство, образовање, социјална заштита.

Туризам:

- опште унапређење у проширење туристичке понуде Златибора како по питању смештаја тако и по питању сагласних делатности и садржаја – угоститељство, трговина, рекреација и спорт;
- даље подстицање, диверзификација и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма на подручју општине Чајетина;
- унапређење тела и служби задужених за област туризма у циљу заједничког наступа туристичке привреде, медијске пропаганде и стварања мерила квалитета у области туризма;
- повезивање туристичке понуде Златибора са сагласним туристичко-угоститељским садржајима и културно-историјским вредностима у окружењу у циљу ојачавања заједничке понуде и наступа према трећим лицима;
- подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање туристичких простора и грађевина, као и простора и грађевина са усаглашеним садржајима и активностима;
- побољшање приступачности и опремљености туристички привлачних подручја, целина и потеза;
- давање подршке оним облицима туристичке привреде којима се посебно наглашавају природно и културно наслеђе Златибора – еко-туризам, етно-туризам...;
- обезбеђење повезаности туристичко-рекреативних садржаја и простора на пољу намена и уређења простора – развој саобраћаја, рекреативних потеза и стаза, спортова на отвореном...

Рекреација, спорт и зеленило:

- развој рекреације, спорта и зеленила остваривати усклађено са заштитом, афирмацијом и унапређењем природних и створених вредности у простору;
- планирати просторни размештај, заступљеност, врсту и карактер простора за рекреацију и спорт и озелењених простора уз поштовање еколошких капацитета простора, као и уз поштовање степена заштите природних и културних добара и вредности;
- обједињено планирање рекреације, спорта и зеленила у циљу економичног управљања просторним и људским ресурсима, подизање квалитета живљења становника, покретање и коришћење природних и створених могућности;
- обезбеђење минимума рекреативних и озелењених садржаја и простора свим становницима Општине на пешачком растојању, посебно у зонама новоградње и обода изграђеног подручја;
- обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију, спорт и зеленило – различитих начина и степена коришћења у сврхе рекреације и одмора и примереног уређивања (простори у затвореном и на отвореном, повезујући рекреативни простори попут стаза и сл.);
- очување и унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих рекреативних и озелењених простора;
- усмеравање развоја нових спортско-рекреативних грађевина и комплекса ка што целисходнијем коришћењу просторних погодности – двојно коришћење ресурса са школама, туристичко-смештајним центрима, зелене површи са културним догађањима;
- подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање рекреативних простора, спортских објеката и зелених површина;
- развој богате и јединствене понуде различитих рекреативних и озелењених садржаја и простора на подручју Златибора – купалишта, скијалишта, зелених „коридора“, простора за лов и риболов...;
- обезбеђење одговарајуће доступности рекреативних садржаја и зелених простора свим корисницима простора Златибора.

Саобраћај:

- развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтева и капацитета чиме се на доступан начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја;

- унапређење безбедности саобраћаја кроз увођење сигурносног обавештавања и других мера „паметног“ планирања и пројектовања саобраћајница и њихових укрштања;
- изградња саобраћајне мреже у кораку са новом изградњом и развојем туристичко-угоститељских делатности;
- успостављање мреже „здравих“ видова саобраћаја кроз обнову и изградњу бициклистичких и пешачких стаза;
- унапређење питања паркирања и заустављања возила на јавном простору кроз развој одговарајућих мера, уређење паркинг простора и стални надзор паркирања;
- укључење решавања паркирања у будућој изградњи.

Комунална инфраструктура:

- обезбеђење одговарајућих услова за квалитетно водоснабдевање;
- обезбеђивање просторних капацитета за одлагање комуналног отпада;
- увођење мера сепарације отпада и његове рециклаже;
- развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлификације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- опремање свих насељених делова подручја Златибор – Чајетина примереном основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, птт, гасовод);
- усаглашено и заједничко деловање свих тела и служби на нивоу Општине задужених за инфраструктуру у циљу што усаглашенијег развоја инфраструктурне мреже и постројења и њиховог што једноставнијег и лакшег коришћења и одржавања.

Заштита културног наслеђа:

- заштита, конзервација, обнова постојећих културних вредности које одређују идентитет и историјски карактер Златиборског краја;
- усаглашавање намене културног наслеђа према његовој вредности и значају;
- побољшање квалитета живота и рада у проглашеним споменицима културе кроз побољшање квалитета физичке структуре;
- унапређење доступности и окружења културних вредности у циљу задржавања или стварања посебног амбијента;
- уочавање вредности традиције и наслеђа Златибора и њихова примерена и сврсисходна примена у савременим токовима развоја;
- давање подршке свим облицима новоградње са односом према месту, амбијенту и културном наслеђу краја.

Заштита животне средине:

- заштита и унапређење животне средине на подручју Златибор – Чајетина на свим пољима – ваздух, земљиште, вода, живи свет...;
- заштита свих очуваних природних подручја и целина од посебног значаја – шуме, водотоци, водоизворишта, подземне воде и сл.;
- оживљавање пејзажа, заштита аутохтоних пејзажно-предеоних целина, зона, појасева и места;
- рекултивација и санирање деградираних простора и подручја;
- заштита посебних природних вредности (биодиверзитета и геодиверзитета) које ће бити основа за развој будућег природног добра Златибр, а које се налазе у границама обухвата Плана

4.3 Циљеви по просторним целинама

Просторна целина 1 – Чајетина

- Развој насеља Чајетина кроз даље унапређење намене општинског средишта које ће бити носилац развоја целокупног Златиборског краја;
- Унапређење свих намена, делатности и садржаја који доприносе јачању положаја и значаја насеља као општинског средишта – управа и администрација, пословање, јавне службе, софистицирана производња...;
- Развој средишње градске целине са бројним централним садржајима и јавним службама у јасно одређено средиште окупљања са широком понудом садржаја и активности;
- Проширење постојећих производних капацитета и у квалитативном и у квантитативном смислу – уређење радних зона уз магистрални пут, давање подршке развоју софистициране индустрије, пренамена и обнова данас запуштених производних капацитета;
- Вишеструко повезивање Чајетине са оближњим Златибором у циљу стварања туристичке понуде насеља и проширења доступних садржаја намењених слободном времену месног становништва – повезивање кроз тематске правце, зоне и потезе;
- Унапређење постојећих изграђених целина у сврхе повећања урбанитета насеља и, самим тим, развоја садржаја и активности које би издигле значај насеља спрам његове величине – усаглашавање опремања и обликовања јавних простора, усаглашавање градње и развој суседства.

Просторна целина 2 – Рудине

- Очување руралног карактера Рудина, као постојеће вредности, уз осавремењавање насеља и његову лакшу приступачност;
- Нагласак на традицији и народном наслеђу кроз увођење нових намена – етно и еко становање, очување занатства и народне радности, скијалишног спорта, одрживих облика туризма и сл.;
- Подизање квалитета простора Рудина са насељима Златибор и Чајетина у циљу приближавања централно усмерених садржаја (јавне службе, трговина и пословање) корисницима датог подручја и, на тај начин, подизање квалитета живота и боравка у овом, руралном подручју;
- Подршка развоју садржаја туризма и рекреације у природи као кључних за будући развој – ловни и риболовни туризам, пасивна рекреација, екстремни спортови;
- Уређење насеља у виду ширења и опремања неколико данас насељених целина са садржајима локалног карактера, све у намени очувања постојећих неизграђених подручја Рудина и њиховог коришћења у сврхе рекреације и еколошке пољопривреде.

Просторна целина 3 – Гајеви

- Очување постојећег карактера Гајева, као насеља сезонског и викенд становања, уз уређење и опремање насеља;
- Поштовање данас очуваних природних вредности (пропланци, водотоци, шуме) у циљу њиховог привременог укључења у туристичку и спортско-рекреативну понуду Златиборског краја;
- Боље повезивање простора Гајева са средиштем Златибора у циљу приближавања централно усмерених садржаја (јавне службе, трговина и пословање) корисницима датог подручја и, на тај начин, подизање квалитета живота и боравка у овом подручју;
- Подршка развоју садржаја туризма и рекреације у природи као кључних за будући развој – ловни и риболовни туризам, пасивна рекреација, екстремни спортови;

- Уређење насеља у виду ширења и опремања неколико данас изграђених целина са садржајима махом стамбеног карактера, све у намени очувања постојећих неизграђених подручја Гајева и њиховог коришћења у сврхе одрживог туризма и рекреације.

Просторна целина 4 – Смиљански закос

- Образовање нове туристичке тачке на подручју Смиљанског закоса на основу данашње концентрисане изградње, магистралног пута и природних погодности датог простора;
- Поштовање данас очуваних природних вредности (пропанци, водотоци, шуме) у циљу њиховог примереног укључења у туристичку и спортско-рекреативну понуду Златиборског краја;
- Стварање начина увођења нових облика коришћења земљишта према природним условима датог подручја – нови облици становања и смештаја, излетничке тачке, развој различитих видова рекреације који поштују природу;
- Уређење постојећег насеља у виду ширења и опремања са нагласком на садржајима стамбеног карактера;
- Спречавање претеране изградње удаљене од магистралног пута.

Просторна целина 5 – Водице

- Развој Водица у будуће туристичко-пословно средиште локалног карактера и нову „привлачну тачку“ у јужном делу Златиборског краја;
- Повезивање и усаглашавање будућег развоја са прометним положајем Водица на магистралном путу – развој оних намена, делатности и садржаја које ће омогућити заустављање путника у овој тачки на путу;
- Успостављање услова примереног коришћења природног окружења у простору Водица у виду концентрисане градње у деловима до магистралног пута;
- Очување природних вредности путем њиховог примереног коришћења – развој садржаја туризма и рекреације у природи као кључних за будући развој – излетнички, ловни и риболовни туризам, пасивна рекреација, екстремни спортови;
- Стварање средишта окупљања у виду целине са нестамбеним садржајима, добро повезаним са магистралним путем.

Просторна целина 6 – Шаиновци

- Заштита подручја Шаиноваца као подручја у обухвату Плана са најмањим степеном деловања човека и великим природним вредностима;
- Даље очување природних целина и потеза у области Шаиноваца и разрада начина њиховог примереног укључења у туристичку понуду Златибора – пасивна рекреација, излетнички туризам, лов и риболов;
- Надзор над постојећом градњом, усредсређење будуће изградње на делове Шаиноваца до магистралног пута и спречавање прекомерног и непримереног ширења датих целина под изградњом;
- Инфраструктурно опремање подручја у циљу препознавања датог подручја као туристички привлачног;
- Очување заштитних зона и подручја под заштитом, посебно Рибничког језера.

Просторна целина 7 – Торник

- Развој Торника као специјализованог скијашког центра на подручју Златибора са нагласком на ексклузивност и туристичку привлачност;
- Даље очување природних целина и потеза на подручју Торника и успостављање мере њиховог битисања уз развијене потезе скијашких делатности;

- Надзор над постојећом градњом, усредсређење будуће изградње на делове уз скијалишта и друга подручја активне рекреације, као и спречавање прековременог и непримереног ширења датих целина под изградњом;
- Инфраструктурно опремање подручја у циљу јачања скијашких активности, повећања броја корисника датог простора и повећање њиховог комфора;
- Очување заштитних зона и подручја под заштитом, посебно Рибничког језера.

Просторна целина 8 – Кобиља глава

- Развој Кобиље главе као подручја ширења насеља Златибор са нагласком на одрживе начине коришћења простора;
- Нагласак на традицији, народном наслеђу и постојећем руралном карактеру кроз увођење нових намена – етно и еко становање, очување занатства и народне радиности, скијалишног спорта, одрживе облике туризма и сл.;
- Унапређење постојећих пољопривредних домаћинстава и њихово укључење у тржишне услове путем развоја одрживе планинске пољопривреде;
- Подршка развоју садржаја туризма и рекреације у природи као кључних за будући развој – ловни и риболовни туризам, пасивна рекреација, екстремни спортови;
- Резервисање простора Кобиље главе до насеља Златибор у циљу стварања нових целина за ексклузивне садржаје и активности на Златибору – луксузно становање, ексклузивни туризам и рекреација;
- Уређење насеља у виду ширења и опремања неколико данас насељених целина са садржајима локалног карактера, све у намени очувања постојећих неизграђених подручја Кобиље главе и њиховог коришћења у сврхе рекреације и еколошке пољопривреде.

Просторна целина 9 – Семегњево

- Очување руралног карактера Семегњева, као постојеће вредности, уз осавременавање насеља и његову лакшу приступачност;
- Нагласак на традицији и народном наслеђу кроз увођење нових намена – етно и еко становање, очување занатства и народне радиности, скијалишног спорта, одрживе облике туризма и сл.;
- Умеравање будућег становања у еколошки прихватљивије видове – викенд, етно и еко становање;
- Коришћење погодности насеља за будући развој – развој потеза и целина око постојеће железничке станице Златибор и око фабрике воде;
- Подршка развоју садржаја туризма и рекреације у природи као кључних за будући развој – ловни и риболовни туризам, пасивна рекреација, екстремни спортови;
- Уређење насеља у виду ширења и опремања неколико данас насељених целина са садржајима локалног карактера, све у намени очувања постојећих неизграђених подручја Семегњева и њиховог коришћења у сврхе рекреације и еколошке пољопривреде.

4.4 Циљеви за урбана, рурална и природна подручја

Урбана подручја

- Даљи развој урбаних подручја као насеља која покривају целокупне потребе како месног становништва тако и посетилаца Златиборског краја;
- Подизање нивоа урбанитета постојећих целина градског вида (Златибор, Чајетина) како увођењем нивох намена, тако и увођењем нових типологија изградње и савремених видова опремања и оживљавања јавних отворених простора;
- Јачање централитета урбаних насеља путем развоја општих центара и центара посебне намене са намером постизања препознатљивости, привлачности и угодности боравка;

- Развој локалних центара, приступачних месним корисницима, повезано за ширењем урбанитета данас слабо развијених целина и насеља са урбаним одликама;
- Уређење простора око главних путних праваца у насељима и њихових излазних кракова ка околини као нових подручја успостављања туристичко-угоститељских, пословних, радних и производних зона, све у циљу целисходнијег коришћења предности лаке приступачности локалним и прометним корисницима;
- Повезано планирање нове градње и јавних простора са нагласком на већи степен социјализације и односа према месту како код месног становништва тако и код повремених и туристичких посетилаца;
- Унапређење постојећих урбаних целина у сврхе повећања урбанитета насеља и, самим тим, развоја садржаја и активности које би издигле значај насеља спрам његове величине - усаглашавање опремања и обликовања јавних простора, усаглашавање градње и развој суседстава.

Рурална подручја

- Очување постојећих вредности руралних подручја Златиборског краја уз упоредне мере осавременавања и техничког унапређења;
- Очување руралног карактера Златибора изван данас изграђених зона путем мешања и преклапања традиционалних делатности (пољопривреда, шумарство, народна радиност) са новим, одрживим видовима развоја (еколошка производња, етно-привреда, савремено рурално становање);
- Нагласак на традицији и народном наслеђу кроз увођење нових намена - етно и еко становање, очување занатства и народне радиности, одрживи облици туризма и сл.;
- Вишеструко повезивање руралних подручја Златибора са урбаним подручјима насеља Златибор и Чајетина кроз остварење саобраћајних праваца и инфраструктурних коридора, али и путем заједничких мера и деловања на тржишту, у социјалним и другим мерама;
- Стварање мреже локалних средишта окупљања са основним централним активностима и садржајима руралних подручја, као преносника развоја од урбаних средишта као нижем, руралном нивоу;
- Ограничавање градње на посебно издвојена подручја и целине како би се предупредила прекомерна изградња простора и омогућио развој сврсисходне и за рурална подручја примерене инфраструктурне мреже;
- Унапређење градње у руралном подручју и побољшање стамбеног фонда у циљу јачања конкурентности руралне привреде, али и очувања руралног пејзажа и његовог коришћења у туристичке сврхе.

Природна подручја

- Заштита природних подручја (шумске области, проплати, водотоци, језера, природни видиковци и визуре), као подручја Златибора са најмањим степеном деловања човека и великим природним вредностима;
- Очување подручја под заштитом (Рибничко језеро, виши делови Златибора) уз пажљиву разраду одрживих начина коришћења велике погодности Златиборског краја;
- Давање нагласка на намени туризма, спорта и рекреације, посебно оних видова који мање утичу на постојеће окружење (ловни и риболовни туризам, излетнички туризам, пасивна рекреација, рекреација у природи, екстремни спортови);
- Надзор над постојећом градњом, њено просторно ограничавање на мање делове природних подручја који су лако приступачни и изван обухвата заштитних зона;
- Развој будуће изградње у складу са природним вредностима - начини груписања грађевина, карактер изградње, капацитети;
- Строга забрана опасних и за природна подручја непримерених намена и видова изградње - индустрија, складиштење, густа изградња.
- Одмерено инфраструктурно опремање природних подручја дуж постојећих путних праваца и тачака смештања предвиђених садржаја (скијалишни центри, излетничке тачке и сл.).

5.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1 Грађевинско земљиште и подела на просторне целине

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката. Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом. У оквиру граница Плана дефинисано је грађевинско подручје као уређени и изграђени део насељених места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објеката. У складу са Просторним планом општине Чајетина, укупна површина обухвата Плана једним делом је дефинисана као пољопривредно и шумско земљиште према правилима уређења и грађења из Просторног плана док део планираног грађевинског земљишта обухвата површину од 2.909,97 ха и дефинисан је као обухват грађевинских подручја у оквиру свих просторних целина дефинисаних овим Планом. Целокупан простор II фазе Плана одређен је као простор у оквиру пољопривредног и шумског земљишта према правилима уређења и грађења преузетих из Просторног плана као плана вишег реда и грађевинског земљишта, које је дефинисано на основу претходне поделе Плана на просторне целине, евидентираног изграђеног земљишта унутар њих и планираног развоја датих целина. Унутар датих просторних целина одређене су могућности или ограничења изградње. Развој просторних целина може се покренути и водити кроз више међусобно сагласних намена, садржаја и активности, задовољавајући потребе сталних, повремених и пролазних корисника са подручја и ширег окружења.

5.2 Намена површина и начин коришћења земљишта

С обзиром на наглашене природне и створене вредности и потребан степен њихове заштите, као и власничке односе, на територији Плана је претежан режим коришћења у складу са својинским правима (приватно и јавно). Планским решењем предвиђено је очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене, и то саобраћајних површина, површина намењених јавним службама, спорту и рекреацији, површина намењених јавном зеленилу, површина намењених заштитном зеленилу, површина намењених скијалиштима, површина намењених комуналној инфраструктури и водоизвориштима и површина намењених шумском земљишту у оквиру 3. зоне заштите, уз њихово очување, организацију и проширење.

5.3 Планиране површине јавне намене

На парцелама у оквиру површина јавне намене не могу се подизати грађевине које нису у сврси планираних намена, као ни привремене грађевине. На саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених грађевина, изузев заштите од климатских неприлика.

Просторне целине обухваћене површинама јавне намене су следеће:

Просторне целине намењене јавним службама

Јавне службе обухватају низ јавних намена (управа, школство, здравство, социјалне службе, службе безбедности). Дате намене, као намене општег значаја, махом су смештене у средишњим деловима насеља, посебно у случају оних мањих, са израженом моноцентричношћу. Ово је случај и код насеља Чајетина, где се уочава смештање датих намена у средишту насеља (зграда Општине, Дом културе, Дом здравља, полиција, пошта), док су у непосредном окружењу смештени и објекти образовног карактера – основна и средња школа, библиотека, дечји вртић. Планом се предвиђа задржавање једнонаменских целина јавних служби на местима где оне данас постоје (блокови, делови блокова, појединачне парцеле). Повезано са јавним службама третирају се и верске грађевине. Иако оне нису у опсегу јавних служби верске грађевине имају као и јавне службе својство централитета и отворености ка широј друштвеној заједници. У

случају насеља Чајетина постоји православна црква у средишту насеља. У планском стању не предвиђа се градња нових верских грађевина, али се препоручује даље уређење постојећих објеката и њиховог непосредног окружења.

Просторне целине намењене спорту и рекреацији (осим зимских спортова)

Дате целине обухватају просторе у затвореном (спортске дворане, физкултурне сале, наткривени базени, разни спортски клубови) и отвореном (различита игралишта, спортски терени, стадиони, вежбалишта, купалишта, базени, полигони, вишенаменски спортски терени,...). Код насеља Чајетина уочава се појава садржаја намењених месном становништву (спортско игралиште, садржаји спорта и рекреације уз образовање), на Торнику су изражени садржаји везани за зимске спортове, док на осталом делу обухвата Плана нема значајнијих спортских објеката иако се поменуто подручје одликује значајним зеленим фондом и могућношћу за развој разних спортских и рекреативних садржаја.

Планом се предвиђа задржавање постојећих садржаја, простора и грађевина са овом наменом уз њихово опремање и осавремењавање. У будућем развоју потребна је, пре свега, изградња мањих простора спорта и рекреације у ободним деловима насеља, како у оним са сталним становништвом, тако и у подручјима туристичког смештаја. Дате просторе засновати као мање вишенаменске спортске терене на отвореном и са припадајућим урбаним зеленилом и примереним опремањем за одмор и рекреацију различитих корисника. Такође, пожељно је дати и подршку за изградњу независних спортско-рекреативних целина у приватном власништву уколико се појави иницијатива за овакву изградњу/опремање. Предвиђени минимални удео озелењених површина је 50%, при чему се под озелењеном површином не сматрају терени за одвијање колективних спортова.

Посебан нагласак треба дати будућој изградњи повезујућих спортско-рекреативних простора будући да они, као места остварења друштвених веза и окупљања, дају посебан квалитет простору. Под овим се подразумева обнова, изградња и уређење стаза, алеја, дрвореда, стаза здравља, трим-стаза, шумских пешачких тура и сл.

Просторне целине намењене зимским спортовима

Као посебно важан сегмент зимских туристичких одређишта (а што подручје Златибора заиста јесте) дата је намена зимских спортова. У случају II фазе Плана у погледу оних намена нарочито се истиче целина Торник на којој постоји неколико ски стаза. Постојеће садржаје у овој намени треба очувати и унапредити, а нарочиту пажњу треба посветити њиховом повезивању и умрежавању са осталим насељима и деловима насеља у окружењу.

Потребно је проширити дате садржаје на новим местима погодним за развој зимских спортова, који не захтевају велике просторе у ненасељеним деловима Златибора. У складу са тим посебна пажња треба се посветити развоју зимских спортова вишег нивоа – скијашки скокови, боб и сл., за које је потребно створити развијену инфраструктуру (тзв. ски полигоне). Планом се предвиђа и стварање мањих простора са покренутим тлом северне експозиције на погодним местима у оквиру граница Плана (посебно у стамбеним целинама) у намени коришћења од стране локалног становништва, посебно деце (санкање, игра на снегу).

Просторне целине намењене заштитном зеленилу

Заштитни зелени појас јесте зеленило у јавној намени, које се сади или одржава дуж путева, око простора са могућим штетним утицајем или високим степеном потребе за изолацијом, на подручјима са јаким ветровима или ерозијом земљишта. У случају Златибора обавезно је очување постојећег заштитног зеленила до државног пута IA реда број 6 у оквиру планираних целина. Очување и неговање заштитног појаса неопходно је и на подручјима захваћеним ерозијом или ветровитим местима на планинским косама.

Просторне целине намењене повезујућем зеленилу

Повезујуће зеленило обухвата површине у оквиру обухвата II фазе Плана за које је предвиђена активација првенствено кроз намену спорта и рекреације, а затим и у функцији туризма. Ове просторне целине одређене су на основу својих природних карактеристика и повезаности са

осталим садржајима у оквиру граница Плана (насељена места, грађевинске зоне, туристички, централни и други значајни садржаји у непосредном окружењу). Њихова сврха је да, са једне стране, представљају везу између различитих садржаја, а, са друге, да овим подручјима обезбеде већи степен активације и коришћења уз минимално нарушавање амбијента и природног окружења. Према планској понуди на овим просторним целинама могу се развијати зелене површине (парковске, шумске и друге зелене површине), спортске површине и рекреативне површине. Поред спортско-рекреативних садржаја чија разноврсност и услови коришћења треба да понуде другачију понуду ових садржаја него у централним и другим насељским целинама, на овим просторима могуће је развити и одређене садржаје који би повећали њихову атрактивност (инсталације у простору, ленд арт, павиљони, биоскоп на отвореном, надстрешнице и сл.).

Кроз активирање ових зона предвиђају се следећи кораци:

Зелене површине:

- Очување затечених природних вредности (потенцирање аутохтоних биљних врста) и природног окружења
- Унапређење шумских површина (планско пошумљавање, нега стабала и сл.)
- Унапређење подручја под ливадама

Спортске површине:

- Потенцирање спортских садржаја на отвореном
- Уређење спортских терена и површина тако да најмање утичу на природно окружење – интеграција са природним окружењем
- Потенцирање садржаја који минимално загађују животну околину
- Могућност градње привремених монтажних објеката (макс. површина до 100m²) који би били у служби поменутих спортских површина (места за издавање пратећих спортских реквизита, одморишта, кафеи, сувенирнице...)

Рекреативне површине:

- Опремање рекреативних простора одговарајућим пратећим садржајима (уређење рекреативних стаза, постављање одговарајуће сигнализације, уређење одморишта и заклона...)
- Формирање нових рекреативних стаза и путања са циљем повезивања различитих садржаја, делова насеља и сл.
- Повезивање рекреативних стаза у јединствену спортско-рекреативну мрежу на целокупној територији обухвата Плана

Зоне које су још обухваћене повезујућим зеленилом, а одређене су уједно и као зоне од изузетног значаја за развој туризма (нпр. Кобиља Глава и Семегњево) јесу зоне за која важе сва правила уређења и грађења која се односе на садржаје туризма, централних услуга и спорта и рекреације, а према урбанистичким параметрима који су дефинисани за урбана подручја – централна зона. Ове зоне су дефинисане и Просторним планом као планом вишег реда и у зависности од потреба локалног становништва и заинтересованих инвеститора биће извршена додатна разрада могућности активирања ових простора кроз одговарајућу техничку документацију – урбанистичке пројекте или идејна решења.

Просторне целине намењене јавном (урбаном) зеленилу

Јавно зеленило је зеленило у оквиру насељених целина које се плански сади и/или одржава. То су паркови, алеје, парк-шуме, засади, расадници, улично зеленило. Планом се предвиђа задржавање постојећих простора и потеза јавног зеленила уз њихово опремање и даље уређење. У будућем развоју потребно је, пре свега, укључење датих елемената јавног зеленила у оквиру мањих простора спорта и рекреације у ободним деловима насеља, како у оним са сталним становништвом, тако и у подручјима туристичког смештаја. Поред тога потребно је радити на проширењу и очувању дрвореда и другог уличног зеленила.

Просторне целине намењене шумском земљишту - парк-шума

Шумски комплекси заузимају значајне површине у обухвату Плана. У оквиру обухвата II фазе Плана предвиђа се очување и примерено опремање мањих комплекса парк-шума, као и њихово адекватно одржавање на целокупном предметном подручју

Просторне целине намењене јавном саобраћајном земљишту

Саобраћајне површине заузимају значајан део обухвата Плана. Посебно се треба истаћи државни пут IA реда број 6, Београд – граница са Црном Гором. У планираном стању потребно је задржати и примерено осавременисти постојећу саобраћајну мрежу. Са развојем нових делова планског подручја потребно је изградити и савремену саобраћајну мрежу, како би се очувао потребан ниво туристичке ексклузивности златиборског подручја. У складу са претходним препоручује се увођење посебних видова саобраћаја, попут изградње жичаре „Гондола Златибор“. Планом се препоручује и постепени развој јавног превоза, посебно превоза мањим возилима (нпр. минибусеви).

Просторне целине намењене комуналној инфраструктури и водоизвориштима

Комунална инфраструктура обухвата грађевине, просторе и мрежу водопривреде, електропривреде, комуникација, гасне и топловодне привреде, као и систем комуналних простора и објеката. Чајетина данас поседује примерену инфраструктуру у средишњем и старијим деловима насеља, али се у ободним, ређе насељеним и новијим изграђеним целинама и потезима осећа њен недостатак. На територији обухвата II фазе Плана постоје два гробља - једно у насељу Чајетина, а друго у Јабланици. Планским мерама предвиђа се даље ширење, унапређење и осавремењавање постојеће комуналне инфраструктурне мреже.

Просторне целине водених површи и водотока

На подручју обухвата II фазе Плана постоји више значајнијих водотокова (Црни Рзав, Мали и Велики Рзав), као и вештачки створено језеро – Рибничко језеро које се налази под 1. степеном заштите и користи се за водоснабдевање. Поменуто водене површи поседују и околну плавну зону, која захтева заштиту као и сами водотоци. Планским мерама потребно је заштити постојеће водене површи и водотоке, као и њихово непосредно окружење од могуће изградње. Пожељно је примерено уређење водотока и њихово укључење у рекреативне активности у просторима и подручјима туризма и рекреације, у зонама које нису под заштитом, односно у којима се дозвољава овакав вид интервенција.

Градација садржаја и намена уз водотокове и друге водене површине:

- уз мање водотокове (изворишта, потоци) могуће је формирати шетне и друге рекреативне стазе, излетничке пунктове, мање просторе намењене спорту и рекреацији (спортски терени мањих капацитета, дечја игралишта, полигони и сл.);
- уз средње и веће водотокове (речице, реке) могуће је формирати шетне и друге рекреативне стазе, излетничке пунктове, просторе намењене спорту и рекреацији (купалишта, спортске терене, дечја игралишта, полигоне и сл.), камп просторе и мање просторе са туристичким садржајима (угоститељско-смештајни капацитети мањег обима, услужно-комерцијални садржаји такође мањег капацитета) и другим пратећим објектима;
- простори где се значајни водотоци укрштају са саобраћајницама због своје лаке доступности имају велики потенцијал за развој спортско-рекреативних, али и других пратећих садржаја, па се и на овим просторима могу јавити значајнији спортско-рекреативни садржаји (спортске површине, рекреативне површине, зелене површине) и значајнији пропратни садржаји у виду смештаја и услуга (комерцијално-услужни садржаји – ресторани, кафеи, продавнице и угоститељско-смештајни капацитети већег обима – мањи хотели, мотели, туристичка насеља, камп насеља и сл.);
- простори око већих водених површина (језера и сл.) често су погодни за развој различитих спортско-рекреативних садржаја и атрактивне су локације за позиционирање туристичких садржаја (комерцијално-услужни садржаји – ресторани, кафеи, продавнице и

угоститељско-смештајни капацитети већег обима – хотели, мотели, туристичка насеља, камп насеља и сл.);

- простори који обухватају приватна имања, а налазе се у непосредној близини водених површина, такође се истичу као атрактивне локације за развој туристичких и угоститељских садржаја (угоститељско-смештајни капацитети мањег или већег обима, комерцијално-услужни садржаји – ресторани, кафеи и сл.) често праћених садржајима спорта и рекреације.

Уз све водотокове, језера и друге водене површине предвиђа се:

- уређење и одржавање простора око водотокова у складу са општим правилима уређења и правилима заштите изворишта и водотокова;
- могућност коришћења ових простора у спортско-рекреативне, туристичке и друге сврхе;
- могућност изградње објеката привременог или трајног карактера (услужно-комерцијалне делатности – ресторани, кафеи, продавнице и угоститељско-смештајни капацитети – хотели, мотели, туристичка насеља, кампови, излетишта) као пропратних објеката уз предвиђену намену.

Препоруке за изградњу објеката у близини водотокова, језера и других значајнијих природних целина:

- користити типове и начин изградње који заузимају најмање простора и минимално утичу на промену карактера природне средине;
- при обликовању се угледати на примере традиционалне архитектуре или на савремене тенденције везане за еколошку „зелену“ изградњу;
- изградњу објеката прилагодити условима заштите изворишта и водотокова и потенцијални степен загађења свести на минимум.

Предлог развоја садржаја уз Рибничко језеро:

- у оквиру уже зоне заштите (подручје у ширини од најмање 500-700m око акумулације и ужи обухват изворишта реке Црни Рзав, као и низводно са обе стране реке до акумулације) није дозвољена градња нити окупљање људи, али се ипак предлаже разматрање могућности увођења намена које би биле у складу са заштитом овог ресурса (увођење садржаја са најмањим степеном загађења): могућност увођења садржаја везаних за спорт и рекреацију (уређене шетне и рекреативне стазе, спортски терени, полигони, игралишта, уређене зелене површине и сл., као и пропратни објекти привременог – монтажно-демонтажног карактера, инсталације у простору и сл.);
- у широј зони заштите могу се јавити различити туристички и угоститељски садржаји (угоститељско-смештајни капацитети – хотели, мотели, туристичка насеља, кампови и сл. и услужно-комерцијалне делатности), намена становања, као и садржаји везани за спортско-рекреативне активности, све уз услов да не угрожавају здравствену исправност воде на изворишту и испуњавају остале прописане услове заштите изворишта и водотокова;
- Рибничко језеро је планирано као извориште за водоснабдевање и за вештачко оснежавање ски стаза

5.4 Планиране површине осталих намена

Све површине у оквиру грађевинског земљишта одређене су издвојеним просторним целинама и одговарајућим правилима уређења и грађења. Према типологији у Плану генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза заступљене су:

Просторне целине намењене становању

Становање је данас претежна намена на подручју насеља Чајетина, где највећи део заузима насељско – породично становање које се често меша са различитим облицима туристичког смештаја. У осталим целинама, поред насељског становања у оквиру кога се истичу породично и викенд становање, заступљено је и рурално становање које се углавном повезује са

делатностима сеоске привреде. Планом се становање уређује у виду неколико типова: насељско, традиционално, профитабилно, специфично и резиденцијално. Дати типови подробно су описани у поглављу Дистрибуција намена, функција и садржаја.

Насељско становање планирано је углавном у средишњим деловима насеља и оно је најдоминантнија намена у оквиру становања. Дата намена је одређена као становање основног вида. Оно се може јавити као: породично, вишепородично, мешовито и викенд становање.

Традиционално становање планирано је углавном у деловима подручја, која су данас са slabим степеном изградње и са значајним природним вредностима. Сходно томе дата намена јесте становање са посебним односом ка природи и традиционалном златиборском селу. Оно се може јавити као: еко-, етно- и рурално становање.

Профитабилно становање планирано је у деловима насеља која су туристички препознатљива и, стога, тржишно вредна. Дата намена је одређена као становање у посебном режиму коришћења, блиском туристичкој привреди. Оно се може јавити као рентално, тајм-шеринг и становање за закуп.

Специфично становање планирано је углавном на значајним локацијама унутар насеља, нарочито уз делатности културе, здравства и рекреације. Дата намена је одређена као становање повезано са одређеном делатношћу која даје одређени ниво ексклузивитета. Оно се може јавити као: уметничко, универзитетско, рехабилитационо и спортско-рекреативно.

Резиденцијално становање планирано је на посебно вредим локацијама у оквиру насеља, где постоје изванредни природни и створени услови и, самим тим, потреба за увођењем посебно луксузних видова становања, који би одговорили на захтеве тржишта. Дата намена је одређена као становање високих стандарда. Оно се може јавити као ексклузивно, елитно и еколошко.

Просторне целине намењене туризму

Туризам је данас главна привредна делатност и основна црта по којој се подручје Златибора препознаје и стога јој треба дати подршку у будућем развоју и унапређењу. Данашњи развој туристичких садржаја и делатности (хотели, апартмани, пансионери) махом је везан за подручје насеља Златибор. Туристичке садржаје неопходно је проширити и на остале делове у оквиру обухвата II фазе Плана, а нарочито на делове у оквиру целине Торник. Планом се предвиђа даље ширење туристичких садржаја уз осавремењавање постојећих садржаја и увођење нових видова туристичке привреде:

- Туризам већих капацитета (хотели, мотели, одмаралишта) планира се као кључан за будући развој, јер у оквиру себе обухвата развој и смештаја и разноврсног спорта и рекреације, као и специјализоване трговине и личних услуга. Дате садржаје предвидети као значајне склопове на већим неизграђеним површинама у оквиру целина које улазе у II фазу Плана.
- Туризам средњих капацитета (депаданси, пансионери) пожељно је развијати на већим површинама у заклоњенијим и шумовитијим подручјима у оквиру Плана, будући да је овај вид изградње, са мањим грађевинама и више слободног простора, погоднији за природно подручје. Са друге стране, он омогућава извесну урбаност и стварања простора за социјализацију и развој других садржаја (трговина, услуге, спорт).
- Туризам мањих капацитета (апартмани, викенд-куће, виле за најам, етно-насеља, бунгалови) пример је за мање просторе у заклоњенијим и шумовитијим подручјима у оквиру Плана, а посебно у деловима повезаним са околним сеоским подручјем.
- Слободни туристички простори (кампови, простори за возила-приколице) везани су за близину пута. Пожељно је одредити једно или пар слободних места у обухвату Плана за овај вид туризма, уредити га и примерено опремити пропратним садржајима.

Просторне целине намењене централним наменама и садржајима – центри

У случају насеља Чајетина препознаје се јасно образовани центар у самом средишту насеља где су смештене значајније централне намене и активности (управа и администрација, пословање, трговина, услуге). Централни садржаји мањег обима јављају се и у осталим целинама које улазе у обухват ове фазе Плана. Ови садржаји чешће се јављају у туристичким деловима насеља као

садржаји сагласни туризму. У планираном стању потребно је одредити мање целине у средишњим насељским деловима са претежном централном наменом како би дати простори повећали степен урбанитета, чиме се посредно јача и сам значај датог насеља. Такође, могуће је и плански развијати просторе између важних и великих туристичко-смештајних урбаних склопова као мање целине са централним садржајима, чиме се врши погодна опслуженост датих туристичких целина и потеза.

Просторне целине намењене продукцији

Иако Златибор није препознатљив као насеља са великим и важним капацитетима продукције, дата намена у мањој мери постоји као неопходност. Намена производње поред саме индустријске производње обухвата и занатство, занатске услуге, складиштење и претовар производа, као и пољопривредну продукцију. На подручју насеља Чајетина махом се јавља производња мањег обима (тзв. "мала привреда"), у виду мањих занатских радњи, занатских радионица и стоваришта, често помешано са другим садржајима и делатностима, што се може одразити неповољно по будући развој датог подручја као туристичког одређишта прворазредног значаја. У ободним деловима без изградње присутна је пољопривреда, махом сточарство.

Планским мерама неопходно је одредити неколико целина и потеза за намену индустријске продукције мањег обима и мањег степена загађења. Посебно је за ове намене погодан крајње северни део обухвата Плана, који је најближи Ужицу и саобраћајно и комунално боље опремљен. Производња мањих капацитета, за сопствене потребе, везана за воћарство и повртарство може се организовати у оквиру сваке појединачне парцеле у складу са карактеристикама дела насеља у коме се парцела налази, а на начин да се не угрози урбани карактер насеља, док се сточарство предвиђа искључиво у периферним и ободним деловима насеља руралног карактера. У оквиру производне продукције предвидети да се у централном и урбаном делу могу јавити претежно садржаји везани за занатство и мануфактуру, док се други садржаји дефинисани кроз ову намену (индустрија, складишта и фарме) могу организовати у периферним и ободним деловима насеља са мањим степеном урбанитета.

Све Планом предвиђене намене и капацитети су обавезујући за новопланиране структуре и објекте, осим за постојеће изграђене капацитете чије намене не морају бити компатибилне са претежном наменом.

5.5 Урбанистички услови за посебне површине и грађевине у функцији спорта и рекреације са пратећим садржајима

Услови за површине намењене зимским спортовима

У оквиру обухвата II фазе Плана као преддео са површинама намењеним зимским спортовима нарочито се истиче целина Торник, где већ постоји неколико ски стаза. Поменуто подручје погодно је за градњу мањих целина прикладних за зимске спортове – ски полигона који се могу јавити и у осталим деловима обухвата Плана. Поред тога препоручује се даље осавремењавање и унапређење постојећих ски стаза.

Планирани развој скијалишта

Развој спорта и рекреације заснива се на планирању мрежа рекреативних простора међу које спада и развој скијалишта, санкалишта и осталих спортова на снегу. Рекреација у насељу се планира како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста и посетилаца Златибора. Кључни квалитети мрежа рекреативних простора у насељу су: разноврсност различитих категорија рекреативних простора, разноврсност рекреативних садржаја и простора, њихова доступност и квалитет пута до њих као и њихова адекватна опремљеност и уређеност. У оквиру предметног подручја планирају се скијашке стазе мањих капацитета, санкалишта, ски-полигони и пратећи садржаји који су везани за

њихово опремање и одржавање. Циљ одређивања простора који су намењени за зимске спортове јесте њихово коришћење у току зимске сезоне као и повећање атрактивности подручја Златибора са што разноврснијом понудом, али и могућност коришћења истих простора ван сезоне при чему треба водити рачуна о не нарушавању природног окружења.

Општи услови за планирање јавних скијалишта санкалишта

Површине за скијашке активности обухватају: ски-стазе, ски-путеве и ски-полигоне (површине за специјализоване активности). У летњем периоду се на овим површинама могу организовати облици рекреације који неће нарушити њихово уређење и основну функцију. Скијалиште обухвата и пратеће садржаје у функцији скијалишта (техничка база – смештај механизације, опреме, запослених и сл.) и пратеће садржаје у функцији пружања услуга скијашима (администрација, услуге ски-ренте, ски-сервиса, ски-школа, продаја карата и служба информација, горска служба, здравствена заштита, угоститељске услуге и сл.), који се планирају по потреби. Треба предвидети и простор за одмор дневних скијаша као и за дневни боравак деце. Сваки од поменутих садржаја лоцирати у односу на његову основну функцију (положај и приступачност у односу на скијалиште, смештајне капацитете; нпр. код угоститељских објеката водити рачуна о оријентацији која пружа добар поглед и осунчаност и сл.).

Услови за ски-стазе у односу на природне одлике

Топографија и вегетација - Трасирати и планирати ски-стазе користећи све погодности рељефа са основним циљем задовољења свих елемената скијања, на начин да се избегну радови који би изазвали веће промене у природном окружењу (земљани, грађевински и антиерозивни радови). При пројектовању стаза нису дозвољени контранагиби, стенски одсеци и стенски комплекси, а треба, колико је год то могуће, избегавати: јаруге, оштре преломнице, вододерине и изражене попречне профиле на трасама ски-стаза. У односу на покривеност вегетацијом трасирати коридоре ски-стаза тако да се што мање сече шума или угрожавају вредне биљне врсте. Водити трасе што је више могуће ливадским деоницама и пропланцима.

Висинске зоне и планине - Пожељно је планирати скијалиште на надморским висинама изнад 1500 м.н.в. Уколико терен, експозиција и микроклиматске карактеристике то дозвољавају минимална надморска висина на којој треба трасирати ски-стазе може бити на чисто северним експозицијама, најниже до 1000 м н.в. Када је реч о планирању стаза за санкање висина може бити и мања од 1000 м н.в.

Експозиција падина - Избегавати јужне експозиције, максимално користити северне експозиције.

Геологија - У односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике ски-стаза предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских/земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена.

Микроклима - Потребно је извршити анализу и испитивање микроклиматских специфичности изабраног локалитета: ветар, сунце, влажност, падавине (интензитет, учесталост, правци итд.) како би се површине за скијашке активности предвиделе у најповољнијим зонама.

Услови за ски-стазе у односу на програмске и техничке карактеристике

Тачни елементи ски-путева и инсталација висинског превоза ће се одредити кроз израду одговарајуће и законом предвиђене техничке документације.

Карактеристике ски-стаза и ски-путева

Ширине ски-путева, који имају сврху остваривања скијашке везе са ски-стазама, предвидети ширине 8–10 м, са заштитним појасом 1–3 м, односно уколико је подужни нагиб већи од 20% ширина не сме бити мања од 15 м. Основне карактеристике подужног профила ски-стаза и ски-путева је да нагиб мора бити у границама 15% до 60%. Оптимални нагиб је од 25% до 35%. У односу на нагиб дефинише се тежина ски-стазе (ски-пута). У оквиру границе Плана могуће је организовати лаку ски-стазу - (плава) – до 25%, Стазе за санкање – нагиб 10-40 %, смер: север

до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју; За категорисање ски-стаза рачуна се просечни нагиб на целој дужини конкретне ски-стазе. Пожељно је обезбедити континуитет кретања средњих и слабијих скијаша у односу на планиране исталације и ски-стазе. Приликом трасирања ски-стазе избегавати попречне профиле веће од 10%. Попречни профил ски-стазе максимални нагиб зависи од дужине деонице и он не сме бити већи од 30%. На крају ски-стазе (ски-пута) треба предвидети зауставни плато, нагиба 0 - 10%, довољних димензија да се омогући безбедно заустављање скијаша (оријентациона површина зауставног простора је око 50 x 50 м). Где је потребно, могу се предвидети заштитне ограде или снегобрани. Уз ски-стазе и ски-путеве пожељно је предвидети образовање шумског појаса, као елемент заштите животне средине и заштите снежног покривача на ски-стазама од негативних климатских утицаја.

Организација скијалишта и саобраћајне површине

Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди приступ возилима за одржавање инсталација и што комфорнији и, где је то могуће, непосредан приступ корисницима на скијама, санкама, сноубордом и сл. По потреби може се предвидети локација за хелиодром, пре свега ради бржег извлачења повређених скијаша.

Услови за инсталације висинског превоза

Инсталације висинског превоза, жичаре и ски-лифтови обезбеђују континуалну везу делова скијалишта, својим капацитетом треба да прате капацитет ски-стаза и омогуће пребацивања свих гостију у високе зоне скијалишта у току најмање 1 до најдуже 1,5 часова. Жичаре и ски-лифтове повезати ски-стазама и ски-путевима у јединствен систем скијалишта, са могућим прескијавањем између жичара. Трасе жичара обавезно поставити изван зоне градње објеката, као чисте правце, будући да из техничких разлога нису повољни преломи у подужној оси трасе жичаре. Ширина потребна за парцеле: за ски-лифтове износи 12 м, за четвороседе жичаре износи 16 м.

Опремање скијалишта

Основна инфраструктура - Простор скијалишта опремити одговарајућом инфраструктуром: снабдевање водом, евакуација отпадних и кишних вода, евакуација чврстог отпада, електрика, ТТ, инсталације видеонадзора, за такмичарске стазе инсталације електронског мерња и осветљавања стаза. Посебно обратити пажњу на напајање инсталација висинског превоза, што зависи од врсте инсталације и потребне снаге у односу на капацитет, дужину и висинску разлику. За жичаре треба рачунати потребну снагу од 300kW, за ски-лифтове око 150kW по свакој инсталацији. При опремању поштовати наведена правила уређења која се односе на инфраструктурне објекте и мреже.

Систем за прављење снега - Предвидети могућност да се изгради систем вештачког оснежавања ски-стаза или делове ски стаза, у зависности од микроклиматских услова, како би се обезбедило што дуже коришћење ски-стаза (експлоатациони период од минимум 100 дана у сезони). Систем за оснежавање обухвата: акумулацију, мрежу инсталација и објекте (пумпно постројење, компресорску станицу - објекти који су оријентационо сваки око 100м²) и инсталације за прављење снега (топови са вентилаторима, стубни топови и сл., које се постављају на стазама за оснежавање). Систем је са централизованим управљањем, за шта треба обезбедити одговарајућу просторију. Потребан капацитет акумулације се одређује посебним прорачуном али се може оријентационо рачунати заузеће површине до 0.5ха.

Ски - полигон је према Закону о јавним скијалиштима („Службени гласник РС“, бр. 46/2006) свака „уређена и обележена површина скијалишта намењена специјализованим зимским спортским активностима (санкање, ски - боб, мото-санкање, спуштање гумама, скијање у дубоком снегу, параглајдинг и друге сличне зимске спортске активности)“. Ски-полигони морају бити посебно

уређене, јасно маркиране и одељене површине од „обичних“ скијалишта. На планском подручју ски-полигони се могу јавити као засебни елементи или као саставни делови већих комплекса (спортско-рекреативних, туристичких). За изградњу и уређење ски-полигона са пропратним грађевинама и приступима предвиђена је израда урбанистичког пројекта. Тачни елементи ски-полигона и инсталација висинског превоза ће се одредити кроз израду техничке документације.

Остала правила и услови за уређење и изградњу ски центра (посебно се односе на комплекс ски центра „Торник“)

Површине за скијашке активности обухватају: ски-стазе, ски-путеве, ски-полигоне (површине за специјализоване активности) и стазе за нордијско скијање. У летњем периоду се на овим површинама могу организовати облици рекреације који неће нарушити њихово уређење и основну функцију. Скијалиште обухвата и пратеће садржаје у функцији скијалишта (техничка база – смештај механизације, опреме, запослених и сл.) и пратеће садржаје у функцији пружања услуга скијашима (администрација, услуге ски-ренте, ски-сервиса, ски-школа, продаја карата и служба информација, горска служба, здравствена заштита, угоститељске услуге и сл.), који се планирају по потреби. Сви садржаји ће се лоцирати у односу на основну функцију (положај и приступачност у односу на скијалиште, смештајне капацитете; на пр. код угоститељских објеката водити рачуна о оријентацији која пружа добар поглед и осунчаност и сл.) и опремити одговарајућом инфраструктуром. Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди повезаност свих ски-стаза у систем јединственог скијалишта.

Услови за ски-стазе у односу на природне одлике

Тарсирати и планирати ски-стазе користећи све погодности рељефа са основним циљем задовољења свих елемената скијања, на начин да се избегну радови који би изазвали веће промене у природном окружењу (земљани, грађевински и антиерозиони радови). При пројектовању стаза нису дозвољени контранагиби, стенски одсеци и стенски комплекси, а треба колико год је то могуће, избегавати: јаруге, оштре преломнице, вододерине и изражене попречне профиле на трасама ски-стаза. У односу на покривеност вегетацијом трасирати коридоре ски-стаза тако да се што мање сече шума или угрожавају вредне биљне врсте. Водити трасе што је више могуће ливадским деоницама и пропланцима. Уколико терен, експозиција и микроклиматске карактеристике то дозвољавају минимална надморска висина на којој треба трасирати ски-стазе може бити, на чисто северним експозицијама, најниже до 1000м.н.м. Избегавати јужне експозиције, максимално користити северне експозиције. У односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике ски-стазе предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских /земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена.

Услови за ски-стазе у односу на програмске и техничке карактеристике

Ширина ски-стаза у већим ски комплексима као што је ски центар „Торник“ износи 30-50м, са заштитним појасом, обострано 3-5м. Ширина ски-путева, који имају функцију остваривања скијашке везе ски-стаза, је 8-10м, са заштитним појасом 1-3м. Приликом трасирања избегавати веће подужне и попречне нагибе. Оптимални подужни нагиб је од 25% до 35%. У односу на нагиб дефинише се тежина ски-стазе (ски-пута). На крају ски-стазе (ски-пута) треба предвидети зауставни плато. Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди приступ возилима за одржавање инсталација и што комфорнији, где је то могуће непосредан приступ корисницима на скијама/сноубордом и сл. Инсталације висинског превоза, жичаре и ски-лифтови, обезбеђују континуалну везу делова скијалишта, својим капацитетом треба да прате капацитет ски-стаза.

Пратећи садржаји у функцији туризма у оквиру ски центра „Торник“

У оквиру ски центра „Торник“ планирана је и изградња пратећих садржаја у функцији туризма односно изградња смештајних капацитета и угоститељских објеката (визиторски центар и сл.). За комерцијалне и угоститељске објекте планирана је максимална спратност до П+2 са максимално

дозвољеним индексом изграђености до 0,5, за угоститељске објекте са смештајним капацитетима максималне спратности до П+3 са максимално дозвољеним индексом изграђености до 1,0. Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др. Грађевинске парцеле са туристичким објектима морају да имају приступ са јавног пута. Правило о неопходности израде урбанистичких пројекта за одређене категорије земљишта односно зоне и подручја, се неће примењивати на подручје којим управља ЈП „Скијалишта Србије“.

5.6 Опште препоруке за третман осталих туристичких и спортско рекреативних садржаја

Концепт развоја простора за рекреацију и туризам - Концептом развоја рекреације и туризма на подручју Златибора тежи се остварењу основних циљева развоја рекреације и туризма као и задатака, мера и правила у погледу приступа планирању, коришћења и уређивања простора намењених рекреацији и туризму. Овим документима одређени су простори и грађевине унутар грађевинског подручја које треба у одређеној мери заштити, афирмисати, изградити, уредити или реконструисати и укључити у туристичку понуду Златибора.

Просторним концептом развоја рекреације и туризма подручја Чајетина - Златибор одређују се следећи простори и садржаји:

1. природна подручја и простори за рекреацију и туризам,
2. изграђени простори за рекреацију и туризам,
3. различите туристичке/рекреативне путање,
4. општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје.

1. Природна подручја и простори за рекреацију и туризам

То су јавни отворени простори у природи намењени рекреацији и туризму: шуме, излетнички простори, дечија игралишта, рекреативне површине без изградње сталних грађевина, туристичке тачке и потези. За све Планом одређене јавне природне просторно-функционалне целине потребна је израда одговарајуће пројектне документације са приказом детаљног уређења, коришћења и опремања простора. У границама обухвата Плана, на свим погодним локацијама, независно од тога да ли је одређена претежна пратећа и допунска намена у функцији спорта и рекреације на датом простору, могуће је уређење рекреативних површина и то:

а) Природне просторно-функционалне целине за рекреацију и туризам опремају се само шетним и планинарским стазама, надстрешницама или склоништима уз које се обезбеђују веће отворене површине са објектима за задржавање и рекреацију у природи. Њихово уређење подразумева извођење стаза, одморишта, надстрешница и других прихватних грађевина. Код уређивања простора за рекреацију обавезна је примена природних материјала без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта. Користе се постојеће ливаде, пашњаци и стазе у целокупном обхвату Плана. Сви изграђени објекти требају бити од камена и/или дрвета у складу са неимарском традицијом подручја.

б) Туристичко-рекреативни пунктови (примарни и секундарни): Планирају се на местима улаза, значајних туристичких белега у простору (репера, атрактера) и укрштања најзначајнијих веза. Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за опатке, вода (доведена или у близини). Примарни имају виши степен опремљености док секундарни подразумевају минимално опремање. Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010).

в) Излетишта могу имати: а) излетнички део (удаљен мин 250м од саобраћајнице, капацитет 1-3 посет/ха, макс. учешће застртих површина 2,5%), б) зона са уређеним просторима за физичку рекреацију/бицикличке, трим стазе, мини голф, игралишта. (капац. 5-9посет/ха,

макс учешће застртих површина 5% површине зоне). Поседују као минималну опрему: информативне табле, клупе, надстрешнице, одморишта, корпе за опатке, воду, а додатно се опремају и уређеним ложиштима, дрвљаником, клупама и столовима (на местима са водом). Могу поседовати и паркинг заклоњен визуелном баријером. Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010).

2. Изграђени простори за рекреацију и туризам

Изграђени простори за рекреацију и туризам обухватају затворене објекте и отворене, грађевински уређене и опремљене просторе у грађевинском подручју.

а) Грађевине намењене рекреацији и туризму: Изградња грађевина се врши на грађевинском земљишту које није под шумом, и са циљем да се сачувају равне површине за рекреативне активности. Треба тежити свођењу изграђених површина на што мању меру, користећи типове и начин изградње који заузима најмање простора и минимално утиче на промену карактера природне средине. Изграђивање може бити привремено (балон хале...и сл.) и трајно. Опремање простора остварује се у складу са Законом о спорту („Службени гласник РС“, бр. 24/11) и пратећим правилницима. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима, пансионима, апартманским насељима... (фитнес клубови, сале, тениски терени, куглане, базени и др.). Изградњом објеката тежити стварању јединственог архитектонског израза који проистиче из архитектонског наслеђа подручја уз примену природних и традиционалних материјала са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити избору оних локација које су заклоњене у пејзажу и које нису сагледиве са истакнутих видиковаца и доминантних тачака у простору.

б) Грађевински уређени спортско рекреативни терени могу се лоцирати уз туристичке објекте, у оквиру грађевинских подручја као део организоване, секундарне туристичке понуде или самостално као спортско рекреативни комплекси. На утврђеним површинама за зимске и летње спортске активности на отвореном простору потребно је изградити помоћне и пратеће објекте неопходне за функционисање: покретни ски-лифтови, приступне пешачке саобраћајнице и стазе, прихватни пунктови. Омогућава се изградња спортских терена и објеката за рекреацију у приватном власништву - при хотелима и другим смештајним капацитетима, у свему према Правилницима уређења дефинисаним за ове комплексе. (терени за мале спортове, тениски терени, терени за мини голф, дечија игралишта, базени и др.). Опремање простора остварује се у складу са Законом о спорту („Службени гласник РС“, бр. 24/11) и пратећим правилницима.

в) Отворени простори за окупљање уређују се као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човека од загађења, буке, ветра, прегревања, падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објеката није дозвољена. Постављање привремених објеката у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе...) дозвољава се искључиво општинском одлуком.

3. Рекреативне путање

Мрежа рекреативних простора унутар насеља развија се као део мреже туристичко-рекреативних пунктова, области и путања ширег подручја које се могу разврстати на следеће типове:

а) Пешачке и стазе са пратећим објектима за одмор:

Планинарске/туристичке обележене стазе - уређују се као део система рекреативних путања ширег подручја. Посебна пажња се у том смислу посвећује континуитету различитих врста путања унутар просторних целина и зона дефинисаних овим Планом, дефинисању приступних/излазних пунктова као и чворних информативно-туристичких пунктова унутар насеља. Поред основне функције туристичко рекреативне шетње, могу се организовати као

Авантуристичке путање са циљем: обучавања у области оријентације и сналажења у природи (извиђачи, скаути) уз могућност дневног или вишедневног боравка на терену у привременим камповима и као путање за ноћни обилазак. Подразумевају адекватно уређење, опремање и обележавање и потребу израде урбанистичког пројекта. Утврђују се пунктови одморишта са надстрешницама, клупама (деталније видети о туристичко рекреативним пунктовима). Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010). Поред тога као део мреже пешачких стаза предвиђају се и стазе са пратећим објектима за одмор. У ту сврху превасходно користити постојеће обележене и просечене сеоске и планинске стазе. Уредити пратеће објекте за одмор, снабдевање и друго на одређеним местима где се више стаза укршта уз услов да су уз јавну саобраћајну мрежу. Минимална опрема оваквих локалитета је наткривено и затворено прибежиште (колиба са огњиштем, вода (доведена или у непосредној близини), тоалет, у близини је могуће обезбедити и објекте за продају минималне опреме за планинаре и извиднике. Шетне стазе унутар насеља - Уређују се повезано са системом рекреативних путања на подручју Златибора, као део комуникације унутар насеља којим се повезују најзначајнији туристички атрактери.

Образовне путање - представљају просторе организација различитих тематских шетњи -- презентација природних вредности, уз едукацију у области појединих наука или уметничких вештина; екосистемске путање, геолошке, хидролошке, историјске етнографске, фото-сафари, “читање пејзажа”, скупљање лековитог биља. Уређење, опремање и обележавање вршити у складу са Законом о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010).

б) Стазе за бициклизам могуће је организовати тако што се за изграђене бициклистичке стазе користи планирана путна мрежа која одговара техничким условима уз изградњу одговарајућих трака. Ван планиране путне мреже могуће је организовати стазе за планински бизиклизам у оквиру јавних рекреативно – спортских површина.

в) Стазе за зимске спортове - позиције жичара/скијашке стазе: на локалитетима предвиђеним за спортску рекреацију у отвореном простору у природи могуће је постављање покретних жичара и коришћење ових простора за скијање у зимском периоду.

г) Стазе уз речне токове – предвиђена је израда урбанистичких пројеката за уређење приобаља речних токова, који пролазе кроз обухват Плана. Приликом израде ових пројеката, имати на уму чињеницу да је степен заштите од поплава за урбанизована подручја вода стогодишњег повратног периода, а за пољопривредна подручја вода педесетогодишњег повратног периода.

4. Општи просторни услови за рекреативне и спортске садржаје:

Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје

- Општи услови организације простора: заветрина, оријентација север, североисток, раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност;
- тениски терен (20/40 м, тј за појединачну игру 8,23/23,77, за игру парова 10,97/23,77, ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36,6/18,3, бочно обезбедити слободну траку од 3,65 м), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
- игралиште за кошарку (26/14 м, тј. потребно 480 м²), обрада терена земља, шљака, асфалт
- игралиште за одбојку (18/9 м, 242 м²) обрада терена земља, шљака, асфалт;
- универзални терен - комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 м, тј. потребно 800 м²), обрада терена, земља, шљака, асфалт;
- терен за клизање у зимском раздобљу и терен за котуралке - ролере, (30/61 м) опасан дрвеном оградом у висини од 1,2 м;

- Излет: 15-30 јединица/ха, свака јединица за 4-8 особа, опремљена паркингом заклоњеним визуелном баријером, (евентуално огњиштем + извором воде), простором за одлагање смећа.

Просторни услови за зимске спортове:

- санкање - 10-40 степени нагиб, смер: север до исток, са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју;
- скијање - 10-60 степени нагиб, смер: север до исток са малим зимским осунчањем, заштићено од ветра и магле, са безбедним равним делом у подножју;
- клизалишта - могуће организовати у зимском раздобљу на локацији 2 тениска терена (20x40 м), раван терен, заветрина.

Сви спортско рекреативни капацитети отвореног и затвореног карактера ће се детаљно разрађивати кроз одговарајућу пројектну документацију у поступку добијања локацијске односно грађевинске дозволе.

Остала правила и услови за уређење и изградњу спортских комплекса (посебно се односе на комплекс тениског центра „Спрингс“)

Површине за спортске активности различитог карактера (у зависности од типа спорта) обухватају отворене површине као што су терени, игралишта, базени, палатони (површине за специјализоване активности), стазе и сл. као и површине затвореног типа као што су спортске хале, затворени базени, спортски центри и сл. Спортско рекреативни комплекси поред отворених и затворених спортских површина обухватају и пратеће садржаје у функцији примарне намене комплекса (техничка база – смештај механизације, опреме, запослених и сл.) као и пратеће садржаје у функцији пружања услуга корисницима комплекса (спортисти, посетиоци, запослени) као што су свлачионице са санитарним блоковима, административне просторије, трибине, сервиси, билетарнице, инфо службе, здравствена заштита, услужни и угоститељски комерцијални објекти, смештајни капацитети и тд. Сви садржаји се лоцирају у односу на основну функцију (положај и приступачност у односу на терене и смештајне капацитете). Потребно је посебно водити рачуна о оријентацији која пружа добре визуре, осунчаност и сл. Опремање свом неопходном инфраструктуром је од великог значаја за адекватно функционисање комплекса. Објекти комерцијалних садржаја и објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др. Грађевинске парцеле са туристичким објектима морају да имају приступ са јавног пута. Капацитети појединачних објеката у оквиру спортског комплекса зависе од планиране намене и укупног броја корисника и биће предмет анализа у поступку добијања локацијске дозволе. Новопланирани спортско рекреативни комплекси биће разрађивани детаљно кроз израду адекватне пројектне документације.

Посебна правила уређења и грађења у оквиру спортског комплекса „Спрингс“

У оквиру тениског центра „Спрингс“ планирана је изградња спортских терена и затворених спортских хала. Поред спортских садржаја планирана је и изградња пратећих садржаја у функцији туризма односно проширење постојећих смештајних капацитета и изградња нових угоститељских објеката. За спортске, комерцијалне, угоститељске и смештајне капацитете примењују се максимално дозвољени индекси изграђености и спратност према Планом дефинисаним урбанистичко функционалним зонама. За граничне парцеле које се наслањају на комплекс „Спрингс“ тениског центра максимално дозвољени индекси изграђености су дефинисани према припадајућим урбанистичко функционалним целинама одређеним Планом док је спратност објеката ограничена на П+1 (објекти су обухваћени границом комплекса у оквиру целине број 6; посебно је означена граница којом су обухваћене граничне парцеле у претежно јужном делу док исти принцип треба да буде примењен након развоја спортског комплекса и у северном, сада неизграђеном, делу целине). Дозвољена спратност за граничне парцеле је

обавезујућа и допуштене су подземне (сутеренске и подрумске етажне) и исте је могуће предвидети у зависности од нагиба терена. Максимално дозвољени индекси изграђености мора да буду предмет анализе за сваку појединачну парцелу због ограничавајућих елемената као што су допуштена спратност од П+1, минимална удаљења од граница суседа за новопланирани објекат, минимална удаљења грађевинске од регулационе линије, паркинг места и минимални проценат озелењености парцеле који је обавезујући. За све угоститељске и туристичке објекте и објекте стамбеног карактера у оквиру комплекса као и објекте који се планирају на граничним парцелама уз сами комплекс (све катастарске парцеле које су обухваћене границом целине број 6) обавезујућа је примена адекватних материјала за спољашњу обраду фасада. Потребно је максимално ускладити фасаде нових објеката са фасадама постојећих објеката у оквиру комплекса. То подразумева искључиво примену дрвета и камена у приближном процентуалном односу 50% : 50%. по узору на већ изграђене објекте комплекса. Правило о неопходности израде урбанистичких пројекта за одређену врсту објеката нестамбене намене (спортске хале, угоститељски објекти и др. комерцијални објекти) се неће примењивати у обухвату којим управља спортски комплекс – тениски центар „Спрингс“ и могуће је директно добијање локацијске дозволе на основу идејног решења и параметара који буду дефинисани идејним решењем. За све остале парцеле које се граниче са комплексом и не припадају самом комплексу, а на којима је планирана изградња објеката нестамбене намене обавезујућа је израда урбанистичких пројеката.

5.7 Остали услови за уређење простора

Услови заштите животне средине

Еколошки ниво у изради и реализацији овог Плана подразумева, на првом месту, еколошку етику у поступцима (планирања, спровођења, остварења и коришћења) свих учесника у овом процесу тј. простор се организује, уређује, штити и користи уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите природе, животне средине, природне и културне баштине. Планирање простора подразумева укључивање потенцијала природних и створених вредности за развој подручја Златибора, а посебно туризма кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину и природне вредности и очување еколошког капацитета средине. За успешно остварење на првом месту подразумева се висока еколошка свест и позитиван однос према простору свих корисника простора, пре свега оних који газдују и управљају простором. Еколошки капацитет животне средине, према плану одрживог развоја, представља границу коришћења обновљивих ресурса сагласно њиховој обновљивости. Природне особености златиборског краја, створене вредности, услови у простору и услови надлежних установа представљају подлогу за планирање прихватљивог интегралног капацитета просторно-еколошке целине насеља Чајетина и Златибор.

Валоризација простора за одрживи и еколошки прихватљив развој туризма

Валоризација за планирани, просторно-еколошки прихватљив и одржив развој туризма заснована је на битним, опредељујућим компонентама, значајним потенцијалима, природним вредностима, постојећим и планираним условима и ограничењима:

- значај природних вредности, природних реткости и биодиверзитета,
- терени погодни за контролисану градњу,
- очувани аутохтони екосистеми и заједнице,
- удаљеност од великих извора загађивања;

Анализом постојећег стања, опсервацијом на терену, увидом у релевантну документацију, добијени су подаци за процену стања животне средине. На основу валоризације природних карактеристика и услова, као и процене стања животне средине, јасно се издваја просторно-еколошка целина, са еколошким капацитетом и условима за даљи развој. Еколошка валоризација простора подручја Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза за планирани развој одрживог

туризма и достизања нивоа савременог планинског туристичког подцентра, заснована је на основним поставкама и смерницама Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010):

- рационално коришћење и заштита необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса и биодиверзитета,
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде за одрживи туризам (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности, лечилишне, излетничке, биолошки вредна храна, атрактивно-забавни садржаји са савременим начином пословања уз преузимање одговорности за очување природних вредности и животне средине),
- очување микроклиматских услова, природне и пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности,
- добра саобраћајна повезаност са окружењем (непосредним и ширим)
- организоване, циљне екодестинације,
- унапређење, заштита и рационално-еколошки прихватљиво, одрживо и дозвољено коришћење постојећих потенцијала;

Еколошка валоризација простора у границама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза дата је на основу релевантних података о простору:

- просторно-положајних карактеристика туристичког центра и планираних подцентара на подручју плана,
- специфичних природних карактеристика и вредности локалитета, непосредног и ширег окружења, постојећих и планираних услова у простору (према условима и релевантној документацији),
- постојећих и могућих (потенцијалних) ограничења и просторних конфликта,
- компаративних предности и погодности,
- потенцијално угрожених и повредивих природних вредности, природне и животне средине,
- евидентираних извора загађивања, деградираних простора и локација и
- процењеног капацитета животне средине просторно-еколошке целине;

Подручје Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, вредновано према критеријумима Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина (Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010), представља јединствену просторно-еколошку целину.

Еколошка целина представља резултат валоризације локалитета, просторно-положајно и предеоно, са свим компаративним предностима и ограничењима условљених одредбама планова вишег реда.

Мере заштите природних вредности и животне средине обухватају:

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом,
- заштиту природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже,
- заштиту биодиверзитета, природних добара и реткости,
- заштиту биодиверзитета и објеката геонаслеђа,
- заштиту природних предеоно-пејзажних вредности,
- током реализације Пројекта дозвољени су минимални утицаји на животну средину искључиво реверзибилног карактера,
- обавезна су претходна испитивања и припрема терена за потребе реализације објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачких и шумских станишта и биодиверзитета,

- обавезно је максимално уклапање планираних структура у специфични контекст окружења,
- обавезно је функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем,
- развој туризма, спорта и рекреације је дозвољен и могућ у складу са захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности и животне средине,
- при реализацији планираних Пројеката обавезна је процена могућих појединачних и синергетских утицаја на капацитет и квалитет природних вредности, природних добара и животне средине,
- обавезну имплементацију планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контролу и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката,
- обавезно је картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске травно-пашњачке и шумске вегетације,
- дозвољене су минималне интервенције у зони заштитног зеленила које обезбеђују преобликовање високог зеленила,
- при партерном уређењу простора планираних објеката максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних материјала,
- изградња планираних објеката могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите,
- обавезно је приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа,
- обавезна је изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- није искључена могућност контролисаних уградње уређаја за третман санитарних отпадних вода, као могуће прелазно решење до реализације канализационог система у циљу контролисаног управљања отпадним водама,
- обавезан је предtretман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајно-манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти,
- обавезна је ревитализација свих потенцијално еродибилних терена на микролокацијском нивоу, зонама утицаја шире просторне целине,
- обавезна је заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности, предеоно-пејзажних вредности,
- рекреативне, пешачко-шетне стазе, стазе здравља и пунктови са пратећим мобилијаром (путоказима, одмориштима) морају бити потпуно уклопљене у предеони амбијент;

Планирани развој одрживог туризма специјализованог подцентра садржи критеријуме, услове и мере за контролу и смањење утицаја туристичког промета на животну и природну средину, а пре свега на нарушавање осетљивих високо-планинских аутохтоних екосистема, односно на коришћење тешко обновљивих ресурса, природних вредности и заштићених природних добара.

Планирани туристички подцентар представља предлог и добро понуђено решење одрживог туризма. Реализоваће се у складу са условима и мерама заштите животне средине, социјалног и економског интегритета и унапређивања природних, створених и културних вредности на трајној основи. Услов за реализацију туристичког подцентра је пословање уз примену и поштовање принципа одрживог развоја, пословање на савремен начин уз преузимање одговорности за очување природе, природних вредности и животне средине. Главни циљ предложене реализације је да се корисницима и посетиоцима простора омогући одмор, уживање и стицање знања о природи, природним, културним и историјским карактеристикама и вредностима Златибора уз очување његовог интегритета, подстицање економског развоја и благостање локалне заједнице и континуиран развој процеса унапређивања система заштите природе.

5.8 Уређење и заштита простора

Заштита простора и животне средине, са аспекта планирања њеног спровођења заснована је на следећим начелима:

- максимално очување аутохтоности предеоне целине,
- избор и усвајање матрице одрживог развоја примерене капацитету и особеностима еколошки осетљивог високопланинског предела Златибора, а у складу са мерама и условима проистеклих из еколошке валоризације локалитета са непосредним окружењем од битног значаја, услова надлежних институција, вредновања позитивних утицаја као и могућих негативних ефеката.

Заштита вода

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања представља приоритет и обавезан услов за даљи развој и реализацију. Спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза и реализације планираних намена у еколошким зонама, обавезних мера за спречавање и отклањања постојећих и потенцијалних узрока загађивања и деградације. Заштита вода подразумева и заштиту квантитативних карактеристика изворишта односно оптимално коришћење које се обезбеђује дефинисањем и овером резерви подземних вода за јавна изворишта као и контролисање и спречавање индивидуалних каптирања извора.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторингске мреже контроле квалитета ваздуха.

Заштита земљишта

Заштита земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања, деградације и девастације:

- изградња је дозвољена искључиво према прописаним правилима грађења и уређења, сагласно Плану генералне регулације,
- забрањено је депоноване и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова,
- за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезна је процена утицаја на животну средину са Планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта;
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа,
- обавезне су мере ревитализације еродираних локација, а избор врста садног материјала мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;

Заштита шума

Карактер предела и пејзажа, идентитет, подразумева очување и унапређење постојећег стања и уређење еколошки осетљивог простора. Заштита шума и шумских комплекса са приоритетном функцијом заштите, естетских, еколошких и предеоно-пејзажних вредности, планирана је валоризацијом постојећих шумских површина у циљу максималног очувања. Обавезне мере заштите шумских површина и станишта:

- постојећи шумски комплекси и фрагменти аутохтоних и гајених шума, без обзира на начин формирања и статус власништва су окосница и чворне тачке за преобликовање, повезивање и формирање пејзажно вредних зона,
- обавезно је вредновање свих вредних групација и солитарних стабала,

- наменско и контролисано озелењавање и ревитализација, обнова и обавезна нега шумских засада, сагласно условима надлежне институције,
- посебно ће се штитити борове шуме (и црног и белог бора) као симбол златиборског краја
- пејзажно уређење постојећих шумских комплекса са дозвољеним елементима преобликовања, примена мера неге и заштите,
- обликовање заштитног појаса зеленила од аутохтоних врста у циљу повећања еколошког капацитета просторне целине и еколошких зона;
- снегобране и ветробране појасеве, као заштитно зеленило, пејзажно обликовати поштујући примарну функцију, у складу са орографским и микроклиматским захтевима;

Заштита од буке

Заштита од појаве прекомерне буке планирана је у валоризованим еколошким зонама. Биолошке и техничке мере заштите спроводиће се у зони државног пута IA реда број 6 и путне базе:

- планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног) у зони државног пута IA реда број 6 избором аутохтоних врста,
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима,
- обавезно је озелењавање паркинга простора,
- препорука је успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетима буке,
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајно оптерећење,
- обавезна је процена утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичне зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10).

Заштита од могућих акцидентата и удесних ситуација

Заштита од могућих акцидентата и удесних ситуација представља обавезу управљања ризиком у заштићеном подручју и животној средини:

- планирање, организовање и предузимање превентивних мера и мера за спречавање могућих удеса, управљање опасним материјама сагласно процени опасности од могућих удеса на заштићеном подручју,
- поступање са опасним материјама у употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању, спроводити на начин да се не доведе у опасност живот и здравље становништва, туриста, природних вредности, реткости, заштићених добара и животне средине;

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења на подручју Плана представља интегрални део Националног програма за заштићена подручја. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ra-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине;

Управљање отпадом

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада, сагласно смерницама и препорукама Националног плана управљања отпадом. За потребе просторно-еколошке целине, а у циљу спречавања деградације природних и пејзажних вредности, биодиверзитета, животне средине и здравља свих корисника простора, спречавања утицаја на микроклиматске и еколошке

услове на подручју Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза и окружењу, предложен је концепт сакупљања отпада у затвореном простору и његово одвожење на регионалну депонију „Дубоко“ у Ужицу.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

У блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавеза је градње објекта за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објекта за привремено одлагање комуналног отпада (кућног смећа), за смештај једног контејнера износе 2,50 x 2,00m, чисте унутрашње висине 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге мин. 15cm због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање. На микролокацијама комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће. Размештај корпи за смеће вршиће се према плану за постављање истих, где су битне локације значајног окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе и остали пунктови.

Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд-контејнер, запремине 1100l, габаритних димензија 1,37x1,45x1,45m. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине за стационарну намену).

Локације треба одредити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15m, по равној подлози са успоном до 3%. Тачне локације и потребан број контејнера одредити кроз израду одговарајуће техничке документације, у сарадњи са надлежним јавним комуналним предузећем. Могуће је предвидети и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања кућног смећа, а у складу са условима заштите животне средине. Посебно се напомиње да се отпад, који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује према посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације

Основна концепција, принципи и услови плана управљања отпадом:

- укључивање у концепт регионализације, према Националном плану управљања отпадом,
- сва решења до реализације основног концепта су прелазна и у функцији коначног решења,
- превенција, унапређење и смањење настајања отпада на извору,
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања и сортирања отпада,
- побољшање организације сакупљања и транспорта,
- етапно увођење модерних судова за одвојено сакупљање отпада и савремене, специјализоване опреме за транспорт,
- оптимизација учесталости сакупљања и транспортних рута, у зависности од броја становника, туриста и осталих корисника простора,
- поуздано, еколошки одрживо и прихватљиво коначно одлагање отпада.

Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова (надлежном комуналном предузећу и/или на други начин, у складу са важећом законском регулативом).

Заштита од елементарних непогода, акцидената и заштита од интереса за одбрану земље

Просторна решења и планирана изградња Планом обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.

Ради заштите од потреса новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 52/90), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 39/64).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/2009). Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела. На подручју Плана мора бити реализована хидрантска мрежа према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91), као и услови за чување експлозивних материја, течности и гасова („Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05). Такође је потребно обезбедити и услове из техничких норматива за пројектовање и изградњу гасовода („Сл. лист СРЈ“, бр.20/92). Водити рачуна и о начину смештаја уља за ложење („Сл. лист СФРЈ“, бр.45/67), и о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Сл. Лист СРЈ“, бр.13/78 и 37/95). Ради предупредивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.)

Обавезно је применити све законске прописе у вези са планирањем и изградњом двонаменских склоништа допунске или основне заштите у складу са техничким нормативима за склоништа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 55/83) и поступити у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС бр. 111/09, 92/11 и 93/12“). Такође водити рачуна о ширини саобраћајница, као и о резервним правцима за пролаз интерветних јединица за спасавање, у зависности од зарушавања, у циљу заштите људи и материјалних добара.

Зоне заштите простора војних комплекса

Зоне заштите простора војних комплекса нису у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор па самим тим те зоне нису обрађене у склопу овог планског акта.

5.9 Инжењерско-геолошки услови за коришћење простора

На основу анализа урађених у оквиру Просторног плана Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010) утврђени су следећи инжењерско-геолошки услови за коришћење простора: На територији општине Чајетина разликују се квартални - слабо везани и невезани седименти и седиментне и магматске стенске масе различите старости (од неогена до палеозоика). У погледу носивости сви издвојени комплекси могу се сврстати у категорију средње до добро носивих стенских маса. У погледу стабилности, нарочито при њиховом третирању (усецање, засецање), ови комплекси могу испољити различиту реакцију. Проблеми стабилности у погледу клизања могу бити присутни у неогеним седиментима, у седиментима дијабаз-ројначке формације и у кори површинског распадања сличних стенских маса. Појаве одроњавања и осипања могу бити присутне у карбонатним комплексима тријаса, јуре и креде. Сеизмичку активност ових простора условљавају различити геолошки, геотехнички, инжењерскогеолошки, хидролошки и геоморфолошки фактори. Подручје истраживања према картама сеизмичке

рејонизације припада сложеним теренима на којима су могући потреси 6°, 7° и 8° MCS скале. Сеизмичност терена и могући прираштаји сеизмичности указују, да се при градњи на целом простору морају поштовати прописи асеизмичке градње, што изискује детаљна сеизмичка испитивања за све објекте инвестиционе градње.

Путем геотехничке рејонизације терена у погледу подобности и ограничења, где су основни критеријуми били: стабилност терена, носивост, угроженост од подземних и површинских вода, лежишта грађевинског материјала и минералних сировина, издвојена су три геотехничка рејона:

- **геотехнички рејон I** – терени са нагибом од 2°-10°, изграђен од алувијалних седимената кварталне старости, делувијалних седимената и седимената доњег миоцена. Ту се убрајају терени који припадају приобаљу река, као и миоценски седименти који покривају Бранешко поље. Издвојени рејон обухвата стабилан терен, са мањим кретањима тла која се појављују у оквиру седимената миоценске старости. У теренима издвојеног рејона високи су нивои подземних вода, а водотоци су бујичног типа, са високим водостајима.
- **геотехнички рејон II** – са надморском висином од 750-1400м, са преовлађујућим нагибима од 10°-20°. Овај терен је изграђен од карбонатно-кластичних стенских маса карбонске и мезозојске старости. Присутни су многобројни облици ерозије, а у кречњацима је карактеристична карстна ерозија. Делови стенских комплекса овог рејона добро су водопропустљиви, а делови су и безводни. Издани су на великој дубини. Капацитети појединих издани су значајни (карстна издан). Површински водотоци су бујичног карактера, често само повремениг тока.
- **геотехнички рејон III** – обухвата највећи део територије Општине Чајетина. У геоморфолошком погледу терен је планински, са надморским висинама које се крећу између 800-1300м. Нагиби терена су велики, а могу бити већи и од 20°. Овај рејон је изграђен од комплекса седимената дијабаз-ројначке формације, комплекса ултрабазичних и базичних магматских стена јурске старости, комплекса вулканогено-седиментних стена тријаске старости, комплекса плутонита миоценске старости и комплекса метаморфних стена карбонске старости.

На простору општине Чајетина, издвојене су три крупне литостратиграфске целине (комплекси): палеозојске, мезозојске и кенозојске старости.

Потенцијали и ограничењаУ односу на становање и изградњу насеља

У погледу изградње индивидуалних објеката, који су најзаступљенији на предметном подручју, може се рећи да постоји велики део терена који су у геотехничком погледу повољни за градњу. У погледу градње већих насеља повољнији су терени у геотехничком рејону 1 у односу на геотехнички рејон 2 и геотехнички рејон 3. Неповољни терени за изградњу насеља су: терени у оквиру геотехничког рејона 1 који се одликују високим нивоима подземних вода, терени подложни клижењу на падинама у геотехничком рејону 2 и 3, терени у оквиру геотехничких рејона 2 и 3 који су угрожени разним облицима ерозије и нестабилности.

У односу на изградњу индустријских објеката

Повољни терени за изградњу већих индустријских објеката везани су за равне терене блажих нагиба и уз речне токове (нагиба од 3° за веће, и 5° за мање индустријске капацитете) у оквиру геотехничких рејона 1, 2 и 3. Неповољни терени за изградњу су: терени у оквиру геотехничког рејона 1 који се одликују високим нивоима подземних вода, терени у оквиру геотехничких рејона 2 и 3, који се одликују појавама нестабилности.

У односу на изградњу саобраћајница

Као најпогоднији терени за изградњу путева и пруга су заравњени и брежуљкасти терени у оквиру геотехничких рејона 1, 2 и 3. Неповољност терена за пројектовање саобраћајница на предметном подручју огледа се у бројним речним дубоким долинама. Неповољни терени за пројектовање саобраћајница су нестабилне падине у оквиру геотехничких рејона 2 и 3.

У односу на водоснабдевање

У погледу снабдевања насеља квалитетном водом за пиће, највећи потенцијал имају терени изграђени од карбонатних стенских маса где се формирају карстне издани (геотехнички рејон 2 и 3). Квалитет изданских вода формираних у оквиру алувијалних наслага, неогених басена и карстних терена може бити угрожен загађењима изазваним близином урбанизованих и деградираних земљишта. Ограничења се односе и на нерегулисано питање пречишћавања и одвођења отпадних вода.

5.10 Услови за кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“ број 19/2012). При изради техничке документације обавезна је примена свих решења која инвалидним лицима омогућују неометано и континуално кретање у простору и приступ у све садржаје и објекте на предметном подручју. На главним пешачким правцима планирати следеће мере:

- Код уређења слободних површина, где услови терена омогућују, предвидети рампе;
- Код сваког објекта омогућити најмање на једном месту несметан прилаз за инвалидна лица (рампе и сл.). Ово је посебно важан елемент који је обавезно испоштовати код објеката у функцији туризма услуга и објеката у функцији јавне намене (здравство, школство, спортски центри, верски објекти, објекти културе, ...)

5.11 Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

У овом поглављу Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза обрађују се првенствено улагања у обнову постојеће и новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра- и супраструктуре који су предвиђени Планом, како би се на одређен економско-финансијски начин стекла представа о потребним новчаним средствима за примену и спровођење планског документа. За улагаче је веома битно да имају представу о висини укупно потребних средстава, како би проценили сопствене могућности које би могли уложити у остварење предложених планских мера. Посебан нагласак треба ставити на могућност заједничког улагања са домаћим и страним партнерима, на давање у концесионо коришћење појединих инфраструктурних објеката. Средњорочни програм је неопходна потреба за домаћинско газдовање техничком инфраструктуром.

5.1.12 Правила уређења за слободне и зелене површине

На основу детаљног упознавања са постојећим стањем зеленила, на подручју Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза слободне и зелене површине износе око 75% подручја које обухвата план, па се дате зелене површине могу сматрати значајним. Отуда је неопходно очувати што више постојећег растиња и уградити у новопланирано стање, чиме би се успоставио склоп зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања. Избор садног материјала заснива се на постојећим квалитетним врстама прилагођеним намени површина. Осим површина под шумом и потребног заштитног зеленила, аутохтона пашњачка вегетација треба се задржати и проширити на подручјима Плана где није предвиђена изградња. Предеоне вредности локалитета биће очуване поменутом заштитом пашњака, жбунастим растињем средње висине и заштитом постојеће шуме у јужном делу подручја Плана, као и изградњом прилагођеном рељефу и биљном покрову. Посебна пажња мора бити посвећена подизању заштитних појасева зеленила који треба да буду аутохтони и уклопљени у предео, а са улогом да обезбеде заштиту од ветра, снега, неповољних утицаја саобраћаја и др. Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

- јавно урбано зеленило,
- заштитно зеленило,
- шумско зеленило.

6.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Пре израде свих пројеката парцелације и препарцелације, урбанистичких пројеката, архитектонско грађевинских пројеката за све типове објеката, саобраћајне и друге инфраструктуре и сл. потребно је извршити ажурирање катастарско-топографских подлога предметног простора који је обухваћен поменути пројектима. Сви Планом предложени параметри треба да буду проверени на ажурираним подлогама посебно они који се односе на планиране (и постојеће) саобраћајнице и предлог парцелације за целине и исти треба да се ускладе и прилагоде фактичком стању на терену.

Дозвољено је грађење у свакој Планом предвиђеној грађевинској зони. Сви потребни урбанистички параметри за сваку локацију или њене делове, кроз дефинисање планског оквира, дати су од минималних до максималних вредности. Максималне вредности се не могу прекорачити, а одступање је могуће само на ниже вредности. Дозвољена изградња грађевина за становање и делатности из области туризма, трговине, пословања, угоститељства, занатства, културе, образовања, спорта, друштвеног становања, као и других комерцијалних делатности који не ометају општи развој подручја и његових корисника. Намене, функције и садржаји подробно су одређени у оквиру прилога планирана претежна намена површина, функције и садржаја. Услови грађења су одређени кроз следеће параметре:

1. Индекси изграђености су максимални дозвољени. Од њих се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете);
2. Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину;
3. Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

На зонама градње намењеним становању и туристичком смештају дозвољена је изградња: базена, спортских терена, помоћних зграда, услужних делатности, гаража и паркинг места.

Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије, осим у случају изградње партерних објеката попут паркинг места и сл.,
- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу и парковским површинама;
- на простору где би могла да се угрози животна средина (рељеф, визуре, геомеханичка својства тла, водотоци и сл.), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране зоне (индекси изграђености), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина, приказаних кроз „План регулационих и грађевинских линија“. Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и у њу нису укључени укопани делови грађевина (подруми и сутерени). Бруто развијена површина сваког спрата је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

Сутерен је простор који може имати карактеристике стамбене и пословне намене и бити укопан до 1,0m, а налази се испод нивоа приземља. Односно, то је простор који је укопан до 50% свог волумена у попречном и подужном профилу у зависности од нагиба терена. Подрум је укопани део грађевине (укопан више од 1,0m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

Правила грађења за јавне просторе - Јавни насељски простор одређен је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова

непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). Јавни насељски простори јесу: тргови, паркови, скверови, пешачке улице, улична раскршћа, саобраћајнице, шеталишта.

Правила грађења за блокове - Блок је простор у постојећем или планираном насељском ткиву одређен регулационом линијом која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

6.1 Правила парцелације и препарцелације

Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза биће извршена парцелација и препарцелација парцела јавних површина, садржаја и објеката, као и парцелација и препарцелација парцела осталих намена грађевинског земљишта, у складу са правилима из Плана. Изузетно, графичким прилозима који се односе на саобраћајно решење (карте 1.6) и регулационо решење (карта 1.7) са аналитичко-геодетским елементима одређени су елементи пројекта парцелације грађевинског земљишта како би се обезбедила рационална организација простора и одговарајући приступ појединим деловима планског подручја. Парцелација је вршена тако да је у потпуности испоштована катастарска парцелација.

Парцеле у оквиру површина јавне намене - парцеле јавних површина, садржаја и објеката овим планом одређене су на нивоу графичких прилога који се односе на саобраћајно (карте 1.6) и регулационо решење (карта 1.7) са аналитичко-геодетским елементима као и графичким прилогом који одређује грађевинско земљиште и земљиште јавне намене (карта 1.3)

Парцеле у оквиру грађевинског земљишта за остале намене - Елементима пројекта парцелације биће извршена парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту осталих намена по следећим претежним наменама: становање, туризам, централне активности, продукција и спорт и рекреација. Основни циљ је обезбеђење рационалне организације простора и погодне величине парцела на којима ће бити могућа изградња, потом, ради одговарајућег приступа појединим деловима планског подручја и обезбеђења приступа на јавни пут. Границе између планираних грађевинских парцела на грађевинском земљишту осталих намена могу се мењати разрадом у оквиру урбанистичког пројекта и пројекта парцелације. Границе између планираних грађевинских парцела на грађевинском земљишту осталих намена и парцела јавних намена одређене су овим Планом и не могу се мењати. Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела на грађевинском земљишту осталих намена по иницијативи власника, а у складу са Правилима уређења и грађења овог Плана.

Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњава услове:

- да се налази на простору на којем је планирана изградња,
- да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер) у најмањој ширини од 3,5m (противпожарни и евакуациони приступ),
- да је површине и облика који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012) локацијска дозвола се издаје за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу, што утврђује орган за издавање локацијске дозволе. Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Приступ на јавну саобраћајницу, уколико се парцела налази на одређеном одстојању од парцеле пута, а што је случај са великим бројем катастарских парцела према постојећем стању, може се вршити путем израде пројекта парцелације и препарцелације уколико је реч о земљишту у државној својини

чији је власник општина Чајетина. Обавезна је израда пројекта препарцелације за приступни пут минималне ширине од 3,5m, а за веће парцеле (површине од 10ари и више), уколико постоје просторне могућности, треба предвидети и тротоар ширине 1,5m тако да укупна ширина приступног пута износи 5,0m. Општинска управа је у обавези да потврди исте. Планом је дефинисана водопроводна инфраструктура, електроенергетска мрежа и објекти, телекомуникациона мрежа и објекти – постојеће и планирано стање, односно неопходна комунална опремљеност која је потребна за издавање локацијске и грађевинске дозволе. Грађевинска парцела одређена је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака. Свака катастарска парцела може се мењати у складу са законом и урбанистичким планом путем пројекта парцелације и препарцелације.

Планска правила парцелације

Парцелација - Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела под следећим условима:

- подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;
- све новообразоване грађевинске парцеле морају имати приступ на јавни простор;
- нове грађевинске парцеле се образују на основу урбанистичких параметара везаних за одређени тип изградње и намену.

Препарцелација - Две или више постојећих парцела могу се спајати (укрупнити) у једну грађевинску парцелу под следећим условима:

- спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новообразоване парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- за нову грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи одређени за одређени тип изградње и намену.

Поступци парцелације и/или препарцелације (део и укрупњавања парцела) врше се путем израде пројекта препарцелације и/или парцелације.

Минималне површине новообразованих парцела према подручју и типу објекта:

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ:	сви слободностојећи објекти осим хотела	- 4 ара (400,0 m ²),
РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ:	сви слободностојећи објекти осим хотела	- 5 ари (500,0 m ²),
ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ:	сви слободностојећи објекти осим хотела	- 4 ари (400,0 m ²),
	Хотел најниже категорије (без обзира на подручје):	- 6 ари (600,0 m ²)
	Објекат у низу или двојни објекат (без обзира на подручје)	- 3 ара (300,0 m ²).

Минималне ширине новообразованих парцела према подручју и типу објекта:

ЗА СВА ПОДРУЧЈА:	слободностојећи објекат	- 10 m,
	двојни објекат (ширина једне парцеле)	- 8 m,
	објекат у непрекинутом низу (ширина једне парцеле)	- 5 m,

Минималне површине парцела које су намењене за продукцију према врсти продукције:

Пољопривредна	- 2 ара (200,0 m ²) за урбано подручје и
	- 10 ари (1000,0 m ²) за рурално подручје и природно окружење
Производна	- 6 ари (600,0 m ²)
Пословна	- 3 ара (300,0 m ²)

На већ формираној грађевинској парцели (затечено стање) чија је површина и/или ширина мања од наведених минималних величина могућа је изградња објеката максималне спратности до П+2 и максималног коефицијента изграђености до 1,0. Прецизне параметре дефинисати у локацијској дозволи уз претходну анализу сваке појединачне локације односно парцеле и њеног окружења.

Изузетна правила парцелације су дефинисана за катастарске парцеле које су обухваћене целинама број 07 и 08 где је минимална величина парцеле дефинисана површином од 24,0 m² а предлогом парцелације су дате могућности препарцелације целокупног простора односно максимално ширење постојећих објеката. Могућа су одступања у односу на предложену парцелацију у складу са фактичким стањем на терену, а према накнадно израђеним катастарско топографским снимцима који представљају основ за израду пројеката парцелације и препарцелације. Овако дефинисана правила је могуће применити и за сличне просторе уколико постоје у границама Плана а нису евидентирана због неажурираних (аналогних) катастарских подлога.

6.2 Правила за регулацију и нивелацију површина

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, у свему као у графичком прилогу регулационих и грађевинских линија.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати. Када нису одређене унутрашње грађевинске линије, грађевине треба поставити у складу са правилима грађења на парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима у свему као у графичком прилогу који се односи на план регулационих и грађевинских линија.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,0 м. За одређене објекте, поготово у приземним етажама које нису намењене становању, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону или намену. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности.

Нивелација је планом одређена код јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу грађевина, у свему према графичким прилозима.

Правила хоризонталне регулације

Посебни видови парцела према околном простору

На подручју Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза предвиђа се образовање зона и подзона за будућу изградњу где се могу јавити три основна вида парцела:

1. **Слободна парцела** – парцела датог вида је окружена слободним простором са свих својих страна, при чему је јавни простор (јавна саобраћајна површина) на најмање једној страни;
2. **Уграђена парцела** – парцела датог вида је окружена јавним простором само са једне (приступне) стране – саобраћајна површина, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу;
3. **Парцела прелазног вида** – парцела датог вида је „прелазна“ између два претходна вида, као крајности. У случају датог вида парцела има више од једне стране ка слободном простору (од чега је обавезно једна страна јавна ка саобраћајној површини), али је такође делом окружена и простором предвиђеним за градњу.

Начини успостављања регулације

У складу са претходним постоје три случаја утврђивања регулационих линија, односно постављања грађевине у односу на непосредно окружење:

1. Регулација грађевине према јавном простору (улици, јавном приступу),
2. Регулација грађевине према отвореном простору (парк, парк-шума, ливада, шума, ...),
3. Регулација грађевине према суседној парцели (постојећом/планираном високоградњом).

Регулација грађевине према јавном простору

Под јавним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, трг.

1. Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 3,0m у односу на уличну регулациону линију (у зависности од категорије пута ово удаљење варира и наведена вредност се односи на све локалне и приступне путеве) при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0m у односу на дату грађевинску линију;
2. Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од нпр. 6,0m у односу на уличну регулациону линију, у колико је планирано уређење паркиралишта управно на осу улице, испред планираног објекта. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0m у односу на дату грађевинску линију;
3. У свим претходним случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата).

Регулација грађевине према отвореном простору

Под отвореним простором подразумевају се парк, парк-шума, ливада, шума,...

1. Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0m у односу на регулациону линију, при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0m у односу на дату грађевинску линију;
2. Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 6,0m у односу на регулациону линију, при чему је могуће образовати интерну саобраћајницу између грађевинске и регулационе линије, односно створити већу предбашту са великим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0m у односу на дату грађевинску линију;
3. У свим претходним случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање прозора и француских балкона.

Регулација грађевине према суседној парцели

Под датом парцелом подразумева се свака парцела на којој постоји високоградња или је иста планирана.

1. У случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до заједничке границе парцеле, без могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) или отварања отвора (прозори, врата, француски балкон, отвори за ветрење и климатизацију), тј. образује се калкан према бочном суседу; дозвољена је изградња двојних објеката који су грађевински дилетирани а наслоњени са једне стране један на другог; правило парцелације које предвиђа минималну парцелу од 3 ара за двојни објекат подразумева да се двојни објекат налази на две парцеле (мин. две парцеле од 3 ара), а да се заједнички зид, односно дилатација поклапа са заједничком границом парцела; за све остале прописане величине парцела постоји могућност изградње двојног објекта на једној парцели, а у свему према осталим правилима уређења и грађења овог планског акта.
2. Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 2,0 до 3,0m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити мале прозоре на најмањој могућој висини парапета од 1,8m. Забрањено је образовање испуста.
3. Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити нормалне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1 m), односно отворити француски балкон, улазна врата и сл. Забрањено је образовање испуста;
4. Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0m и више у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити све врсте отвора

(прозори, француски балкон, врата, улазна врата) и испуста (балкони, терасе, еркери и сл.), при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,0m удаљености од бочне регулационе линије.

Правила висинске регулације

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор у онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,0m. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје, с тим да не може прећи максималан број од пет надземних етажа (односно П+4). Изузетак су хотели високе категорије, где максимална дозвољена спратност може да достигне П+6.

Правила нивелације

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изградњу грађевина, кроз план регулационих и грађевинских линија. Висинске коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је општа и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације. Кота приземља грађевине по правилу не би требало да буде виша од 1,2 м од највише коте нивелете јавне површине, односно коте терена испред улаза у грађевину (ако је улаз оријентисан тако да се у објекат не улази са јавне површине). Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,3 м изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу. Могућа су одређена одступања од датих параметара због великих нагиба терена на подручју Златибора где није у потпуности могуће испоштовати оба параметра који се односе на дефиницију сутеренске етаже и коту пода приземља. У таквим случајевима кота пода приземља и кота и позиција сутеренске етаже биће разрађена кроз главни пројекат, а у поступку издавања локацијске дозволе могуће је кроз идејно решење анализирати конкретну локацију и позицију објекта односно одредити другачије коту пода приземља у складу са околним тереном.

6.3 Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја

- Појединачне грађевине и склопови грађевина требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске утицаје - ниже грађевине затворених низова са претежно затвореним фасадама према доминантним зимским ветровима, посебно према северу и североистоку.
- Размештај изграђеног простора прилагодити потреби за планским образовањем заштитног зеленила и вештачких препрека против ветра и снега и других неповољних климатских утицаја.
- Новом градњом требало би се обезбедити максимално поштовање погодности јужне усмерености.
- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

- У случају косог крова кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у усправној пројекцији и не могу се образовати као наслоњене на косе ивице крова, тј. да буду у додиру са забатом, како се не би изгубио смисао косог крова.
- Због климатских прилика, пожељно је обезбедити да грађевине имају велике наткривене тремове.
- Дозвољено је градити надстрешнице над паркинг местима унутар парцела, са сврхом заштите од наноса снега, уз поштовање осталих наведених обликовних својстава.

Општа правила у односу на захтеве за прилагођавање мофологији терена и заштиту природних амбијенталних вредности

- Све планиране грађевине у наведеним просторним целинама требају бити максимално усклађене са морфологијом тла и да се организацијом различитих нивоа коришћења прилагоде његовом нагибу. У том смислу, препоручује се каскадна организација где год је то могуће.
- Постојеће шкарпе и нагибе искористити за полуукопане грађевине.
- Водити рачуна о заштити визура и видиковаца и заштити приватности корисника кроз будућу градњу; проверавати архитектонска решења објеката, и њихов волумен у односу на непосредно окружење, кроз идејне и главне пројекте
- Висина и спратност грађевина такође требају пратити топографију тла.

6.4 Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора

У процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

- Образовање складне, али препознатљиве силуете на микро- и макро-нивоу,
- Усклађивање делова у целину,
- Компоновање архитектонских детаља и целине.

Идентитет и контекстуалност

Један од примарних праваца деловања свакако би се огледао у јачању планинског карактера града. Препознавање традиционалних образаца градње и применом у садашњем окружењу свакако би се могло утицати на уједначавање опште слике подручја. Овде се при том не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса.

Однос према окружењу

Савремена светска архитектонска пракса увелико познаје и користи начела одрживости (нарочито еколошке, а посредно и економске одрживости). Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће.

Принципи обликовања

Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и :

- амбијентално уклапање у урбано окружење (посебно карактеристично за стамбене објекте);
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената;
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намене и позиције;
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено;
- однос према природном окружењу изражен кроз афирмацију отворених и зелених простора око објеката;
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности;
- коришћење сведених једноставних форми за објекте намењене становању;

- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу;
- коришћење квалитетних и трајних материјала;
- коришћење природних локалних материјала.

Приликом грађења на једној парцели могуће је градити један или више објеката што је у функцији испуњења програма и уклапања у амбијенталну морфологију Златибора, а све у складу са правилима уређења и грађења.

6.5 Општа правила у односу на захтеве за примену традиционалних архитектонских облика и организације простора

- Обликовна својства нове изградње препоручљиво је прилагодити традиционалним облицима градње и одликама „етно-села“ репрезентативнијих узорака етно-целина. Традиционални елементи требају бити заступљени како у екстеријеру тако и у ентеријеру.
- Препоручује се примена стрмих кровова са традиционалним кровним покривачем (шиндра).
- Материјализација, односно спољна и унутрашња обрада треба да буду од природних материјала: дрвета и аутохтоног камена; препоручује се коришћење аутохтоног камена за екстеријер и ентеријер (нпр. црвени грудвасти кречњаци из мајдана Клисура) обзиром да различите врсте стена имају различита својства на сунцу и светлости.
- Није дозвољена изградња таквих поткровља, мансарди и других елемената којима се нарушавају особености традиционалне градње.
- Препоручује се целокупно уређење простора парцеле у истом стилу етно-градње (помоћне зграде, пејзажно уређење, мобилијар, ограда, улази и капије).

Како традиција и народна заоставштина представљају вредну посебност туристички развијеног Златиборског краја потребно је дати посебна правила и препоруке везане за „етно-градњу“ која је блиско повезана са туризмом.

Изградња туристичких етно-комплекса вршиће се по начелу усредсређених грађевинских површина, на слободном земљишту које није под шумом, углавном на падовима већим од 10% јужног усмерења, како би се сачувале равне пашњачке површине за рекреативне активности, сточарство и изградњу саобраћајне и друге инфраструктурне мреже. Архитектуром грађевина треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз облике које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње треба да буде "тип вајата" са разбијањем маса (грађевина) у простору, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити ка избору оних места која су заклоњена у пејсажу и која нису сагледива са истакнутих видиковаца и важних тачака у простору.

У зонама стамбене изградње, на једној парцели се могу градити једна или више ниских грађевина сталног становања и уз њих зграде са њима сагласним садржајима. На једној грађевинској парцели осим стамбених грађевина могу се градити помоћне зграде (гараже, оставе, "летње кујне", сенице) економске, пољопривредне и мање пословне грађевине (ковачнице, столарске радње, и др.) који са стамбеним чине целину мешовитог домаћинства.

Регулација и нивелација - Код постојећих грађевина задржаће се постојећа грађевинска линија, док код изградње нових грађевина треба поштовати Планом предвиђене грађевинске и регулационе линије. Величина стамбених и других грађевина на сеоским подручјима и на појединим локалитетима у основи не би требала бити мања од 50 m².

Кровови су због климатских услова коси, нагиба 60 степени - двоводни (са засецима – "ромаћима" у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова) или четвороводни; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти. Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи 45 степени.

Архитектонска обрада стамбених, викенд-, туристичких, помоћних и привредних грађевина мора се прилагодити непосредном окружењу. Делови зграде, њен облик и изглед (prozори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу "динарске брвнаре - осаћанке" која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

Природни материјали: У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за грађевине је обавезна примена природних материјала, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно „дух места“.

6.6 Правила изградње саобраћајних површина

- Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котам изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.
- Одређивање мера коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Улазе у гараже и дворишта градити преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би се остварило непрекинуто пешачко кретање.
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и са потребом задовољавања делотворног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима, осим у подручјима посебних амбијенталних вредности (етно-комплекси, стара градња).
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2009 и 53/2010).
- Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Правила трасирања интерних улица (локалних саобраћајница):

- Интерну улицу везати за најдоступнију саобраћајницу вишег ранга из окружења (најближу, усклађену са морфологијом терена),
- Интерну саобраћајницу трасирати тако да повеже више парцела унутар блока,
- Трасу водити по ивицама парцела или кроз општинско земљиште,
- Профили саобраћајнице да буду ширине минимум 3,5 м.
- Све нове приступне саобраћајнице решавају се кроз израду техничке документације за потребе изградње путних објеката и неопходно је придржавати се законских прописа и норматива, који се односе и на утицаје објеката на окружење.

Приликом израде одговарајуће техничке документације потребно је претходно израдити катастарско топографски план и у односу на њега пројектовати саобраћајне трасе; због неадекватних подлога све трасе постојећих и планираних саобраћајница је потребно проверити кроз катастарско топографски снимак и у односу на фактичко стање на терену одредити прецизно осу саобраћајнице и планирати проширење и/или реконструкцију исте.

6.7 Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

Обавезност сваког власника и инвеститора је да у оквиру своје урбанистичке (или катастарске) парцеле стационира возила према стандардима који су прописани уз отворене могућности да то разреши на различите начине:

- на слободној површини парцеле,

- подрумска гаража (у једном или више нивоа, а у складу са геотехничким условима),
 - сутеренска гаража,
 - паркирање на плочама изнад сутерена и/или подрума,
 - изградња спратних гаража, ако за то постоје неопходни услови и програмски захтеви.
- Највећи дозвољени индекс заузетости подземне етаже износи 1,0 (100%), он може бити већи од габарита надземних етажа грађевине, све уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседа или геомеханичка сигурност тла. Приликом решавања питања паркирања неопходно је испоштовати обавезан минималан проценат озелењености парцеле.

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:

- породични стамбени објекти1 стан,
- вишепородични стамбени објекти..... 1 стан,
- стамбени објекти..... 1 стан,
- трговине..... 65м² бруто површине,
- хотели4 кревета,
- канцеларије..... 30м² бруто површине,
- ресторани.....4 седећа места,
- биоскопи, дворане..... 12 столица,
- болнице.....5 кревета,
- спортске дворане, стадиони, спортски терени..... 10 гледалаца,
- школе1учионица.

Прописан број паркинг места може се решити изван оквира оквира грађевинске парцеле, на другој парцели, за грађевинске комплексе, истовремено са изградњом или доградњом објеката грађевинског комплекса, а у складу са прописаним критеријумима за одређивање потребног броја паркинг места из овог Плана. За појединачне објекте паркинг простор се решава у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према прописаним стандардима што се прецизира и локацијском дозволом.

6.8 Остала правила уређивања неизграђеног дела парцеле

На парцелама предвиђеним за изградњу обавезно је испоштовати следеће:

1. Минимални проценат озелењености парцеле намењене изградњи је: за становање - 20%, за туризам - 20%, за центре - 15%, за продукцију - 30%, за спорт и рекреацију - 50%;
2. Минимални проценат озелењавања може бити испуњен и „вештачким“ озелењавањем парцеле у виду накнадно засађеног покривача са одговарајућим растињем изнад подземних гаража - озелењени кровови, озелењене терасе и сл; дати проценат озелењености мора бити постигнут у случају изградње подземне етаже. Уколико се у случају изградње подземних етажа користи индекс заузетости од максимално дозвољеног за надземне етаже до индекса 1,0 (100%) неопходно је да најмање 50% слободне површине проходне терасе буде озелењено;
3. Приликом озелењавања и уређења парцеле треба да се задржи затечено вредно зеленило, уз коришћење аутохтоних врста и уређење са угледом на природне вредности предела Златибора; при оградавању парцеле препоручује се ограда од зеленила;
4. При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“ број 19/2012).

6.9 Правила грађења према урбанистичко функционалним зонама

Урбанистички показатељи су дефинисани кроз 3 категорије зона насеља:

- Урбано
- Рурално
- Природно окружење

Свака категорија насеља подељена је на још 4 подврсте,које ближе описују предметно подручје, односно окружење:

подручје/окружење	подручје / зона
А. УРБАНО ПОДРУЧЈЕ	централна зона
	зона ужег центра
	зона ширег центра
	зона периферије
Б. РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ	централна зона
	зона ширег центра
	зона периферије
В. ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ	зона ван насеља
	зона станишта - насеобине
	зона врхунске категоризације
	зона ексклузивног простора
	зона „елитног“ окружења

Урбанистички показатељи су по наведеним категоријама насеља сврстани на:

- Урбанистички показатељи за становање
- Урбанистички показатељи за остале функције

У зависности од положаја подручја и окружења, односно подврсте, приказане су табеле за максимално дозвољене индексе изграђености за становање и остале функције према члану 31, став 1, тачка 4 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012).

Урбанистички параметри за становање

А. Урбано подручје

подручје / зона	маскимално дозвољени индекс изграђености
централна зона	1,00
зона ужег центра	0,80
зона ширег центра	0,65
зона периферије	0,60

В. Рурално подручје

подручје / зона	маскимално дозвољени индекс изграђености
централна зона	0,60
зона ширег центра	0,50
зона периферије	0,40
зона ван насеља	0,30

В. Природно окружење

подручје / зона	маскимално дозвољени индекс изграђености
зона станишта - насеобине	0,50
зона врхунске категоризације	0,40
зона ексклузивног простора	0,35
зона „елитног“ окружења	0,25

Урбанистички параметри за остале функције

А. Урбано подручје

подручје / зона :		централна зона	зона ужег центра	зона ширег центра	зона периферије
Туризам		максимално дозвољени индекси изграђености			
Угоститељско смештајни*	Хотел	2,40	1,95	1,50	1,35
	Гарни хотел	2,25	1,80	1,40	1,26
	Апарт хотел	2,05	1,70	1,30	1,15
	Пансион – мотел	1,75	1,45	1,10	1,00
	Туристичко насеље - одмаралиште	1,90	1,55	1,20	1,10
Здравствени	Бањски	1,75	1,45	1,10	1,00
	Рехабилитациони				
	Геронтолошки				
Пословни	Конференцијски	1,90	1,55	1,20	1,10
	Конгресни				
Рурални	Етно туризам	2,05	1,55	1,30	1,15
Центри /услуге/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Комерцијално – услужни објекти		2,25	1,80	1,40	1,25
Пословно – управни објекти		2,05	1,70	1,30	1,15
Културно – едукативни објекти		1,90	1,55	1,20	1,10
Спортско – рекреативни** комплекси и објекти		1,10	0,90	0,70	0,65
Производња /производња/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Пољопривредна производња		0,95	0,80	0,60	0,55
Производна производња		1,30	1,05	0,80	0,70
Пословна производња		1,90	1,55	1,20	1,10

Б. Рурално подручје

подручје / зона :		централна зона	зона ширег центра	зона периферије	зона ван насеља
Туризам		максимално дозвољени индекси изграђености			
Угоститељско смештајни*	Хотел	1,50	1,35	0,90	0,75
	Гарни хотел	1,40	1,26	0,85	0,70
	Апарт хотел	1,30	1,15	0,80	0,65
	Пансион – мотел	1,10	1,00	0,65	0,55
	Туристичко насеље - одмаралиште	1,20	1,10	0,70	0,60
Здравствени	Бањски	1,10	1,00	0,65	0,55
	Рехабилитациони				
	Геронтолошки				
Пословни	Конференцијски	1,20	1,10	0,70	0,60
	Конгресни				
Рурални	Етно туризам	1,30	1,15	0,80	0,65
Центри /услуге/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Комерцијално – услужни објекти		1,40	1,25	0,85	0,70
Пословно – управни објекти		1,30	1,15	0,80	0,65
Културно – едукативни објекти		1,20	1,10	0,70	0,60
Спортско – рекреативни** комплекси и објекти		0,70	0,65	0,45	0,35
Производња /производња/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Пољопривредна производња		0,60	0,55	0,35	0,30
Производна производња		0,80	0,70	0,50	0,40
Пословна производња		1,20	1,10	0,70	0,60

В. Природно окружење

подручје / зона :		станишта-насеобина	врхунске категоризације	ексклузивног простора	„елитног“ окружења
Туризам		максимално дозвољени индекси изграђености			
Угоститељско смештајни*	Хотел	1,20	0,90	0,90	0,60
	Гарни хотел	1,10	0,85	0,85	0,55
	Апарт хотел	1,00	0,80	0,80	0,50
	Пансион – мотел	0,90	0,65	0,65	0,45
	Туристичко насеље - одмаралиште	0,95	0,70	0,70	0,50
Здравствени	Бањски	0,90	0,65	0,65	0,45
	Рехабилитациони				
	Геронтолошки				
Пословни	Конференцијски	1,00	0,70	0,70	0,50
	Конгресни				
Рурални	Етно туризам	1,05	0,80	0,80	0,50
Центри /услуге/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Комерцијално – услужни објекти		1,10	0,85	0,85	0,55
Пословно – управни објекти		1,05	0,80	0,80	0,50
Културно – едукативни објекти		0,95	0,70	0,70	0,50
Спортско – рекреативни** комплекси и објекти		0,55	0,45	0,45	0,30
Производња /производња/		максимално дозвољени индекси изграђености			
Пољопривредна производња		0,50	0,35	0,35	0,25
Производна производња		0,65	0,50	0,50	0,30
Пословна производња		0,95	0,70	0,70	0,50

За градњу хотела врхунске категоризације, са четири и пет звездица, предвиђа се максимални индекс изграђености 1,9 осим уколико је реч о урбаном подручју. Уколико се користе коефицијенти за изградњу објеката туризма није дозвољена каснија промена намене објекта.

*Наведени индекси изграђености за угоститељско смештајне капацитете односе се на објекте туризма који су категорисани према категоризацији објеката угоститељско туристичких односно смештајних капацитета, а који су дефинисани на основу Законом о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и у складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“, бр. 41/2010 и 103/2010) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010);

**Индекс изграђености спортско-рекреативне центре примењују се и за садржаје спорта и рекреације, односно на затворене спортске терене и површине.

Посебно правило се односи за објекте који су обухваћени целинама 07 и 08, у насељеном месту Чајетина, где се прописује максимална заузетост од 100% и максимална спратност до П+2.

Висинска регулација

На основу члана 31, став 1, тачка 5 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012) дефинисана је **највећа дозвољена спратност објекта**. Како је реч о планинском подручју са сложеном морфологијом терена одређивање највеће дозвољене висине објеката у метрима није препоручљиво, јер у знатној мери онемогућава у пројектантском смислу успешну реализацију објеката, односно већ је установљено да се јављају проблеми приликом пројектовања истих и немогућност

искоришћавања дозвољених коефицијената и дозвољене спратности. Планом је зато дефинисана највећа дозвољена спратност. У зависности од зоне највећа дозвољена спратност објекта износи до П+4 и изузетно за објекте хотела до П+6*. Табеларни приказ максимално дозвољене спратности по зонама:

А. Урбано подручје

подручје / зона	максимална дозвољена спратност	максимална дозвољена спратност за објекте хотела*
централна зона	П+4	П+6
зона ужег центра	П+4	П+6
зона ширег центра	П+3	П+5
зона периферије	П+2	П+3

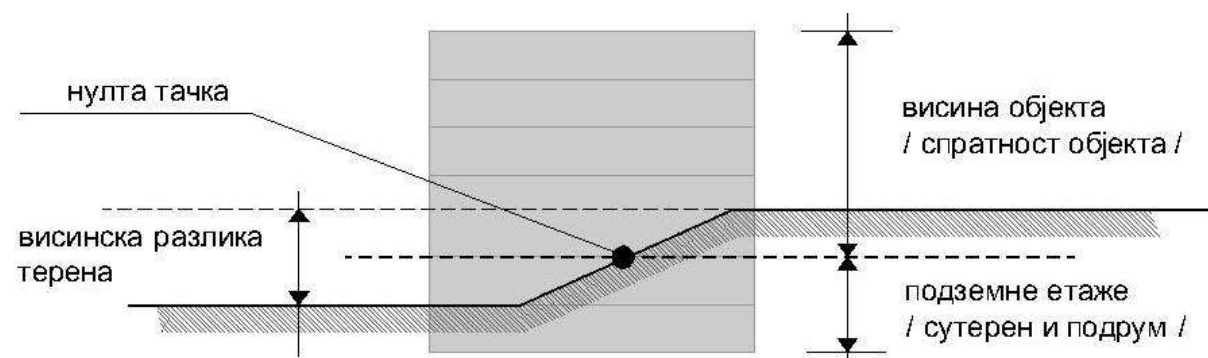
В. Рурално подручје

подручје / зона	максимална дозвољена спратност	максимална дозвољена спратност за објекте хотела*
централна зона	П+3	П+5
зона ширег центра	П+3	П+5
зона периферије	П+2	П+4
зона ван насеља	П+2	П+4

В. Природно окружење

подручје / зона	максимална дозвољена спратност	максимална дозвољена спратност за објекте хотела*
зона станишта - насеобине	П+3	П+5
зона врхунске категоризације	П+3	П+5
зона ексклузивног простора	П+2	П+4
зона „елитног“ окружења	П+2	П+4

Висина објекта се дефинише од коте приступа нулте тачке, а у складу са дозвољеном спратношћу према намени и зони у којој се налази.



скица – приказ нулте тачке у односу на пресек кроз сложен терен

* Објекти хотела су дефинисани на основу Закона о туризму („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/2010, 99/11 и 93/12) и у складу са Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“ бр.41/2010 и 103/2010) и Правилником о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Службени гласник РС“, бр. 22/2010); понуђена максимална спратност за објекте хотела се односе само на хотеле високе категорије, хотеле са 4 и 5 звездица.

Табеларни приказ блокова према припадајућем подручју

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА I – Чајетина

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	1.33, 1.34, 1.35, 1.40, 1.41, 1.49, 1.50
УЖИ ЦЕНТАР	ШИРИ ЦЕНТАР	1.14, 1.16, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.36, 1.37, 1.38, 1.39, 1.42, 1.43, 1.44, 1.51, 1.52
ПЕРИФЕРИЈА		1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.12, 1.13, 1.15, 1.17, 1.20, 1.32, 1.45, 1.46, 1.48, 1.53, 1.61
		1.1, 1.2, 1.3, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.18, 1.19, 1.54, 1.59, 1.60, 1.62, 1.63, 1.64, 1.65, 1.66, 1.67, 1.68, 1.69, 1.70

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	1.58, 1.82
ШИРИ ЦЕНТАР	ПЕРИФЕРИЈА	1.56, 1.57, 1.72, 1.77, 1.79, 1.83
		1.71, 1.73, 1.74, 1.76, 1.78, 1.80, 1.81, 1.84, 1.85

ПРИРОДНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	1.47, 1.55, 1.75

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА II – Рудине

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	2.9, 2.11, 2.12
ШИРИ ЦЕНТАР	ПЕРИФЕРИЈА	2.1, 2.3, 2.4, 2.6, 2.10, 2.13, 2.14
		2.2, 2.5, 2.7, 2.8, 2.15

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	2.16, 2.17, 2.20
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	ЕКСКЛУЗИВАН ПРОСТОР	2.18, 2.21
		2.19

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА III – Гајеви

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	3.7, 3.22, 3.24, 3.26, 3.38, 3.45, 3.46
УЖИ ЦЕНТАР	ШИРИ ЦЕНТАР	3.8, 3.11, 3.19, 3.20, 3.23, 3.35, 3.36, 3.39, 3.47, 3.49
ПЕРИФЕРИЈА		3.6, 3.9, 3.10, 3.21, 3.25, 3.27, 3.28, 3.29, 3.30, 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.40, 3.41, 3.42, 3.43, 3.44, 3.48
		3.4, 3.5, 3.13, 3.14, 3.37

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	3.52, 3.53, 3.54, 3.57, 3.58
ШИРИ ЦЕНТАР	ПЕРИФЕРИЈА	3.50, 3.51, 3.55, 3.56, 3.59, 3.65
ВАН НАСЕЉА		3.60, 3.62, 3.63, 3.64
		3.61

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	3.1, 3.12, 3.15
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	ЕКСКЛУЗИВНО	3.2, 3.3, 3.16, 3.17
		3.18

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА IV – Смиљански закос

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		блок
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА	ЦЕНТАР	4.10
УЖИ ЦЕНТАР	ШИРИ ЦЕНТАР	4.9
ПЕРИФЕРИЈА		4.6, 4.7, 4.8, 4.11
		4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	4.13, 4.14, 4.15	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	4.12	

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА V – Водице

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	5.30, 5.31,	
УЖИ ЦЕНТАР	5.29, 5.32, 5.37	
ШИРИ ЦЕНТАР	5.1, 5.2, 5.4, 5.34, 5.36, 5.38	
ПЕРИФЕРИЈА	5.33, 5.35	

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	5.9, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.21, 5.22	
ШИРИ ЦЕНТАР	5.11, 5.17, 5.20	
ПЕРИФЕРИЈА	5.10, 5.19	

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.23, 5.25, 5.26, 5.27, 5.28, 5.39	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	5.8, 5.18, 5.24	

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА VI – Шаиновци

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
УЖИ ЦЕНТАР	6.1, 6.2, 6.4	
ШИРИ ЦЕНТАР	6.3, 6.7, 6.8, 6.18, 6.19	
ПЕРИФЕРИЈА	6.15, 6.16, 6.17	

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	6.5 (део), 6.7 (део), 6.8 (део), 6.13	
ШИРИ ЦЕНТАР	6.1 (део), 6.4 (део), 6.5 (део), 6.6 (део), 6.7 (део), 6.11 (део), 6.12 (део)	
ПЕРИФЕРИЈА	6.6 (део), 6.12 (део)	

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	6.9, 6.10, 6.13, 6.14	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	6.6, 6.11	
ЕКСКЛУЗИВАН ПРОСТОР	6.5, 6.12	

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА VII – Торник

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	7.13	
УЖИ ЦЕНТАР	7.20, 7.21	
ШИРИ ЦЕНТАР	7.12, 7.19	
ПЕРИФЕРИЈА	7.9, 7.10, 7.11	

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	7.7, 7.18	
ШИРИ ЦЕНТАР	7.1, 7.6, 7.8, 7.16, 7.17	

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	7.14, 7.15, 7.22	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	7.2, 7.3, 7.4, 7.5	

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА VIII – Кобиља Глава

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	8.28	
УЖИ ЦЕНТАР	8.24, 8.25, 8.26, 8.29, 8.30, 8.31	

ШИРИ ЦЕНТАР	8.1, 8.27, 8.32, 8.34
ПЕРИФЕРИЈА	8.2, 8.33

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	8.13, 8.14	
ШИРИ ЦЕНТАР	8.16	
ПЕРИФЕРИЈА	8.15, 8.17	

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.12, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	8.10, 8.11, 8.18, 8.19	

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА IX – Семеђево

УРБАНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
УЖИ ЦЕНТАР	9.2, 9.6	
ШИРИ ЦЕНТАР	9.16, 9.17	
ПЕРИФЕРИЈА	9.18	

РУРАЛНО ПОДРУЧЈЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
ЦЕНТАР	9.4, 9.5, 9.20, 9.22	
ШИРИ ЦЕНТАР	9.3, 9.7, 9.10, 9.13, 9.14, 9.19, 9.21, 9.23, 9.28, 9.29	
ПЕРИФЕРИЈА	9.8, 9.9, 9.24, 9.25, 9.31	
ВАН НАСЕЉА	9.26, 9.27, 9.30	

ПРИРОДНО ОКРУЖЕЊЕ		
ПОЛОЖАЈ ПОДРУЧЈА		блок
СТАНИШТЕ НАСЕОБИНА	9.1, 9.11, 9.12	
ВРХУНСКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА	9.15	

6.10 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по просторним целинама који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Катастарска парцела испуњава услове да буде грађевинска уколико:

- плански акт предвиђа градњу у целини у којој се налази катастарска парцела;
- има површину и облик који задовољавају услове за градњу;
- има директан приступ јавној површини односно улици;
- постоје услови за прикључење на електроенергетску мрежу;
- постоје услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу (уколико не постоје тренутно услови за прикључење на канализациону мрежу локацијском дозволом се прописује обавеза за привремено решавање за прихват употребљених вода кроз систем водонепропусних сенгруп јама (појединачних или групних) одговарајуће запремине са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже и постројења за пречишћавање отпадних вода)

Табеларни приказ неопходног степена комуналне опремљености по просторним целинама:

просторна целина	неопходан степен комуналне опремљености
1 Чајетина	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • прикључак на канализациону инфраструктурну мрежу • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу

2 Рудине	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
3 Гајеви	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
4 Смиљански закос	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
5 Водице	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
6 Шаиновци	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
7 Торник	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
8 Кобиља глава	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу
9 Семегњево	<ul style="list-style-type: none"> • директан приступ јавној површини – улици • прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу • привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже • прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу

7.0 ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

7.1 Организација саобраћаја

7.1.1 Постојеће стање

Постојећа саобраћајна матрица насеља у оквиру II фазе плана је формирана од наслеђене уличне мреже вароши, те је на појединим местима саобраћај у зимским условима отежан, док у неким зонама саобраћајнице нису усклађене са комуналном и енергетском инфраструктуром; регулационе ширине појединих саобраћајница су мање од дозвољених, а на неким приступним улицама су укинута тротоари, па је током реализације тих улица додатно отежано усклађивање саобраћајне са другом инфраструктуром. Кроз предметно подручје пролази државни пут IA реда број 6 – некадашњи државни пут I реда број 21 (Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ бр. 14/2012) (Шабац – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ужице – Пријепоље – Коловрат - граница са Црном Гором). Траса државног пута IA реда број 6 повезује целокупно подручје и на тај начин се остварују саобраћајне везе на националном и међународном нивоу. Мрежа најзначајнијих путева условила је и основне токове путника и робе у транзитном и локалном саобраћају. Дневне миграције путника и токови робе се на саобраћајној мрежи Златибора изразито појављују на пет улазно-излазних праваца:

- са севера, државним путем IA реда број 6, преко кога се остварује веза са Ужицем и даље са Београдом;
- са севера локалним путем за Шљивовицу и Мокру Гору;
- са истока, локалним путем за Сирогојно;
- са запада, локалним путем за железничку станицу и Семегњево (својевремено овај пут се водио као државни пут II реда број 252, који је повезивао државни пут IA реда број 6 (и Семегњево);
- са југа, државним путем IA реда број 6, преко кога се остварује веза са Пријепољем и Републиком Црном Гором.
- Улична мрежа у насељу Чајетина нема типичну матрицу на целом подручју. У ужем градском језгру су блокови приближно истих димензија, облика и праваца пружања, док су према ободу насеља позиционирани блокови већих димензија. У највећем проценту реализоване су саобраћајнице највишег ранга, али је на значајном делу тих саобраћајница приметно да је коловоз у лошем стању, да тротоари нису у потпуности завршени и да је саобраћајна сигнализација недовољна. У великој мери реализоване су и саобраћајнице нижег ранга – приступне улице које су заступљене у највећој дужини. За овај ранг саобраћајница приметно је да саобраћајна сигнализација у потпуности недостаје. У најмањој мери реализоване су саобраћајнице средњег ранга – сабирне улице и градске саобраћајнице другог реда. Један од већих проблема у функционисању саобраћајне мреже представља недостатак одговарајућих паркинг простора, како за путнички саобраћај у насељима, тако и за теретни саобраћај.

Улична мрежа у осталим насељима у обухвату II фазе плана је прилично неразвијена. Поред неколико саобраћајница вишег и средњег ранга које чине основу саобраћајне повезаности у оквиру ових насеља, постоји и значајан број неасфалтираних путева без икаквог додатног опремања.

Ограничења развоја

- морфологија терена
- изграђене структуре
- речна корита

Циљеви развоја

Приоритетни циљ развоја саобраћајне мреже у обухвату Плана је обезбеђивање саобраћајних услова за одрживи социо-економски и просторно-функционални развој кроз:

- побољшање просторне организације саобраћајно-транспортног система;

- модернизацију путне мреже између насеља и гравитационог подручја;
- резервисање и заштиту простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације насеља;
- повећање укупне мобилности становника и побољшање укупног нивоа услуга.

7.1.2 Принципи организације саобраћаја

Подела насељеног места Златибор и уситњавање урбане матрице извршено је углавном на основу уличне мреже и њене функционалне организације. Поделу насеља су условиле улице значајнијих рангова са функционално-организационог аспекта, те је тако формирана основна саобраћајна мрежа са државним путем IA реда број 6 (Шабац – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ужице – Пријепоље – Коловрат - граница са Црном Гором), градским саобраћајницама првог и другог реда, као и са сабирним саобраћајницама. Саобраћајно решење је планирано кроз две фазе. Прва фаза обухвата постојећи саобраћај и планиране саобраћајнице виших рангова, док друга фаза подразумева увођење саобраћајница нижих рангова и заокруживање саобраћајне мреже у функционлну целину. Саобраћај је приказан кроз функционалну организацију и аналитичко-геодетске елементе.

Целина 1 - Чајетина

Налази се у северном делу обухвата плана. Кроз целину пролази државни пут IA реда број 6 који дели целину на два готово једнака дела, као и локални путеви Чајетина-Рудине и Чајетина-Семегњево. Чајетина је издељена густом мрежом градских, сабирних и приступних саобраћајница. У средишњем делу Чајетине налазе се два аутобуска стајалишта. Уз градске саобраћајнице и поједине сабирне и приступне путеве постоје тротоари. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У средишњем и западном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 2 - Рудине

Налази се на источном делу обухвата плана. Кроз целину пролазе локални путеви Чајетина-Рудине и Златибор-Рудине. Поред ова два, планиран је и локални пут Гајеви -Рудине. Дуж локалног пута који повезује Златибор-Рудине налази се бицикличка стаза. Овим саобраћајницама је целина подељена на три дела. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и јужном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 3 - Гајеви

Налази се на западном делу обухвата плана, између целине 2 - Рудине и насељеног места Златибор. Кроз Гајеве пролази локални пут Златибор-Рудине и насељски пут Златибор -Гајеви. Саобраћајним решењем је планирано повезивање Гајева и Рудина локалним путем, као поред ова два, планиран је и локални пут Гајеви - Рудине. Овим саобраћајницама је целина подељена на три дела. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и јужном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 4 - Смиљански закос

Налази се у средишњем делу обухвата плана. Дуж западне границе протеже се државни пут IA реда број 6 од кога се даље шири мрежа насељских, сабирних и приступних путева. Насеље је формирано уз државни пут IA реда број 6. Кроз целину пролази један локални пут који повезује

Смиљански закос и Гајеве. Целина је подељена на два дела насељским путем. Кроз целину пролази и бицикличка стаза. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и западном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 5 - Водице

Налази се на јужном делу обухвата плана. Целина је формирана уз државни пут IA реда број 6 тако да је подељена на два дела. Кроз целину пролазе два локална пута која повезују Водице са Љубишем и Шаиновцима. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. Мрежа сабирних и приступних путева је гушћа са источне стране магистрале. У јужном и источном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 6 - Шаиновци

Налази се на југозападном делу обухвата плана. Кроз целину пролази локални пут Шаиновци - Торник и насељски пут. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У јужном и југозападном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 7 - Торник

Налази се на западном делу обухвата плана. Кроз целину пролази некадашњи државни пут другог реда број Р-253, а сада општински пут (Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ бр. 14/2012)) уз који се налази бицикличка и пешачка стаза. Кроз целину пролазе и два локална пута Торник - Шаиновци и Торник - Кобиља Глава. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и средишњем делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 8 - Кобиља Глава

Налази се у западном делу обухвата плана. Кроз целину пролазе некадашњи државни пут другог реда број Р-253, а сада општински пут) који дели целину на два дела. У јужном делу целине налазе се два локална пута. Кроз средишњи део протеже се мрежа сабирних и приступних саобраћајница. Овим саобраћајницама је целина подељена на два дела. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У средишњем делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 9 - Семегњево

Налази се на северозападном делу обухвата плана. Кроз целину пролази некадашњи државни пут другог реда број Р-252, а сада општински пут) који прати речни ток. Овај пут дели целину на два једнака дела. Уз државни пут налази се и бицикличка и пешачка стаза. У северном делу налазе се три, а на југу један сабиран пут. У западном делу налази се Железничка станица Златибор. Планира се развој саобраћајне мреже у средишњем делу целине око купалишта, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

7.1.3 Правила за решавање паркирања на јавним просторима

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Потребно је регулисати мирујући саобраћај изградњом паркиралишта у партерима и подземним гаражама и одредити обавезу решавања паркинга на парцелама на којима се гради објекат. Јавна паркиралишта као површине одређене за паркирање моторних возила могу бити општа и посебна. Општа паркиралишта су делови коловоза тј. део коловоза до тротоара и друге површине које су посебно обележене за ту намену. Паркинг места се постављају управно, под углом од 45 степени или подужно у односу на осу саобраћајнице. Планом се превиђа изградња нових паркинг места, као и реконструкција постојећих. Паркинг места управна на осу улице су димензија 2.4 x 5.0м (мин 4.75м), а за подужно паркирање са димензијама 2.0 x 5.5м. Паркинг просторе радити са обрадом од растер плоча или бехатон плоча комбиновано са високим зеленилом пејзажно обликованим.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене са паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе и изградњом или постављањем објекта за наплату.

За смештај путничких возила постоји могућност планирања јавних паркинг простора већег капацитета (100 - 200 паркинг места) на локацијама уз спортско-рекреативне комплексе, комплексе пословног, комерцијалног и туристичког карактера. Овакав начин паркирања (јавни паркинг простор) је предвиђен и за објекте односно катастарске парцеле које су одређене целинама број 07 и 08, а индекс заузетости за исте износи 100% па не постоји могућност паркирања на истој парцели на којој се налази и објекат. На осталом простору прописане се критеријуми за смештај возила на индивидуалним парцелама, уз припадајући објекат према дефинисаним правилима о обавезном броју паркинг места према намени самог објекта.

7.1.4 Правила уређења и грађења за саобраћајне површине

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су различите (3.50м, 5,00 м, 5,5м, 6.0м, 6.5 ,7.0 и 10.5 м). На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила – за државни пут IA реда број 6 и градске улице то је тешко теретно возило са приколицом, док је за сабирне и приступне улице то комунално возило. Ширина коловоза планираних саобраћајница износи од 3,50м до 10,50м са једностраним попречним нагибом од 2%, односно двостраним попречним нагибом на саобраћајницама где има више од две коловозне траке. За државне путеве првог реда ширина саобраћајнице је 7,00-7,70м. За државне путеве II реда ширина саобраћајнице је 6,50-7,10м. Јавни колски приступи могу да се планирају ради обезбеђивања приступа унутрашњости блока, континуитета саобраћаја, а и из противпожарних разлога. Минимална ширина ових улица треба да износи 3.50м.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз улице. Дуж постојећих и новопланираних улица предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50м, 2.25м и 3,00м са нагибом од 2% ка коловозу. Тротоари у оквиру Плана по правилу би требало да буду обострани минималне ширине од по 1.50м и денивелисани у односу на коловоз за 12цм. Завршна обрада тротоара пожељно је да буде од бехатон плоча.

На трговима и већим пешачким површинама потребно је извести конструкцију за средње тешки промет ради могућности кретања комуналних возила и режимско снабдевање, решити одводњавање, јавну расвету, и завршну обраду партера од природних материјала као и одговарајући урбани мобилијар и опрему. За обраду користити камене, бетонске или керамичке

елементе, уз минимално коришћење асфалта у боји или других квалитетних и постојаних материјала.

Пешачке стазе јасно означити и водити путоказном сигнализацијом, без додатне обраде подлоге. За пешачке стазе неопходно је обезбедити простор минималне ширине 1,6м. Бицикличке стазе се означавају на постојећој подлози за коју је неопходно претходно извршити одговарајуће сабијање и изводе се минималне ширине 2,50м за двосмерно кретање. За оивичење бицикличке стазе користити природне материјале, који по изгледу, димензији и начину постављања не одступају значајно од окружења. И за бицикличке стазе потребно је обезбедити вођење корисника одговарајућом путоказном сигнализацијом. Ускладити положај трасе са постојећим и планираним високим зеленилом и конфигурацијом терена на микролокацији. Све постојеће природне потенцијале на траси стазе, максимално потенцирати. На местима где је потребно премостити препреке од воде и блата, постављати конструкције од дрвета. Предметно земљиште може се опремати и уређивати у планираној функцији: одмориштима, клупама, корпама за отпатке, елементима за рекреацију и сл. Ова опрема мора бити прописана и лоцирана у оквиру високог зеленила.

Планиране су нове трасе пешачких и бицикличких стаза, које се у основи воде према атрактивним дестинацијама и излетничким пунктовима и ван захвата плана, а у функцији активирања и интензивирања рекреативног туризма.

Путеви ће се одржавати: благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању, обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду, обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима, и санирањем клизишта, отклањањем одрона са путева и др.

Нови путеви се пројектују и изводе за дугорочни период од око 20 година, док се реконструкција постојећих путева планира за период од 5 - 20 година у зависности од конкретних услова.

Све саобраћајне површине улица решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт-бетона или бетонских плоча. Саобраћајне површине су оивичене бетонским ивичњацима типа 18/24 цм.

Максимални подужни нагиби у зависности од ранга саобраћајнице износе за:

- државни пут IA реда број 6..... 6.0%
- градске улице.....7.0%
- сабирне улице.....8.0%
- приступне саобраћајнице.....12.0%, а максимално 15%

Коловозне конструкције димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова. Саобраћајне површине одводњавати слободним падом или преко сливника повезаних у систем кишне канализације.

Заштитни појас је утврђен чланом 29 Закона о јавним путевима Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) и дефинише површину уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну, чија је ширина одређена следећим мерним јединицама, а служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему:

- државни путеви I реда – аутопутеви 40,00 m
- остали државни путеви I реда 20,00 m
- државни путеви II реда 10,00 m
- општински путеви 5,00 m

Наведене димензије у погледу ширине заштитног појаса се примењују и у насељима.

Појас контролисане изградње јесте површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, која је исте ширине као заштитни појас и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему. У појасу контролисане градње је забрањено отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

7.1.5 Правила за постављање инсталација поред и испод државних путева I и II реда:

- У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28 став 2 Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви – својина Републике Србије и на којима ЈП „Путеви Србије“ Београд води као власник или правни следбеник власника.
- Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.
- Укрштање са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушавањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора да буде пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица коловоза), увећана по 3,00 m са сваке стране.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.
- Уколико се инсталације паралелно воде, морају бити постаљене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа државног пута.

7.1.6 Жичара „Гондола Златибор“

У варијанти потпуног остваривања планских решења која се тичу инфраструктурног и комуналног опремања планиран је и пројекат жичаре „Гондола Златибор“. У оквиру Претходне студије оправданости изградње жичаре (а планирана је још једна студија која треба да покаже оправданост ове инвестиције узимајући у обзир улагања, очекивани промет, очекивану добит и потребна инвестициона средства) изградње жичаре „Гондола Златибор“, као резултат сагледавања простора у урбанистичком, саобраћајном, еколошком и економском погледу предвиђена је траса будуће гондоле која треба да употпуни туристичку понуду Златибора.

Основни циљеви увођења жичаре типа гондола су:

- међусобно повезивање центра Златибор са скијалиштем на Торнику
- увођење система превоза који ће представљати допуну понуде постојећих система
- развој еколошко прихватљивих видова превоза
- изградња атрактивног система превоза
- стварање могућности за изградњу и развој атрактивног простора за трговину и гоститељство у зонама будућих станица

Жичара „Гондола Златибор“ се у техничком смислу састоји од стубова, станица, деопа за гондоле и ваздушних водова. Орјентациона дужина трасе је око 9km и представља јединствену целину како у функционалном, тако и у грађевинском смислу. Жичара се орјентационо састоји од 35 – 40 стубова, две станице и деопа за гондоле. Коридор жичаре ширине 12m на целој дужини треба да буде слободан. Висина стубова је условљена положајем на траси и теренским условима и биће детаљно дата кроз израду одговарајуће техничке документације. На траси жичаре предвиђене су две станице, и то у подножју – погонска, и при врху – окретна. Депо за гондоле се планира уз доњу – погонску станицу. Као основно напајање за рад жичаре служи електрична енергија. У случају престанка електро напајања неопходно је предвидети коришћење дизел агрегата.

Траса гондоле ће се накнадно прецизно дефинисати кроз израду плана детаљне регулације. Овим планом је дефинисана приближна траса гондоле кроз графички прилог саобраћајног решења.

7.2 Дистрибуција намена, функција и садржаја

7.2.1 Поступак и принципи дефинисања намена - дефинисање намена кроз анализу и развој матрица

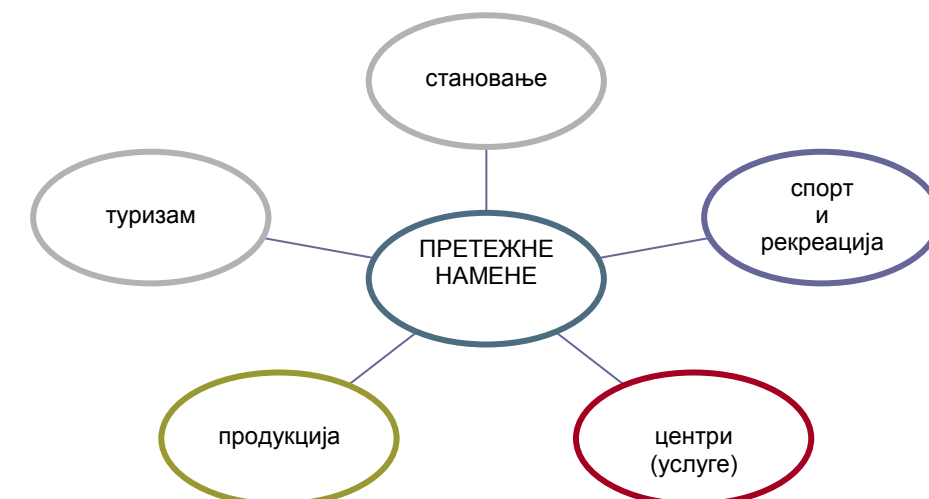
Намене су првобитно дефинисане кроз шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја.

Постојеће стање, уочени потенцијали и предложене визије за предметно подручје условљавају формирање матрица. Различитим садржајима и њиховим међусобним комбиновањем формирају се нове просторно функционалне целине.

Први корак у формирању матрица представља дефинисање претежних намена. Претежне намене се могу дефинисати и представити кроз:

- становање
- туризам
- спорт и рекреацију
- продукцију
- центре

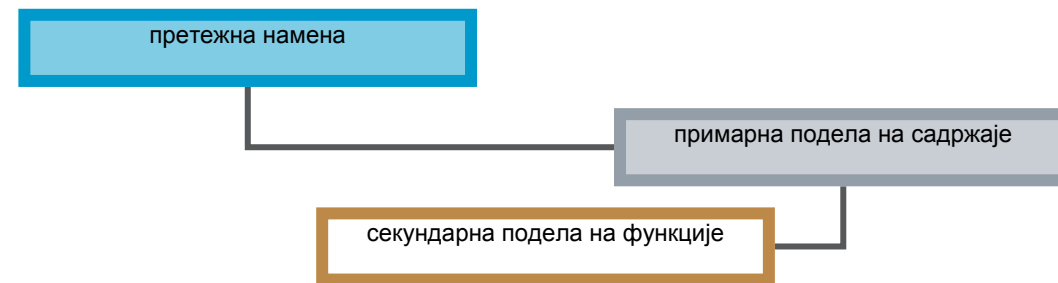
Поменуте претежне намене су равноправне и њиховим даљим рашчлањивањем и међусобним преплитањем се добија целовити приказ дистрибуције истих у простору.



схематски приказ претежних намена

У даљој разради се може видети принцип формирања матрице за сваку претежну намену као и одабир садржаја и функција који је ближе одређују и дефинишу.

Матрица се формира за сваку од поменутих претежних намена појединачно. Формирање матрице се врши табеларно. Табеларним приказом се свака претежна намена рашчлањује на примарну и секундарну поделу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, пратеће и допунске намене на нивоу квартава и блокова.

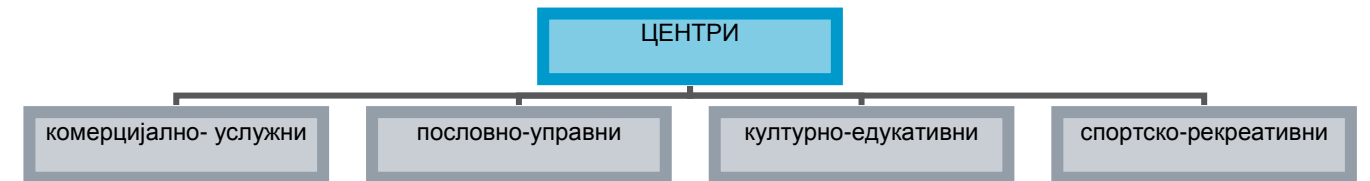
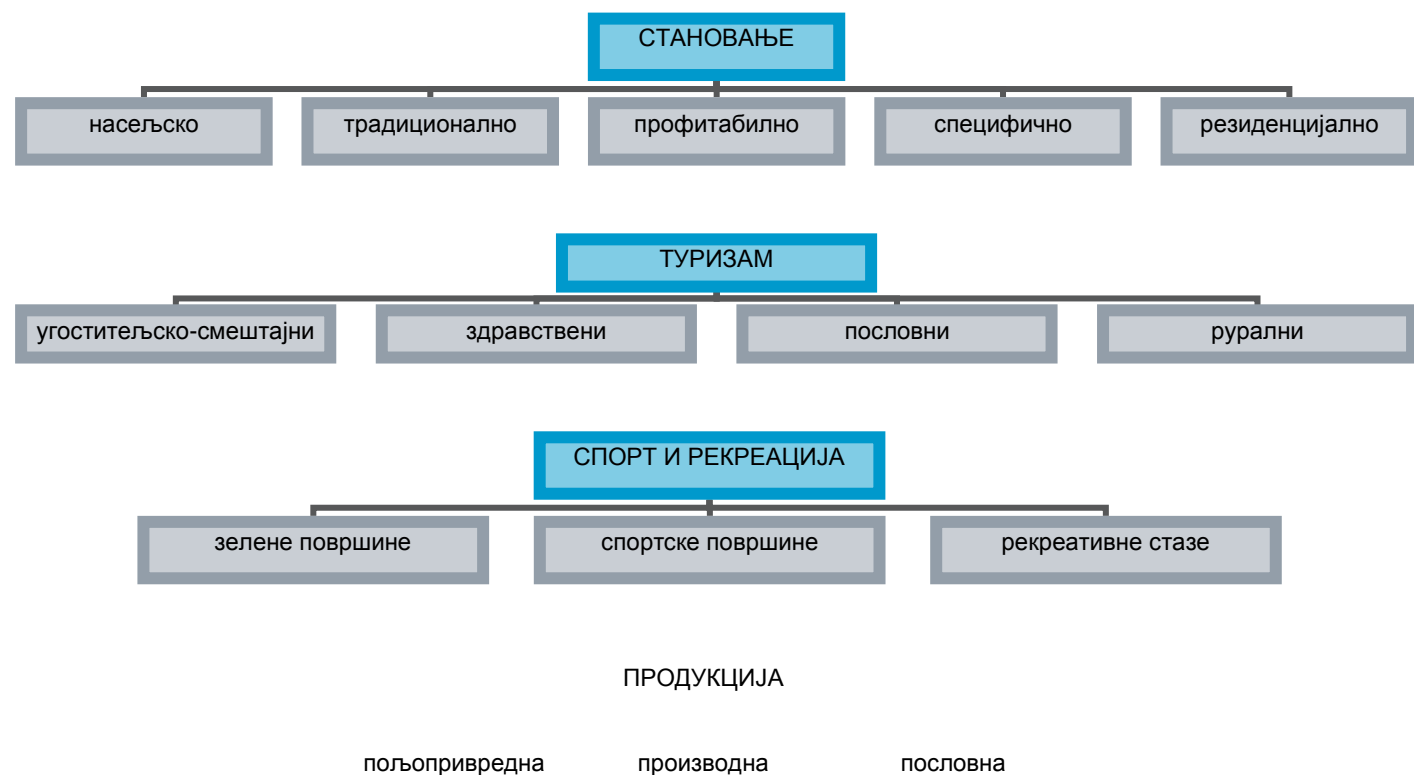


схематски приказ развоја претежних намена

Тако се на сваком појединачном примеру за претежне намене може приказати развој матрице у два правца:

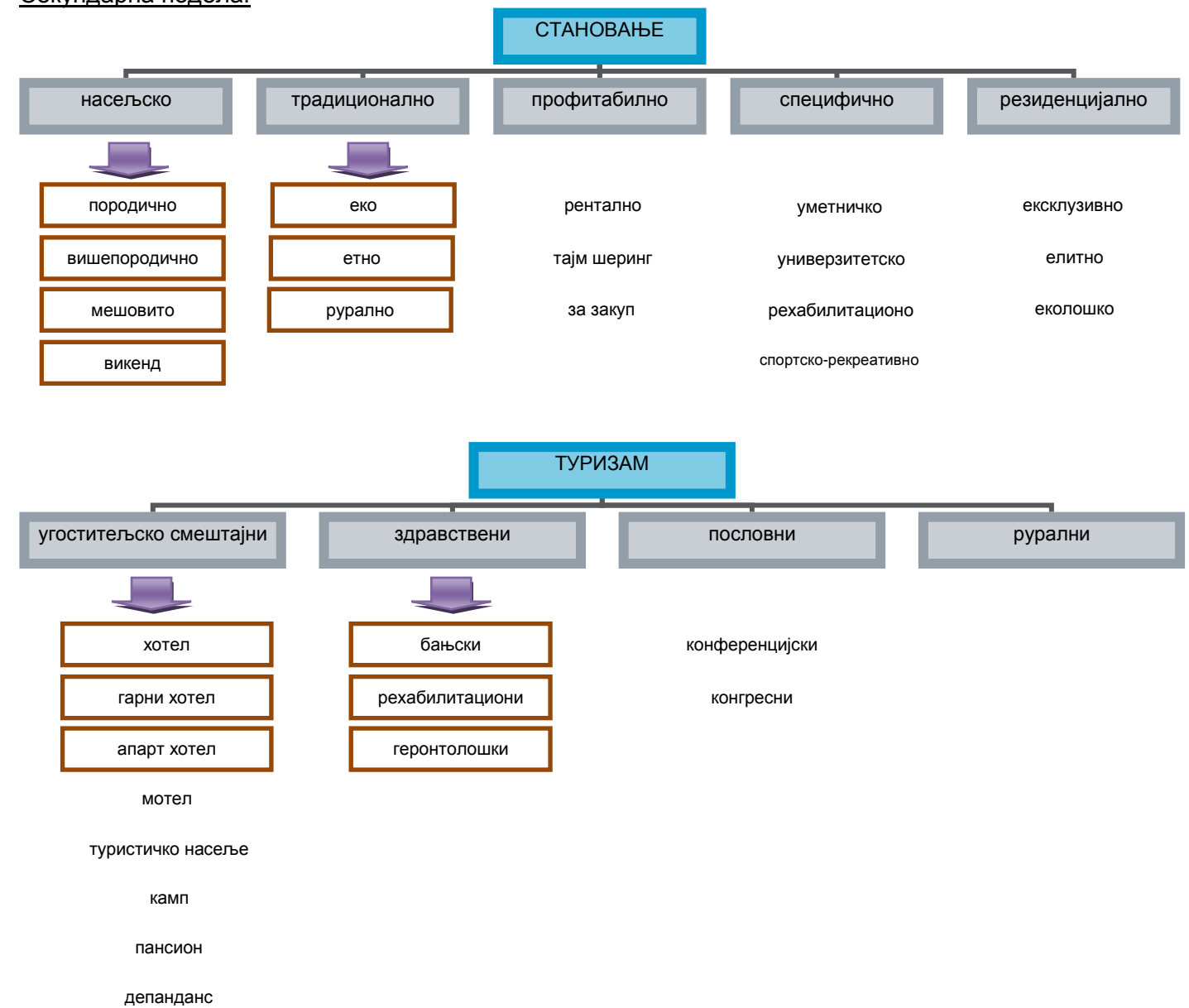
- примарна подела претежне намене на садржаје
- секундарна подела претежне намене односно садржаја на појединачне функције

Примарна подела:



табеларни приказ развоја матрице – примарна подела на садржаје

Секундарна подела:



7.2.2 Дефинисање намена

Становање

У примарној подели, у оквиру функција, становање обухвата следеће типове:

- насељско
- традиционално
- профитабилно
- специфично
- резиденцијално

Насељско становање обухвата следеће подтипове којима се детаљније одређује намена:

- породично
- вишепородично
- мешовито
- викенд

Породично становање је дефинисано објектима мање спратности који су намењени искључиво становању.

- слободностојећа кућа - карактерише је слободна оријентација на све четири стране; слободна форма са најмањим вредностима параметара који одређују ниво урбанитета (индекс изграђености, степен заузетости,...); тачкасти систем груписања, дисконтинуални улични фронт; мали волумени са предбаштама; амбијент периферије.
- двојна кућа - прелазни облик између слободностојеће куће и куће у низу; три слободне стране и један заједнички зид; тип индивидуалне куће из ког се јављају елементи вишепородичног становања; такође тип који не формира градско ткиво и градски амбијент;
- куће у низу - вишеспратне, уске и дугачке стамбене јединице, са двостраном оријентацијом и заједничким бочним зидовима; функционално и обликовно развијање по дубини; већа густина становања, степен заузетости и индекс изграђености; могућност формирања континуалног уличног фронта са израженим урбаним својствима.
- терасаста кућа - поседовање сопственог улаза и припадајућег отвореног простора / кровна тераса стамбене јединице испод; мрежаст начин груписања јединица по хоризонталу и вертикали; већи ниво урбанитета.

Вишепородично становање карактерише објекти средње и веће спратности које варирају од слободностојећих до удвојених и кућа у низу као и већих стамбених објеката као што су стамбене зграде. Овакви објекти су намењени искључиво становању.

- урбана вила - тачкасти склоп; слободне све четири стране; могућа двострана и тространа оријентација стамбених јединица; спратност до четири етаже и број станова од два до четири по етажи;

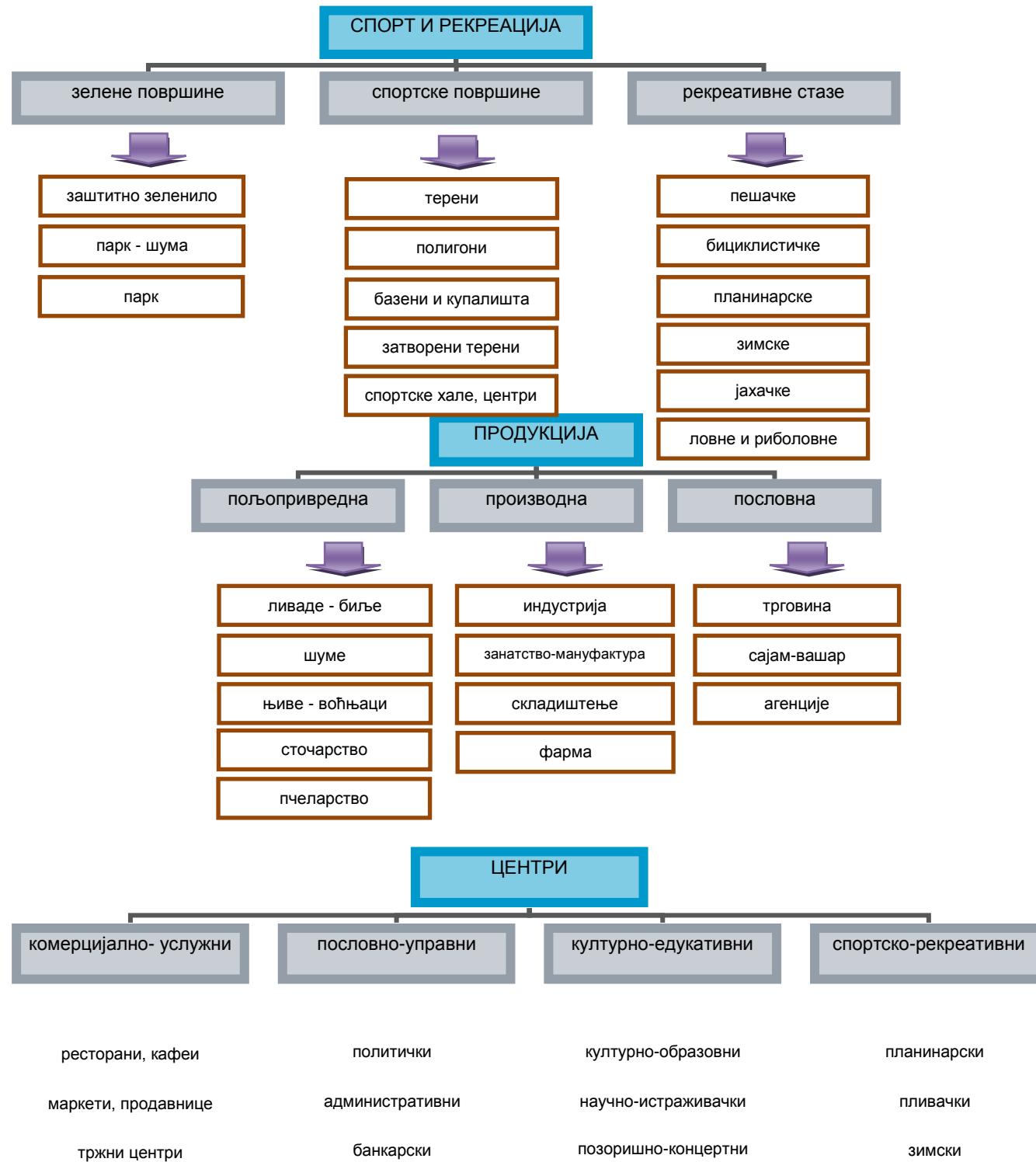
Мешовито становање карактерише објекти који поред основне намене становања имају могућност комбиновања са наменом пословање (трговине, агенције, и сл.) у приземним етажама објеката.

Викенд становање је дефинисано у зонама у којима су заступљени објекти који су претежно намењени повременом боравку. Викендице су мање куће за одмор, објекти намењени становању изван места сталног боравка. Може бити монтажна или чврсте градње.

Традиционално становање обухвата следеће подтипове:

- еко
- етно
- рурално

Еко становање се односи на стамбене објекте који су грађени у складу са еколошким стандардима и уз обновљиве енергетске ресурсе, а могу се везати за традиционална домаћинства у погледу одабира традиционалних материјала и начина градње.



табеларни приказ развоја матрица –подела на садржаје и функције

Етно становање се односи на карактеристичне видове објеката које одликује традиционализам у погледу материјала и начина градње и представљају везу између новог и старог.

Рурално становање је углавном већ постојећи вид становања у ободним деловима обухвата плана или становање које подразумева и сеоско домаћинство као пратећи део.

Профитабилно становање

- рентално
- тајм шеринг
- за закуп

Рентално становање се односи на станове у комерцијалном сектору издавања за које је неопходно утврдити критеријуме за утврђивање висине закупнине која зависи од тржишта односно од понуде и потражње.

Тајм шеринг је врста профитабилног становања која се односи на временско коришћење одређеног стамбеног простора.

За закуп - овај подтип становања се односи на стамбени простор који се даје у закуп на одређени или неодређени временски период дефинисан уговором.

Специфично становање се односи на посебне видове стамбених јединица које су у функцији туризма и центара са пратећим садржајима.

- уметничко
- универзитетско
- рехабилитационо
- спортско-рекреативно

Уметничко становање представља специфичне смештајне јединице са пратећим садржајима за посебне видове уметности (уметничке колоније и сл.)

Универзитетско становање се односи на смештајне јединице које су намењене студентима за окупљања и боравак током целе године.

Рехабилитационо становање подразумева смештајне јединице у служби здравственог туризма.

Спортско-рекреативно становање се односи на смештајне јединице намењене првенствено за боравак спортиста (такмичења, припреме и сл.).

Резиденцијално становање

- ексклузивно
- елитно
- еколошко

Ексклузивно становање је вид резиденцијалног становања које подразумева луксузан смештај са пратећим услугама.

Елитно становање се односи на врсту резиденцијалног становања са високим стандардима у погледу опремања и додатних садржаја односно службених делатности.

Еколошко становање подразумева коришћење еколошких принципа градње, обновљиве енергетске ресурсе, али за разлику од традиционалног еко становања овај вид подразумева савременији приступ у погледу градње, опремања и пратећих услуга.

Туризам

У примарној подели туризам се дели на следеће садржаје:

- угоститељско-смештајни
- здравствени
- пословни
- рурални

Угоститељско-смештајни туризам дефинисан је следећим категоријама смештајних капацитета према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“ бр. 41/2010 и 103/2010)

- хотел
- гарни хотел
- апарт хотел
- мотел
- туристичко насеље - одмаралишта
- камп
- пансион
- депанданс

- хотел је објекат који пружа услуге смештаја, услуге хране и пића, као и друге услуге уобичајене у угоститељству. Хотел је и угоститељски објекат који пружа услуге смештаја и само услуге доручка (гарни хотел). Хотел који има депандансе као одвојене грађевинске целине лоциране у његовој непосредној близини услуге смештаја пружа у депандансу*, а услуге исхране и друге угоститељске услуге по правилу у основном објекту (хотел); може да се разврста у категорију ако има најмање 10 смештајних јединица.

- гарни хотел је и угоститељски објекат који пружа услуге смештаја и само услуге доручка (гарни хотел); може да се разврста у категорију ако има најмање 7 смештајних јединица.

- туристички апартман је објекат који је намењен и опремљен за пружање услуга и смештаја и самосталну припрему хране. Туристички апартман може бити појединачни грађевински објекат или део грађевинске целине са више апартмана (апартмански блок). Апартманско насеље је скуп више појединачних апартмана, односно апартманских блокова који чине просторно и функционално организовану целину за пружање услуга смештаја, исхране и других услуга за потребе апартманског насеља; апарт хотел може да се разврста у категорију ако има најмање 7 смештајних јединица.

- мотел је по правилу лоциран уз саобраћајнице, намењен краћем боравку, односно задржавању гостију, у коме се пружају услуге смештаја, исхране и пића, као и услуге смештаја возила гостију; може да се разврста у категорију ако има најмање 7 смештајних јединица.

- туристичко насеље је скуп објеката за смештај типа бунгалова, павиљона или вила, изграђених по правилу од трајнијег материјала са издвојеним заједничким објектима за пружање услуга исхране, пића и других уобичајених у угоститељству; може да се разврста у категорију ако има најмање 25 смештајних јединица; у оквиру туристичког насеља може се дефинисати и категорија одмаралишта - одмаралишта и други објекти намењени одмору и рекреацији посебних категорија корисника (дечја и омладинска одмаралишта, ловачки домови и куће и др.) су објекти затвореног типа који пружају услуге смештаја и исхране или само смештаја запосленима, деци и омладини односно члановима удружења и организација оснивача одмаралишта.

- камп је објекат у коме се на уређеном простору туристима изнајмљује простор за камповање, уређаји и опрема за камповање (шатори, камп кућице и др.); може да се разврста у категорију ако има најмање 15 камп јединица.

- пансион је објекат који пружа услуге смештаја и исхране (пансионске услуге), по правилу за дужи боравак; може да се разврста у категорију ако има најмање 5 смештајних јединица.

-депанданс у саставу угоститељског објекта врсте хотел, мотел и пансион разврстава се у исту или у једну категорију ниже у односу на главни објекат у складу са стандардима који важе за главни објекат, може да се разврста у категорију ако има најмање 5 смештајних јединица.

Здравствени туризам односно пружање здравствених услуга, је један од важних сегмента туристичке понуде Златибора. Здравственим туризмом се предвиђа реконструкција постојећих капацитета, њихово проширење и осавремењавање, као и формирање нових зона. Зона релаксације, са спа и wellness центирма, центрима за релаксацију и одмор, при чему ће се пружати услуге за одмор, опоравак и уживање. Затим, формирање малих приватних клиника за ревитализацију и рехабилитацију. Здравствени туризам се може поделити у неколико категорија:

- бањски
- рехабилитациони
- геронтолошки

Пословни туризам

- конференцијски
- конгресни

Конференцијски туризам се развија уз све угоститељске садржаје, као и уз садржаје културног карактера. Специјално опремљене просторије, великих површина, у близини неких културних дешавања представљају карактер конференцијског туризма.

Конгресни туризам – захваљујући постојећим туристичким капацитетима на Златибору постоје и услови за реализацију научно-конгресног туризма који треба допунити са рекреативним саржајима у виду терена, спортских центара, базена и сл. За реализацију конгресног туризма потребне су просторије већег капацитета у склопу хотелских комплекса. Привлачење циљне групе када је у питању пословање од великог је значаја за угоститељство.

Рурални туризам

Рурални туризам је усмерен на дестинације у природи који представља боравак у пријатном амбијенталном окружењу. Постојеће фарме, њихово поновно активирање и формирање нових су од великог значаја и за привредни сектор који поред промоције руралног туризма има функцију и производње, а значајан је за локално становништво јер се углавном развија поред или унутар формираних насељских структура. Ово је све популарнији вид туризма, који је базиран на принципима одрживог развоја и промоције природних и створених вредности простора. Рурални туризам је карактеристичан по традиционалном обликовању и коришћењу природних материјала.

Спорт и рекреација

Основна подела је извршена на:

- зелене површине
- спортске површине
- рекреативне стазе

Зелене површине:

- заштитно зеленило
- парк-шума
- парк

Паркови-шуме су карактеристични за шумске пределе на простору Златибора. Активирање неким минималним интервенцијама које су у складу са принципима одрживости поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Овакав вид рекреације као што су паркови, може међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона Златибора. Пожељно је формирати их у различитим облицима и величинама и са различитим начином обликовања, који ће уједно имати и карактер окупљања али и активирања појединих квартова и блокова.

Заштитни појасеви зеленила су веома битни за квалитетан начин живљења и имају функцију заштите. Постављају се уз саобраћајнице великих капацитета као заштитни појас од буке и емисије штетних гасова који се емитују.

Спортске површине

- терени
- полигони
- базени и купалишта
- затворени терени
- спортске хале и центри

Спортско-рекреативне зоне и површине обухватају отворене и затворене спортске терене за колективне и индивидуалне спортове, паркове различитог типа, водене површине у виду отворених и затворених базена и купалишта, спортске комплексе и центре, пределе за екстремне спортове попут алпинизма, параглајдинга и сл. Све спортске површине на отвореном подразумевају и пратеће санитарне чворове (тушеви, тоалети, свлачионице).

Рекреативне стазе и површине

- пешачке, шетне
- бициклистичке
- планинарске
- зимске – ски, за санкање, клизање

- јахачке
- површине за лов и риболов

Користећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја може се развити мрежа следећих стаза: шетне стазе, трим стазе, бициклистичке стазе, природне стазе – богазе, јахачке стазе, планинарске стазе, алпинистичке стазе, стазе биља, стазе лова и риболова. Рекреативне стазе су од изузетно значаја за подручје Златибора.

Продукција

Основна подела:

- пољопривредна
- производна
- пословна

Пољопривредна продукција

- ливада-биље
- шуме
- њиве, воћњаци, повртњаци
- сточарство
- пчеларство

Обухвата пољопривредно земљиште непосредно намењено производњи биљних и сточних производа, у циљу обезбеђења прехранбене робе, аграрних сировина и других производа биолошког порекла. У примарну биљну производњу сврстава се: ратарска, воћарска, повртарска, виноградарска, расадничка производња, производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива. Под шумским земљиштем подразумева се земљиште на коме се гаје шуме, или земљиште на коме је због његових природних особина рационалније да се гаји шума. Шуме представљају високовредан природни ресурс који има позитиван утицај на животну средину, позитивно утичу на заштитне, хидролошке, климатске, хигијенско-здравствене услове живљења. Такође представљају потенцијал за развој туристичко-рекреативних активности, лова и експлоатацију шумских плодова. Пчеларство као засебна делатност је такође сврстана у продукцију, због сродности са производњом производа из природног окружења.

Производна продукција

- индустрија
- занатство, мануфактура
- складиштење
- фарме

Производну продукцију представљају производне делатности, које обухватају широк спектар привредних делатности: индустријска и прерађивачка производња, мануфактурна и занатска производња и складишни објекти. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, поред наведених делатности, су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри. Занатско-уметнички центри, као својеврсне зоне културне индустрије, су веома карактеристичне за подручје планинског карактера. Углавном се појављују у руралним подручјима и уско су повезане са традиционалним облицима становања и туристичким понудама сличног карактера.

Пословна продукција

- трговина
- агенција
- сајам, вашар

Пословна продукција представљаја комерцијалне и туристичко-угоститељске функције. Комерцијалне функције обухватају трговину, услуге и пословање. У комерцијалне функције улазе трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјализовано снабдевање..), трговина на велико (тржни и услужни центри и сл.), док категорија сајам-вашар подразумева продају на отвореном, угоститељство (дневна дешавања, забава, краткорочни боравак..). Могућност обезбеђивања простора за овакав вид продукције као што је пословно-

вашарска делатност, у великој мери је од значаја како не би долазило до промене у функционисању осталих делатности, као и ненарушавање појединих карактеристичних целина или зона. Под категоријом агенције у пословној продукцији подразумева се финансијско–банкарско пословање, управно пословање, великопродајно пословање. Пословна продукција је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина.

Центри

Подела на:

- комерцијално-услужни
- пословно-управни
- културно-едукативни
- спортско-рекреативни

Комерцијално-услужни центри

- ресторан, кафана, кафе
- продавница, маркет
- тржни центар

Комерцијално-услужни центри подразумевају објекте угоститељског и комерцијалног карактера попут ресторана, кафана, кафеа, и сл. Затим све типове услуга и самоуслуга односно продавнице, маркете, трговине, тржне центре и сл.

Пословно-управни центри

- политички
- административни
- банкарски

Политички центар се односи на зоне у којима су смештени управни објекти попут општина, министарстава и сл.

Административни центар дефинише сваку групацију административних објеката.

Банкарски центар поред објеката ове намене подразумева и пратеће намене у функцији туризма и угоститељства, а који служи за конгресе, конференције, смештај и сл.

Културно-едукативни центри

- културно-образовни
- научно-истраживачки
- позоришно-концертни

Културно-образовни центар се односи пре свега на објекте културе попут домова културе, галеријских простора и сл. као и на зоне које првенствено служе образовању односно едукацији. То могу бити појединачни објекти попут школа и школских центара или зоне односно комплекси са пратећим објектима и функцијама (спортски терени, предшколске установе и сл.)

Научно-истраживачки центар подразумева зоне у којима је првенство дато научном и истраживачком раду било да се ради о објектима или терену који је погодан за ову врсту центара (институт, опсерваторија, лабораторија, археолошка налазишта, споменици културе и сл.) Позоришни центар може бити отвореног и затвореног типа смештен у централној зони или у природном окружењу. То подразумева како објекте тако и отворене амфитеатре.

Позоришно-концертни центар је простор намењен концертним дешавањима која могу да се преплићу са позоришним центрима или могу имати засебне просторе за ову намену. Отворене и затворене сцене могу се формирати како у централним тако и у рубним деловима плана у складу са осталим наменама.

Спортско-рекреативни центри

- планинарски (планинарски дом, ...)
- пливачки (базени, купалишта, ...)
- зимски (ски центар, ...)

Планинарски центар не мора нужно бити везан за одређене врхове и скијалишта. Постоје и разни видови алпинизма који се могу формирати независно од природних узвишења, а која могу

представљати центар окупљања и простор за тренинге и изнајмљивање опреме. А овакав центар може да дефинише и све остале активности које су везане за планинско окружење (пешачење, јахање, ...)

Пливачки центар подразумева природне водене ресурсе који су погодни за различите видове спортова на води или отворене и затворене базене и купалишта, природне и створене акумулације и сл.

Зимски центар подразумева скупину зимских спортова. То се односи пре свега на скијалишне центре, али и на посебне зоне у којима се могу формирати клизалишта, палатони за хокеј, стазе и површуне за санкање и сл.

7.2.3 Дистрибуција намена по просторним целинама

Просторна целина 1 – Чајетина

Чајетина је највише изграђена у централном делу у којем су смештене све јавне функције значајне за Златибор, док се од осталих намена јавља углавном насељско становање. Физичке структура постоји и у руралним деловима где је ширењем грађевинских зона омогућена намена традиционалног становања са руралним туризмом и пољопривредном продукцијом. Пословна продукција је уз главне саобраћајне правце, док се туристичко-угоститељски садржаји појављују у делу ка центру Златибора који би чинио везу са постојећим туристичким центром. Рекреативни туризам је повезан са зеленим површинама.

Просторна целина 2 – Рудине

Рудине се налазе на крајњем истоку просторне целине. Од битних морфолошких карактеристика у целини се налази планински врх Чигота и једним делом се налази под режимом заштите другог степена, као и река Катунница. Ове природне карактеристике су условиле дистрибуцију намена које се формирају углавном уз битне саобраћајне правце као и речне токове, формирајући целине намењене становању. Становање је углавном насељско (породично и викенд становање), као и традиционално становање које прати рурални туризам заједно са производном или пољопривредном продукцијом. Дистрибуирана је и намена рекреативног туризма због богатства природних и створених вредности на подручју целине, па се планира уређење, опремање и претварање зелених површина у парковске површине и парк-шуме због развијања што више грана рекреативног туризма, односно ширење атрактивних понуда везаних за рекреацију.

Просторна целина 3 – Гајеви

Гајеви се налазе на истоку и граниче са са насељеним делом Златибора. Због положаја и близине централном делу Златибора осим намене становања које се односи на насељско и традиционално становање, постоји могућност развијања туристичко-угоститељских центара који се везују за зоне које су примарно у функцији туризма, са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. Оваквом наменом постојеће стање целине се активира и пружа могућност развоја подручја. Пословна продукција се развија уз битне саобраћајне правце, док се производна и пољопривредна продукција развијају уз традиционалне облике становања које је позиционирано по ободима грађевинских зона. Све врсте рекреативног туризма су везане за предео целине (зелене површине, парк-шуме) и користећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја могу се развити мреже шетних стаза, трим стаза, бицикличких стаза, јахачких стаза, планинарских стаза... Просторна целина Гајеви је веома погодна за ширење грађевинског подручја где је туризам основна функција која би повећала атрактивност и квалитет целокупног простора.

Просторна целина 4 – Смиљански закос

Смиљански закос се налази на југо-истоку подручја. Простор је углавном неизграђен и највећим делом потпада под други степен режима заштите. Новоформирана грађевинска зона пружа могућност ширења постојећег стања и формирања потпуно нових садржаја у просторној целини. Формирање туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет простора, а заједно са туристичким становањем су позиционирани уз главне саобраћајнице заједно са пословном продукцијом. Поред магистрале дистрибуирана је намена зелених површина и парк-шума, као и пословна продукција у деловима где постоје већ изграђени објекти. Кроз средиште грађевинске зоне

дистрибуирано је насељско становање, а по ободима целине традиционално становање са производном и пољопривредном продукцијом и руралним туризмом. Рекреативни туризам је повезан са туристичким садржајима и зеленим површинама.

Просторна целина 5 – Водице

Целина 5 се налази на крајњем југоистоку просторне целине. Велика густина изграђености је уз главну саобраћајницу што је условило ширење насеља и додатно позиционирање становања. Кроз целину Водице протичу Црни Рзав, Мали Рзав, као и извор Царева вода, који су од битног значаја за дистрибуцију туризма. Стога, формирање туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет просторне целине. Туристичко-угоститељски центри су позиционирани уз главне саобраћајнице и водене токове заједно са пословном продукцијом и рекреативним туризмом. Насељско и традиционално становање се формира по ободима грађевинских зона, заједно са пољопривредном и производном продукцијом као и руралним туризмом. Спортско рекреативни садржаји су планирани такође уз речне токове, као и рекреативни туризам који се односи на формирање различитих шетних стаза, излетничких пунктова, парковских површина.

Просторна целина 6 – Шаиновци

Целина 6 се налази на југу просторне целине. Једним делом спада у режим заштите првог степена, због Рибничког језера, што је условило да рекреативни туризам заузима највећу површину, али, упрво због атрактивности Рибничког језера, формирање туристичко-угоститељског центра је од великог значаја. Различити облици угоститељско-смештајних капацитета (хотели, апартмани, пансиони...) су позиционирани на крајњем југу целине, и то уз главни саобраћајни правац који повезује целину Шаиновци са суседним целимама. Линеарно позиционирани садржаји не би својом функцијом угрожавали природне и амбијенталне вредности око Рибничког језера. Остали облици становања као што су насељско и традиционално становање су настали на основу постојећег стања, у рубној зони целине с тим што је предвиђено њихово унапређење инфраструктуром и формирањем услужних садржаја (пословна продукција).

Просторна целина 7 – Торник

Целина 7 се налази на југо-западу просторне целине. Целина је значајна због скијалишта Торник, а постојећа изграђеност је само у централном делу. Планирано становање се шири око постојеће физичке структуре, и по ободу границе на западу. Због великог значаја који се односи на скијалиште, формира се туристичко-угоститељски центар са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима који би допринео развоју туристичке понуде Златибора. На ове садржаје надовезују се на насељско и традиционално становање. Пословна продукција је такође у централном делу целине, док су пољопривредна и производна продукција везане за традиционалне облике становања. Постоји могућност активирања напуштене фарме, а самим тим и покретање руралног туризма. Рекреативни туризам се односи на активирање и уређење стаза за скијање, санкање, формирање шетних стаза, парковских површина... Побољшањем квалитета инфраструктуре и формирањем нових туристичких садржаја и спортско-рекреативног центра повећава се атрактивност и квалитет целокупног простора.

Просторне целина 8 – Кобиља глава

Целина 8 се налази на западу просторне целине. Јужна граница лежи на Рибничком језеру, а кроз целину пролази Велики и Мали Рзав који су од великог значаја за развој туризма. Ове природне карактеристике су условиле дистрибуцију намена које се формирају уз битне саобраћајне правце као и речне токове, формирајући целине намењене туризму, као и формирању туристичко-угоститељских центара. Насељско становање се дистрибуира на западу целине, при чему се развијају и услужни садржаји, као и традиционално становање које је у служби промоције руралног туризма. Због богатства природних и створених вредности на подручју целине, дистрибуира се и намена рекреативног туризма при чему се планира уређење, опремање и претварање зелених површина у парковске површине и парк-шуме због ширења атрактивних понуда везаних за рекреацију. Због Рибничког језера један део је под режимом заштите, па је простор углавном под зеленим површинама. Производна и пословна продукција се односе на каменолом који се налази у овој целини, као и на постојећу брану на језеру.

Просторна целина 9 – Семегњево

Целина 9 се налази на северо-западу просторне целине. Подељена је на седам подцелина и крајњи западни део улази у састав Националног парка Тара. Једна функционална зона унутар ове целине налази се под режимом заштите првог степена. Постојеће купалиште на Рзаву представља велики потенцијал за развој турзма, па се стога у деловима грађевинских зона формирају туристичке понуде кроз туристичко-угоститељске центре са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. У руралним деловима је предвиђена промоција руралног туризма и традиционалних облика становања. Због велике покривености зеленим површинама и шумским пределима, рекреативни туризам је од великог значаја за квалитет просторне целине.

7.2.4 Дистрибуција претежних, пратећих и допунских намена по блоковима

Целина 1 – Чајетина

блок	намене			блок	намене		
	претежна	пратећа	допунска		претежна	пратећа	допунска
1.1	рекреација	продукција	становање	1.44	центри	становање	туризам, продукција
1.2	рекреација	продукција	становање	1.45	становање	туризам	продукција, рекреација
1.3	становање	рекреација	продукција	1.46	становање	туризам	продукција, рекреација
1.4	становање	продукција	рекреација, центри	1.47	центри	становање	туризам, рекреација
1.5	становање	продукција	туризам	1.48	центри	становање	туризам, рекреација
1.6	становање	продукција	туризам	1.49	центри	становање	туризам, продукција
1.7	становање	продукција	туризам, рекреација	1.50	центри	становање	туризам
1.8	становање	продукција	рекреација	1.51	центри	становање	туризам, продукција
1.9	становање	продукција	туризам, рекреација	1.52	продукција	центри	
1.10	становање	продукција	туризам, рекреација	1.53	становање	туризам	продукција
1.11	продукција	центри	становање, туризам	1.54	становање	туризам	продукција
1.12	становање	продукција	рекреација	1.55	рекреација	продукција	становање, туризам
1.13	становање	туризам	продукција	1.56	становање	туризам	продукција
1.14	становање	туризам	продукција	1.57	становање	туризам	продукција
1.15	становање	туризам	продукција	1.58	становање	туризам	продукција
1.16	становање	туризам	продукција	1.59	становање	туризам	продукција
1.17	становање	туризам	продукција, рекреација	1.60	становање	туризам	продукција
1.18	становање	продукција	рекреација	1.61	становање	туризам	продукција
1.19	становање	туризам	продукција, рекреација	1.62	становање	туризам	продукција, рекреација
1.20	становање	туризам	продукција, рекреација	1.63	становање	туризам	продукција
1.21	становање	туризам	продукција	1.64	становање	туризам	продукција
1.22	становање	туризам	продукција	1.65	становање	туризам	продукција
1.23	становање	туризам	продукција	1.66	становање	туризам	продукција
1.24	центри	становање	продукција	1.67	становање	туризам	продукција
1.25	центри	продукција		1.68	становање	туризам	продукција
1.26	центри	становање	туризам, продукција	1.69	становање	туризам	продукција
1.27	становање	туризам	продукција	1.70	продукција	становање	туризам, рекреација
1.28	становање	туризам	продукција	1.71	продукција	становање	туризам, рекреација
1.29	становање	туризам	продукција	1.72	становање	туризам	продукција
1.30	становање	туризам	продукција	1.73	продукција	становање	туризам, рекреација
1.31	становање	туризам	продукција	1.74	продукција	становање	туризам, рекреација
1.32	становање	туризам	продукција	1.75	становање	туризам	продукција
1.33	центри	становање	туризам	1.76	становање	продукција	туризам

6.2	становање	туризам	рекреација	6.12	становање	туризам	продукција
6.3	туризам	становање	рекреација	6.13	становање	туризам	продукција
6.4	становање	туризам	продукција	6.14	туризам	становање	продукција
6.5	рекреација	становање	туризам	6.15	становање	туризам	продукција
6.6	становање	туризам	центри	6.16	становање	туризам	продукција
6.7	становање	туризам	центри	6.17	становање	туризам	центри
6.8	туризам	становање	центри	6.18	туризам	становање	центри
6.9	становање	туризам	продукција	6.19	туризам	становање	центри
6.10	становање	туризам	центри				

Целина 7 – Торник

блок	намене			блок	намене		
	претежна	пратећа	допунска		претежна	пратећа	допунска
7.1	становање	туризам	продукција/рекреација	7.12	туризам	становање	центри
7.2	становање	продукција	туризам	7.13	туризам	становање	центри
7.3	становање	туризам	продукција	7.14	туризам	центри	становање/рекреација
7.4	становање	туризам	продукција	7.15	туризам	центри	становање/рекреација
7.5	туризам	центри	становање/рекреација	7.16	туризам	становање	рекреација
7.6	туризам	становање	центри	7.17	туризам	центри	становање
7.7	туризам	становање	центри	7.18	туризам	становање	центри
7.8	центри	становање	туризам	7.19	туризам	становање	центри
7.9	центри	становање	туризам	7.20	туризам	центри	становање
7.10	центри	становање	туризам	7.21	туризам	становање	центри
7.11	центри	становање	туризам	7.22	туризам	становање	продукција

Целина 8 – Кобиља глава

блок	намене			блок	намене		
	претежна	пратећа	допунска		претежна	пратећа	допунска
8.1	становање	туризам	центри	8.18	становање	туризам	продукција/рекреација
8.2	становање	рекреација	туризам	8.19	рекреација	становање	продукција
8.3	продукција			8.20	становање	туризам	центри
8.4	продукција	центри	рекреација	8.21	становање	туризам	продукција
8.5	рекреација	становање	туризам/продукција	8.22	становање	туризам	продукција
8.6	продукција	центри		8.23	становање	туризам	центри
8.7	продукција	центри		8.24	туризам	центри	становање
8.8	продукција	центри		8.25	туризам	центри	становање
8.9	рекреација	становање	туризам/продукција	8.26	туризам	центри	становање
8.10	становање	туризам	продукција/рекреација	8.27	туризам	становање	центри
8.11	становање	туризам	продукција/рекреација	8.28	туризам	центри	становање
8.12	рекреација	становање	туризам	8.29	туризам	центри	становање
8.13	становање	туризам	центри	8.30	туризам	центри	становање
8.14	становање	продукција	туризам	8.31	туризам	центри	становање
8.15	становање	продукција	туризам	8.32	туризам	центри	становање
8.16	становање	продукција	туризам	8.33	туризам	становање	центри
8.17	становање	продукција	туризам	8.34	туризам	становање	центри

Целина 9 - Семегњево

блок	намене			блок	намене		
	претежна	пратећа	допунска		претежна	пратећа	допунска
9.1	становање	туризам	продукција	9.17	центри	становање	туризам
9.2	туризам	центри	становање	9.18	центри	туризам	становање/продукција
9.3	туризам	становање	продукција	9.19	туризам	центри	становање
9.4	туризам	становање	центри	9.20	туризам	центри	становање
9.5	туризам	становање	центри	9.21	туризам	становање	центри
9.6	центри	туризам	становање	9.22	туризам	центри	становање
9.7	становање	туризам	центри	9.23	продукција	становање	туризам
9.8	становање	туризам	продукција	9.24	продукција	центри	рекреација
9.9	становање	туризам	продукција	9.25	продукција	становање	туризам
9.10	туризам	становање	центри	9.26	продукција	становање	туризам
9.11	центри	становање	туризам	9.27	становање	туризам	продукција/рекреација
9.12	центри	становање	туризам	9.28	становање	туризам	продукција/

9.13	туризам	становање	центри	9.29	становање	туризам	рекреација/продукција/рекреација
9.14	туризам	становање	центри	9.30	становање	продукција	туризам/рекреација
9.15	туризам	становање	центри	9.31	становање	туризам	продукција/рекреација
9.16	становање	туризам	продукција				

7.2.5 Биланс намене површина, капацитети и густине

Биланс намене површина

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 1 - ЧАЈЕТИНА)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	155,45	24,95
2	Туризам		
3	Центри	10,80	1,73
4	Производња	29,83	4,78
5	Спорт и рекреација	52,02	8,35
6	Уређене зелене површине	15,97	2,56
7	Саобраћајне површине и објекти	30,35	4,87
8	Водотокови		
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило	9,34	1,54
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	319,07	51,22
Подручје целине / обухват		622,83	100

биланс површина – целина Чајетина

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 2 - РУДИНЕ)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	82,94	2,61
2	Туризам	6,04	0,41
3	Центри	7,73	0,52
4	Производња	16,18	1,09
5	Спорт и рекреација	16,93	1,15
6	Уређене зелене површине	11,98	0,81
7	Саобраћајне површине и објекти	26,82	1,81
8	Водотокови		
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило		
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	1309,06	88,58
Подручје целине / обухват		1477,78	100

биланс површина – целина Рудине

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 3 - ГАЈЕВИ)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	180,13	49,58
2	Туризам	8,42	2,32
3	Центри	15,90	4,38
4	Производња	32,53	8,95
5	Спорт и рекреација	11,64	3,20
6	Уређене зелене површине	11,76	3,24
7	Саобраћајне површине и објекти	14,53	4,00
8	Водотокови		

Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило		
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	88,39	24,33
Подручје целине / обухват		363,30	100

биланс површина – целина Гајеви

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 4 – СМИЉАНСКИ ЗАКОС)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	82,94	16,72
2	Туризам	6,04	1,22
3	Центри	7,73	1,56
4	Производња	9,13	1,84
5	Спорт и рекреација	28,92	5,83
6	Уређене зелене површине		
7	Саобраћајне површине и објекти	15,18	3,06
8	Водотокови		
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило	10,83	2,18
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	335,27	67,59
Подручје целине / обухват		496,04	100

биланс површина – целина Смиљански закос

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 5 ВОДИЦЕ)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	134,49	10,19
2	Туризам	34,01	2,58
3	Центри	14,42	1,09
4	Производња	32,53	2,46
5	Спорт и рекреација	112,75	8,54
6	Уређене зелене површине	159,95	12,12
7	Саобраћајне површине и објекти	1,74	0,13
8	Водотокови	5,83	0,44
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило	21,19	1,61
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	803,16	60,84
Подручје целине / обухват		1320,07	100

биланс површина – целина Водице

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 6 – ШАИНОВЦИ)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	76,04	9,37
2	Туризам	12,82	1,58
3	Центри	8,07	0,99
4	Производња	15,38	1,90
5	Спорт и рекреација		
6	Уређене зелене површине		
7	Саобраћајне површине и објекти	12,24	1,51
8	Водотокови	6,69	0,82
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило	4,02	0,50
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	676,34	83,33
Подручје целине / обухват		811,60	100

биланс површина – целина Шаиновци

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 7 – ТОРНИК)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	84,70	7,46
2	Туризам	2,70	0,24
3	Центри	4,77	0,42
4	Производња	10,51	0,93
5	Спорт и рекреација	70,75	6,23
6	Уређене зелене површине	105,04	9,25
7	Саобраћајне површине и објекти	24,12	2,12
8	Водотокови	6,13	0,54
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило		
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	826,61	72,81
Подручје целине / обухват		1135,33	100

биланс површина – целина Торник

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 8 – КОБИЉА ГЛАВА)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	74,30	4,37
2	Туризам	50,33	2,69
3	Центри		
4	Производња	23,47	1,38
5	Спорт и рекреација	87,81	5,17
6	Уређене зелене површине	226,16	13,31
7	Саобраћајне површине и објекти	19,59	1,15
8	Водотокови	18,21	1,07
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило	17,32	1,02
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	1182,50	69,57
Подручје целине / обухват		1699,76	100

биланс површина – целина Кобиља Глава

НАМЕНА ПРОСТОРА (целина 9 – СЕМЕГЊЕВО)		ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ	
		ha	%
Површине претежних намена			
1	Становање	51,57	3,33
2	Туризам	202,38	13,06
3	Центри		
4	Производња	10,56	0,68
5	Спорт и рекреација	42,27	2,73
6	Уређене зелене површине	17,97	1,16
7	Саобраћајне површине и објекти	19,69	1,27
8	Водотокови	8,38	0,54
Шумско земљиште			
1	Шуме и заштитно зеленило		
Пољопривредно земљиште			
1	Ливаде и пашњаци	1197,2	77,23
Подручје целине / обухват		1550,08	100

биланс површина – целина Семегњево

Остварени капацитети и густине

Приступ билансирању остварених густина захтева сложеност еквивалентну сложености процеса развоја који се одвија на подручју Златибора као једне атрактивне локације. За величину просечног домаћинства препоручује се 2,88 чланова према попису из 2002 године и 3,5 за планско просечно домаћинство. Основно опредељење је повећање комфора, па је као обрачунска јединица за усвајање броја стамбених јединица усвојена величина од 110м² БРГП за виши стандард који у новоградњи треба да буде преовлађујући. За туристичке стандарде усвојен је норматив од 60м² по једном кревету свих садржаја потребних за савремени хотелско-гоститељски комплекс или објекат.

Билансирање је извршено на три основна просторна нивоа:

- ниво подручја за број становника и туриста као и бруто коришћену површину,
- ниво дефинисаних намена,
- ниво насељених места у оквиру II фазе Плана

I итерација:

- умањење за 10-20% за грађевинске елементе и обавезне заједничке комуникације, при чему је усвојено да је то:
 - за становање у урбаном подручју - 18%
 - за становање у руралном подручју - 20%
 - за становање у природном окружењу - 12%
 - за туристичке садржаје - 20%

II итерација

- извршена је корекција корисничке површине код стамбених намена са корекцијом утицаја компатибилних функција (допунске и пратеће) и то према следећим процентима

	становање	туризам
вишепородично становање са смештајним капацитетима	15%	25%
апартманско становање	20%	30%
комерцијални садржаји са становањем	15%	20%
комерцијалне делатности – пословни садржаји	25%	35%
услугне делатности	10%	15%
културно-забавни садржаји	10%	20%
управне функције	10%	15%

III итерација

- код стамбених функција коригована корисничка површина је дељена са 110 (величина преовлађујуће стамбене јединице у новоградњи), а онда множена са величином просечног домаћинства од 3,5 чланова;
- код туристичких функција коригована корисничка површина је дељена са 60м² по кревету чиме је добијен потенцијални број кревета, односно туриста.

IV итерација

- извршено је билансирање остварених капацитета густина становања и густина туриста на нивоу подручја и целине територије Златибора.

Биланси остварених капацитета и густина по наменама

Билансирање остварених капацитета је извршено по следећим наменама:

- билансирање туристичких функција
- билансирање стамбених функција
- укупно билансирање на подручју Златибора

Билансирање је обухватило:

- бруто развијену грађевинску површину подручја под истом наменом
- кориговану корисничку површину
- број становника
- број туриста
- нето густине становања у оквиру сваке појединачне врсте становања
- нето густине планираних туриста

Нето густине се односе само на површине чисте намене, стамбене по врстама и чисте туристичке намене. У оквиру ових површина нису узимане у обзир површине намењене за друге функције.

Нето густине под чисто туристичком функцијом

НАМЕНА	ПОВРШИНА ЗОНЕ	БРОЈ ТУРИСТА (без корективног коефицијента)	НЕТО ГУСТИНА
туризам	264.39	24015	97

НАМЕНА	ПОВРШИНА ЗОНЕ	БРОЈ ТУРИСТА (са корективним коефицијентом)	НЕТО ГУСТИНА
туризам	264.39	30319	123

Нето густине под чисто стамбеном функцијом

НАМЕНА	ПОВРШИНА ЗОНЕ	БРОЈ СТАНОВНИКА	НЕТО ГУСТИНА
становање	418.63	50596	121

Биланси остварених капацитета и бруто густина

Са применом највећих дозвољених коефицијената за индекс изграђености за објекте туризма, услуга и производних делатности.

Подручје	површина подручја (ха)	БРГП (м ²) становање	Број становника	Број станова	Мин.број паркинг места	БРГП (м ²) туризам	Број туриста	Мин.број паркинг места	
Урбано	централни	123.57	233828.25	4576	1307	1438	1034417.97	9655	965
	ужи центар	125.78	481017.94	9413	2689	2958	433953.61	4050	405
	шири центар	230.81	801016.95	15674	4478	4926	380080.46	3547	355
	периферија	149.41	353032.54	6908	1974	2171	199399.49	1861	186
		629.57	1868895.69	36571	10449	11494	2047851.52	19113	1911
Рурално	центар	69.71	165236.28	3352	1053	1053	319451.52	2982	298
	шири центар	93.41	151483.22	3073	966	966	341516.93	3187	319
	периферија	182.66	34016.00	690	217	217	98716.31	921	92
	ван насеља	54.01	33831.59	686	216	216	17827.85	166	17
		399.79	384567.10	7801	2229	2452	777512.61	7257	726
Природно окружење	станиште насеобина	176.02	37009.96	834	238	262	167752.24	1566	157
	врхунска категоризација	126.07	131935.02	2955	844	929	255303.69	2383	238
	ексклузивни простор	53.01	74884.41	1677	479	527	0.00	0	0
	„елитно“	83.57	33827.90	758	216	238	0.00	0	0
		438.67	277877.29	6224	1778	1956	423055.92	3949	395
Укупно	146800	2531340.08	50596	14456	15902	3248420.06	30319	3032	

табеларни приказ биланса остварених капацитета – планирано стање

Подручје	Укупно корисника	Укупан број паркинг места	Бруто густина становника	Бруто густина туриста	Бруто густина корисника	
Урбано	централни	14230	2404	37	78	115
	ужи центар	13463	3363	75	32	107
	шири центар	19222	5281	68	15	83
	периферија	8769	2357	46	12	59
	55684	13405	58	30	88	
Рурално	центар	6333	1352	48	43	91
	шири центар	6260	1284	33	34	67
	периферија	1611	309	4	5	9
	ван насеља	853	232	13	3	16
	15057	3177	20	18	38	
Природно окружење	станиште насеобина	2400	419	5	9	14
	врхунска категоризација	5338	1167	23	19	42
	ексклузивни простор	1677	527	32	0	32
	„елитно“	758	238	9	0	9
	10173	2351	14	9	23	
Укупно	80915	18933	34	21	55	

табеларни приказ биланса остварених бруто густина – планирано стање

7.3 Развој претежних намена

7.3.1 Развој туризма

Смештај и исхрана

Hoteli	Садрже смештај, исхрану и освежење. У вансезонском периоду није потребно претходно букирање. У пракси, туристички хотели могу имати уговор за смештај специфичних група (на пример, са туристичким оператерима), могу да буду без исхране за госте и могу да буду отворени само током туристичке сезоне. Типови хотела: По категорији могу да буду 1-5 звездица, по величини (броју соба): - 10-20 соба, породични пансиони, - 50-70 соба, имају управника, - 100-150 соба, имају ресторан и кафе бар, - 150-300 соба, одморишни хотели са исхраном и продајом туристичких пакета, - преко 600 кревета, са економским сектором, оперативом и рекреативним садржајима, у комплексима туристичких села. Најрационалнији су хотели од 500 кревета. Преко овог броја, рапидно се увећавају трошкови одржавања.
Гарни хотели	Садрже спавање и доручак или смештај без исхране.
Пансиони	Садрже смештај и по правилу без исхране.
Мотели	Лоцирани уз саобраћајнице, намењени моторизованим туристима. Уколико постоји исхрана, она је одвојена од смештајних јединица.
Кампови	Опремљени су санитарним блоковима, уређеним местима за камповање и могу да садрже ресторане, кафетерије, ауто-сервисе, продавнице, унутрашње и спољне рекреативне садржаји и др.
Туристичка села	По категорији, величини и намени обухватају све наведене типове.
Индивидуални објекти	Овде спадају приватне куће и викендице.
Исхрана	Може да буде на бази: - пуног пансиона, - полупансиона, - индивидуална (сопствена)

Остали туристички садржаји

-Рекреација -Социолошке и културолошке активности – спорт -Трговине, бутици и сл. -Администрација, технички и остали сервиси	
Техничка инфраструктура	-Путеви и паркинзи -Комунални сервиси
Остали технички сервиси	-енергетски и комуникациони системи -системи грејања и климатизације -систем спољне расвете, зеленила и партерног мобилијара

Специфични садржаји туристичких центара

Персонал	-руководиоци -промотери -информативни сервиси -спортски инструктори -продавци туристичких капацитета (booking) -медицинско и радно особље
Специфични садржаји планинских центара	-скијашке стазе -жичаре -хелиодроми -аеродроми
Специфични садржаји приобалних центара	-плаже и базени -пристаништа -марине
Специфични садржаји бањских и здравствених центара	-дијагностика -терапија -базени, сале, купалишта
Специфични садржаји сеоских подручја	-туристичка села (социјалног карактера) -„домаћа радиност“ (spread out) -викендице

Програм развоја туризма требало би да има четири ослонца:

1. постулирати потенцијал туризма на Златибору као висококвалитетни пословно рекреативни, еко, етно туризам базиран на принципима одрживог развоја кроз јасну развојну стратегију;
2. фокусирати се на високо уносна тржишта посебних или специјалних интереса, стварајући одговарајуће програме "караванским моделима" активирања атрактера и догађаја за одређене клијенте;
3. ефикасно промовисати Златибор као алтернативну дестинацију за стране туристе, а као примарну за домаће туристе, наглашавајући некомерцијализоване вредности: еколошке, етнолошке, културу и гостопримство;
4. имплементирати нормативне преференцијале и инвестиционе програме који ће стимулисати инвеститоре да улажу у проширење и обнову туристичке инфраструктуре.

Потенцијали

Шире подручје Златибора поседује значајне природне развојне потенцијале: шумске заједнице које се разликују по висинским појасевима, ендемске реликтне врсте, пољопривредне површине, близину планина Таре и Златара, као и погодности подручја за развој туризма.

Са становишта развоја туризма, може се констатовати да подручје поседује значајне атрактивне природне локалитете, али је неопходно уложити у нове смештајне капацитете и опремање туристичких пунктова инфраструктуром и развојем туризма. Основа развоја предметног подручја, је условљена и људским потенцијалом, као и инсистирањем на одрживом развоју (а посебно у домену заштите животне средине).

Имплементација

Развој туризма треба да се заснива на концепту социјалне тржишне привреде, који подразумева јачање тржишта и слободне економије на основу парламентарне демократизације политичког система, али и уз поштовање улоге државе у оним областима које су значајне за квалитет живота грађана. Држава такође треба да покрије оне области за које приватни сектор није развојно заинтересован. Међутим и у овим областима, она може да се удружује са приватним сектором, да даје концесије за управљање овим активностима, да оснива јавна предузећа са мешовитим капиталом и сл.

Други важан фактор у концепту развоја је фокусирање на максималну заштиту све угроженије животне средине и на одрживи привредни развој како би се сачували природни ресурси, а у циљу очувања компаративне предности када је у питању продукција здраве хране и мала загађеност средине, у односу на остале европске земље, као и подизање квалитета туристичке понуде. Обрађивано подручје би свој развојни концепт требало да усмери на:

- убрзано реструктурирање укупне привреде у смислу еколошког развоја и приватизације;
- оживљавање производних капацитета на еколошкој основи уз максималну заштиту животне средине и привлачење домаћег и страног капитала;
- развој на дуги рок стимулативне пореске политике којом би се такође привукао домаћи и страни капитал;
- развој агрокомплекса са што већом финализацијом производа;
- јачање терцијалних делатности, а посебно туризма, угоститељства, трговине, саобраћаја и посебно услуга свих врста;
- афирмацију културно историјских споменика, а у циљу подстицања развоја туризма;
- јачање локалне самоуправе на принципима европске пovelје о локалној самоуправи Савета Европе и
- формирање и имплементацију стручног, високо квалитетног, креативног менаџмента ...

7.3.2 Развој становања

Постојеће стање

На подручју обухвата II фазе плана највише је заступљено породично становање, затим викенд становање, као и пољопривредна домаћинства. Стамбену структуру карактерише тачкаста изградња објеката, различитих густина, прилагођена морфологији терена, али и континуална слободностојећа изградња дуж неколико формираних праваца, углавном значајнијих саобраћајница. Оно што је, такође, карактеристично за ово подручје је и неправилна парцелација и неуједначеност регулационих карактеристика, што и одговара покренутости терена.

Ограничења за развој

Ограничења за развој стамбене структуре на подручју II фазе плана се односе пре свега на морфологију терена, која истовремено представља и потенцијал и ограничење за развој становања.

Ограничења која произилазе из досадашњег степена развоја овог подручја, начина функционисања и услова који из тога проистичу, представљају:

- неопремљеност читавог подручја, саобраћајним и осталим инфраструктурним системима;
- неправилан облик и велике површине парцела које условљавају веће интервенције у регулисању власничких односа, препарцелацију и редефинисање капацитета стамбене структуре;
- постојање зона заштите првог и другог степена на подручју обухваћеним планом.

Потенцијали за развој

С обзиром на различити карактер, положај, као и ниво опремљености (комуналне, саобраћајне, итд.), као и заступљености стамбених објеката на подручју II фазе плана, основни потенцијал за њихов развој и унапређење у будућем планском периоду представљају:

- у оквиру већ започетог стамбеног ткива могућност проширења као и формирање нових стамбених зона;
- могућност раста физичке структуре (повећање спратности стамбених објеката), а тиме и могућност развоја нових стамбених садржаја;
- у зонама мањих густина недовољна искоришћеност површине парцела нуди могућност проширења стамбених садржаја и увођења пратећих функција становању;
- могућност комбиновања различитих функција комплементарних становању, с обзиром на просторну диспозицију централне зоне, централних потеза и пунктова, пословно - производних зона, рекреативних и уређених зелених површина, водених токова, итд.;
- велике неизграђене површине под ливадама и пашњацима у близини и добро повезане са централним делом Златибора, повољне морфологије и диспозиције терена, повољне су за формирање нових стамбених зона;
- могућност разноврснијег коришћења природних и створених погодности - планинских врхова, падина, шума, речних токова, језера и др. погодних за развој викенд насеља, зона луксузног становања, еко и етно становања, а са друге стране, положај привредних зона и већа комерцијализација простора, нарочито уз потезе главних саобраћајних токова, нуди потенцијал развоја различитих облика профитабилног становања;
- многобројни атрактери на подручју обухваћеном планом, омогућавају развој различитих облика становања у функцији туризма.

Програмска правила развоја становања

Развој становања заснива се на предлогу унапређења и даљег контролисаног развоја стамбене структуре на подручју обухваћеним планом, кроз различите нивое интервенција везаних за ову функцију, условљених како просторним тако и другим потенцијалима, па и њиховим ограничењима, и то кроз:

Унапређење постојећих видова становања

Развојни карактер стамбене структуре треба најпре да се огледа у реконструкцији и унапређењу постојећих стамбених структура и њихове инфраструктурне опреме, са циљем обезбеђења што адекватнијих услова становања и рада у оквиру стамбених целина. Унапређења се односе, пре свега, на функционалне, просторно-физичке и обликовне карактеристике стамбених зона, али, такође, и на формирање (заокружење) стамбених зона са препознатљивим карактером – функционалним, обликовним, амбијенталним.

1. **Заокружења стамбених зона у целине са препознатљивим функционалним карактером**, као вид унапређења стамбене структуре који се односи на трансформацију постојећих облика и зона становања у разноврсне функционалне целине, у зависности од њиховог положаја, степена централитета, примарних функција и карактеристика итд. У том смислу, трансформација се може одвијати кроз заокружење стамбених зона као зона вишепородичног становања, зона породичног становања, зона руралног становања, зона викенд становања, зона ексклузивног становања, пословно-стамбена зона, производно-стамбена зона... Овакво дефинисање стамбених зона доприноси адекватнијем искоришћењу земљишта у функционалном и просторно-физичком смислу, као и повезивању стамбених зона и оживљавању одређених подручја обухваћених планом.
2. **Физичка унапређења** (односе се на извесно погушћавање постојећих стамбених зона и то кроз раст физичке структуре у хоризонталном смислу, односно градњу нових објеката у зонама и потезима где она није заокружена, као и на формирање нових стамбених зона у вертикалном смислу (доградња, надградња у оквирима препоручене спратности, реконструкција) и **уобличавање склопова** (односи се на успостављање нових регулационих параметара у циљу проширења типологије изградње стамбених објеката – тачкасти склопови, веће и мање густине, и линијски, који подразумевају изградњу слободностојећих објеката у континуалном низу)
3. **Функционална унапређења** односе се на све релевантне аспекте, почев од нивоа куће, парцеле, зоне, блока, све до већих групација, а у обзир долазе све пратеће категорије које доводе до доброг функционисања стамбене функције као примарне, а то су: трговина и услуге (продавнице мешовите робе, специјализовани трговински садржаји, ресторани и кафеи, забавно - рекреативни садржаји и др.) туризам (хотели, мотели, апартмани, пансиони и др.), пословање и администрација (пословне агенције, бирои, представништва, банке, администрација, управа и др.), привредне делатности, пословно - производне делатности (занатство и мануфактура, складиштење), индустријске и производне делатности (лака индустрија, прерађивачка индустрија), пољопривредне делатности (пољопривредна домаћинства, пољопривредни комбинати), спорт и рекреација и култура и образовање итд.

У понуду стамбених садржаја спадају:

- **НАСЕЉСКО СТАНОВАЊЕ** у оквиру којег се јављају: породично, вишепородично, мешовито и викенд становање;
- **ТРАДИЦИОНАЛНО СТАНОВАЊЕ** у оквиру којег се може јавити: еко, етно и рурално становање;
- **ПРОФИТАБИЛНО СТАНОВАЊЕ** које обухвата: рентално, тајм-шеринг и за закуп;
- **СПЕЦИФИЧНО СТАНОВАЊЕ** у оквиру којег се јавља: уметничко, универзитетско, бањско, здравствено-рехабилитационо, спортско-рекреативно становање;
- **РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ** где спада: бизнис, елитно, еколошко и ексклузивно становање.

Приликом пројектовања стамбених објеката обавезна је примена правила и прописа из Одлуке о техничким условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник града Београда“, бр. 32/IV и 55/88), а у складу са Нацртом правилника о пројектовању стамбених зграда који је у фази израде и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011).

7.3.3 Развој спорта и рекреације

Златибор карактерише релативно сиромашна структура рекреативних простора. Јављају се само поједине категорије рекреативних простора у односу на основну намену, степен повезаности са осталим насељским садржајима, степен привлачности, привредни значај, степен очувања природе и пејзажа, врсту и карактер рекреативних простора... Окосницу рекреације представља зона скијалишта Торник са стазама за скијање у зимском периоду и стазама за екстремни бициклизам у летњој сезони, затим центар Чајетине са отвореним спортским теренима и халом. За развој спорта и рекреације такође је важан и спортско рекреативни комплекс са тениским теренима у насељу Гајеви.

Ако се узме у обзир да је становање на Златибору искључиво индивидуалног карактера те да се одређени облици задовољавања рекреативних потреба могу реализовати у оквиру сопствене парцеле не може се занемарити чињеница да је за задовољавање разноврсних рекреативних потреба потребно постојање богате и сложене структуре рекреативних простора на територији насеља различите понуде садржаја, степена уређености, опремљености и приступачности. Посебну погодност насеља и условну компензацију малог броја различитих рекреативних површина представља шумско богатство.

Значајни недостаци су: неразвијена мрежа локалних јавних рекреативних простора, неразвијена мрежа дечијих игралишта на целокупној територији насеља, одсуство атрактивних рекреативних површина, одсуство центара слободног времена изузев шеталишта на Палисаду и неискоришћеност капацитета шума као рекреативног потенцијала за дневну и викенд рекреацију

Понуда садржаја није сиромашна, али ни претерано разноврсна. Додатно, при коначној квалификацији, потребно је узети у обзир не само укупну понуду на нивоу насеља већ и квалитет понуде у различитим деловима насеља. Док се прихватљиви ниво разноврсности садржаја идентификује у централној насељској зони, осетно је сиромаштво рекреативних садржаја већ са малим удаљењем од центра насеља. Са друге стране, док би оваква понуда могла бити прихватљива за неко мање насеље, одсуство туристичких атрактивних садржаја али и неких основних (пре свега дечја игралишта, играонице, јавни терени за спортску рекреацију, комплекс отворених и затворених базена, клизалишта, затворени вишенаменски објекти намењени корисницима рекреативног коришћења, културни центар, насељска галерија...) који би омогућили рекреацију ток/ом целе године свакако умањује оцену постојећег стања у односу на потенцијале које насеље има.

У оквиру насељеног места Чајетина и на подручју ски центра Торник, викенд насеља Гајеви и туристичких локалитета у Семењеву, Водицама и сл. планирани су спортови на снегу/леду, води, као и спортски терени фудбалски, тениски и терени за мале спортове. Спортови на води су дистрибуирани уз водене површине, док су снежни спортови и спортови на леду везани у главном за постојећи ски центар. Терени за тимске спортове, фудбалски, тениски, позиционирани су уз постојеће хотеле, школе и зелене површине, као и у њиховом ширем окружењу.

Задаци развоја спорта и рекреације

- Лоцирање рекреативних простора на Златибору условити квалитетом: одвијања садржаја урбане рекреације, искоришћености рекреативног потенцијала градских простора, остваривању функцио-просторних међуодноса насељских садржаја и унапређивања квалитета животне средине.
- Карактер простора за рекреацију – начин и степен уређивања и опремања – заснивати на врсти рекреативних активности и садржаја и начинима њиховог одвијања у зависности од потреба и захтева њихових корисника, степена очувања и начина мера унапређивања природних и створених вредности у посматраној урбаној средини.
- Очување и унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих рекреативних простора.
- Разматрање могућности унапређивања нових и проширења постојећих рекреативних простора у складу са просторним и финансијским могућностима насеља.

- Подстицање учешћа локалне заједнице у планирању, пројектовању, реализацији и одржавању рекреативних простора.
- Подстицање различитих облика инвестирања у пројектовање, реализацију и одржавање рекреативних простора и спортских објеката.

Правила за норме и стандарде

Укупна површина отворених простора у насељу: 30-50м²/ст

Простори за рекреацију и спорт (брutto)	укупно: 22-29 м ² /ст
- већи рекреативни простор за игру у стамбеном насељу	8.5-12.5 м ² /ст
- простори за игру у оквиру предшколских установа	2-2.5 м ² /ст
- простори за игру у школама без спортских објеката	2-2.5 м ² /ст
- спортски терени	4 м ² /ст
- пешачке зоне, друштвени центри	1.5 м ² /ст
- отворени простори у оквиру становања	4-6 м ² /ст

Јавне зелене површине	укупно: 17-19 м ² /ст
- велике зелене површине (паркови, парк шуме)	8-10 м ² /ст
- зеленило стамбених суседства	4 м ² /ст
- тампон заштитно зеленило	5 м ² /ст

Додатна правила према категоријама

Простори за рекреацију и спорт	м ² /ст
- дечија игралишта (3-11 година) у стамбеним блоковима	8.5-12.5 м ² /ст
- парцела мин. 100 м ²	
- спортска игралишта (школе и спортска друштва)	4-6 м ² /ст
- парцела 1.4-2.5 ха	
- рекреативно спортски центри	3-5.5 м ² /ст
парцела 6-10 ха	
- рекреативно спортски паркови региона	3-5 м ² /ст
парцела 6-10 ха	
- купалишта	1-2 м ² /ст
парцела 2.5-3.5 ха	

Јавне зелене површине	м ² /ст
- у подручјима реконструкције	4-6 м ² /ст
- ново вишепородично становање	15-25 м ² /ст
- ново индивидуално становање	20-30 м ² /ст

Минималне површине појединих категорија рекреативних простора:

- нето површина – директно обезбеђује одвијање рекреативних садржаја и активности
- бруто површина – нето П + П свих помоћних + П свих пратећих простора
- нето П – 40-60% бруто П

Код спортско-рекреативних активности:

- нето: П вежбаљиха и П гледалишта
- пратећи простори: сауна, соларијум, просторије за терапије, учионице, мултимедијални простор, магацин, радионице, гаража, котларница, угоститељски простор, преноћиште, станови за особље, простори за услужне делатности, привредну делатност и радни простор,
- помоћни простори: свлачионице, купатило, умиваонице, клозет, справарница, кабинет особља, амбуланта.

Насељски парк:

- минимално 5 ха, пожељно 20-30 ха
- минимална нето корисна површина дечијег игралишта у граду: 25-30м²
- минимална нето корисна површина отворених простора у стамбеном подручју 5 м²/ст

- површине за игре пешчаник	1.2 м ² /ст
терен са справама	0 м ² /ст, мин.површина 5 м ²
терени за игру	0.3 м ² /ст, мин.површина 100 м ²
- стазе и озелењени простори	0.8 м ² /ст, мин површина 200 м ²
- помоћни простори становања	2.8 м ² /ст
	1.0 м ² /ст

Правила за норме и стандарде – 2

просторни ниво	време	дистанца	садржаји	бр. ст. који гравитира	претежни корисници
стамбена групација (улаз)	2-3 мин	50-100 м	мирне игре, дружење, свакодневно коришћење	-	мала деца, стари, хендикепирани
стамбена групација (блок)	3-5 мин	150-200 м	разноврсни рекреативни садржаји	1-2000	све категорије
суседство (кварт)	5-8 мин	250-300 м	већи рекреативни простори за садржаје и динамичне игре	4-8000	све категорије
стамбено насеље	10-12 мин	500-600 м	вишенаменски рекреативни простор, школе, КДУ, пешачке зоне, паркови, ...	8-15000	све категорије
део насеља	15-20 мин	1000-1500 м	самостални рекреативни простори, РЦ, СРЦ, интегрални у оквиру средњих школа, и здравствених установа	15-...	све категорије
насеље	-	-	специјализовани и поливалентни РЦ, СРЦ, градски паркови (ботанички, зоо, забавни, етно, дечији, парк изложбе, парк шуме), интегрални у оквиру специјалних центара	-	све категорије

Основне смернице развоја

Развој спорта и рекреације подразумева очување природе у највећој могућој мери која ову просторну целину чини јединственом у односу на све остале. Одређивањем различитих целина дефинишу се туристички и рекреативни ресурси и потенцијали и развој спорта и рекреације се усмерава у одређеном правцу.

Препорука је да се зона градње реализује у већ изграђеним зонама према постојећим карактеристикама једног простора. Слободне зелене зоне се штите и чувају увођењем рекреативних стаза без градње или је она сведена на најмању могућу меру и то у рубним деловима зона које су ближе изграђеним деловима Златибора.

У зонама где су заступљени објекти викендица плански треба зауставити тзв. викенд туризам на нивоу појединачних објеката, а увести пансионски смештај који на бољи начин анимира одређену локацију уз веће коришћење рекреативних потенцијала уз очување слободних, неизграђених површина.

У руралним зонама треба неговати етно туризам и увести адекватне рекреативне мреже које су прилагођене оваквом простору.

Овакав концепт се може применити на различите делове Златибора. На пратећим графичким прилозима се могу уочити слободни зелени простори који су уједно велика вредност Златибора које треба неговати и чувати а уједно учинити приступачним локалном становништву, посетиоцима, туристима, ... кроз мрежу рекреативних простора и стаза.

Могућности развоја мреже спортских и рекреативних простора на територији Златибора

Планирање развоја спорта и рекреације на Златибору подразумева развој рекреације и туризма у складу са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних вредности и амбијеталних вредности и непокретних културних добара као и развој целогодишње туристичке понуде насеља кроз заштиту и афирмацију посебних и културних вредности и то:

- развој програма који афирмише етнографске вредности насеља Златибор
- развој смештајних капацитета за различите категорије туриста
- обезбеђење богате понуде различитих туристичко-рекреативних програма
- обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију за различите категорије корисника и различите нивое и интезитете коришћења.

Према Просторном плану оптималне пошумљености и пошумљавања до 2014. године Златибор би требало да има следећу структуру покривености у хектарима

Подручје/Регион/Област: Златиборска
Укупна површина области(ха): 614 100
Површина шума(ха): 258 800
Шумовитост (%):42,6
Оптимална шумовитост(%):70,5
Површина шума 2014.године (ха): 262 300

Изразити шумски појасеви и непрегледни предели под ливадама и пашњацима Златибора изузетно погодују развоју различитих типова рекреативних стаза који могу бити искључиво рекреативне али и здравствене и едукативне природе. Користећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја може се развити мрежа следећих стаза: шетне стазе, трим стазе, бицикличке стазе, природне стазе – богазе, јахачке стазе, планинарске стазе, алпинистичке стазе, стазе биља.

Овакав вид рекреације може међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона Златибора. Рекреативне зоне и површине обухватају отворене и затворене спортске терене за колективне и индивидуалне спортове, паркове различитог типа, паркове шуме, водене површине у виду отворених и затворених базена и купалишта, спортске комплексе и центре, зоне за лов и риболов, пределе за екстремне спортове попут алпинизма, параглајдинга и сл.

У оквиру засебних туристичких зона различитог карактера развијају се посебни видови рекреације који су прилагођени простору, окружењу и корисницима.

Развој мрежа рекреативних простора на територији Златибора може се разматрати у контексту следећих просторно-функционалних фактора:

- дистрибуције туристичких атрактера као мотива рекреативног кретања у простору (природни резервати, феномени, видиковци, језера, пећине, културни ресурси...)
- дистрибуције заштићених подручја у контексту сагледавања услова и ограничења у коришћењу простора за рекреацију и туризам кроз три степена заштите
- мрежа комуникација у контексту тренутног степена развијености саобраћајне инфраструктуре и могућност њеног унапређења у циљу бољег просторно-функционалног повезивања насељених делова и туристичких пунктова (саобраћајнице, стазе за шетњу, планинарење, лов, ...)
- природних фактора као потенцијала ограничења за успостављање континуитета у рекреативном коришћењу простора (морфологија терена, флора, фауна)

Могућности развоја скијалишта Златибора

Ово истраживање је обављено у оквиру пројекта Пословног (мастер) плана туристичке дестинације Златибор-Златар у Београду 2007. године од стране Универзитета Сингидунум, Факултет за туристички и хотелијерски менаџмент.

Укупан капацитет скијалишта Златибора износи 29.500 једновремених скијаша.

Скијалиште Торник

Налази се на северним падинама Торничког гребена и спушта се ка питомој површи Црног Рзава на око 1000мнм. Сам врх Бандера је висок 1496м, а гребен је на висини од око 1400м. Површина потенцијалног скијалишта је 8.78км², а капацитет је око 5.000 једновремених скијаша. Прединвестиционом студијом скијалишта на Златибору, коју је урадило ЈП Скијалишта Србије установљена је могућност постављања 11 жичара са одговарајућим ски-стазама.

Потребна површина ски-стаза за 5.000 једновремених скијаша износи око 100 хектара, односно укупно 20км дужине и 50м ширине.

Скијалиште Лиска

Налази се на северним падинама планине Лиска и спушта се ка благој долини реке Рибнице, према пољу Маснице на око 1000 мнм. Сам врх Лиске је на 1356 мнм. Капацитет скијалишта је око 2.500 једновремених скијаша. Анализама је утврђено да је могуће постављање 6-7 жичара од којих су две везане са скијалиштем Торник, који се налази источно од Лиске.

Потребна површина ски-стаза износи око 50 хектара, односно укупно 10км дужине са 50м ширине.

Скијалиште Чигота

Налази се на северним падинама Чиготе и спушта се ка питомој долини реке Катушнице, од врха Чукер (1359 мнм) до врха Чиготе (1422мнм). Сви врхови у гребену су изнад 1400мнм. Површина потенцијалног скијалишта износи 13км², а капацитет је око 22.000 једновремених скијаша са 13 жичара које формирају јединствено просторно скијалиште уз могућност повезивања и са скијалиштем Муртеница.

Потребна површина ски-стаза износи 440 хектара, односно 88км дужине и 50м ширине.

Стандарди примењивани за планинске центре полазе од капацитета једновременог броја скијаша на конкретном простору. Скијаша представљају 60-80% укупне туристичке клијентеле, а остатак чине нескијаша, односно нордијски скијаша, шетачи, скијеринг или само возња моторних санки, сафари туре и сл.

Нордијски скијашки терени

Могу се уредити дуж Торничког скијалишта, левом обалом Црног Рзава, пашњачким просторима подно северних падина Чиготе, долином реке Катушнице.

Табеларни приказ максималних капацитета истраживаних скијалишта на Златибору:

Скијалиште	Број једновремених скијаша	Број жичара
Торник	5.000	11
Лиска	2.500	6
Чигота	22.000	13
Укупно	29.500	30

Напомена: Капацитети скијалишта представљају гранични капацитет простора под оптималним условима, временски неограничен у погледу искоришћавања потенцијала.

Табеларни приказ основних параметара за процену броја корисника скијалишта по структури и за стационарне и за излетнике:

1	стационарни скијаша	60%
	излетници	40%
2	скијаша	70%
	нескијаша	30%

Начин обрачуна једновременог броја скијаша у функцији капацитета жичара и учесталости њиховог коришћења у зависности од висинске разлике скијалишта (коэффициент учесталости коришћења жичаре):

- за висину од 100 до 200 метара – коришћење 3-4 пута у сату
- за висину од 200 до 400 метара – коришћење 2-3 пута у сат
- за висину од 400 до 600 метара – коришћење 1-2 пута у сату
- за висину преко 600 метара – коришћење 1 пут у сату

Ово је процена просечне ски клијентеле, а параметри за интернационалну, националну и регионалну класу су нешто изоштренији.

Просечан капацитет превоза према типу жичара у једном сату:

врста жичаре	ком	капацитет по часу
вучне жичаре	1	900 особа по часу
двосед жичаре	2	1200 особа по часу
четворосед жичаре	1	2400 особа по часу
шестосед жичаре	1	3600 особа по часу
десетосед жичаре	1	6000 особа по часу

За потребе процена на нивоу оваквог плана и за конкретно скијалиште узима се средњи капацитет од 1500 особа по часу и коэффициент учесталости коришћења жичаре 3, односно 500 особа/час по жичари једновремено без чекања.

врста жичаре	ком	капацитет по часу	једновремених скијаша
вучна жичара	1	900 особа по часу	300
двосед жичара	1	1200 особа по часу	400
четворосед жичара	1	2400 особа по часу	800
шестосед жичара	1	3600 особа по часу	1200

У планском периоду до 2012. године по једном селу уз ски простор треба активирати по једну вучну/двоседну жичару. Пресудан значај на развој скијалишта имаће постојећи туристички центар Златибор са својих око 20.000 лежаја. Златибор ће развијати скијалишта Торника, Лиске и Чиготе.

Хидрографска мрежа подручја – реке и језера

Хидрографску мрежу Златибора пре свега карактерише вода и чиста река Рзав са извориштем испод Мале Чиготе, Велики Рзав, Гостиљски водопад. Природних језера на Златибору нема, али су саграђена два горска језера – Обудовачко језеро у центру Златибора и Рибничко језеро.

Једнодневне и вишедневне туре кроз просторе Златибора могле би представљати јединствен доживљај, природно, просторно, естетско, релаксирајуће искуство за сваког посетиоца без обзира који вид рекреације користио – пешачке стазе, бицикличке, трим стазе, саобраћајни путеви и туре аутобусом, мото санке, коњске стазе... Ово је изузетно ефикасан начин повезивања разноврсних предеоних целина у јединствени простор изузетне природе Златибора.

Панорамски путеви се ослањају на постојеће сеоске, шумске и друге путеве, а тамо где тренутно не постоји пут могле би се користити произворно уређене и обавезно маркиране стазе.

Разноврсности такође доприносе и комбинације панорамских путева са јавном путном мрежом – међународном, магистралном, регионалном и локалном.

Табеларни приказ главних панорамских путева:

деоница	дужина у км
Чигота-Златибор центар-Свијетњак	16
Торник-Свијетњак-Бандера	12.5
Рибница-Бандера-Златибор центар	14

7.3.4 Развој продукције

Продукциони системи представљају основни фактор и покретач економског, еколошког и социолошког развоја насељске структуре. Ефикасно функционисање продукционих система доприноси остварењу политике запошљавања становништва, економском просперитету (насеља и појединца), као и стимулацији домаћих и страних инвестиционих улагања.

Према дефинисаним циљевима развоја продукционих делатности и максималном искоришћењу идентификованих потенцијала и уз уважавање ограничења и међуутицаја делатности и других просторних садржаја урађен је предлог организације и дистрибуције продукционих садржаја у простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза.

Према концепту развоја продукционих система Златибора са околним подручјем треба примарно да се ослања на два међусобно повезана и интегрисана сектора:

- препознату пољопривредну и прехранбену производњу са карактеристичним локалним обележјима и
- туризам различите понуде и усмерен ка различитим циљним групама.

Туристичка понуда треба да се заснива на максималном искоришћењу природних потенцијала (клими, еколошким вредностима, природним добрима и атракцијама...), традицији, гастрономији и створеним вредностима (културним добрима и туристичким капацитетима). Планом се предвиђа даљи развој и повећање разноврсности понуде, уз стављање акцента на јачање специјализоване понуде (здравствени туризам, ревитализацију и релаксацију, спа и велнес, конгресни туризам, спортски туризам, етно и еколошки туризам...), формирање нових специјализованих зона које ће снажније издвојити Златиборски простор на регионалном нивоу и надоградити постојећи бренд.

Пољопривредна и прехранбена производња треба да буде у садејству са туристичком понудом и да понуди локално специфичну, квалитетну органску храну, која ће подићи укупну туристичку понуду на још већи ниво и која ће помоћи да се Златибор још значајније истакне као гастрономски центар туризма. Фаворизује се формирање угоститељске понуде традиционалне етно и еко кухиње, и то не само у насељу Златибор, већ и у околним подручјима и засецима, како би се активирали њихови ресурси, подстакао развој и како би се и они умрежили у туристичку понуду. Сматра се да би ово резултовало смањењем притиска на насеље Златибор и елиминисало негативне ефекте који се услед тога јављају.

Са друге стране, пољопривреда у сарадњи са прехранбеном индустријом, традиционални занати у сарадњи са текстилном индустријом и мануфактурном производњом треба да делују и изван подручја територије Златибора, односно да наступе као производи са заштићеним географским пореклом и препознатим брендом на регионалном и глобалном тржишту. То се остварује формирањем специјализованих зона-производних кластера-традиционалних заната и

прехранбене индустрије, који треба да окупе више појединачних произвођача и обезбеде заједнички пласман. Овим ће се обезбедити активирање околних подручја и привлачење туриста.

Заснивањем на основним идејама Плана формирана је просторна дистрибуција продукционих функција. При распореду делатности и садржаја вођено је рачуна да повећање изградње и понуде садржаја не буде на рачун квалитета животне средине, па је на тај начин извршено преплитање продукционих делатности и природних простора.

А) Организације зона везаних за пољопривреду, рибарство и шумарство

На планском подручју заступљен је недовољан број шумских површина. Поред пошумљавања неискоришћених парцела, потребно је унапређење већ постојећих шума. Повећање и унапређење шумског фонда могуће је и кроз формирање заштитних зона између индустријских садржаја и насељеног места. На читавом подручју шума и ливада могуће је контролисано прикупљање шумских плодова, лековитог биља и гљива.

Производња мањих капацитета, за сопствене потребе, везана за вођарство и повртарство може се организовати у оквиру сваке појединачне парцеле у складу са карактеристикама дела насеља у коме се парцела налази, а на начин да се не угрози урбани карактер насеља, док се сточарство предвиђа искључиво у периферним и ободним деловима насеља руралног карактера.

Читаво подручје око насељеног места Златибор, због издигнутости терена и повољне оријентације, може се користити за развој пчеларства. Зоне погодне за узгој пчела предвиђају се у близини водених токова и зонама које немају велику концентрацију саобраћаја и буке.

Б) Организације пунктова/зона/потеза везаних за производњу

Планом се пружа могућност развоја незагађујућих и неинвазивних производних делатности, али на начин да оне не угрожавају туристичке потенцијале и туристички развој Златибора. Препоручује се развој мањих зона мануфактурне и занатске индустрије, као и дисперзних потеза уз важније саобраћајнице у виду занатско производно-продајних радионица у служби туризма. Изградња и уређење производних зона на Златибору треба да се врши пажљиво, како би се сачувале све туристичке вредности простора. Већина производних делатности треба да буде усмерена ка задовољавању локалних потреба и туристичке потражње.

Ц) Организације пунктова/зона/потеза везаних за пословање

Кроз организацију пунктова/зона/потеза везаних за пословање предвиђа се повећање и диверсификација пословне понуде шире зоне Златибора, увођење нових трговачких, пословних и услужних садржаја. Планом се предвиђа унапређење постојећих централних зона и њихов даљи развој. Предвиђена је децентрализација пословних садржаја и формирање нових пунктова уз значајне туристичке садржаја и у оквиру туристичких зона. Уз значајне саобраћајнице и пешачке правце који повезују туристичке пунктове формираће се пословни потези. Циљ Плана је формирање разгранате мреже пословних садржаја која ће да активира цео простор Златибора и понуду разноврсне услуге посетиоцима.

Концепт пословних делатности је формиран на начин да простор шире зоне Златибора учини што атрактивнијим и из угла туриста и постојећих и потенцијалних становника, да их привуче и задржи.

Д) Организације пунктова/зона/потеза везаних за туризам

Туризам представља најзначајнију делатност Златибора. Узимајући у обзир значај који ова делатност има данас и који ће имати у будућности посебан значај је дат концепту туристичких делатности. Основу развоја туризма представља унапређење, проширење и диверсификација туристичке понуде, у циљу привлачења различитих група туриста и посетилаца.

Развој смештајних капацитети, у оквиру развоја туризма, је тако конципиран да понуди различите врсте смештаја за различите групе туриста и да активира што већи простор Златибора. Предвиђа се унапређење и реконструкција постојећих зона смештајних капацитета и проширење смештајних могућности у центру насеља. Основни елемент Плана представља формирање нових смештајних зона и потеза.

Здравствени туризам, односно пружање здравствених услуга, је један од важних сегмента туристичке понуде Златибора. Здравствени туризам је актуелан током целе године. За посматрану дестинацију карактеристичне су разне врсте Спа капацитета. На основу бројних медицинских истраживања, утврђено је да су климатски услови на подручју Златибора (ваздушна струјања, количина озона и кисеоника, блага лета и умерено хладне зиме, прозачност и релативно мала влажност), повољни за лечење штитасте жлезде (Институт за штитасту жлезду и метаболизам Златибор), акутних и хроничних обољења респираторних органа, анемије, срчаних обољења, алергија, болести метаболизма (Чигота програм) као и психофизичке исцрпљености. Сходно наведеном, ова област је проглашена терапијским подручјем. Лечење се спроводи боравком у специфичним климатским условима Златибора под контролом стручњака, уз најсавременију опрему за дијагностику, лечење и рехабилитацију, у Институту за метаболизам и штитасту жлезду Златибор-Чигота. Да би се кроз квалитете које поседује, ваздушна бања Златибор укључила у систем признатих међународних лечилишта, потребно је:

- У приоритетној фази изградити модернизоване смештајне капацитете у лечилиштима, са условима за организовање свих облика активне рекреације, и организовање домаћих и међународних семинара и програма (лекара, гастроентеролога, фитнес инструктора итд.).
- Остварити понуду активне рекреације, обогатити је третманима, терапијама (wellness и spa), програмима, који се односе на понуду професионално вођених услуга везаних за фитнес, спа услуге на дневној бази, образовних програма који се односе на побољшање здравственог стања, исхране и укупног квалитета живота.
- Ангажовати адекватне стручњаке за спровођење наведених третмана и спровести стручну едукацију здравствених радника, како би могли одговорити савременим методама лечења и новим технологијама које је неопходно увести због достизања међународних стандарда. Неопходно је и формирање модерног здравственог сервиса, набавка санитарских возила као и савремене опреме за хитну медицинску помоћ.
- Понуду здравственог центра, повезати са туристичком понудом, у смислу организовања једнодневних и вишедневних тура (панорамске туре, обилазак сеоских домаћинстава, споменика културе, природне вредности).

Спортско-рекреативни садржаји су значајни за укупну туристичку привлачност Златибора. Планом се предвиђа даље уређење и опремање постојећих зелених површина, као и претварање њихових појединих делова у парк-шуме. Поред тога, предвиђа се формирање више пунктова и зона са туристичким садржајима, на такав начин да различити делови насеља имају различите спортске садржаје. Западно од центра Златибора планира се активирање различитих спортских активности (скијање, санкање, јахање, бициклизам, пешачење..). На простору у околини споменика предвиђа се зона спортских терена.

Област културе и едукације као сегмент туристичке понуде развија се са посебном пажњом, јер интензивно доприноси развоју туризма и привлачењу туриста. Поред унапређења постојећих капацитета, пре свега уређења објеката, формира се нова зона културе у центру, која укључује простор за одржавање манифестација, постављање занатских радионица и летњих сцена.

Што се тиче угоститељства и забаве предвиђа се ширење тренутно уске зоне у централном делу уз пешачку улицу на шири простор. Циљ је да се новом дистрибуцијом угоститељских садржаја активирају сви делови насеља и да сви туристички потези, пунктови и зоне добију пратеће угоститељске садржаје. Предвиђа се да угоститељски потези прате главне саобраћајнице и пешачке токове, а да се нови пунктови формирају у значајним туристичким зонама. Сматра се да

би разграната мрежа угоститељских садржаја и активација ширег подручја Златибора, посматрани простор учинили динамичнијим и атрактивнијим за посетиоце и туристе.

7.3.5 Развој центара и централних активности

Централне функције, као израз односа међузависности друштвених потреба и одговарајућег урбаног облика, обухватају читав спектар разноврсних активности које се манифестују у више различитих просторних облика. У том смислу, када се за основу њихове класификације узму карактеристике друштвених потреба којима су оне кореспондентне, у погледу начина њиховог задовољавања и просторног организовања, онда говоримо о три основне групе: 1) функцијама друштвеног стандарда; 2) управљања и заштите; и 3) комерцијалним функцијама. Све три основне групе даље садрже низ подгрупа различитих активности.

Функције друштвеног стандарда		Комерцијалне функције		Функције управљања и заштите
Култура и уметност	Музеји	Услуге	Трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање, специјална понуда, ...)	Управне институције
	Позоришта			
	Биоскопи			
	Библиотеке			
	Галерије			
...				
Образовање и наука	Школе	Услуге	Угоститељство (дневно, забавно, боравак, ...)	Јавне институције
	Специјализовани центри			
	Истраживачке установе			
	...			
Здравствена и социјална заштита	Дечје установе	Услуге	Пословно радне агенције	Одбрана и заштита
	Установе за старе			
	Установе за спец. потребе			
	...			
Спорт и рекреација	Спорти центри	Пословање	Занатске (стари занати, савремено занатство, ...)	...
	Рекреативни пунктови			
	Центри за рехабилитацију...			
	...			
		Пословање	Финансијско, Банкарско	...

Функције друштвеног стандарда и управљања и заштите спадају у Јавне службе, које су предмет посебне обраде Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, па ће у овом поглављу пажња бити усмерена пре свега на комерцијалне функције.

Уколико се за основ класификације центара узме учесталост потреба становништва, онда се заправо ради о функционалној класификацији центара којом се они деле на : - **опште центре**¹, у којима су заступљене активности које одговарају потребама највећег дела популације гравитационог подручја центра, и – **специјализоване центре**, који су у функцији специфичних, ванредних или посебних потреба популације, или дела популације гравитационог подручја центра. За разлику од општих центара у којима се групишу комуникационо интензивни садржаји, што подразумева њихову најширу отвореност према свим посетиоцима па и оним случајним, у специјализованим центрима се јављају радно и капитално интензивне, функционално издвојене делатности.

¹ Деле се на : - **локални центар**, првог степена, центар стамбене заједнице који задовољава свакодневне потребе становништва, - **центар градске четврти**, реона градске општине, задовољава претежно оне потребе које се испољавају повремено, - **главни градски центар**, централна зона града првенствено у функцији потреба које се изузетно и повремено испољавају.

Фреквенција задовољавања потреба обрнуто је пропорционална периметру гравитационог подручја. Свакодневне потребе се најчешће задовољавају у месту становања у центрима нижег нивоа, па гравитационо подручје дефинише пешачка доступност. Периодичне потребе имају веће гравитационо подручје дефинисано сложенијом саобраћајном доступношћу.

Идентификовани општи центри

Насељски општи центар налази се у самом центру Чајетине и по облику је дефинисан као пунктуални градски центар. Ова зона има релативно висок централитет изражен кроз мноштво социјабилних активности у оквиру изграђене и неизграђене насељске структуре и представља управни и комерцијални центар насеља са јасно дефинисаним амбијенталним карактером центра.

Предлог развоја централних активности

У складу са постављеним општим и оперативним циљевима, потенцијалима и ограничењима развоја овог подсистема, постављен је основни концепт развоја централних активности у општини Чајетина:

Развој главних општих центара - развој уже и шире зоне постојећег центра - У зони постојећег центра треба формулисати јасне принципе изградње простора за централне активности, пре свега у смислу постизања оптималне просторне организације центра са циљем очувања амбијенталних стечених вредности постојеће структуре. Стратешко опредељење у том случају било би усмерено на рестрикцију изградње која није социјабилна, која производи велике саобраћајне проблеме и која се својом просторном формом не уклапа у постојећи амбијент (то су на пример, гигантске робне куће, велики интровертни тржни центри, пословни објекти затвореног типа, ...) све остало може бити препуштено тржишту које ће логично довести до тога да се у централном језгру нађу садржаји ексклузивног типа, туристичке орјентације и сл., јер ће само они моћи да издрже утакмицу профитабилности на изузетно скупом и вредном земљишту какво је у постојећем центру. Развој у овим центрима подразумева диверзификовање и специјализовање понуде активности и функције, у сврху туризма.

Развој насељских комерцијалних центара – на простору обухвата II фазе плана уочена је изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора). Како се све комерцијалне активности (посебно оне периодичних и ван периодичних потреба) вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја, како би се повећала насељска опслуженост комерцијалним централним функцијама, и то на начин који ће новом просторно-програмском организацијом створити основ за даљи развој насељске структуре.

Развој локалних општих центара – у деловима насеља обухваћеним Планом генералне регулације у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора, развој централних активности на тим просторима може бити добар подлог за подизање стандарда у домену јавних простора. Адекватном просторном организацијом централних активности са једне стране добија се боља покривеност подручја у смислу сервисирања потреба локалног становништва, али се и иницира формирање јавних простора који постају њихово место социјализације и културне идентификације.

Формирање линијских транзитних комерцијално-смештајних центара дуж државног пута IA реда број 6 би проширило понуду за одмор и кратак боравак на потезу до и од Златибора, као и у близини новопланираних центара. Овакав центар треба да понуди како угоститељске услуге тако и смештајне капацитете мањег опсега, по потреби и сервисни центар за аутомобиле и сл.

Просторна дистрибуција

Предлог просторне дистрибуције централних активности и центара у структури треба да буде усклађен са организационим моделом система центара. У том смислу, облици просторне организације централних места може имати следеће облике :

- **Пунктови** – централна места изразите концентрације централних активности, високог централитета у односу на просторни локациони обухват. Код овакве просторне организације центара доминира карактеристика привлачности центра у односу на приступачност.
- **Линије** – линијски центри претежно у опсегу средњих вредности централитета, од нижих до виших нивоа концентрације. Код овакве просторне организације доминира карактеристика приступачности центра у односу на привлачност.
- **Зоне** – зоне у сектору централних активности могу имати двојаки карактер:
 - **Зоне дисперзије свакодневних централних активности** – зоне ниских вредности централитета и концентрације у функцији секундарне сервисне улоге у односу на другу доминантну функцију. Код овакве просторне организације доминира критеријум пешачке приступачности.
 - **Зоне специјализованих централних активности** – зоне са програмом специјализованих садржаја, централитета у опсегу од средњег до изузетно високог (регионалног нивоа) и концентрације садржаја од средње до веома високе. Код овакве просторне организације критеријуми привлачности и приступачности се морају третирати са подједнаким значајем.

Програмске поставке

Неопходни предуслови за остварење развоја и унапређења центара и централних функција односе се на развој и унапређење саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Без обзира што је то и традиционално улога јавног сектора и његов примарни задатак, могући су разни аранжмани и са приватним сектором кроз њихова партнерства, било да је реч о планирању, финансирању, изградњи или одржавању поменутих система.

Развој туризма би у том случају (уз развој саобраћаја и инфраструктуре) могао бити примарни покретач и основна полуга даљег развоја Златибора. Терцијарне делатности, и то пре свега трговина, услуге, могу бити један од покретача. Тек са подизањем стопе раста друштвеног дохотка створиће се услови за развој друштвене инфраструктуре у будућим насељским центрима. Овде треба напоменути да би развој туризма и његових капацитета (спортско-рекреативних простора, смештајних капацитета...) требало планирати и програмирати за функционисање и коришћење током читаве године, уз специфичности саме активности, како би она заиста могла да буде покретач развоја, али и да на одржив начин формира економију Златибора.

У односу на тренутни степен развијености и мрежу центара, свака појединачна активност и приватна иницијатива за градњом треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о комбиновању комерцијалних активности са другим активностима или чисто комерцијалним садржајима. Није реално очекивати у овом тренутку да јавни сектор располаже средствима за улагање у објекте друштвеног стандарда, па у том смислу такође треба стимулисати партнерства јавног сектора и приватног капитала за реализацију ових пројеката. Средства са којима општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка развоју путне мреже и инфраструктуре и подизање степена опремљености јавних простора у центрима. У том смислу потребно је подићи ниво услова у најслабије развијеним деловима Златибора.

Улагање у развој зоне у оквиру просторне целине Торник са регионалним центром зимских спортова и специјализованих угоститељских и рехабилитационих центара може представљати значајан продукциони бенефит за цело подручје.

Генерално посматрано основна стратегија локалне управе у погледу стимулисања развоја мреже насељских и линијских центара је стварање услова и отварање могућности за развој специјализованих центара у партнерском односу са приватним капиталом или са доминантно приватним капиталом. Улагања општине су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре.

7.4 Развој осталих намена

7.4.1 Развој јавних служби

Оцена потенцијала и ограничења за развој јавних служби

Општа карактеристика развијености јавних служби на територији ПГР Златибор – II фаза је релативна покривеност територије Плана примарним сервисима, а са друге стране присуство специфичних садржаја који по свом значају или уникалности превазилазе локалну (општинску) опремљеност сервисима. Укупна оцена демографског потенцијала је доста повољна и постоји основа за обнављање становништва и општи развој као и развој јавних служби. Друга карактеристика јавних служби јесу специфичне функције као што је пре свега комплекс Институт за штитасту жлезду на Златибору и друге потенцијалне специфичне службе и капацитети. Ове институције имају оријентацију најмање ка корисницима са територије округа/ региона што даје укупан значај општини Златибор у односу на суседне и даље општине.

Здравствена заштита

На основу анализе стања приказане у Концепту овог плана, оцена стања у домену здравствене заштите на територији ПГРа је да су потребни додатни капацитети који ће задовољити потребе домицилног становништва, очекиваног будућег становништва (како са територије ПГРа тако и у окружењу) као и потребе повременог коришћења ових сервиса од стране туриста.

Будући да је значајно заступљена категорија млађег, односно предшколског и школског становништва, потребно је планирати резервне капацитете примарне здравствене заштите везаних за предшколске и школске објекте. Поред тога, потребно је планирати резервне капацитете у оквиру постојеће здравствене станице, што подразумева додатне специјалистичке службе и просторне капацитете, као и хитну службу. У складу са развојем сталног становања на територији ПГР Златибор и очекиваног прилива становништва као пратећег експанзији туризма на овом подручју, потребно је предвидети још један здравствени пункт- амбуланту у простору где се очекује највећа концентрација планираног становања.

Због значајних климатских предности подручја, у оквиру специјализоване здравствене заштите у насељу Златибор могуће је увести комерцијализоване облике специјалистичког лечења у виду мањих болница у приватном сектору, као и 3 локације објеката апотека.

Образовање

На основу анализе стања приказане у Концепту овог плана, оцена стања у домену образовања на територији ПГРа је да су потребни додатни капацитети који ће задовољити потребе домицилног становништва и очекиваног будућег становништва како са територије ПГРа тако и у окружењу.

Ради растерећења мреже објеката основног образовања на територији ПГР Златибор планиран је додатни пункт подручног одељења у зони највећих новопланираног густина становања. Алтернативно, могуће је проширење постојећих капацитета постојећих основних школа.

У погледу средњег образовања, а на основу величине старосне групе и образовне структуре становништва потребно је обезбедити услове за увођење огранка средње школе на територији ПГР Златибор, са новим профилима компатибилним развоју туризма, или опционо обезбедити проширење постојећих капацитета и увођења додатних одељења, као и обезбедити просторне услове за капацитете средње школе у приватном тежину коришћења.

Дечје установе

На основу анализе стања приказане у Концепту овог плана, оцена стања у домену образовања на територији ПГРа је да су потребни додатни капацитети који ће задовољити потребе домицилног становништва и очекиваног будућег становништва како са територије ПГРа тако и у окружењу, и то за око 180 нових корисника. Планска претпоставка је да је потребно одредити 1 нову локацију вртића, и то једну комбиновану дечју установу и 1 припремно одељење. Могуће је организовати дечју установу у приватном сектору.

Социјална заштита

Ради бољег и потпунијег одвијања социјалне заштите у оквиру Центра за социјални рад (са седиштем у Чајетини), а у складу са исказаним потребама, у перспективи потребно је обезбедити средства односно простор за остваривање ових садржаја и на територији насеља Златибор и то за: формирање саветовалишта за брак и породицу; привремени смештај злостављаних мајки са децом; прихватну станицу за привремено збрињавање напуштене и незбринуте деце.

Поред овог Центра за социјални рад потребно је обезбедити планске услове за Дом за пензионере и стара лица који може бити компатибилан постојећим и планираним туристичким капацитетима и може бити у приватном режиму коришћења. За то постоје изузетни природни услови што погодује развоју овог јавног сектора. Уникалност ове функције допринела би укупном подизању нивоа урбанитета на територији ПГРа као и допринела компаративној предности подручја. На ширем подручју II фазе плана, потребе у домену социјалне заштите би се односиле на формирање Геронтолошког центра који би у свом саставу имао капацитете за дневни боравак, прихватну станицу, клубове, исхрану (дисперзно распоређене) и теренски обилазак старачких домаћинстава. Капацитет клуба би требало да износи мин. око 100м² и у свом саставу треба да има ресторан, дистрибуцију хране и личне услуге.

Објекти културе

Обзиром на планирани развој туризма и значајне капацитете у планском периоду очекује се потреба за новим културним програмима и просторима. Стога се у склопу развоја мреже објеката културе планира додатна активност - садржај у обухвату сваког већег туристичког комплекса према плану развоја туризма, са циљем обogaћивања понуде културних програма и манифестација и заокруживања исте на целогодишњем нивоу. Планиране активности и простори обухватају: мултифункционалне просторе за културне манифестације, пројекције, представе, изложбе, ревије као и мобилне библиотеке.

У седишту општине непоходна је реконструкција и евентуална доградња постојећег објекта, уз пожељне нове капацитете.

Верски објекти

Постојећи објекат који се налази у централном делу насеља Чајетина може се обнављати, додатно опремати и/или дограђивати у складу са потребама. Изградњу нових црквених објеката предвидети у складу са потребама локалне заједнице.

Управа и администрација

Обзиром на тренд смањења броја запослених у јавном сектору па и у управи и администрацији, очекује се укидање месних заједница на територији општине, ради повећања ефикасности деловања. Нису исказане потребе за повећањем капацитета објеката управе у Чајетини, а бонитет објеката је солидан. Потребно је повећати ниво опремљености.

Циљеви плана развоја јавних служби

Циљеви у домену развоја јавних служби се односе на оживљавање укупног и равномерног развоја насеља, остварење и подржавање централитета уже зоне насеља Златибор уз развој комерцијалних и јавних садржаја, као и подстицање развоја урбаних сервиса који доприносе животном стандарду и квалитету становања у широј зони развоја града. Циљеви развоја јавних служби су: 1. одрживи социјални развој по мери локалне заједнице, 2. просторна дистрибуција служби у функцији равноправног остваривања потреба гравитирајућег становништва, 3. развој јавних служби у складу са демографским и социјалним специфичностима града подручја златибора и окружења, 4. стварање услова за увођење нових организационих и власничких аранжмана у домену јавних служби.

Концепција развоја

Концепт се заснива на следећим принципима и њиховој разради:

- Децентрализација основних видова јавних служби на једнак начин, са крајњим циљем учешћа грађана у креирању локалне заједнице у складу са потребама, интересима и могућностима; Главни је критеријум доступности примарним сервисима јавних служби.
- Подстицање концентрације проширених садржаја јавних служби (управа, администрација, култура, информисање) са циљем учвршћивања централитета и атрактивности насеља Златибор.

Предвиђене су следеће активности:

- Употпуњавање постојећих и будућих стамбених зона одговарајућим садржајима јавних служби, пре свега примарном здравственом заштитом и дечјим установама;
- Јачање улоге сектора културе и информисања (уз одговарајућу просторну и организациону подршку и увођење тржишних односа, повећање понуде, приватну иницијативу, итд.) са циљем јачања централитета и атрактивности подручја Златибора;
- Истицање и заштита вредности специјализованих комплекса (нпр. специјализованих здравствених установа, објекта за смештај и бригу о старим лицима, итд.);
- Учвршћивање и концентрација управно-административних служби;
- Увођење предшколске наставе у склопу других објеката јавних служби (нпр. школских објеката, објеката школских диспанзера, итд.) где год је то могуће (а у складу са обавезом похађања предшколске наставе за целокупну старосну групу) или у засебним објектима;
- Дистрибуција посебних видова организације јавних служби (мобилне амбуланте, мобилни дечји вртићи, ванинституционална и теренска дневна брига о старим лицима).
- Искоришћавање постојећих капацитета основне школе у ваннаставном периоду за потребе одвијања летњих радионица, еко кампова и сл.
- У домену средњег и вишег образовања планским решењем се препоручује увођење приватних, специјалистичких средњих и виших школа за одређене профиле и знања за које постоји исказана потреба локалне заједнице и региона.

Правила уређења за јавне службе

Општа правила уређења за јавне службе

Постојећи садржаји, објекти и земљиште јавних служби имају карактер јавне намене и стога је обавезна њихова потпуна заштита од узурпације и неадекватног коришћења, што искључује промену намене или отуђење. **Није дозвољена** била каква активност у смислу промене намене или отуђења без претходно урађене детаљне анализе по свим релевантним аспектима у склопу израде урбанистичког плана, као ни трансформација објеката јавних служби и статуса јавног земљишта у остало грађевинско земљиште (нпр. у пословање, услуге и др. комерцијални садржаји).

Промена намене се дозвољава, у складу са урбанистичким планом, уколико је нова намена такође јавна. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз унапређење организације рада, увођење нових модалитета рада и унапређење и опремање физичке структуре. Могућа је изградња објеката јавних служби у режиму приватног коришћења уз поштовање правила уређења и правила грађења овог Плана. Дистрибуција сервиса јавних служби може се одвијати унутар:

- Централне зоне – у ком случају се објекти могу лоцирати самостално унутар зоне или уклапати са другим централним садржајима, без обзира на њихов карактер (јавни/приватни), под условом да су испуњени услови компатибилности садржаја. У овом случају претежно су заступљени садржаји вишег хијерархијског нивоа (градског, општинског, рејонског нивоа), односно садржаји културе, средњег образовања и верски објекти. Претежна намена у овим зонама су централне функције.
- Специјализованих центара – у којима доминира један или више садржаја јавних служби вишег и средњег хијерархијског нивоа – градског, општинског или регионалног нивоа. Објекти могу

бити лоцирани самостално унутар сопственог комплекса. Специјализовани центри обухватају комплексе здравствене заштите (специјалну болницу), образовања, социјалне заштите (дом за смештај старих лица). Претежна намена у овим зонама су јавне службе.

- Дисперзованих садржаја јавних служби - у балансираној и равномерној мрежи, у којима доминира један или више садржаја јавних служби локалног хијерархијског нивоа, као што су: основно образовање, примарна здравствена заштита у друштвеном или приватном сектору, објекти предшколских установа, центар за социјални рад. Претежна намена у овим зонама је различита, доминантно становање.

Правила уређења за објекте дечје заштите

Могућа је изградња допунских капацитета објеката дечје заштите (предшколска одељења) у оквиру постојећих или планираних основних школа, у складу са детаљном провером постојећих и планираних капацитета. Ово подразумева могућност доградње, надградње, адаптације и делимичне промене намене у складу са потребама и просторним могућностима, уз услов да се обезбеде оптимални стандарди коришћења објеката основних намена, односно да се не наруши комфор одвијања основне активности. Такође је могућа изградња предшколских одељења уз новопланиране објекте примарне здравствене заштите, што подразумева могућност изградње јединственог објекта са посебним улазима за различите намене.

Капацитети планиране комбиноване дечје установе су следећи: минимални планирани број је 120 деце, а бруто површине парцеле око 3000м². Објекат се планира за све старосне групе, укључујући и припремна одељења и предвиђен је да покрије потребе планираног становања као и постојеће потребе једнопородишног становања у окружењу. Остали објекти који садрже припремна одељења су капацитета око 60 деце, бруто површине парцеле око 1800м². Није могуће организовати ове садржаје уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Планом се подстиче могућност учешћа приватног сектора у домену дечје заштите. У оквиру осталог земљишта могуће је, сходно новонасталим потребама подручја, као и процени надлежних институција, организовати службу бриге о деци у оквиру дечјих вртића односно предшколских васитних група. Садржаји ове намене могу се организовати у склопу вишепородичног или породичног становања, уз поштовање минималних капацитета предвиђених за предшколске установе, обезбеђен посебан приступ са јавне површине. Није могуће организовати ове садржаје уколико се у склопу преовлађујуће намене становања планирају и следеће намене: производња, производно занатство, складишта и други садржаји који загађују животну средину.

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условом да постоји или је могуће формирати посебан улаз; да постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; да постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене. Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце, у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном.

Правила уређења за објекте основног образовања

Дозвољава се доградња, реконструкција и адаптација школских простора како би се постигла задовољавајућа опремљеност просторија за физичко образовање и других проширених садржаја.

Проширење постојећег објекта школе се предвиђа у широј зони планираног становања на јавном земљишту. Објекат је намењен ученицима 1-8. разреда, капацитета макс. 240 деце, како би се достигли потребни капацитети на нивоу града. Додатна површина парцеле треба да износи мин 5600м². Планирани комплекс и површина објекта обухвата и огранак школске амбуланте. Садржај образовања мора бити самостално организован на за то намењеној парцели јавног грађевинског земљишта. Објекат школе може бити слободностојећи или у прекинутом низу, повезан са постојећим објектом школе.

Правила уређења за средње образовање

Обезбедити додатне капацитете за 60 ученика, са бруто површином парцеле од 1200м². Могуће је у оквирима комплекса извршити мере санације, реконструкције, надградње и доградње ових објеката образовања уколико се укаже потреба исказана од стране надлежних институција за образовање. Неопходно је пре израде планске документације нижег реда, односно спровођења плана на овом парцелама прибавити сагласност надлежних институција за образовање.

Правила уређења за објекте здравствене заштите

Планом се предвиђа потреба изградње додатних капацитета сервиса примарне здравствене заштите, односно амбуланте са сталном службом у оквиру доградње, на јавном земљишту. Поред наведеног, предвиђају се и стандардни садржаји здравствене заштите у склопу планиране комбиноване дечје установе, као и у склопу осталих постојећих објеката основног образовања. Објекти специјализованих капацитета здравствене заштите у оквиру приватне медицинске праксе могу се лоцирати самостално или у склопу других компатибилних функција: становања, јавних служби, комерцијалних садржаја. Не дозвољава се организовање садржаја специјализоване здравствене заштите у близини следећих садржаја: објекти привредне производње, складишни објекти и производно занатство, саобраћајни терминали, бензинске станице, као и други објекти и комплекси који загађују животну средину. Потребно је обезбедити одговарајући саобраћајни приступ. Обезбедити адекватан пешачки приступ, као и посебан приступ слабо покретним и хендикепираним лицима.

Правила уређења за установе социјалне заштите

Планирани садржаји за установе социјалне заштите на територији 2. Фазе плана укључују:

(1) формирање саветовалишта за брак и породицу; привремени смештај злостављаних мајки са децом; прихватну станицу за привремено збрињавање напуштене и незбринуте деце (самостални пункт) капацитета за 10оро деце. Могуће је у оквирима комплекса извршити мере санације, реконструкције, надградње и доградње. Неопходно је пре израде планске документације нижег реда, односно спровођења плана на овом парцелама прибавити сагласност надлежних институција социјалне заштите.

(2) Изградњу Геронтолошког центра са капацитетом за дневни боравак, прихватну станицу, клуб, исхрану. Капацитет клуба би требало да износи мин. око 120м². и у свом саставу треба да има ресторан, дистрибуцију хране и личне услуге, а капацитет осталих садржаја димензионисати у сарадњи са центром за социјални рад јединице локалне самоуправе Чајетина. Позициониран је у седишту општине и у јавном је сектору.

(1) Изградњу Центра за смештај старих лица са капацитетом за дневни боравак, прихватну станицу, клуб, ресторан, дистрибуцију хране и личне услуге, а капацитет осталих садржаја димензионисати у сарадњи са центром за социјални рад подручја јединице локалне самоуправе Чајетина. Позициониран је у насељу Златибор и у приватном је сектору.

Поред наведеног, потребно је увести веће учешће нових модалитета рада, као што је рад теренских служби и слично, како би се боље изашло у сусрет потребама становништва.

Правила уређења за установе културе

У склопу развоја мреже објеката културе планира додатна активност -садржај у обухвату сваког већег туристичког комплекса према плану развоја туризма, са циљем обогаћивања понуде културних програма и манифестација и заокруживања исте на целогодишњем нивоу. Планиране активности и простори обухватају: мултифункционалне просторе за културне манифестације, пројекције, представе, изложбе, ревије као и мобилне библиотеке.

Планирани садржаји културе укључују могућност доградње, надградње и проширења постојећих капацитета, Овим ће се остварити тежња ка остварењу континуитета централних и културних садржаја на подручју Златибора. Култура се предвиђа као претежна намена, режим коришћења је јаван, а статус земљишта – јавно грађевинско земљиште. Површина парцеле је мин 900м². Могуће је укључивање осталих централних садржаја, као што је угоститељство, услуге, трговина у капацитетима до 20% БРГП. Неопходно је пре израде планске документације нижег реда, односно спровођења плана прибавити сагласност надлежних институција културе.

За објекте и садржаје у режиму приватног коришћења у домену културе и информисања потребно је придржавати се општих правила уређења. Објекти и садржаји могу бити планирани у склопу других намена, и могу бити дефинисани као претежни или пратећи. Предлози садржаја су дефинисани у склопу концепције

Правила грађења за јавне службеОпшта правила грађења

За све планиране, реконструисане и дограђене објекте јавних служби обавезна је примена стандарда и норматива за изградњу садржаја јавних служби, према дефинисаним програмским елементима. Обавезна је примена следећих **стандарда и норматива** за изградњу садржаја јавних служби:

ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ		ОСНОВНЕ ШКОЛЕ	
Капацитет	макс. 270 деце	(оптимални) капацитет	24 одељења (~720 деце)
БРГП	6-8 м ² / детету	БРГП	6,5-7,5 м ² / ученику
Комплекс	20-25 м ² / детету	Комплекс	20-25 м ² / ученику
Спратност	П+1	Спратност	П+2
Паркинг место	1 пм / 100 м ² БРГП	Паркинг место	за 10% запослених

СРЕДЊЕ ШКОЛЕ		ДОМОВИ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ	
БРГП	10-12 м ² / детету	БРГП	20-25 м ² / кориснику
Комплекс	15-30 м ² / детету	Комплекс	40-45 м ² / кориснику
Спратност	П+3	Спратност	П – П+3
Паркинг место	1 пм / 100 м ² БРГП		

ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА		СТАЦИОНАРНА И СПЕЦИЈАЛИЗОВАНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	
БРГП	0,003-0,009 м ² /кориснику	БРГП	25-40 м ² / бол. постељи
Комплекс	0,05-0,12м ² / кориснику	Комплекс	80-150 м ² / бол. постељи
Спратност	П+2 (П+3)	Спратност	П – П+3
Паркинг место	за 20-25% запослених	Паркинг место	за 4-6 бол. постеља
		Зеленило у оквиру комплекса	минимум 60% укупне површине

Правила грађења за дечје установе

Дозвољава се претварање стамбених или нестамбених простора у просторе за дневни боравак деце у приземљима и са приземљима повезаним просторима који чине јединствену целину под условом да: постоји или је могуће формирати посебан улаз; постоји могућност за задржавање возила без ометања саобраћаја чији је број у складу са бројем деце; постоји начин за решавање утицаја додатне буке на суседне намене; у том случају важе правила уређења и грађења појединачних просторних целина у којима дечја установа налази. Препоручују се јединице за дневни боравак деце са мањим бројем деце у индивидуалним објектима на парцели са мањим бројем станова и могућношћу боравка деце на отвореном. У новим, односно адаптираним просторима намењеним дечјим установама препоручују се мањи капацитети, максимално до 25 деце по објекту. Код нових објеката минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије износи 10м и минимални степен озелењености парцеле је 30%. Максимална спратност је П+1+Пк, индекс изграђености 1,2.

Правила грађења за објекте основног образовања

Надградња и доградња постојећег објекта основног образовања може се извести до максималне висине П+1+Пк (2), али тако да се обезбеде минимална бруто површина парцеле и да се не прекорачи индекс изграђености од 1,4 као и да се обезбеди степен озелењености парцеле од 20%. Грађевинске линије нових делова објекта треба да буду удаљени од регулационе линије мин.5м.

Правила грађења за објекте здравствене заштите

Изградња планираних делова објекта амбуланте у оквиру основних школа треба да буде у складу са следећим параметрима: планирана изградња може бити спратности макс. П+1+Пк (2), индекс изграђености макс. до 1,4. Обезбедити степен озелењености парцеле од 20%. Грађевинске линије нових делова објекта треба да буду удаљени од регулационе линије мин. 5м.

Правила грађења за објекте социјалне заштите

Планирани објекти из области социјалне заштите могу се извести до максималне висине П+1+Пк(2), али тако да се не прекорачи индекс изграђености од 1,4. Грађевинске линије нових делова објекта треба да буду удаљени од регулационе линије мин. 5м.

Правила грађења за установе културе

Изградња планираних капацитета културе у случају реконструкције и рециклаже постојећег објекта треба да буде у складу са дефинисаним параметрима зоне у којој се налази. Према потреби, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и надградња постојећег објекта. Реконструкција, санација, адаптација, доградња и надградња постојећег објекта Дома културе треба да буде усклађена са следећим параметрима: максимална висина П+2+Пк, индекс изграђености од 1,6.

Имплементација

Инструменти развоја јавних служби везани су за мере имплементације у овом домену кроз усклађивање елемената планирања, управљања и финансирања развоја јавних служби на локалном нивоу, односно нивоу општине и подручју ПГР Златибор, уз континуални процес праћења потреба корисника. Подизање квалитета путне мреже и употпуњавање локалне мреже саобраћајница са сврхом коришћења јавних сервиса је апсолутни приоритет и услов имплементације програма и плана развоја јавних служби.

Ефикасност примене инструмената имплементације и исправност избора зависи од: (а) могућности усклађивања акција на истом просторном, односно управно-административном нивоу, уз укључивање одговарајућих мера локалне регулативе и локалне фискалне и пореске политике, и (б) усклађивања између територијално-административне организације, подручја урбанистичког плана и подручја планова јавних служби.

Имплементација планских решења јавних служби у великој мери зависи од имплементације планских решења из Просторног плана општине, јер наведена решења могу битно растеретити и уравнотежити систем јавних служби, а посебно образовања на територији општине и тако делом одредити просторна решења Плана генералне регулације.

Планска решења везана за новопланиране објекте јавних служби могу се имплементирати уколико не постоје препреке за промену статуса земљишта које је Планом предложено да буде намењено у те сврхе.

Објекти комуналних делатности

У објекте комуналних делатности спадају пијаце и комуналне површине, депоније, ветеринарске станице и градска и сеоска гробља. Комуналне активности, објекти и површине на подручју општине Чајетина обухватају управљање отпадом, депоније, организацију гробља, сточног гробља и пијаце. Развој комуналне инфраструктуре има за циљ да подигне ниво функционисања и да се истовремено очува у што већој мери животна средина кроз систем мера и заштите. Планирано је обезбеђивање одговарајућег система сакупљања и депоновања отпада као и сакупљања и рециклирања сировина. Одржавање комуналне хигијене на нивоу општине Чајетина подразумева рекултивацију постојећих сметлишта и спречавање формирања дивљих депонија поготово уз водотокове. Сахрањивање умрлих на подручју општине Чајетина врши се и вршиће се у складу са одредбама Закона о комуналним делатностима и Закона о сахрањивању и гробљима. Надлежно општинско предузеће вршиће одређивање локације, изградњу и коришћење гробља у складу са одредбама важећих закона. Уређена гробља су једина места где

је дозвољено сахрањивање и она су опремљена посебним елементима као што су пратећи објекти, приступни пут, ограда, расвета и тд. Планом је предложена локација за ново гробље за потребе насељеног места Златибор. Накнадим анализама извршиће се прецизно позиционирање гробља. Такође се предвиђа могућност доградње и проширења сеоских гробаља у складу са условима који ће бити дефинисани од стране надлежних служби локалне самоуправе. Локације и уређења пијаца мора да буду у складу са Законом о комуналним делатностима и Правилником о уређењу сточних пијаца, вашара, сајмова, изложби и погона. У центру насељеног места Чајетина је планирана пијаца чија ће прецизна диспозиција бити утврђена од стране локалне самоуправе у складу са потребама становништва.

Правила уређења и грађења за људска гробља

За изградњу гробља се могу користити терени средње водопропустљивости у оквиру геотехничког рејона I (падине), терени у оквиру геотехничког рејона II - нижи падински делови, падине водотока (у оквиру делувијалних глина). Правила уређења за гробља се утврђују за изградњу објеката на неизграђеном делу постојећег гробља, за легализацију објеката који немају грађевинску дозволу, за реконструкцију постојећих објеката и за изградњу новог гробља са свим пратећим садржајима и елементима. На гробљима се под објектима подразумевају гробне парцеле, гробна места, капеле, колске и пешачке саобраћајнице на самом гробљу као и приступни пут за гробље, остале пешачке површине као што су платои и тргови, други објекти као што су верски објекти, продавнице погребне опреме, цвећаре и други објекти за вршење погребних делатности, уређене зелене површине, ограда гробља и тд. Сви потребни садржаји се одређују на основу просторних услова и функционалних захтева и детаљно ће бити обрађени кроз одговарајућу пројектну документацију. Правила градње за наведене објекте на гробљима су следећа:

- облик и величина гробних парцела одређују се на основу просторних услова и функционалних захтева
- минимална ширина пешачких стаза које деле гробне парцеле је 1,2м
- колске саобраћајнице (прилазни пут) димензионишу се према категорији пута и рангу насеља с тим што је минимална ширина коловоза 5 м за градска гробља и гробља за већа насеља, за сеоска гробља је 3,5м, а изузетно минимално 2,5 м када се прилаз утврђује преко пољског односно некатегорисаног пута.
- у случају када се гробље граничи са стамбеним објектима, приликом одређивања положаја гробних парцела на неизграђеном делу гробља, ивица парцеле мора бити удаљена минимално 25м од најближег постојећег или планираног стамбеног објекта, а простор између гробне парцеле и границе гробља има карактер заштитног зеленог појаса и мора се озеленити високом вегетацијом.
- ограда комплекса према јавном путу и неизграђеном земљишту је транспарентна са висином која је одређена за стамбене или индустријске објекте, с тим да је могуће и формирање "живе" ограде.

Правила уређења и грађења за пијаце, сточне пијаце, сајмове и изложбе

Грађење зелених пијаца спроводи се у складу са урбанистичким планом, односно у складу са техничким прописима за ову врсту објеката. За објекте на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе морају се испунити следећи услови: да се налазе изван насеља, да се не граде на земљишту које је подводно и угрожено од поплава, да имају везу са јавним путем, да нису за последњих 20 година служили за сточна гробља и јавно ђубриште, да постоји посебно издвојен простор за животиње за које се приликом контроле утврдило да су заражене или су сумњиве на заразу. Препоручена величина простора зависи од обима и врсте промета животиња водећи рачуна да се просечно одређена површина повећа за 15% површине на име путева, манипулативних и санитарних објеката. Сви капацитети ће се прецизно одредити кроз израду одговарајуће пројектне документације.

7.4.2 Развој зелених површина

Постојеће зеленило

За подручје које се уређује основу еколошки одрживог развоја представља образовање система зелених површина, који се развија у оквиру укупног система отворених простора на територији општине Чајетина обухваћена планом.

Систем зеленила чине све зелене површине које се налазе на подручју који је обухваћен планом различитих намена и различитог власништва. Оно је подељено на следеће категорије:

- шуме,
- пашњаци и ливаде,
- заштитно зеленило око фабричких, индустријских, комуналних, комерцијалних, пословно-услужних, административних, здравствених и других јавних објеката,
- уређене зелене површине – паркови, скверови, тргови који се налазе у урбанизованом подручју, као и зелене површине у оквиру површина намењених за спорт и рекреацију и туризам (хотели),
- зелене површине које се налазе око објеката намењених становању, и то су предбаште за једнопородично и резиденцијално становање, блоковско зеленило око објеката за вишепородично зеленило, као и пратеће зеленило које се налази око објеката за викенд-становање и
- пољопривредно земљиште – површине под њивама.

Овај систем је одређен искључиво са становишта земљишног покривача – зеленила, а не са становишта активности и садржаја који се на тим земљиштима одвијају.

Анализа стања зеленила

Анализа стања зеленила за подручје обухваћено планом је извршено по целинама на које је ово подручје подељено. Забележено је која је категорија зеленила на овим целинама највише заступљена у односу на неку другу.

Целина I – Чајетина

У овој целини се највише налазе површине под шумама, а затим ливадама и пашњацима. Остали део целине је изграђено, урбанизовано подручје. Налазе се објекти стамбене намене са пратећим зеленилом (једнопородично и вишепородично становање), као и објекти комерцијалне, услужне, административне, образовне, верске делатности и здравствене заштите. У најмањем проценту су заступљене уређене зелене површине намењене за спорт и рекреацију са својим пратећим зеленилом и парковске површине које се налазе уз улице, као и заштитно зеленило које се налази уз објекте индустријске и производне намене у овој целини (комплекс намењен стоваришту са својим пратећим зеленилом).

Целина II – Рудине

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама, као и површине под њивама – пољопривредно земљиште. У најмањем проценту су заступљени објекти са једнопородичним и викенд-становањем, у оквиру којих се налази и пратеће зеленило.

Целина III – Гајеви

У овој целини највише су заступљене површине под ливадама и пашњацима. У мањем проценту су заступљене површине под шумама. У малом проценту су заступљени објекти за становање у оквиру сеоског домаћинства са његовим пратећим зеленилом (предбаште), као и објекти за једнопородично становање и викендице са околним, пратећим зеленилом. Незнатно мали проценат заузимају парковске површине.

Целина IV – Смиљански закос

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У мањем проценту се налази пратеће зеленило око објеката за становање и викенд-становање.

Целина V – Волице

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У веома малом проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом – предбаште.

Целина VI – Шаиновци

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, затим под шумама. У малом проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом (предбаште), као и објекти за викенд-становање са својим пратећим зеленилом.

Целина VII – Торник

У овој подцелини се највише налазе површине под шумама, а затим површине под пашњацима и ливадама. У мањем проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом (предбаште), објекти за викенд-становање, као и зеленило око комуналних објеката. У веома малом проценту се налазе зелене површине намењене за спорт – ски стазе које се налазе у овом подручју. Такође, важно је напоменути да се у целини Торник налази Рибничко језеро са својим околним зеленилом које припада другом режиму заштите.

Целина VIII – Кобиља глава

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама, као и пољопривредне површине односно њиве. У мањем проценту се налази заштитно зеленило око индустријских објеката, као и око депоније која се налази у овој целини. У веома малом проценту је присутно пратеће зеленило око објеката за једнопородично становање (предбаште).

Целина IX – Семегњево

У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У мањем проценту се налазе објекти за једнопородично становање са својим пратећим зеленилом (предбаште), као и зеленило око објеката пословно-услужних делатности. У веома малом проценту се налазе површине на којима се налазе индустријски објекти са својим пратећим зеленилом које има заштитну функцију.

Заступљеност зелених површина на подручју општине Чајетина обухваћено планом, сагледана је у односу на читаво подручје, као и у односу на поједине целине подручја. Основни је закључак да укупни фонд зеленила на подручју задовољава стандарде и нормативе у погледу укупне количине и врсте зеленила. Важно је напоменути да на овом подручју има могућности развоја и унапређена система зеленила, како би оно још боље обављало своје функције.

Планирано зеленило

За подручје које се уређује основу еколошки одрживог развоја представља образовање система зелених површина, који се развија у оквиру укупног система отворених простора на територији насељеног места Златибор обухваћеног планом. Систем планираног зеленила чине све зелене површине које се налазе на подручју који је обухваћен планом различитих намена и различитог власништва. Овај систем је одређен са становишта активности и садржаја који се на тим површинама одвијају. Оно је подељено на следеће категорије:

I. Зеленило – која садржи:

- шуме,
- парк природе „Златибор“,
- централни парк,
- мале парковске површине,
- парк-шума.

II. Заштитно зеленило – Ова категорија зеленила треба да буде уређена на начин како би истакла значај грађевина испред којих се налази, а и повезала читав квартал / блок у коме се налази, и које се налази око:

- школе,
- језера,
- водотокова,
- државног пута I реда (ширине 20 м),
- аеродрома,
- дрвореди око саобраћајница,

III. Уређене зелене површине у оквиру различитих намена – подразумевају оне површине различитих намена које су претежно прекривене различитим категоријама зеленог фонда. Ове категорије су уређене на најбољи начин како би одговориле намени којој припадају, испуниле све критеријуме здраве средине и самим тим задовољиле све стандарде. Категорије зеленила у оквиру различитих намена су:

- становање – које чине предбаште, баште, блоковско зеленило и окућнице,
- туризам – које чине паркови, скверови, тргови и „урбани џепови“,
- центри – које чине скверови и тргови,
- продукција – у оквиру које се налазе ливаде и пашњаци, са околним заштитним зеленилом,
- зеленило у оквиру спортско-рекреативног садржаја – које има заштитну улогу корисницима простора, а уједно врши и изолацију простора.

7.5 Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

7.5.1 Непокретна културна и природна добра

Евидентирана непокретна културна добра

На списку евидентираних културних добара на подручју Плана налазе се:

- Чајетина, стара школа
- Чајетина, црква Св. Илије
- Чајетина, стара кафана

Природна добра предложена за заштиту

Предложено природно добро Парк природе Златибор простире се на око 32 000 ха, а План га обухвата само делимично. Као целина, подељено је на део са I режимом заштите (4 резервата), део са II режимом заштите (16 локалитета) и део са III режимом заштите који захвата највећу површину. У границама Плана налази се део Парка природе Златибор који је категорисан у III режиму заштите, што подразумева активну заштиту кроз давање могућности одрживог коришћења. Након реализације и усвајања предлога за природно добро Парк природе Златибор биће обавезно поштовање мера заштите у складу са важећим планским и законским актима који ће бити обухваћени одговарајућом планском и техничком документацијом.

Као подручје у режиму I степена заштите у оквиру обухвата II фазе Плана издваја се територија у јужном делу целине 9 – Семегњево „Чаловац – Црни Рзав“. Остали део Парка природе Златибор који се налази у обухвату II фазе Плана налази се у подручју у режиму III степена заштите.

Мере заштите у зони културног добра и добара под претходном заштитом

- уколико се поступи по члану 29. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 36/09), тј. уколико у року од три године од евидентирања непокретност буде утврђена за културно добро, неопходно је применити мере заштите у складу са Законом;

- у случају објеката у категорији од интереса за заштиту који тек треба да буду евидентирани као добра која уживају претходну заштиту констатоване архитектонске, урбанистичке и амбијенталне вредности у потпуности се могу обрадити у процесу планирања применом урбане ремоделације,
- у постојећим туристичким насељима могућа је градња нових вила и пансиона као очување континуитета намене,
- у процесу градње туристичких објеката могуће је импортовање савремених стилова из најрепрезентативнијих одмаралишта у свету данас, као континуитет импортовања стилова вила из европских бања током 19. и прве половине 20. века,
- у грађењу остварити хармонију постојећег и изграђеног корпуса са природним окружењем,
- у погледу габарита и висинске регулације димензионисања вршити у односу на постојећу урбану структуру али и у односу на масе, хоризонте и акценте природног ресурса.

Мере заштите природних добара

- очувати природне вредности кроз очување постојећих екосистема и живописних појасева, кроз очување укупне геолошке, биолошке и предеоно разноврсности,
- очувати функцију природе Златибора кроз обезбеђивање задовољења научних, образовних, духовних, естетских, туристичких, здравствено-рекреативних потреба,
- интензивирање делатности усклађених са традиционалним начином живота и начелима одрживог развоја,
- на подручју великих слободних зелених површина онемогућити привредне и друге делатности и радње којима се угрожавају његова битна обележја и вредности,
- могуће је селективно и ограничено коришћење природних ресурса,
- могуће су управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења природног добра,
- могућ је развој и унапређење сеоских домаћинствава,
- могуће је уређење традиционалног градитељства и очување традиционалних делатности локалног становништва,
- могућ је развој инфраструктуре усклађене са вредностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног простора намењене развоју еколошког, руралног, здравственог, спортско-рекреативног и осталих видова туризма.

Применом мера заштите насталим уобличавањем постојећих услова очувања културног наслеђа и природне средине обезбеђује се постизање крајњег општег циља плана - подизање квалитета живота свих становника и посетилаца подручја Златибора.

7.5.2 Подручје изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“

Део Плана се налази у границама Просторног плана подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“ и обавезно је поштовање правила која су дефинисана овим планским актом а која се односе на следеће мере

- Земљиште у ужој зони заштите мора да се користи у складу са решењима одговарајућих програма комплексног уређења пољопривредног земљишта, односно решењима опшних и посебних основа и програма газдовања шумом са приоритетном наменом заштитних шума; ограничава се обим економске експлоатације шума, одређивањем свих шума за заштитне шуме као приоритетном функцијом; на простору зоне заштите забрањује се даља изградња објеката који нису у функцији изворишта.
- Забрањује се формирање депонија комуналног отпада, проширење или формирање нових гробља, одлагање угинуле стоке, складиштење и транспорт опасних и штетних материја које могу угрозити извориште.
- По успостављању зоне заштите, санитацију постојећих стамбених и економских објеката, објеката за одмор и рекреацију, као и санитарно уређење терена (уклањање депонија, одлагалишта сточног отпада и осоке, и сл.) обезбеђује инвеститор водопривредног објекта.
- Развој саобраћајне инфраструктуре ограничава се на категорију локалних јавних, пољских и шумских путева; дуж јавних путева обезбеђује се инфраструктура за прикупљање атмосферских

вода, са сепараторима нафтних деривата; путеви који се изводе за потребе водопривреде користе се и за потребе локалног саобраћаја.

- Изградња преносне и дистрибутивне електроенергетске и телекомуникационе мреже, локалних водовода и сл. није ограничена.

- Планским решењем подсистема "Рзав" предвиђена је изградња десет бујичних преграда за заустављање наноса и умирење бујичних вода, а уређење и регулација водотокова спроводиће се усклађивањем техничких и биолошких радова на регулацији водотокова и заштите од великих вода, бујица и ерозије приобаља са планским решењем подсистема "Рзав", посебним, амбијентално усклађеним, уређењем приобаља и корита водотока у насељима, туристичким местима и пунктовима (шеталишта, риболовне и излетничке стазе и сл.), уређењем водотокова у зони заштите природних и културних добара у складу са условима и мерама заштите добра, санацијом локалних појава одрона и клизишта, чишћењем корита од наноса, отпада и сл, уклањањем/санацијом постојећих објеката на водотоковима (воденице, ваљавнице, јазови, колски и пешачки прелази и сл.) који не испуњавају водопривредне услове или нарушавају водни режим, успостављањем и уређењем профила за мерење протицаја и квалитета вода на Великом Рзаву и већим притокама и регулацијом водотока Великог Рзава, посебно на делу брана "Сврачково" - ушће Малог Рзава, у циљу санације последица трајно малих протицаја ($Q=0,86 \text{ m}^3/\text{s}$) на хидробиоценозу и обезбеђења услова за туристичко-рекреативно коришћење.

7.5.3. Подручје акумулације „Златибор“ у Рибници и сливно подручје реке Црни Рзав

Одлуком о одређивању зона санитарне заштите акумулације „Златибор“ у Рибници и сливног подручја реке Црног Рзава („Службени лист општине Чајетина“ број 3/2011) одређене су зоне заштите и то:

- I зона – зона непосредне заштите односно прва зона акумулације површинске воде
- II зона – ужа зона заштите односно друга зона акумулације површинске воде
- III зона – шира зона заштите односно трећа зона акумулације површинске воде

Начин одржавања зона санитарне заштите одређен је Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, бр. 92/2008), А за потребе дефинисања зона санитарне заштите изворишта на акумулацији „Златибор“ у Рибница израђен је Елаборат о зонама санитарне заштите на овој акумулацији.

I зона – зона непосредне заштите односно прва зона акумулације површинске воде

Зона прве акумулације, обухвата језеро из кога се захвата вода за јавно водоснабдевања, укључујући и врх преградног објекта и приобално подручје акумулације чија ширина износи 10м у хоризонталној од нивоа воде при највишем нивоу воде у језеру. Зона прве заштите акумулације површинске воде обухвата и надземну притоку (Црни Рзав) дуж целог тока и подручје са обе стране притоке чија ширина износи најмање 10 м у хоризонталној пројекцији мерено од нивоа воде при водостају притоке који се јавља једном у 10 година.

II зона – ужа зона заштите односно друга зона акумулације површинске воде

Друга зона заштите акумулације површинске воде обухвата подручје око језера чија ширина износи 500 м мерено у хоризонталној пројекцији од спољне зоне границе прве зоне.

III зона – шира зона заштите односно трећа зона акумулације површинске воде

Трећа зона заштите обухвата подручје изван граница друге зоне до границе која заокружује површину слива.

Одржавање зона санитарне заштите

Након успостављања зона санитарне заштите неопходно је спровести мере за њихово одржавање које су дефинисане важећим правилником.

I зона

У првој зони не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту; није дозвољена изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности из члана 28. важећег правилника; није дозвољено постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности који нису у функцији водоснабдевања; није дозвољено кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, није дозвољен прилаз возилима на моторни погон која нису у функцији водоснабдевања, као ни коришћење пловила на моторни погон, одржавање спортова на води и купање људи и животиња; није дозвољено ни напајање стоке, узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања. Приступ првој зони је дозвољен само запосленом лицу одговорном за одржавање акумулације.

Обзиром да се на значајном делу сливног подручја прва зона граничи са трећом зоном акумулације површинске воде у којој је дозвољена градња стамбених објеката, пре изградње објеката обавезно је спровођење геодетских мерења како би се прецизно утврдило у којој зони се налази простор предвиђен за градњу.

II зона

У границама друге зоне не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту; није дозвољена изградња стамбених објеката, употреба хемијског ђубрива, узгајање, кретање и испаша стоке, нису дозвољена камповања, вашари и друга окупљања људи, забрањена је изградња и коришћење спортских објеката, угоститељских објеката и смештајних капацитета, забрањено је продубљивање корита и експлоатација шљунка и песка као и формирање гробља.

III зона

У трећој зони не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту; није дозвољено трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде; није дозвољена производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде као ни комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата и испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења; није дозвољена изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода, није дозвољена експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина затим неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем; забрањено је неконтролисано крчење шума, изградња ваздушне луке, нису дозвољени површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања; забрањено је одржавање ауто и мото трка.

Услови за ширу зону санитарне заштите прописују да је дозвољена градња и употреба објеката у складу са важећим планским актима тако да за ову зону важе сва правила уређења и грађења Плана генералне регулације у свим елементима који нису супротстављени горе наведеним одредбама забране; приликом изградње објеката надлежни орган издаје услове за прикључења објеката на септичку био јаму или водонепропусну септичку јаму; атести о биосептичкој јами или водонепропусној септичкој јами мора да буду саставни део пројектне документације; услове о начину пражњења јама издаје надлежно комунално предузеће; сви објекти у зони ове санитарне заштите мора да буду прикључени на уређаје за пречишћавање отпадних вода када такви уређаји буду пуштени у рад.

8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**8.1 Саобраћајна инфраструктура**

У оквиру гарнице плана налази се десет постојећих прикључака и табеларно је приказан преглед свих десет станица дуж државног пута IA - 6 (некадашњи М21 односно државни пут I реда број 21) на територији општине Чајетина, почев од петље „Чајетина“ према југу.

редни број станица	опис	км
1	петља „Чајетина“	240+510
2	искључење старог пута изнад тунела	242+355
3	надвожњак „Палисад“	242+815
4	кружни ток „Златибор“	243+825
5	искључење за Сирогојно – лево	244+450
6	раскрсница код стадиона / четворокрака раскрсница	246+330
7	раскрсница „Крст“ ка Рибници / трокрака раскрсница	247+535
8	Смиљански закоси – чесма / трокрака раскрсница	249+805
9	одвојак „Јокина ћуприја“ – десно / трокрака раскрсница	252+410
10	раскрсница за Љубиш – „Водице“ / петља	256+735

табеларни приказ станица

У складу са условима ЈП „Путеви Србије“ број 953-7161/13-1 од 13.06.2013. године предвиђена су правила уређења и грађења у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012), Законом о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), Просторним планом општине Чајетина и Просторним планом Републике Србије („Сл. лист РС број 88/2010“).

Планом су предвиђени следећи услови:

- Прикључак старог пута на станицама број 2, км 242+355 (лево) се укида
- Код постојећег кружног тока на км. 243+825, приступ на државни пут за планирану аутобуску станицу треба решити са индиректним приступом на кружни ток преко постојећих интерних саобраћајница. (станица бр. 4).
- Код искључења за Сирогојно лево на км 244+450, Планом је предвиђена изградња нове бензинске станице; објекат бензинске станице је потребно разрадити кроз израду Плана детаљне регулације којим ће бити обухваћено и искључење за Сирогојно; истовремено решити прикључке за објекат бензинске станице и за скретање за Сирогојно (станица бр. 5)
- Планом је предвиђена реконструкција постојеће четворокраке раскрснице код стадиона на км 246+330 (станица бр. 6) уколико дође до изградње туристичких и индустријских објеката у непосредном и ширем окружењу где се врши приступ са предметне раскрснице; реконструкцију предвидети у складу са Правилником о условима која са аспекта саобраћаја мора да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. лист РС“ број 50/2011)
- Планом је предвиђена реконструкција постојеће трокраке раскрснице „Крст“ ка Рибници на км 247+535 (станица бр. 7); према извештају ЈП „Путеви Србије“ ова станица је регистрована као „црна тачка“ и планом пословања овог предузећа је предвиђена реконструкција исте у текућој години; Планом је предвиђена могућност изградње кружног тока док ће коначно решење бити предмет анализе кроз одговарајућу техничку документацију
- Планом је предвиђена реконструкција раскрснице „Крст“ на Рибници, на станицама км 247+535 (станица бр. 7) и предлаже се изградња кружног тока; према извештају ЈП „Путеви Србије“ ова раскрсница је регистрована као „црна тачка“ и према плану пословања овог предузећа предвиђена је реконструкција исте током ове године; детаљном анализом и кроз одговарајућу пројектну документацију биће разрађено и коначно решење за ову раскрсницу

- Трокрака раскрсница Смиљански закоси – чесма, на станицама 249+805 (станица бр. 8) се задржава и планом је предвиђена сервисна саобраћајница уз државни пут која повезује интерне саобраћајнице насеља и уводи саобраћај на већ постојећи прикључак, на 249+805

Планом је обухваћен државни пут првог реда IA-6 са припадајућих десет станица, од којих се једна укида. У складу са претходно наведеним ставкама, а према претходним анализама, Планом су предвиђена решења која се односе на изградњу и реконструкцију прикључака на предметни државни пут. Сви прикључци су засновани на принципу максималног уклапања у перспективна решења у будући, планирани ниво изграђености предметног државног пута, општинских путева и осталих сервисних и приступних саобраћајница. Приликом планирања и пројектовања саобраћајних прикључака водити рачуна о следећем:

- обезбедити зоне потребне прегледности
- ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 6,60м (са ивичном траком) 6,00м (са ивичњак) и дужине 40,00 м,
- сагледати евентуалну могућност за додатном саобраћајном траком за лева скретања са предметних државних путева
- са даљином прегледности од минимално 120,00м (у односу на "СТОП" линију на саобраћајном прикључку на предметни пут)
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50т по осовини)
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члановима 37 и 38 Закона о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12)

За све зоне које су Планом предвиђене као фреквентне у погледу саобраћаја, а које се налазе уз државни пут I реда потребно је даље разрадити исте кроз планове нижег реда, односно кроз планове детаљне регулације, ради ближег дефинисања прикључења таквих зона. Саобраћајни прикључак објеката (бензинске станице, пословни, комерцијални комплекси и др.) на државни пут првог реда подразумева примену трака за успорење/убрзање, срачунатих према рачунској брзини на путу. Услови се формирају узимајући у обзир сваку локацију понаособ као и просторне и урбанистичке карактеристике ширег подручја. Овакав саобраћајни прикључак, којим се врши повезивање на државни пут првог реда који пролази урбаном средином, предвиђа се уместо траке за успорење, манипулативна трака за излив са државног пута, дужине довољне да прихвати прописани број меродавних возила, док се трака за убрзање изоставља. Уколико се јави потреба за додатним обилазним путевима односно новим прикључцима на државни пут I реда, а који нису обухваћени горе наведеним станицама, потребно је претходно обратити се ЈП „Путеви Србије“ за добијање неопходних услова и сагласности, односно потребно је разрадити сва решења кроз планове детаљне регулације и друге одговарајуће техничке документације за ову област, као и испунити следеће услове:

- сагледати могућност формирања кружних раскрсница на месту укрштаја планираног обилазног пута и државног пута
- предвидети резервацију грађевинског земљишта за потребе изградње додатних саобраћајних трака за убрзање, успорење и лева скретања у зони прикључака, будући садржаји високоградње у делу коридора обилазног пута, морају бити у складу са чланом 29 Закона о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12)
- у делу коридора обилазног пута утврдити инфраструктурне коридоре инсталација, који морају бити удаљени минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила изграђеног обилазног пута
- у делу коридора обилазног пута мора бити решен пешачки, бициклички, јавни градски саобраћај и др. као и на месту конфликта обилазног пута са постојећим трасама државних путева првог и другог реда
- утврдити перспективне локације поред обилазног пута за изградњу бензинских станица и објеката за опслуживање возила и путника (хотели, мотели, сервисне станице и сл.).

Проширења државног пута првог реда се планира у складу са законом пројектованом ширином у складу са важећим прописима и правилницима из ове области. Планирана је реконструкција, односно проширење државног пута првог реда на 7,70 м (7,00 м са издигнутим или упуштеним

ивичњацима). При повезивању стамбене зоне, стамбено-пословне зоне, индустријске зоне, туристичке зоне и др. на државни пут потребно је предвидети паралелну сервисну саобраћајницу која ће повезивати целокупну локацију дуж путних правца, у циљу безбеднијег одвијања саобраћаја на предметним путевима, и смањења конфликтних тачака. Повезивање постојећих и нових саржаја планирати у складу са чланом 37 и чланом 38 Закона о јавним путевима. Повезивање искључиво базирати унутар граница Плана на већ постојећим и Планом дефинисаним прикључним местима. Уколико се појави тенденција изградње нових објеката повезивати их путем сервисне саобраћајнице на постојеће прикључке. Предвиђене саобраћајне површине планирати и спроводити уз поштовање и примену свих важећих прописа и норматива из области саобраћаја и неопходних услова ЈП „Путеви Србије“. Планом је предвиђен и обезбеђен заштитни појас и појас контролисане градње, на основу чланова 28, 29 и 30 Закона о јавним путевима тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени минимално 20,00 м од ивице попречног профила државног пута првог реда уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметним државним путним правцима. Изградња објеката у коридору обилазног пута дефинисана је у односу на планирану категорију пута, односно одређено је минимално растојање од 5,00м ако је реч о општинском путу и 3,00м ако је реч о приступном путу. Одговарајућом документацијом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметних путева. Сходно члану 31 Закона о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12) оградне и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја. Планом је предвиђено пројектовање и изградња бицикличких и пешачких стаза поред појединих путева и то на следећи начин:

- са адекватном и стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом која задовољава одредбе утврђене тачкама 7.1.2. 7.4.3. и 7.4.4 Правилника о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Сл. лист СФРЈ", број 35/81 и 45/81)
- са удаљењем слободног профила бицикличке и пешачке стазе од ивице коловоза предметног пута од 1,50 м (ширина банке предметног пута)
- са размотреним и пројектно разрешеним свим аспектима коришћења и несметаног приступа бицикличкој и пешачкој стази од стране хендикепираних особа
- са обезбеђеним приступима бицикличке и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бицикличких и пешачких прелаза на предметном путу
- са саобраћајном анализом постојећег и перспективног бицикличког и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на предметном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних пешачких прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију

Аутобуска стајалишта планирају се саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чланом 70 и 79 Закона о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора да буде удаљен минимално 20,00м од почетка односно краја лепеза прикључног пута у зони раскрснице
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора да буде најмање 1,50м дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,00 км/сат
- Наспрамна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два наспрамна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора да износи минимално 30,00м
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме да буде мање од 50,00м.
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,50м

- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,50м
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,80м
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,00м за један аутобус, односно 26,00м за два или зглобни аутобус
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута

У складу са чланом 78 Закона о јавним путевима (Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), Планом су одређене деонице јавног пута, односно објекта са додатним елементима (шири коловоз, тротоар, раскрснице, простори за паркирање, јавна расвета, бицикличке и пешачке стазе и сл.) објекти и опрема која одговара потребама насеља

- Приликом изградње горе наведених додатних елемената не сме се нарушити континуитет трасе државног пута.
- Ширина саобраћајних трака је дефинисана у складу са важећим прописима и законима из ове области
- Трошкове изградње додатних елемената јавног пута сноси општина која је захтевала изградњу тих елемената

Приликом евентуалних планирања инсталација водити рачуна о следећем:

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28 став 2 Закона о јавним путевима може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно- техничке услове
- Инсталације могу да се планирају на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви - својина Републике Србије, и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник, или је ЈП „Путеви Србије“, Београд правни следбеник корисника

Општи услови за постављање предметних инсталација:

- предвидети двострано проширење предметног државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу увентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница
- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:

- водити рачуна да се укрштање са путем предвиди искључиво техничким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00м са сваке стране
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корајње коте заштитне цеви износи 1,00 м.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације мора да буду поставље минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута

8.2 Железничка инфраструктура

На предметном подручју, за које се израђује План генералне регулације налази се:

- Магистрална једноколосечна електрифицирана железничка пруга број 1: Београд – Ресник – Подгорица – Бар. Ова магистрална пруга представља основну везу Републике Црне Горе са коридором 10
- Железничка станица Златибор у km 193+319 предметне железничке пруге са три станична колосека отворена за путнички и робни саобраћај

На основу развојних планова „Железнице Србије“ а.д. као и према Просторном плану Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 88/2010) планира се:

- Ревитализација и модернизација пруге (Београд) – Ресник – Подгорица – Бар за интермодални транспорт са доградњом неопходних капацитета
- Реконструкција и обнова железничке пруге узаног колосека Шарган Витаси – Кремна – Бранешци у циљу спајања са железничком пругом нормалног колосека (Београд) – Ресник – Подгорица – Бар. „Железнице Србије“ а.д. је 2006. године наручило, а Саобраћајни институт ЦИП израдио Генерални пројекат туристичке пруге узаног колосека Шарган Витаси – Бранешци који је и даље важећи, законом прописан основ за урбанистичко планирање железнице
- Обзиром да предметни план обухвата туристички комплекс Златибор и насеље Чајетина „Железнице Србије“ а.д. сматра да има смисла приступити развоју еколошки чистог шинског система узаног колосека који би омогућио повезивање туристичког насеља Партизанске воде преко Чајетине са железничком станицом Бранешци, тј. омогућила би се веза између железнице нормалног колосека и туристичких центара и насеља на Златибору. За предметну пругу „Железнице Србије“ а.д. нема израђену пројектну документацију
- „Железнице Србије“ а.д. задржава сво земљиште на којем има право коришћења за потребе развоја железнице као и коридоре пруга на којима је привремено обустављен саобраћај са циљем обнове уз претходно утврђену оправданост

Услови железнице за израду Плана генералне регулације насељеног места Чајетина са насељеним местом Златибор према Закону о железници и Закону о безбедности у железничком саобраћају и другим прописима који важе на железници су следећи:

- Железничко подручје је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и виадуката, као и простор изнад трасе тунела
- Железничка инфраструктура обухвата: доњи и горњи stroj пруге, објекте на прузи, станичне колосеке, телекомуникациона, сигнално-сигурносна, електроувучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте на железничким службеним местима који су у функцији организовања и регулисања железничког саобраћаја са земљиштем које служи тим зградама, пружни појас и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12m, односно 14m код далеководна напона 220kV, рачунајући од горње ивице шине. Железничка инфраструктура обухвата и изграђени путни прелаз код укрштања железничке инфраструктуре и пута изведен у истом нивоу са обе стране колосека у ширини од три метра рачунајући од осе колосека, укључујући и простор између колосека када се на путном прелазу налази више колосека
- Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута
- Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре

- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека
- У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења, и уколико је изградња тих објеката предвиђена урбанистичким планом локалне јединице самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката
- У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења
- У железничком подручју у зони грађевинских објеката као што су железнички мостови, вијадукти и тунели на удаљености мањој од 8m од спољне ивице носача моста, спољне ивице портала тунела могу се изузетно градити и објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а испод доње ивице грађевинске конструкције моста и вијадукта могућа је изградња објеката не ближе од 3m, а на основу сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења
- Објекти као што су: рудници, каменоломи, кречане, циглане, индустријске зграде, постројења и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50m рачунајући од осе крајњег колосека
- У инфраструктурном појасу забрањено је свако одлагање отпада, смећа, као и изливање отпадних вода
- Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).
- Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.
- Пре дефинисања саобраћајница у предметном плану, потребно је да се за сваки планиран укрштај градске и железничке инфраструктуре појединачно, прибави сагласност „Железнице Србије“ а.д., што је у складу са чланом 49. Закона о железници који гласи: „Железнице Србије“ а.д. одређују место укрштања пута и пруге у складу са условима за уређење простора и условима за безбедност саобраћаја, у споразуму са управљачем некатегорисаних путева“
- Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мањи од 2000m. Укрштање железничке инфраструктуре са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном железничком инфраструктуром. Ако то није могуће треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са железничком инфраструктуром на заједничком месту
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор односно његов пројектант је дужан да од „Железнице Србије“ а.д., Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање, и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници („Службени гласник РС“, број 45/13) и Законом о безбедности у железничком саобраћају („Службени лист СРЈ“, број 60/98)

8.3 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање

Водоводни систем за јавно водоснабдевање пијаћом водом становништва на територији општине Чајетина снабдева се из два постојећа резервоара „Језеро,“ и „Караула,“ и постојећим постројењем за прераду воде за пиће. На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 1000 л/тур/дан и 450 л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око $Q_{дн} = 226$ л/с. Постојеће извориште водоснабдевања, акумулација „Златибор-Рибница“, може да обезбеди ту количину воде. Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л.сек. Постојеће треба проширити у крајњој фази на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина. У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода у дужини око 13,5 км, реконструкција постојеће мреже у дужини око 13,0 км, као и проширење капацитета два постојећа резервоара који ће имати карактеристике:

Р "Језеро":	V= 1500 м ³ .	КП/КД= 1064,0/1060,0 мнм
и Р "Караула":	V= 4500 м ³ .	КП/КД= 1048,0/1044,0 мнм.

Дистрибутивни систем планског подручја треба висински зонирати. Највиша зона водоснабдевања обухватаће потрошаче изнад коте 1020,0 мнм. Потрошачи ове зоне у крајњој фази ће се снабдевати преко хидрофора. Друга висинска зона обухватаће потрошаче од 975 до 1020 мнм и биће везана директно на резервоар Р "Караула" и трећа висинска зона са потрошачима испод 975 мнм, где ће се на мрежи уградити редуцири притиска. За извориште водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система дефинисати и спровести мере санитарне заштите.

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода и даље ће се развијати као сепаратан. Да би се прикупиле санитарне отпадне воде са целе територије обухваћене планом потребно је изградити око 12,0 км фекалних колектора. Планира се пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијенте. Конфигурација терена условљава изградњу више постројења за пречишћавање отпадних вода. На територији предметног подручја терен је брдовит, те се употребљене отпадне воде гравитационо сливају ка планираном фекалном колектору који ће их даље водити до централног постројења за прераду отпадних вода, на југо-западном делу уз саму границу предметне локација, а након прераде реципијент пречишћене воде је канал Обудовица. Ширењем насељеног места Златибор, потребе за каналисањем и пречишћавањем отпадних вода су нарасле. Имајући у виду да фекалне отпадне воде прелазе дуг пут од најудаљенијег прикључка до постројења за пречишћавање, као и да постоји могућност веће инфилтрације подземних вода односно атмосферске воде у колектор, то се узима као меродаван податак за димензионисање појединих деоница система каналисања увећањем максималне дневне количине потрошене воде.

Степен пречишћавања отпадних вода зависиће од предвиђене категорије реципијента. Мање групације објеката, које припадају засебним сливовима, санитарне отпадне воде одводиће у индивидуалне или заједничке мини фабрике за прераду отпадних вода.

Атмосферска канализација

Развој и унапређење колектора и објеката кишне канализације није пратио динамични развој насеља. Може се рећи да је само уже језгро озбиљније покривено кишним одводницима. Повећањем грађевинске површине насеља повећао се и коефицијент отицаја. Канализациони систем је конципиран као сепаратни, што подразумева посебно одвођење употребљених вода, а посебно одвођење атмосферских вода. У садашњој ситуацији одвођење атмосферских вода је делимично решено у централном делу насељеног места док су рубови насеља непокривени адекватном кишном канализацијом. За одвођење атмосферских отпадних вода планирана је изградња око 4,0 км кишних колектора.

Регулација водотокова

Регулација водотокова је планирана у свим деловима где постоје водене површине. Посебно обратити пажњу у зонама које су у одређеном режиму заштите око Рибничког језера и у зони која припада сливу Рзава.

Заштиту свих водотокова предвидети на основу Елабората о зонама санитарне заштите на акумулацији „Златибор“ у Рибници, на основу Закона о санитарним зонама заштите односно на основу Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“ бр. 92/2008)

8.4 Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 110 kV

Напајање електричном енергијом насељеног дела Златибора је из ТС 35/10 kV "Златибор 1", 2 x 8 MVA, која је са електроенергетским системом Србије повезана преко 35 kV надземног вода са ТС 110/35 kV "Сушица".

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 35 kV

Постојећа трафостаница ТС 35/10 kV "Златибор 1", капацитета 2 x 8 MVA се задржава као и надземни вод 35 kV према ТС 110/35 kV "Сушица", с тим што се планира његово делимично каблирање на потезу од ТС 35/10 kV "Златибор 1" до границе грађевинског земљишта уз претходно добијену сагласност надлежне Електродистрибуције.

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 10 kV

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10 kV на подручју ПГР-а је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови са PVC изолацијом, различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужетима и СКС кабловима на челично решеткастим и бетонским стубовима.

На предметном подручју трафостанице ТС 10/0,4 kV су изграђене као МБТС или зидане, у објекту, тип "кула" и стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV, подземно и надземно, одговарајућим попречним пресецима. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене. Постојеће ТС 10/0,4 kV се напајају одговарајућим 10 kV водовима из ТС 35/10 kV "Златибор 1".

Нисконапонска мрежа, јавно осветљење и потрошња електричне енергије

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска прањена, дотрајалост и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

Планирано стање

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 110 kV

Због константног повећања оптерећења конзума Златибора, у границама предметног плана је изграђена ТС 110/35/10 kV „Златибор 2“. Локација ТС 110/35/10 kV „Златибор 2“ се налази са леве стране државног пута I реда пута Ужице – Нова Варош, на падинама испод врха Главуца, између хотела Зеленкада и Огледне станице. Изградњом ТС 110/35/10 kV „Златибор 2“ решено је снабдевање електричном енергијом потрошача дефинисаним планом тј. целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже и могуће рестрикције у снабдевању. Простор који заузима трафостаница износи око 0,7 ха. Капацитет трафостанице у коначној фази је 2x31,5 MVA. Изграђена ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се састоји из спољашњег постројења 110kV, трансформације 110/35kV, разводног постројења 35kV у згради трансформације 35/10kV и разводног постројења 10kV, такође у згради.

Трансформацију 110/35 kV у првој фази изградње чини трансформатор снаге 31,5 MVA, а у коначној фази биће два трансформатора снаге 31,5 MVA преносног односа 110/35/10 kV са регулацијом под оптерећењем. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод на принципу улаз-излаз. Постојећи далековод 134/2 у близини стуба бр. 38 је пресечен и са два крајња стуба увео у ТС 110/35/10 kV "Златибор 2". Приступ предметном објекту остварити са постојећег државног пута I реда Ужице - Нова Варош и планиране сервисне саобраћајнице. За колски приступ планирати приступни пут ширине 5,0 m, полупречником кривине 20 m и осовинским притиском од 100 kN оптерећења. Свака градња испод и у близини далековода условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 18/92). За добијање сагласности на градњу објекта у близини или испод далековода, потребна је сагласност ЈП „Електро mreжа Србије“. Сагласност се даје на израђени елаборат у коме је дат тачан однос предметног далековода и објекта који се граде уз задовољење „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ („Сл. лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 18/92).

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 35 kV

На предметном подручју је и трансформације 35/10 kV снаге 2 x 8(12,5) MVA у оквиру ТС 110/35/10 kV "Златибор 2". Трансформацију 35/10 kV у првој фази изградње чини трансформатор снаге 8(12,5) MVA, а у коначној фази чине је два трансформатора снаге 8(12,5) MVA преносног односа 35/10 kV. Од ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" до интерне саобраћајнице, паралелно са постојећим далеководом 110 kV бр. 134/2 Кокин Брод-Сушица, изграђен је двоструки далековод 35 kV "Златибор 2" - "Златибор 1", проводницима потребног пресека, постављеним на челично-решеткастим стубовима, а од интерне саобраћајнице до ТС 35/10 kV "Златибор 1" положен је двоструки кабловски вод 35 kV у профилима постојећих и планираних саобраћајница, уз претходно добијену сагласност надлежне Електродистрибуције.

Електроенергетска мрежа и објекти напонског нивоа 10 kV

На предметном подручју, у сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидети могућност изградње нове ТС 10/0,4 kV, према условима надлежне Електродистрибуције.

Прогноза вршне снаге може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) одговарајуће делатности помоћу израза

$$P_{\text{mos}} = p_{\text{mos}} \cdot S_{\text{ob}} \cdot 10^{-3}$$

где је:

P_{mos} - прогнозирано максимално оптерећење у kW

p_{mos} - специфично оптерећење делатности у W/m²

S_{ob} – површина објекта у којој се обавља делатност у m²

подаци о потребном специфичном оптерећењу (p_{mos}) за поједине врсте објекта и то:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење p_{mos} W/m ²
Просвета	10-25
Здравство	10-35
Спортски центри	10-50
Хотели са клима уређајима	30-70
Хотели без клима уређајима	20-30
Мале пословне зграде	15-30
Трговине	25-60
Остале намене	30-120

Према урбанистичким показатељима тј. горе наведеним специфичним параметрима, за електроенергетске потрошаче у границама плана, изградити око 109 (стодевет) ТС 10/0,4 kV, потребне снаге трансформатора, капацитета 1000kVA, уз задржавање и реконструкцију постојећих ТС 10/0,4 kV. Планиране ТС 10/0,4 kV повезати електроенергетским водовима 10 kV, по принципу "улаз-излаз" на постојеће ТС 35/10 kV "Златибор 1" и ТС 35/10 kV "Златибор 2".

За планиране ТС 10/0,4 kV потребно је изградити мрежу електроенергетских водова 10 kV. Планиране електроенергетске водове 10 kV извести подземно положеним у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планиране електроенергетске водове 10 kV извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница. На местима где се очекију већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Нисконапонска мрежа, јавно осветљење и потрошња електричне енергије

Електроенергетску мрежу градити радијално, подземно у рову на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Електроенергетске каблове полагасти у тротоарским просторима планираних и постојећих саобраћајница, јавним површинама, уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза. На периферним деловима плана електроенергетска мрежа може бити надземна изведена на стубовима у складу са прописима из ове области. Светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове, а за осветљена тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6-2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова и надземно. Напајање и управљање јавним осветљењем планирати из посебних слободностојећих ормана. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Обновљиви извори за производњу електричне енергије (енергија ветра)

Због енергетске зависности региона, посебну пажњу посветити развоју и могућностима примене алтернативних извора енергије примерених подручју (енергија ветра и сунца, геотермална енергија, биомаса и биогас), имајући све време потребу за енергетском ефикасношћу. На основу Студије могућности коришћења енергије ветра за производњу електричне енергије, коју је урадио Савезни хидрометеоролошки завод, дошло се до закључка да је по важећим светским критеријумима, ветар енергетски ресурс Србије. Активирањем овог важног и неискоришћеног извора енергије, значајно би се повећали инсталисани капацитети, разноврсност енергетских извора и смањила зависност од увоза енергетских сировина. У том смислу, на основу горе поменуте Студије и након извршених детаљнијих анализа и студија оправданости, у границама предметног плана предвидети изградњу фарми ветрогенератора на потезу Градина, Крива Брега, Чигота. Реализација пројекта фарме ветрогенератора планира се кроз следеће фазе:

- Избор микролокације компаративном анализом локалитета издвојених одговарајућим моделом,
- Израда нумеричког модела микролокалитета, са прецизним моделирањем и утврђивањем утицаја свих препрека на локацији,
- Одређивање позиције за мерни стуб и мерење на висини од 50 m и још две референтне висине у минималном трајању од 6 месеци до годину дана
- Рекалибрација микромодела на основу резултата мерења
- Израда инвестиционо-техничке документације
- Обезбеђивање финансијских средстава
- Изградња и
- Пуштање у рад

У оквиру фарми ветрогенератора, ветротурбине се повезују на заједничке сабирнице кабловским енергетским водовима, одакле се, преко енергетског трансформатора, повезују на преносну електричну мрежу. Начин и шема повезивања ветротурбина – који су условљени величином ветрогенераторског поља, распоредом турбина и захтеваним нивоом сигурности – биће дефинисани даљом планском разрадом, а овим планом су дефинисани принципијелно, у домену поштовања основних урбанистичких правила. На основу накнадне детаљне микролокацијске опсервације просторног обухвата, предвидети потребан број ветроагрегата, при чијем позиционирању се мора поштовати критеријум минималног међусобног удаљења. У складу са важећим законом сва потребна документација и сви параметри ће бити разрађени кроз израду плана детаљне регулације.

Правила уређења и грађења електроенергетске мреже и објеката

Потенцијали

Основни електроенергетски потенцијал представља релативно добро развијена преносна мрежа 110 kV и 35 kV која повезује најзначајније електроенергетске објекте са могућношћу изградње нових капацитета (напојни водови и трансформаторске станице). Посебан потенцијал се огледа у могућностима коришћења обновљивих извора енергије. Под овим могућностима се поразумевају различите форме: ветроелектране (њиховим коришћењем супституише се потрошња електричне енергије из мреже, која се доминантно производи у термоелектранама на угаљ), мале хидроелектране, когенерација (спрегнута производња електричне и топлотне енергије) и соларни (фотонапонски) извори. У односу на трасу магистралног гасовода, основни потенцијал простора општине Чајетина огледа се у положају. Магистрални гасовод пролази кроз централно подручје Општине и према диспозицији омогућава технички једноставнију и инвестиционо повољнију дистрибуцију и коришћење гаса.

Ограничења

Дистрибутивну мрежу 10 kV и нисконапонску мрежу 0.4 kV треба посматрати кроз јако изражена миграциона кретања. Статистички подаци говоре о смањивању броја становника односно броја домаћинства што је један од битних фактора код планирања и изградње мрежа и објеката. У појединим сеоским насељима, услед недовољно развијене и застареле мреже, долази до проблема везаних како за поузданост тако и за квалитет испоручене електричне енергије (падови и варијације напона од номиналне вредности). Честе су појаве прекида напајања у руралним подручјима у зимском периоду услед атмосферских непогода. Као и за целокупно подручје Републике Србије и за општину Чајетину су упечатљиве неке основне карактеристике. Наведени делови енергетског система углавном се одликују технолошком застарелашћу и ниском енергетском ефикасношћу, као и тренутно забрињавајућом и дугорочно неприхватљивим технолошким стањем са становишта заштите животне средине. Овакво стање је последица не само недовољног улагања у протеклом периоду за обављање потпуних ремонта и инвестиционог одржавања већ и неусклађеног развоја енергетских сектора, са становишта рационалне употребе енергената, повећања енергетске ефикасности, како у производњи и дистрибуцији, тако и код крајњих потрошача где се обављају енергетске услуге. Кад је у питању коришћење обновљивих извора енергије за производњу ел. енергије, поред регулаторних недостатака и компликованих административних процедура, ниска цена електричне енергије, диспарат цена енергената, као и недостатак финансијских подстицаја/олакшица главне су баријере за њихово коришћење. Слаба и неажурна евиденција имовинског статуса земљишта које је потребно за реализацију и постављање примарне и секундарне мреже гасовода и одабир оптималне трасе представља основно ограничење.

Трафостанице 110/35(10) kV

За ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" је обезбеђен простор од око 0,7 ha. Трафостаница је изведена као отворено или затворено постројење. Објекат обликовати тако да са суседним чини складну урбанистичку целину. За смештај опреме предвидети следеће:

- простор за смештај спољашњег РП-110 kV;

- простор за смештај трансформатора 110/35kV снаге 2x31,5 MVA;
- простор за смештај хелија РП-35kV са одговарајућим кабловским простором згради;
- простор за смештај трансформатора 35/10kV снаге 2x8(12,5) MVA у згради;
- простор за смештај хелија РП-10kV са одговарајућим кабловским простором у згради;
- простор за смештај кућних трансформатора снаге 250 kVA;
- простор за смештај акумулаторске батерије са предпростором;
- просторију за смештај уређаја релејне заштите;
- три просторије за смештај постројења МТК;
- просторију за смештај исправљања и развода сопствене потрошње;
- просторију за смештај уређаја локалног и даљинског управљања;
- просторије санитарног чвора, просторије за боравак дежурне екипе и просторије за магацин;
- погонско-пословне просторије за смештај погонског особља;
- темеље трансформатора димензионисати према оптерећењу од трансформатора.
- каде за уље су обликоване и према типу трансформатора и са потребним нагибима и решеткама за одвод уља. Испуна каде је од крупног гранулисаног шљунка.
- против-пожарни зид је армирано-бетонски, поставити између два трансформатора.
- уљна канализација је од керамичких или сличних цеви са потребним нагибима ка јами за уље. Јама за уље је кружног пресека, од префабрикованих цеви, од водонепропусног бетона, димензионисати за пријем уља једног трафоа.

Трафостанице 10/0,4 kV

- трафостаницу градити као МБТС или зидану, а на периферним деловима плана и ако техничке могућности то не дозвољавају и као стубну ТС. Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3,0 m;
- Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3,0m;
- ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90);
- трафостанице градити за рад на 10 kV напонском нивоу;
- код избора локације ТС водити рачуна о следећем: да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења; да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији; о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме; о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.; о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС; и утицају ТС на животну средину.

Обновљиви извори за производњу електричне енергије

- Ветрогенераторе градити и прикључити их на електроенергетску мрежу ЕПС-а у складу са СРПС и међународним стандардима и техничких препорукама ЈП Електропривреде Србије.
- Приликом позиционирања ветрогенератора мора се поштовати критеријум минималног међусобног удаљења од 7 пречника ротора у опредељујућем правцу ветра највећег потенцијала, односно 4 пречника ротора у правцу управном на опредељујући правац ветра; за сва подручја на којима се планира изградња ветрогенератора предвидети обавезну израду плана детаљне регулације.
- Обавезно је поштовање удаљености од минимално 1 km од границе насељених места у окружењу, у циљу обезбеђивања нивоа емисије буке од 40 dB(A). Национални прописи за ову врсту објеката не постоје, али општи прописи заштите од буке препоручују код стамбених зграда максимални ниво буке 45 dB(A). Европска пракса налаже поштовање нивоа емисије буке у току ноћи од максимално 40 dB(A).

Извођење подземних водова

- 35 kV и 10 kV мрежу градити подземно у кабловским канализацијама директно полагањем у земљу и ваздушно на бетонским стубовима са голим проводницима, а на периферији насеља ваздушно на бетонским стубовима са голим проводницима;

- На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове 35 kV и 10 kV и поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница
- дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,7 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,1 m за каблове 35 kV;
- Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова и надземно. Напајање и управљање јавним осветљењем планирати из посебних слободностојећих ормана постављених у непосредној близини трафо станице.
- електроенергетску мрежу полагаати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1 m од коловоза, где је могуће мрежу полагаати у слободним зеленим површинама;
- укрштање кабловског вода са путем изван насеља врши се тако што се кабл полаже у бетонски канал, односно у бетонску или пластичну цев увучену у хоризонтално избушен отвор, тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8 m;
- међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1 m;
- при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV, 10 kV и 20 kV, односно 1 m за каблове напона 35kV;
- при укрштању са телекомуникационим кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу електроенергетски кабл се полаже испод телекомуникационих каблова;
- није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације;
- хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну размаци из претходне две тачке на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев;
- Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање: -0,8 m у насељеним местима и -1,2 m изван насељених места
- размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;
- На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла;
- није дозвољено паралелно полагање електроенергетских каблова изнад или испод цеви гасовода;
- размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде у насељеним местима 0,8 m, односно изван насељених места 1,2 m. Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;
- Укрштање енергетског кабла са водотоком (река, канал итд) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно укрштање са водотоком може да се изведе полагањем кабла на дно или испод дна водотока;
- Полагање кабла на дно водотока изводи се на месту где је брзина воде најмања и где не постоји могућност већег одрона земље или насипања муља;

- Полагање кабла испод дна водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5 m испод дна водотока;
- Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова.
- Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2m.
- Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

Извођење надземних водова

- Нисконапонски самонесећи кабловски склоп (НН СКС) монтирају на бетонске стубове са размаком до 40 m. Изузетно НН СКС може да се полаже и по фасади зграде;
- није дозвољено директно полагање НН СКС у земљу или малтер;
- вођење водова преко зграда које служе за стални боравак људи треба ограничити на изузетне случајеве, ако се друга решења не могу технички или економски оправдати (сматра се да вод прелази преко зграде и кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном стању од зграде мање од 3 m за водове до 20 kV, односно мање од 5 m за водове напона већег од 20 kV);
- у случају постављања водова изнад зграда потребна је електрично појачана изолација, а за водове изнад стамбених зграда и зграда у којима се задржава већи број људи, потребна је и механички појачана изолација;
- није дозвољено постављање зидних конзола или зидних и кровних носача водова на стамбеним зградама;
- није дозвољено вођење водова преко објеката у којима се налази лако запаљив материјал (складишта бензина, уља, експлозива и сл.);
- на пролазу поред објеката у којима се налази лако запаљив материјал хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3 m, а износи најмање 15 m;
- одређивање осталих сигурних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно као и са другим инсталацијама вршити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Сл. лист СФРЈ“, бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“, бр. 18/92); и заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).
- У ужем делу града светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове, а у деловима града где је електроенергетска мрежа изграђена надземно светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.

8.5 Гасоводна мрежа

Постојеће стање

Постојеће стање гасовода на територији општине Чајетина је следеће:

- изграђен је разводни гасовод РГ 08-19 на деоници од Севојна до Златибора, од челичних цеви за радни притисак до 50 бар,
- предвиђена је изградња главних мерно-регулационих станица: "Мачкат", "Чајетина" и "Златибор" укупног капацитета 14.000м³/h.
- планирана је (и делимично реализована) изградња дистрибутивне гасоводне мреже на радном притиску до 4 бара, у насељима Златибор, Чајетина, Мачкат, као и мрежа за потребе рекреативног центра Торник,
- планирана је изградња деонице од Златибора до Прибоја разводног гасовода РГ 08-19, од челичних цеви за радни притисак до 50 бара, преко Рибнице и локалитета Торник, капацитета до 15.000м³/h.

Остала правила уређења и грађења

Просторним планом је предвиђена изградња разводног гасовода од Севојна до Златибора од челичних цеви за радни притисак од 50 бара као и изградња главних мерно регулационих станица укупног капацитета 14000 м³/ч. Ово се односи на ГМРС Мачкат, Чајетина и Златибор док ГМРС Торник треба да се лоцира источно од Торника према Доброселици, на планираном разводном гасоводу према Прибоју. Ова траса још није прецизно дефинисана и биће предмет каснијих анализа. Предвиђена гасоводна мрежа је средњег притиска до 12 бара са МРС (од главне регулационе станице где се притисак смањује са 50 на 12 бара до станица са даљим снижавањем са 12 на 4 бара), а део дистрибутивне мреже је ниског напонског притиска до 4 бара (од МРС који ће се разводити улицама до сваког објекта потрошача). Према расположивим подацима за ГМРС Златибор потребан капацитет за пројектовани простор је 10000 м³/ч уз степен истовремености за овај тип објеката од 70%, реалне потребе су око 700 м³/ч; број процењених прикључака је око 6000, а дужина гасоводне мреже око 65км. Процењени капацитет за ГМРС Чајетина је око 4200 м³/ч уз степен истовремености за овај тип објеката од 70%, реалне потребе су око 3000 м³/ч; број процењених прикључака је око 2200, а дужина гасоводне мреже око 20км. При реализацији неопходно је поштовати прописане мере заштите и зоне односно појасеве безбедности који ће бити прецизно утврђени пројектном документацијом у односу на остале намене и објекте. Све гасне инсталације поставити према важећој законској регулативи и техничким стандардима и нормативима. Линија дистрибутивног гасовода мора бити постављена односно положена у тло на дубини од 0,6 до 1,0 метара, на растојању од 1м од ивице коловоза, а забрањено је сађење биљака чији корен има дубину већу од 1м на удаљењу мањем од 5м од осе гасовода. Ако се гасовод укршта са саобраћајницом онда се полаже у заштитну цев односно канал. Ширина појаса који заузима гасовод је од по 1м од осе цеви. Гасовод се води минимум 10м од ивице путног појаса. Постојећа укрштња гасовода са саобраћајницом додатно се обезбеђују заштитним цевима и каналима и накнадно се дефинишу пројектном документацијом. Планирана укрштања гасовода са саобраћајницом обезбеђују се заштитним цевима тако да се горња нивелета заштитне цеви поставља минимум на 1,35м од нивелете коловоза, или ако је неповољније 1м испод одводних јарака саобраћајнице и сви гасоводи се се полажу подземно са минималном дубином укопавања од 0,8м у појасу првог разреда односно до 1,1м у заштитном појасу насељених зграда.

Технички пројекти, студије и анализе као и истраживачки елаборати израђиваће се по потреби у зависности од динамике реализације гасоводне система. Приликом израде урбанистичке и техничке документације потребно је трасу гасовода и ГМРС дефинисати као стечене обавезе у простору и третирати их у складу са Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ“ број 26/1985). У Плану генералне регулације дата је оријентациона траса гасовода, док је за један део трасе преузета позиција на основу достављеног идејног решења и катастарске подлоге. Прецизна траса гасоводне мреже у целокупној дужини биће одређена кроз израду одговарајуће техничке документације.

8.6 Телекомуникациона мрежа и објекти**Постојеће стање**Фиксна телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада АТЦ "Златибор" која је повезана са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: јавне аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже. АТЦ "Златибор", смештена у објекту поште у центру насеља, је капацитета 4048 прикључака и састоји се од:

- ЧЦ "Златибор" са 960 директних прикључака и 1920 двојничких прикључака

- ИС-П "Златибор", са 1044 аналогна прикључка и 64 дигитална прикључка 2Б+Д (ISDN-базни приступ) што не задовољава потребе насеља, савремене трендове у телекомуникацијама и основне циљеве дефинисане Просторним планом Републике Србије.

АТЦ "Златибор", Спојни пут за ЧЦ "Семегњево" реализован је РР везом преко усмерене параболичне антене смештене на згради поште. Поред ове РР везе, за потребе спојних путева, мобилне телефоније и будуће дигитализације планира се реализација улазно-излазних радио-релејних коридора од зграде Поште према следећим правцима:

- правац Семегњево
- правац Караула,
- правац Јеврејско брдо,
- правац Чајетинска Градина.

Пре изградње високих објеката на овим правцима неопходно је прибавити техничке услове и сагласност "Телекома Србија". Приступна тк мрежа Златибора је комбинованог облика (крута-еластична) капацитета од 6800 пари завршеним на главном разделнику. Обухвата подручје насеља Златибор, део насеља Рибница, приградска насеља: Потоци, Очка гора, Зова, Гајеви, Кобиља Глава, Шаиновци и село Рудине. Конструктивне елементе мреже поред главног разделника чине и кабловска тк канализација у дужини, девет кабловских подручја са главним и дистрибутивним кабловима дужине и разводна мрежа која је изграђена подземним кабловима типа ТК00, ТК 00В, ТК 10 са ваздушно-папирном изолацијом жила и кабловима ТК 59, ТК 39п са изолацијом жила од ПЕ. Разводна (секундарна) мрежа изграђена је кабловима ТК 59 и ТК 39П капацитета 1-5х4. Примарна тк мрежа, пречник проводника мреже 0,4-0,8 mm је завршена на терену у стојећим кабловским разделницима, унутрашњим изводима и мањим делом (3%) на спољним изводима на стубу. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације због велике учесталости сметњи јер је омотач каблова типа ТК 39п подужно водопропустан. Потребна је замена постојећих каблова кабловима типа ТК 59 (пуњени каблови).

Мобилна телефонија и РР систем

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Од зграде Поште у телефонском саобраћају је дигитални РР систем преноса за ЧН Семегњево и дигитални систем преноса по претплатничком каблу за базну станицу мобилне телефоније Телеком-а чија локација је на брду Караула (1044внм.). Посматрајући Златибор као ЕКО зону за изградњу базних станица мобилне телефоније неопходно је претходно израдити студију процене утицаја на животну средину.

Планирано стање

За потребе планираних телекомуникационих потрошача потребно је обезбедити око 27000 тф прикључака уз елиминацију "двојника". У том смислу потребно је проширити постојеће и изградити нове телефонске капацитете (издвојени степени EWSD/RDLU) на предметним локацијама са припадајућом приступном мрежом и спојним путевима чија се реализација планира оптичким кабловима.

Планирати постављање нових телекомуникационих DSL каблова у свим приступним мрежама на територији предметног Плана, водећи рачуна о препоруци за дужину претплатничке петље. Капацитете телекомуникационе канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана овим и другим планским документима. Потребно је изградити нова кабловска подручја за нове претплатнике. До планираних објеката и нових претплатника изградити телекомуникационе каблове за планиране претплатнике.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте. У средишњој и периферним зонама потребно је проширење већег обима уз замену

постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа ТК59. Извршити реконструкцију дотрајале примарне тк мреже. На локацијама са већом густином становања планирати оптичке каблове већих капацитета, узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга. Приликом замене постојећих каблова као и при полагању нових, паралелно поред њих у исти ров полагасти 2 оптичке цеви за потребе будуће дигитализације претплатничке мреже и нове сервисе. Дигитализацију претплатничке мреже планирати у 3 фазе:

- I фаза-до кабловских разделника (главна мрежа)
- II фаза-до кабловских извода (дистрибутивна мрежа)
- III фаза-мрежа до телефонског апарата или терминалног уређаја.

Предвидети увођење сервиса triple play. Сервис triple play обухвата вишеструке говорне канале преко интернет протокола, висок квалитет услуге и велики битски проток, пренос података путем интернета брзином и до 100 Mb/s по домаћинству и, коначно, пренос видео записа путем интернет протокола (IP-TV, телевизија високе резолуције - HDTV, Video-on-Demand). Појава овог сервиса, узрокује потребу за смањењем претплатничке петље до 1km у градовима и до 2km у сеоским срединама. FTTx технологија се превасходно заснива на оптичким влакнима која се разводе до крајњег корисника (Fiber to the x = H (home), B (building), C (curb)). FTTx је последњих година предмет интересовања многих оператера због низа предности које пружа у односу на остале технологије:

1. Повећање прихода: оптичке приступне мреже омогућавају све врсте сервиса преко јединствене мреже-сервис triple play.
2. Смањење трошкова: како је увођење FTTX/B последњих година довело до велике производње опреме за FTTX, дошло је до пада цена ове опреме у свету. У том смислу су техничка решења за приступне мреже базирана на оптичким влакнима постала широко доступна и по цени упоредива са ценом бакарних широкопојасних мрежа. Према резултатима европског пројекта MUSE, технологија FTTX може значајно да смањи цену увођења у односу на остале технологије, ако је реч о густо насељеним урбаним областима.
3. Решење потребе за битским протоком: захтев за порастом битског протока у приступним мрежама је перманентан, јер се број нових сервиса и апликација свакодневно увећава. У том смислу се као пример обично наводе HDTV, интерактивне игре, е-учење, потреба за већим бројем рачунара у домаћинству, тако да се очекује да ће битски проток у том погледу ускоро превазићи и 30 Mb/s.

Мобилна телефонија

Просторним планом Републике Србије предвиђено је "увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу". Поред тога у погледу осигурања простора за потребе телекомуникационог саобраћаја предвиђено је да се обезбеди: 1. осигурање простора за поштанске и телекомуникационе објекте у центрима насеља, 2. осигурање коридора за телекомуникационе каблове дуж свих нових и постојећих путева и 3. осигурање коридора за радио-релејне везе (PP везе). Полазећи од ових чињеница и других одлука државних органа Телеком је приступио реализацији развоја система мобилне телефоније на територији Републике Србије у GSM систему (GSM Глобални Систем Мобилних телекомуникација), а у складу са ETSI стандардима (ETSI - Европски Телекомуникациони Институт за Стандарде). GSM систем је тренутно једини јавни систем мобилних корисника који је опште прихваћен у Европи и у значајном делу осталог дела света. Једино у GSM систему је могуће реализовати функције међумрежног и међународног роаминг-а, као и неке друге значајне функције. Због тога, у погледу избора типа система у Европи још увек нема рационалне алтернативе. Мрежа GSM система Телекома треба да просторно и организационо обезбеди међусобно повезивање и радио комуницирање мобилних корисника на територији Републике Србије, са могућношћу потпуног повезивања и укључења у јавну фиксну мрежу Србије и друге мреже са којима је она повезана.

Са територије коју покрива GSM мрежа мора бити омогућено:

- аутоматско успостављање веза између мобилних корисника и корисника у оквиру исте мреже, без обзира где се ти мобилни корисници налазе

- аутоматско успостављање веза између мобилних корисника и корисника фиксне мреже, са могућим успостављањем комуникације у оба смера.
- аутоматско коришћење система међумрежног и међународног "roaming"-а ("roaming"-систем за аутоматско уговорно коришћење услуга других радио мрежа).

Сви физички објекти GSM система класификују се грубо у две групе:

1. управљачко-комутациони центри са једне стране и
2. базне станице које се налазе на појединачним локацијама са друге.

На Територији Републике Србије у оперативном раду су три мобилна оператора ТЕЛЕКОМ, ТЕЛЕНОР и ВИП.

Сходно светским трендовима планира се интензиван развој мобилне телефоније у складу са законском регулативом која дефинише ову област. У том смислу на предметном подручју изградити потребан број базних станица за потребе мобилне телефоније.

Кабловски дистрибутивни систем (КДС)

Не постоји изграђен кабловски дистрибутивни систем. За ове намене постоје оптичке цеви у деловима мреже у дужини од цца 3000 мет.

Планира се развој КДС система у складу са захтеваним потребама и законском регулативом која дефинише ову област. Изградња КДС треба да омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев... Планирана архитектура кабловског система треба да представља хибридную двосмерну мрежу са више хијерархијских нивоа. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

Правила уређења и грађења телекомуникационе мреже и објеката, мобилне телефоније и КДС

Током изградње телекомуникационе мреже и објеката, потребно је уважавати следећа правила:

- Планиране МСАН-ове изградити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностојеће објекте (outdoor). За смештај опреме МСАН потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта.
- целокупна телекомуникациона мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- Уколико техничке могућности не дозвољавају изградњу подземних каблова исте извести надземно.
- дубина полагања мора бити најмање 0,8m;
- цеви за телекомуникациону канализацију полагасти у рову преко слоја песка дебљине 0,1m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.
- растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- телекомуникациона мрежа полагасти у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије;
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV, 10 kV и 20 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;

- при паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m. Угао укрштања треба да буде 90°;
- телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;
- телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- на прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви.
- базе радио-станице и радио–релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити по техничким препорукама и светским стандардима из ове обалсти, а непосредни простор око антенског стуба оградити (100m²) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал).
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.
- у циљу неометаног рада радио – релејне везе дуж трасе обезбедити слободан коридор, односно, неопходно је да просторна зона цилиндричног облика полупречника II Френелове зоне, на траси буде слободна од препрека.

9.0 ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

9.1 Студија енергетске ефикасности

Суштина енергетске ефикасности (у даљем тексту и: ЕЕ), једног од најактуелнијих појмова у области енергетике, јесте коришћење мање енергије за обезбеђење истог нивоа енергетских услуга. Дакле, релативно малим улагањима, бољим избором технолошке опреме и енергената, бољом организацијом, побољшањем квалитета у експлоатацији, могу се постићи велике енергетске и финансијске уштеде.

Повећање енергетске ефикасности представља најјефтинију и најпродуктивнију енергетску алтернативу, а управо та алтернатива ће у великој мери допринети стимулацији иновација, запослености и економског раста.

Потребно је нагласити да је поред интензивирања активности на пољу енергетске ефикасности потребно обезбедити континуитет активности и након његовог завршетка, што представља задатак више, али и подстицај да се у раду бавимо како тренутним, тако и дугорочним ефектима енергетске ефикасности као фундаменталном основом за квалитетан живот будућих генерација. Адекватним урбанистичким планирањем могуће је на разуман начин просторно уредити јавне и привредне активности, на пример, чиме је могуће скратити појединачна путовања и остварити уштеде времена и новца. Коришћење обновљивих извора енергије је још једно поље на коме се може имати водећа улога у откривању економски исплативих потенцијала и покретања њихове експлоатације кроз јавна или приватна улагања. Дугорочно планирање и краткорочна решења за очигледне енергетске недостатке могу и морају бити међусобно усклађени. Одређена улагања у постројења или поступке који побољшавају енергетску ефикасност могу да обезбеде рефинансирање почетних улагања у веома кратком року.

Коришћење природних ресурса базира се на принципима рационалне и контролисане експлоатације, у складу са применом концепта одрживог развоја. Концепт просторног развоја и просторне организације планског подручја у значајној мери је базиран на просторном распореду и потенцијалима природних ресурса. Остваривање овог концепта условљено је свеобухватним валоризовањем и ангажовањем свих расположивих потенцијала на принципима одрживог развоја уз примену савремене концепције заштите природе и њених ресурса. Савремена концепција

заштите ресурса подразумева да се поред заштите кроз правна акта, заштита врши кроз интерна правила и договоре (јавне споразуме). Истовременом применом оба приступа омогућиће се остваривање интегралне заштите подручја (ресурса) која нису заштићена кроз правна акта, а трпе негативне утицаје. Интегрална заштита природних ресурса је основ за примену одрживог планирања и квалитетно остваривање дугорочног развоја.

Потенцијали обновљивих извора на простору општине Чајетина

У оквиру стратегије којом се уређује привредни развој Републике Србије од 2006 до 2012. као један од приоритета препознаје се селективно коришћење нових и обновљивих извора енергије са циљем успоравања стопе раста увоза енергената, смањивање негативног утицаја на околину (Република Србија се обавезала Кјото споразумом на редукацију емисије штетних гасова) и отварања додатне активности за домаћу индустрију и запошљавање локалног становништва, укључујући и прилагођавање пракси и регулативи ЕУ у овој области.

Коришћење обновљивих извора енергије је један од дугорочних, сталних и приоритетних циљева свих држава света, па и Србије, и представља суштину рационалног коришћења енергије. Програмом енергетске ефикасности за подручје општине Чајетина, који је израђен од стране Енергопројект – Ентел из Београда, обухваћени су и потенцијали обновљивих извора на подручју Плана. Када се ради о задовољавању енергетских потреба Чајетине и Златибора, у форми електричне енергије од стране нових обновљивих извора енергије, то су:

- ветроелектране (њиховим коришћењем супституише се потрошња електричне енергије из мреже, која се производи у термоелектранама на угаљ). Ефекат је уштеда на гориву, чиме се побољшава искоришћење расположивих примарних енергетских ресурса, а тиме и сама економија у производњи;
- мале хидроелектране;
- когенерација (спрегнута производња електричне и топлотне енергије) која је велики фактор побољшања енергетске ефикасности у производњи и
- соларни (фотонапонски) извори, чије коришћење претвара бесплатну енергију сунца у електричну енергију и побољшава глобалну економију пословања електропривредних предузећа.

Претпостављајући постојање значајног, али још недовољно тачно утврђеног потенцијала ветра, Планом за привредни развој Србије, је дата могућност изградње фарме ветрогенератора на потезу Градина, Крива Бреза, Чигота, након извршених детаљнијих анализа и студија оправданости. Реализација пројекта фарме ветрогенератора планира се кроз фазе избора микролокације, израде нумеричког модела микролокалитета са прецизним моделирањем и утврђивањем утицаја свих препрека на локацији, одређивања позиције за мерни стуб и мерење на висини од 50 m и још две референтне висине у минималном трајању од 6 месеци до годину дана, провере микромодела на основу резултата мерења, израде инвестиционо-техничке документације, обезбеђивање финансијских средстава, а затим изградње и пуштања у рад.

Мале хидроелектране (спадају све електране чија је инсталисана снага мања од 10 MW) представљају значајан део могућих нових обновљивих извора електричне енергије у Србији. Када се ради о општини Чајетина, према документу "Катастар малих хидроелектрана" (Енергопројект Београд 1975.године), на њеној територији или на границама са суседним општинама, су неизграђене мале хидроелектране (укупно 25), чија је могућа снага 12,74 мегавата, а просечна годишња производња 47,97 GWh/god. Могуће мале хидроелектране би тако могле да покрију значајан део конзума електричне енергије на подручју општине Чајетина. Оне се налазе на водотоцима и локацијама наведеним у Просторном плану, које се не налазе у обухвату I фазе Плана. Опште прихваћено мишљење је да такве електране, ако се граде само као произвођачи електричне енергије за сада (а верује се и у блиској будућности), због великих и скувих хидрографјевинских радова, не могу проћи економске критеријуме. Посматрајући као део мулти - наменских система за водоснабдевање, наводњавање, туристичких комплекса, спортско

забавних намена, може се претпоставити да ће бар неке прећи и те критеријуме. Поготову, када се буде тражило строго поштовање Кјото Протокола о спречавању глобалног загревања и смањења емисија угљен-диоксида. Општина Чајетина као изразито туристичко подручје, треба да размотри и коришћење ове опције за подмирење својих будућих потреба у електричној енергији. Такође треба имати у виду и Јавни позив за изградњу малих хидроелектрана Министарства енергетике, развоја и заштите животне средине Републике Србије који обухвата 317 локација за њихову изградњу и са тим у вези потребно је извршити потребне анализе и одредити се према могућим локацијама у складу са свим важећим законима и прописима.

Обзиром да се у подручје Чајетине и Златибора предвиђа довођење природног гаса, који ће покривати потребе за топлотном енергијом (грејање, кување, санитарна потрошна вода), његово коришћење омогућује да се примени когенерација топлотне и електричне енергије, при којој би производња топлотне енергије била примарна, а производња електричне енергије допунска (или секундарна). Како су због економије великих целина исплативији централизовани системи, предлаже се да се при пројектовању гасовода провери исплативост њихове примена за случај Чајетине и Златибора, где би се, за више блиско лоцираних хотела, одмаралишта и стамбених блокова, или пословних објеката користили заједнички когенерациони извори. Наравно, одлука о броју и локацији таквих извора може се донети после одговарајуће техно-економске анализе, али се сам принцип когенерације - заједничке производње топлотне и електричне енергије за случај Чајетине и Златибора није споран.

Подручје Чајетине и Златибора је познато по релативно великом броју сати осунчаности, који се креће око 2000 сати у години, па се у будућем развоју нових извора електричне енергије, дужна пажња мора поклонити и искоришћавању соларне за производњу електричне енергије. Ово се може реализовати на два различита начина. Први се састоји у примени соларних концентратора за производњу водене паре, која покреће парну турбину и синхрони генератор, па се производња електричне енергије даље остварује на истом принципу као код класичних термоелектрана на пару, а други, у директном претварању соларне у електричну енергију преко фотонапонских претварача. Физички основ на којем почивају фотонапонски претварачи чини "отпуштање", односно побуђивање и покретање електрона у неким материјалима, када апсорбују довољно фотона светлости одређене енергије. У садашњем тренутку, коришћење фотонапонских соларних електрана има изгледа само у комбинацији са великих стамбеним, туристичким, комерцијалним и индустријским комплексима, где могу задовољити део локалних потреба већих потрошача, као и за удаљене кориснике, где би довођење електричне енергије из јавне мреже било сувише скупо (усамљене фарме, планинарски и смучарски домови, радио и телевизијски предајници и телекомуникационе релејне станице). У принципу, сви фотонапонски извори (као и ветроелектране) ради обезбеђења непрекидног напајања потрошача, захтевају 100% резерву у класичним изворима (најчешће су то дизел, или гасно-турбински агрегати). Као и у случају других обновљивих извора електричне енергије (хидроелектране, ветроелектране), изградња фотонапонских извора је ствар детаљне економске анализе.

Енергетски преглед

Основни циљ енергетског прегледа је добијање увида у тренутно стање објекта на основу низа прикупљених и обрађених параметара и одређивање реалних енергетских потреба објекта, не нарушавајући при том удобност рада и живљења. На основу разлике између тренутног стања и реалне потребе за енергијом приступа се одабиру мера енергетске ефикасности које се могу односити на:

- побољшање топлотних карактеристика објекта применом топлотне изолације или заменом прозора
- замену или побољшање система за грејање/хлађење
- замену или побољшање система за припрему топле воде
- побољшање ефикасности система расвете и кућних апарата
- употребу одрживих извора енергије на страни потрошње

У пракси се разликују две врсте енергетских прегледа:

- 1) прелиминарни (walk-through) енергетски преглед и
- 2) детаљни енергетски преглед са израдом инвестиционе студије за пројекат побољшања енергетске ефикасности.

Прелиминарни преглед подразумева израду детаљног упитника за одређени објекат који је неопходно квалитетно попунити од стране особе задужене за проблематику енергетике у згради. Из оваквог једног упитника, разговора са квалификованом (одговорном) особом и неких мањих мерења добија се слика о потрошњи енергије у анализираном објекту. Уколико се након овако спроведеног прелиминарног прегледа процени да постоји значајан простор за спровођење мера енергетске ефикасности, приступа се детаљном енергетском прегледу објекта. Детаљни енергетски преглед улази у такозвану дубинску енергетску анализу објекта и идентификацију потенцијалних мера енергетске ефикасности. Детаљним прегледом зграде и вршењем неопходних мерења (топлотна мерења, гас анализа, термографско снимање, електрична мерења) утврђују се кључни проблеми и у форми инвестиционе студије преносе власницима или управницима објекта.

Мале хидроелектране

Према изводу из нацрта Просторног плана Републике Србије одређени су потенцијали и просторни распоред малих хидроелектрана, односно дефинисане су смернице за наредни период у погледу детаљних ревизија локација предвиђених Катастром малих хидроелектрана.

Потенцијал - Потенцијал малих водотокова, на којима се могу градити МХЕ, износи око 0,6 Мтен или 14% од укупног потенцијала обновљивих извора у Србији. Искоришћењем укупног енергетског потенцијала малих хидроелектрана могуће је произвести око 4,7% од укупне производње електричне енергије у Републици Србији и око 15% производње електричне енергије у хидроелектранама.

Просторни распоред - Под појмом мала хидроелектрана, према Закону о енергетици, подразумева се хидроелектрана снаге до 10 MW. МХЕ су погодне, како за снабдевање електричном енергијом изолованих потрошача, тако и за развој неких других грана, нпр. туризма. Већина планина у Србији је релативно богата водом, са рекама које на кратким дужинама остварују велике падове, чиме се стичу повољни услови за њихово енергетско коришћење. У Србији је идентификовано 856 локација за изградњу малих хидроелектрана. На основу резултата 15 реализованих пред-студија изводљивости за изградњу малих хидроелектрана закључено је да је у садашњим тржишним условима реално очекивати изградњу малих хидроелектрана на 5 до 10% од укупног броја локација предвиђених Катастром малих хидроелектрана. Мале хидроелектране, нису еколошки прихватљиве на деловима заштићених подручја са режимом заштите I и II степена што треба имати у виду као један од критеријума приликом ревизије локација малих хидроелектрана и проглашења заштићених подручја. У наредном периоду ће се наставити детаљна ревизија локација предвиђених Катастром малих хидроелектрана инсталисане снаге изнад 600 kW како би се направила прецизнија листа изводљивих локација и створила боља планска основа за коришћење овог обновљивог извора. Мале хидроелектране се могу градити и на пољопривредном земљишту, уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде. За сва подручја на којима се планира изградња малих хидроелектрана предвидети обавезну израду плана детаљне регулације.

Енергија ветра

Према изводу из нацрта Просторног плана Републике Србије одређени су потенцијали и просторни распоред ветроелектрана.

Потенцијал - Технички искористив енергетски потенцијал енергије ветра у Србији је око 0,2 Мтен годишње, тј. око 5% укупног потенцијала ОИЕ. Досадашња истраживања су показала да је могуће инсталирати око 1300 MW ветрогенераторских производних капацитета и годишње произвести око 2300 GWh електричне енергије.

Просторни распоред - У западном делу потенцијалне локације су Златибор, Копаоник, Дивчибаре. За тачну оцену оправданости изградње електране на ветар на датој локацији неопходно је спровести детаљна мерења брзине и правца ветра. Према Закону о планирању и изградњи, ветроелектране се могу градити и на пољопривредном земљишту, уз претходно прибављену сагласност органа надлежног за послове пољопривреде и животне средине. Приликом одређивања локације за ветроелектране потребна пажња биће посвећена ризику по животну средину (бука, утицај на птице, слепе мишеве и пејсаж) и процени прихватљивости тог ризика са становишта домаћих прописа у области заштите природе и животне средине и европских стандарда и искустава у изградњи ветроелектрана. На заштићеним, за заштиту планираним и еколошки значајним подручјима која ће бити део мреже Натура 2000 по основу Директиве о птицама, ветроелектране се по правилу неће градити. Изузетак могу бити појединачни објекти или мали ветропаркови у зони са режимом заштите III степена уколико се тиме не угрожавају природне вредности, посебно важна станишта и популације птица и слепих мишева и карактеристична обележја и лепота предела. На подручјима проглашеним за националне паркове, резервате природе и станишта, ветроелектране се неће градити.

На основу Студије могућности коришћења енергије ветра за производњу електричне енергије, коју је урадио Савезни хидрометеоролошки завод, дошло се до закључка да је по важећим светским критеријумима, ветар енергетски ресурс Србије. Активирањем овог важног и неискоришћеног извора енергије, значајно би се повећали инсталирани капацитети, разноврсност енергетских извора и смањила зависност од увоза енергетских сировина. У том смислу, на основу горе поменуте Студије и након извршених детаљнијих анализа и студија оправданости, у границама I фазе плана нису предвиђене локације за изградњу фарми ветрогенератора. Реализација пројекта за фарме ветрогенератора се односе на локације које обухвата II фаза плана (Градина, Крива Брега, Чигота) кроз неколико фаза и уз прибављање неопходне техничке документације као и претходне процене еколошке и амбијенталне прихватљивости:

- Избор микролокације компаративном анализом локалитета издвојених одговарајућим моделом,
- Израда нумеричког модела микролокалитета, са прецизним моделирањем и утврђивањем утицаја свих препрека на локацији,
- Одређивање позиције за мерни стуб и мерење на висини од 50 m и још две референтне висине у минималном трајању од 6 месеци до годину дана
- Рекалибрација микромодела на основу резултата мерења
- Израда инвестиционо-техничке документације
- Обезбеђивање финансијских средстава
- Прибављање одговарајућих услова (аката) од стране Завода за заштиту природе
- Изградња и
- Пуштање у рад

Критеријуми за избор локације за изградњу ветроелектране:

1. Брзина, учесталост, правац и удари ветра; изложеност локације треба да је таква да омогућава проток ветра у свим правцима – локација не би требало да има дрвеће, куће или било какву другу препреку која би могла да утиче на снагу ветра;
2. Могућност изградње одређене ветроелектране на датој локацији – топографија, нагиб терена, величина простора, врста растиња и др.;

3. Близина електро мреже (далеководи), трафостанице и могућност прикључивања на електро-енергетски систем) – испитати да ли је потребна изградња нове инфраструктуре;
4. Квалитет приступних путева и тла – да ли могуће транспортовати опрему за ветроелектрану постојећим путевима (ширина, статика саобраћајница и др.);
5. Сеизмолошки аспекти;
6. Власништво над земљиштем – да ли су регулисани имовинско-правни односи;
7. Какво је расположење у односу на овај проблем – да ли је рађено на едукацији, подизању свести и припреми локалног јавног мњења (становништва и локалне самоуправе);
8. Постојање подстицајних мера – пореске олакшице, субвенције и др.;
9. Постојање посебних економско-финансијских захтева од стране локалне заједнице (процент профита, помоћ у изградњи инфраструктуре, донације итд.);
10. Утицај на животну средину – неугрожавања флоре и фауне (правац миграторних кретања птица, IBA – Important Bird Areas), неугрожавања крајолика, заштићених природних добара, националних паркова, бука итд.;
11. Довољна удаљеност од насеља и стамбених објеката како би се избегло повећање интензитета буке;
12. Довољна удаљеност од инфраструктурних објеката (телекомуникационих, радарских, аеродрома, линијских инфраструктурних објеката и др):

Додатни критеријуми који се могу узети у обзир:

13. Какви су трошкови рада у региону (отварање нових радних места);
14. Стручна радна снага – да ли постоји довољан број едукованих стручњака за рад у ветроелектрани;
15. Плански основ – да ли постоји плански документ којим је одређена локација резервисана за изградњу ветроелектране.

Критеријуми значајни за студију изводљивости

- близина електричних далеководи, трафостаница;
- близина преносне мреже или подстанце;
- равничарска подручја су погоднија од планинских.

Изградња није дозвољена

- у заштићеним природним добрима, националним парковима и сл.;
- у неспоредној близини заштићених културних добара;
- на правцу миграторних кретања птица и слепих мишева;
- у подручјима у којима су идентификована значајна станишта фауне.

У оквиру фарми ветрогенератора, ветротурбине се повезују на заједничке сабирнице кабловским енергетским водовима, одакле се, преко енергетског трансформатора, повезују на преносну електричну мрежу. Начин и шема повезивања ветротурбина – који су условљени величином ветрогенераторског поља, распоредом турбина и захтеваним нивоом сигурности – биће дефинисани даљом разрадом (кроз план детаљне регулације, или у случају да су решени имовинско правни односи онда кроз урбанистички пројекат, затим главни пројекат, пројекат парцелације и препарцелације), а овим планом су дефинисани принципијелно, у домену поштовања основних урбанистичких правила. На основу накнадне детаљне микролокацијске опсервације просторног обухвата, предвидети потребан број ветроагрегата, при чијем позиционирању се мора поштовати критеријум минималног међусобног удаљења.

Извори електричне енергије деле се на конвенционалне и обновљиве. У конвенционалне изворе спадају велике, скупе термоелектране и нуклеарне електране које су опасни загађивачи животне средине, уз велике хидроцентрале, које нису директни загађивачи, али су и оне скупе и велике, па се такође сматрају конвенционалним изворима. Обновљиви извори не зависе од залиха угља и нафте, чисти су и непотрошиви, а обично подразумевају погоне малог габарита.

Рекло би се да на Златибору постоје услови за коришћење више обновљивих ресурса: енергија ветра, соларна енергија, биомаса, геотермални извори и снага малих водених токова.

Када су у питању ветрови, Златибор је свакако погодна локација за изградњу фарме ветрењача (ветрогенератора, ветроелектрана). Ветроелектране или аероелектране су врста електрана које користе енергију ветра, који је обновљиви извор енергије. Ветроелектране се састоје из носеће конструкције у облику стуба, ветротурбине, генератора електричне енергије, дела који регулише брзину обртања генератора и излазни напон ветроелектране и прикључка на неки систем за акумулацију енергије или на електричну мрежу.

Предности и недостаци ветроелектрана

- Не троше гориво, тј. енергија ветра је условно речено "бесплатна".
- Ветроелектране су пожељан облик алтернативног извора насупрот електранама на фосилна горива јер хемијски и биолошки не загађују околину.
- Фарма ветроелектрана може имати умерен позитиван утицај на смањење снаге ветра у подручјима која су иначе изложена сувише јаким ветровима.

Повременост погона, зависно о метеоролошким карактеристикама подручја примене. Није решено ефикасно акумулирање већих количина енергије за раздобље без ветра, па би се стога ветроелектране требале везати на електроенергетски састав регије и с њим размењивати енергију. Прикладним се чини комбинација хидроелектрана и ветроелектрана, која у раздобљу јачег ветра штеди хидро-акумулацију, а у раздобљу без ветра енергију даје хидроелектрана. Код ситних ветроелектрана акумулацију могу осигуравати једино акумулатори, који не могу задовољити потребе у подручјима с мање ветровитих дана, али могу штедети класичну енергију у ветровитом раздобљу.

Јаке варијације у снази ветра релативно су теже технички савладиве. Техничка решења морају спречити оштећење ветрењаче при олујној снази и извлачити максималну снагу при слабом ветру, што компликује, дакле и поскупљује та решења. За усклађивање броја окретаја ветротурбине са бројем окретаја уграђеног генератора потребан је мултипликатор с аутоматском регулацијом брзина генератора, што такође поскупљује техничко извођење. Трошкови одржавања знају чинити значајну ставку у цени добијене енергије ветра, будући да је у случају фарме ветроелектрана број уређаја релативно велик, тј. снага по једном уређају је далеко мања него код класичних електрана на фосилна горива. Присутно је извесно "естетско загађење" у случају тзв. "фарми ветротурбина", што међутим нема већег значаја ако се таква фарма (скуп великог броја ветротурбина на релативно малом простору) инсталира на ненасељеним просторима.

Из наведених недостатака и предности произлази, да је градња ветроелектрана смислена у подручјима са сталним и мање-више уједначеним ветром, као и за осигурање мањих количина енергије на локацијама без прикључка на друге изворе енергије. Системи фарми ветроелектрана требали би бити везани на регионални електроенергетски систем, коме би еластичност капацитета требале осигурати прикључене хидроелектране или енергија из међународне размене.

Ветроелектране су имале најбржи раст од свих алтернативних извора енергије на почетку 21. века, капацитет им се више него учетворостручио од 2000. до 2006. 81% инсталиране снаге отпада на САД и Европу.

Процене су да ће до 2010. бити инсталирано 160GW снаге ветроагрегата с порастом од 21% годишње. Крајем 2007. инсталирана снага ветроелектрана у свету била је 94,1GW. Тренутно ветроелектране покривају тек 1% светских потреба за електричном енергијом, док у Данској та бројка износи 19%, Шпанији и Португалу 9%, Немачкој и Ирској 6% (подаци за 2007).

Остали извори обновљиве енергије

С обзиром на то да се у подручје Чајетине и Златибора предвиђа довођење природног гаса, који ће покривати потребе за топлотном енергијом (грејање, кување, санитарна потрошна вода), његово коришћење омогућује да се примени когенерација топлотне и електричне енергије, при којој би производња топлотне енергије била примарна, а производња електричне енергије допунска (или секундарна). Како су због економије великих целина исплативији централизовани системи, предлаже се да се при пројектовању гасовода провери исплативост његове примена за случај Чајетине и Златибора, где би се, за више блиско лоцираних хотела, одмаралишта и стамбених блокова, или пословних објеката користили заједнички когенерациони извори. Наравно, одлука о броју и локацији таквих извора може се донети после одговарајуће техно-економске анализе, али се сам принцип когенерације – заједничке производње топлотне и електричне енергије за случај Чајетине и Златибора није споран.

Енергија сунца

Подручје Чајетине и Златибора је познато по релативно великом броју сати осунчаности, који се креће око 2000h у години, па се у будућем развоју нових извора електричне енергије, дужна пажња мора поклонити и искоришћавању соларне за производњу електричне енергије. Ово се може реализовати на два различита начина. Први се састоји у примени соларних концентратора за производњу водене паре, која покреће парну турбину и синхрони генератор, па се производња електричне енергије даље остварује на истом принципу као код класичних термоелектрана на пару, а други, у директном претварању соларне у електричну енергију преко фотонапонских претварача. Физички основ на којем почивају фотонапонски претварачи чини "отпуштање", односно побуђивање и покретање електрона у неким материјалима, када апсорбују довољно фотона светлости одређене енергије. У садашњем тренутку, коришћење фотонапонских соларних електрана има изгледа само у комбинацији са великих стамбеним, туристичким, комерцијалним и индустријским комплексима, где могу задовољити део локалних потреба већих потрошача, као и за удаљене кориснике, где би довођење електричне енергије из јавне мреже било сувише скупо (усамљене фарме, планинарски и смучарски домови, радио и телевизијски предајници и телекомуникационе релејне станице). У принципу, сви фотонапонски извори (као и ветроелектране) ради обезбеђења непрекидног напајања потрошача, захтевају 100% резерву у класичним изворима (најчешће су то дизел, или гасно-турбински агрегати). Као и у случају других обновљивих извора електричне енергије (хидроелектране, ветроелектране), изградња фотонапонских извора је ствар детаљне економске анализе.

Геотермална енергија

На основу досадашњих истраживања и мерења у Републици Србији су идентификовани природни и вештачки извори термалне воде на територији преко 60 општина. Температура воде је најчешће у опсегу до 40°C. Подручје Златибора је изузетно перспективно и у погледу геотермалне енергије. „Природна издашност златиборског налазишта термалних вода износи око 200 l/s. Максимална температура у њему се на основу меродавних хидрогеотермометара и других индикатора процењује на око 60°C“ (Миливојевић, М. 1989.) Коришћење постојећих геотермалних извора треба усмерити у правцу производње топлотне енергије за потребе разних делатности – бањски туризам, загревање санитарне воде или просторија за потребе пољопривредне производње и слично.

10.0 ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

10.1 Имплементација планираних намена земљишта

Мере и инструменти за реализацију

Да би простор био у функцији процеса формирања здраве, конкурентне привреде и могућности да се задовољи нова тражња за простором, али и обезбеди функционалан развој, како урбаног подручја Златибора, тако и нових пунктова развоја, неопходно је проћи кроз фазу тржишног вредновања свих просторних потенцијала (природних, технолошких, људских), а нарочито утврђивањем вредности грађевинског земљишта као основног "капитала" са чијим активирањем би се обезбедио свеукупни урбани развој на свим просторним нивоима.

Да би грађевинско земљиште прерасло у капиталну вредност потребно је:

- Евидентирати свеукупне ресурсе земљишта и извршити њихово мапирање у План.
- Предвидети улагање у земљиште кроз стално инфраструктурно опремање.

У циљу институционалног организовања система управљања земљиштем у тржишним условима евидентирани су земљишни ресурси и унети у План кроз:

- Обележавање земљишта - природних ресурса (реке, шуме, природни предели) кроз евидентирање: појасева заштите (забране грађења); зоне специфичних видова уређења, опремања и грађења;
- Успостављена је јасна регулација код свих врста и нивоа путне мреже; заштите путног појаса; путног коридора у оквиру којег је могуће спровести потребну инфраструктуру; евидентирани зоне су активирани и грађење сервисних садржаја (пумпе, услужни садржаји), пословне зоне и специфични облици туристичких садржаја;

Комунално опремање грађевинског земљишта захтева више различитих приступних корака:

- Обезбеђење финансијских средстава за улагање, које се може вршити преко расписаног тендера за познатог инвеститора или кроз формирање фонда за инфраструктурно опремање на локалном и/или државном нивоу;
- Поступно опремање или кроз фазно активирање делова или кроз увођење инфраструктуре,
- Активирање простора одређеним планираним садржајем и иницирањем профита.

Институционално организовање у циљу управљања "капиталом" грађевинског земљишта, захтева организовања више "паралелних" облика са кључним задатком:

- Формирање мреже институција која ће се бавити евидентирањем "капиталног" земљишта свих категорија;
- Развијање мреже институција за израду полазних студија евалуације тржишне вредности капитала;
- Омогућавање формирања маркетиншких "агенција" које ће радити на планирању земљишта, и која могу бити државног, локалног или приватног карактера;
- Формирање "фонда" за улагање у грађевинско земљиште.

Капитализација тржишне вредности грађевинског земљишта захтева евалуацију укупне вредности на више нивоа:

- Први ниво цене: формира се према значају позиције у односу на ранг коме припада (међународни, државни, регионални, локални, насељски ...);
- Други ниво цене је одређен степеном и нивоом инфраструктурне опремљености и комуналне уређености;
- Трећи ниво цене је у функцији доступности (саобраћајне, институционалне...) и комуникацијске опслужености просторног тржишта;
- Четврти ниво цене је у функцији профитабилности коју доноси комерцијална вредност садржаја који ће се остварити;
- Пети ниво цене треба да чини остварена добит (профит) у процесу експлоатације одређеног простора и остварене тржишне вредности пословања.

Потребно је израдити атлас земљишних ресурса и потенцијала, у циљу обезбеђења прегледа свих евалуираних локација грађевинског земљишта на нивоу целине и обухвата следеће фазе:

- Обележавање свих "локација" (пунктова, зона, токова), "вредног" земљишта,
- Приказ могућности, за сваку локацију понаособ, да се лоцирају различити садржаји, видови уређења и обликовања простора (у виду варијанти ради омогућавања избора инвеститорима);
- Евидентирање "капиталне" вредности свих локација грађевинског земљишта, у смислу очекиваних улагања и очекиване добити;
- Формирање "банке локација" са циљем успостављања инвестиционих циклуса, а уз учешће свих заинтересованих страна;
- Праћење правца и тока активирања локације.

Листа приоритетних активности за имплементацију

- Потребно је формирати систем заштите, коришћења и унапређења функције земљишта са еколошког, природног, културног и привредног аспекта на нивоу општине.
- Подстицати реконструкцију постојећег грађевинског фонда у циљу развоја туризма.
- Јачати терцијарни сектор а нарочито услуге и централне функције (ревитализацијом и ширењем постојећег центра, као и подстицањем формирања нових централних зона) у циљу подизања нивоа урбанитета и развоја Златибора.
- Успостављање организационих, техничко-технолошких, еколошких и економских услова за интензивирање индивидуалне пољопривредне производње за коју је заинтересована шира друштвена заједница.
- Потребно је потенцирати очување природних вредности и специфичности, као основ за еколошко-економску одрживост подручја.
- Анимирање јавности, односно учешће свих субјеката, подстицањем грађана да активно учествују у процесу планирања, имплементације и оцене успешности планова и програма.
- Преиспитивати и ревидовати Програме уз сталну анализу и објављивање оствареног и неоствареног и њихово објављивање.

10.2 Имплементација развоја мрежа и објеката саобраћајне инфраструктуре

У првом средњорочном периоду Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза потребно је унапредити уличну мрежу кроз побољшање управљања саобраћајем.

Изградња и реконструкција категорисаних саобраћајница реализоваће се према приоритетима у складу са значајем и стањем посматране саобраћајнице и у складу са средњорочним програмима развоја. Како би се приступило реконструкцији саобраћајница неопходно је оформити базу података о стању уличне мреже, а што би морала да буде једна од приоритетних активности општинске управе. На овај начин би се најрационалније могла сагледати потребна улагања у уличну инфраструктуру.

Саставни део Идејних пројеката су и Студије оправданости, а којима ће се дефинисати тачна година потребе изградње планираних саобраћајница, као и потребна улагања и начин обезбеђивања средстава.

10.3. Имплементација - развој рекреације, спорта и система зеленила

Мере и инструменти за реализацију Плана развоја рекреације, спорта и система зеленила

Реализацију планских решења остварити према мерама и условима усклађеним и дефинисаним Планом. У том смислу посебно се предузимају мере и активности на реализацији и имплементацији Плана као што су:

- Развој аранжмана двојног коришћења рекреативних објеката (школе и локална заједница);
- Развој аранжмана партнерства јавног и приватног (комерцијалног) сектора;
- Развој аранжмана сарадње Општине и локалних заједница (иницијативе и самодоприноси грађанства).

Посебно значајни облик сарадње јесу сарадње приватног и јавног сектора и они могу бити:

- заједничко учешће приватног инвеститора и локалне власти (Општине) на основу заједнички договорених циљева, инвестиционих аранжмана и фондова (са и без републичког учешћа);
- различити облици аранжмана (компензације, смањивање и ослобађање од такси, концесије и др);
- изналагање различитих облика одржавања и инвестирања у оним областима које се не могу финансирати из општинског и републичког буџета или се могу финансирати у недовољној мери; удруживање локалног становништва, различити облици локалних доприноса на одржавању;
- Вишенаменско и дуално (у смислу временских аранжмана) коришћење простора – мултипликација корисности за иста уложена средства;
- Истраживање спектра понуде финансирања јавних добара у циљу локализације и индивидуализације плаћања трошкова за њихово коришћење;
- Комерцијализација појединих простора: комерцијализација појединих пратећих садржаја или привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење појединих делова јавних рекреативних простора.

При разматрању избора партнерства приватног и јавног сектора посебно је важно прецизно дефинисати циљеве, бенефите и јавни интерес у сваком конкретном пројекту и одредити се за одговарајући аранжман.

Планом се такође сугеришу и препоруке за развој мера и инструмената за управљање располагањем непокретности у државној својини, у складу са овлашћењима Општине на основу Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07), а зарад остваривања изворних јавних прихода Општине:

- Привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење непокретности у државној својини – јавног простора намењеног спорту и рекреацији не сме умањити могућности задовољавања рекреативних потреба становништва у јавним просторима и у том смислу може се односити само на постојеће јавне неуређене просторе од чијег ће привременог комерцијалног уређивања и коришћења насеље имати бенефит. Овакав облик уређивања, опремања и коришћења условљава да простор:
 - мора задржати основну рекреативну намену и
 - мора се временски и просторно-функционално ограничити како не би угрозила јавни интерес;
 - не сме угрожавати непосредно окружење одвијањем рекреативних и пратећих активности.
- Средства од привременог комерцијалног уређивања, опремања и коришћења се морају наменски користити за унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих и активирање, уређивање и опремање планираних и нових јавних рекреативних простора у насељу који су намењени слободном, неограниченом коришћењу од стране свих корисника (становника и посетилаца) Златибора.
- Привремено комерцијално уређивање, опремање и коришћење непокретности у државној својини – делова јавних простора реализује се у првој фази имплементације Плана и ограничава се време привременог комерцијалног аранжмана (предлог 4 год.) уз могућност преиспитивања и промене услова за даље комерцијално коришћење.

Утврђивање приоритета

Могућности имплементације различите су за различите облике унапређивања мреже рекреативних простора на Златибору. У односу на реалну заинтересованост и финансијске могућности јавног и приватног сектора успостављају се и приоритети у имплементацији Плана.

- Већа могућност управљања квалитетом од стране јавних служби постоји када је реч о располагању постојећим ресурсима који су у јавном сектору. Општина може да утврди

приоритете у уређивању простора како би се постојећи ресурси што боље активирали. То са једне стране подразумева улагања у боље опремање и уређивање рекреативних простора као и увођење нових садржаја али и улагања у побољшање квалитета пута до рекреативних простора тј, успостављање мреже повезујућих рекреативних простора у циљу њихове веће приступачности и посећености.

- Може се очекивати заинтересованост инвеститора за програме који не постоје или су у дефициту на територији Златибора. Неопходно је дефинисати услове за реализацију ових програма на начин да не угрозе околину. Већина рекреативних садржаја не угрожава становање и централне садржаје већ им напротив доприноси. У том смислу лоцирање отворених и затворених комерцијалних рекреативних садржаја различитих врста (фитнес дворане, приватне играонице, теретане, биоскопи, интернет кафеи и др.) не треба стриктно прописивати, већ се они омогућавају дисперзивно или концентрисано на целокупној територији насеља.
- За велике програме попут велнес центра, комплекса базена, аква или забавног парка, избор локације зависи од приступачности и услова реализације садржаја. У том смислу могу се вршити сугестије одређених локација.
- Решење проблема дефицита рекреативних садржаја и простора на одређеним територијама у ситуацији када Општина није у могућности да сопственим средствима ове просторе обезбеди – могуће је реализовати и подстицањем улагања у реализацију комерцијалних рекреативних простора у овим зонама кроз различите врсте компензација, ослобађања од такси и сл. Због тога у овим зонама није могуће стриктно прописивати локације уколико у њима не постоји површина јавне намене на којој би се рекреативни садржаји могли унапред планирати.

Треба размотрити аранжмане којима би се подстицала реализација локалних рекреативних простора минималним улагањем општине у опрему и локалног становништва у рад на реализацији простора које ће сами и користити.

10.4 Имплементација – развој становања

На првом месту свакако треба јасно дефинисати општу стратегију развоја насеља у којој би по свом стратешком значају становање било један од приоритета. У зависности од развоја насеља и предвиђених праваца у којима би се оно развијало становање може бити доминантна функција или у најмању руку пратећи садржај посебним функционално јасно категорисаним зонама, пословања, продукције, рекреације и слично. У том смислу, већ на почетку битно је одредити где ће се у насељској структури појавити грађевински рејони и у исто време уложити посебне напоре да се у што краћем року припреми одговарајућа планска документација.

Имајући у виду досадашњи развој насељеног подручја Златибор и оно што се планом предвиђа, већ сада су јасно дефинисани простори где становања већ има или ће се евентуално појавити у већој мери и у том смислу дефинисање грађевинских рејона не би требало да буде проблем.

Као посебан задатак на коме би насеље требало да базира своју стратегију развоја становања, може се дефинисати развијање стамбене политике. Наиме, у тржишним условима у коме се тржиште развија по принципима понуде и потражње, становање по својим карактеристикама представља област од изразитог значаја, у којој финансијски моменат има посебно место. На тим принципима управо и треба формирати стамбену политику, не као проблем социјалне категоризације, већ као извор економских добитака на нивоу насеља и његове управе. Сви облици становања осим социјално-категорисаних типова изградње, могу бити одличан извор прихода што је већ одавно доказано на тржишту некретнина, на којем општинске управе и агенције као представници самих насеља нису нашле своје место. Кроз личне приходе или одређене кредитне аранжмане, општина може да оформи свој стамбени фонд којим може да располаже на различите начине и остварује профит кроз рентирање, отуђивање станова и слично. Наравно, по свим принципима економије, остварени профит морао би поново да се враћа у повећање стамбеног фонда, градску инфраструктуру, планску документацију и слично.

Посебно место у овом процесу требало би да има процес формирања тржишта некретнина, које није само склоп одређених околности које су довеле до тога да поједине насељске зоне и њихов стамбени фонд добију на значају или обрнуто, већ би то требало да буде циљан процес у коме би се посебни грађевински рејони потенцијали у односу на друге и тиме се подизала цена и значај. Такође, посебну пажњу треба посветити маркетингу и афирмацији посебних насељских целина, а последично и самог насеља, односно његових служби које би се као директни учесници укључиле у тржиште некретнина.

Изузетно место у овом случају имали би посебни видови становања какви су специфично, елитно и слични облици становања, где се насеље укључује од самог почетка у одлучивање који су то простори где би се ови видови становања евентуално јавили, па све до првенства инвестирања и изградње као један од учесника који би могао да располаже завидним средствима.

Наравно, на крају треба напоменути да становање у многоме зависи и од других функција које се могу јавити унутар насељске структуре, тако да је целокупан развој Златибора у директној вези са развојем становања што треба имати у виду, како не би дошло до одређених сукоба у простору или у одређеним финансијским, функционалним, еколошким и сличним аспектима развоја.

Фазност планског концепта развоја становања

С обзиром на постојеће и предвиђене трендове размештаја становништва, њихове концентрације на подручју Златибора, лоцирање зона рада и привређивања, у целини, очекује се изванредан пораст стамбених површина, али се акценат ставља на равномернију и ефикаснију дистрибуцију становања како у оквиру појединих зона, тако и на нивоу целокупног простора Плана, а пре свега, подразумева унапређење већ започетих зона.

На основу претходног, циљеви овог Плана, када је у питању аспект развоја становања, имају три основна програмска и временска нивоа, или три фазе и то: измену и унапређење постојеће стамбене структуре (I), ширење основне базе становања (II) и развој намене и функција (III).

I фаза – измена и унапређење постојеће стамбене структуре

Измена стамбене структуре, у првој фази, подразумева, пре свега, реконструкцију и унапређење постојеће стамбене структуре. Ово подразумева проширење постојећег стамбеног фонда, подизање квалитета кроз физичка и функционална унапређења и основно опремање свих зона становања, изградњу уличне мреже, итд. У овој фази врши се планска регулација стамбених зона и блокова. Такође, с обзиром на започете трендове у развоју функција у оквиру стамбених зона, предвиђа се интензивнији развој пратећих функција и садржаја као допуна становању. У том смислу подиже се степен функционалности и атрактивности већ постојећих зона, и ствара основа за даљу надоградњу стамбеног фонда. Посебну пажњу треба посветити зонама непланске изградње где чак недостају основни видови опремања од просторно-физичких до планских. У том смислу такве зоне што више треба приближити урбаној структури и предвиђеној политици развоја функције становања. То се посебно односи на стамбени фонд у зонама где се становање јавља чешће као пратећа функција. Ту се мисли на обезбеђивање потребне инфраструктуре, уличних коридора потребних пресека, хоризонталне и вертикалне сигнализације, паркинг и пешачких површина и сл.

II фаза – ширење основне базе становања

Друга фаза подразумева ширење базе становања и значајну изградњу нових објеката. Изградња, која обухвата значајно повећање густина и броја стамбених јединица, односно урбану обнову зона у којима је започет тренд изградње стамбених објеката, кроз више нивоа уређења простора, изградњу социјалне и друштвене инфраструктуре, развој допунских садржаја итд.

Као последње евентуално треба предвидети изградњу нових објеката у функцији становања који недостају на овој територији, а тичу се туристичких капацитета и смештајних капацитета уз зоне рекреације.

III фаза – развој намене и функција

Развој намене и функције треће фазе обухвата надоградњу ширег функционалног карактера. Ниво надоградње, у комбинацији са зонама центара свих нивоа, пословања и градске опреме, добија шири функционални карактер. Ова фаза подразумева виши материјални ниво насеља и шири значај у оквиру Србије и регионалног подручја, односно веће "интересовање" за Златибор.

Истовремено, овакав развој значајно обогаћује насеље у материјалном погледу, урбаном и пословном карактеру (проширени центар, квалитетна изградња, локално и шире запошљавање). Исто тако, подразумева и трајан суфицит станова за издавање, пословно и двојно становање, односно, потпуну валоризацију стамбеног фонда и локација и развијено тржиште станова. У овој фази, општина би морала да тражи своје место као релевантан фактор у инвестирању и кредитирању новог стамбеног фонда.

Предложеном фазношћу развоја треба посматрати условно, у зависности од кретања и преклапања најразноврснијих чинилаца који утичу на остварење одређених приоритета развоја. Становање се може развијати само као пратећи садржај, поготово у новонасталим зонама насеља, јер с обзиром на нове трендове развоја и потребан ниво опремања, тешко је веровати да би се становање могло јавити као посебан просторни ентитет, у смислу самосталне просторне дистрибуције, а да за то постоји економска оправданост. Дакле развој целокупног насеља у многоме ће диктирати и фазност развоја, односно просторне дистрибуције, стамбених капацитета.

Инструменти реализације становања

Ценећи чињеницу да обезбеђење стамбеног простора, уз осигурање радног места, представља минимум животне егзистенције, потребно је успоставити модел стамбене изградње и стамбене политике примерен условима тржишног привређивања, са једне стране, док са друге, треба у обзир узети све специфичности насељског подручја и у складу са тим, подстицати, усмеравати, потпомагати и наравно, контролисати адекватан и што равномернији развој стамбених садржаја. Један од значајних инструмената артикулације стамбене политике може бити кредитна политика. Познато је да стамбена политика обухвата поступке и активности којима општина усмерава стамбену изградњу у жељеном правцу, односно:

- пореску политику у стамбено-комуналним делатностима
- кредитну политику у области изградње стамбених објеката
- нормативне и законске прописе за пројектовање и грађење стамбених објеката
- контролу реализације планова

Улагање у станоградњу нема карактер високопрофитабилних пројеката на кратак рок, али може бити атрактивно из других разлога. Ту, пре свега, треба имати у виду сигурност прихода који могу бити привлачни одређеним категоријама улагача и акционара као поуздан начин за очување вредности улога.

У таквој структури улагања и општина може тражити своју шансу, као директни улагач својих средстава, или као непосредни улагач давањем земљишта у закуп. У том погледу најисплативији вид оваквог улагања било би инвестирање у објекте који становању додају друге (углавном) комерцијалне функције, што би условљавало ексклузивитет локација које би биле искоришћене за овакав вид изградње.

Потребно је размишљати и о такозваном социјалном становању, које се такође може реализовати као подухват искључиво финансиран из приватног сектора, или опет, партнерским удруживањем приватног капитала и општине. Таквим стамбеним фондом може се располагати на начин трајног отуђивања преко стамбених кредита, или давањем под закуп.

На територији насеља, где је предвиђен интензивнији развој спорта, рекреације и туризма, развој становања би требало директно везивати за ове садржаје. У том смислу приватни капитал био би окосница улагања, док би општина свој интерес овде тражила у инсистирању на поштовању планова и прописа са једне, као и подстицању јачања ових делатности, са друге стране.

Један од приоритетних задатака општинских власти је улагање у развој путне мреже и инфраструктуре као основ за развој осталих, па и стамбених садржаја.

Такође, општина би разним облицима субвенционирања и олакшица, требала активно да потпомогне пре свега у иницирању програма развоја примарних, секундарних и терцијарних делатности, што би се, последично, одразило и на интензивнији развој стамбених садржаја.

10.5 Имплементација – развој продукционих делатности

Листа приоритетних активности за имплементацију

а) Редослед активности за остварење планиране организације

У процесу имплементације планираног концепта будућег развоја продукционих делатности на територији насеља Златибор посебно треба обратити пажњу на активности које се претходно морају спровести, а односе се на:

- Евидентирање појединих просторних целина и њихово класификовање зависно од препознатих одредница постојећег стања и с тим у вези могућих програма и акција развоја:

1. Зоне и потези који су, кроз анализу постојећег стања, идентификовани као потенцијали будућег развоја, било да се ради о онима који у постојећој функционалној структури већ егзистирају као чиниоци развоја привреде (туристички капацитети, културно-историјски споменици, центар насеља..), или о онима који поседују бројне локационе предуслове за различите облике привређивања а тренутно су делимично или потпуно неактивирани (потез уз регионални пут).

Евидентирање укључује процену:

- привлачности и диверсификације пословне понуде и капацитета,
- оптималног коришћења природних ресурса за развој продукционих делатности,
- усклађености туристичких делатности и осталих продукционих делатности,
- утицаја на животну средину.

2. Са друге стране, неопходно је евидентирање и успостављање директних корелација између:

- постојеће структуре пословних делатности односно свих облика туристичке делатности који се на простору насеља развијају,
- потреба за развојем нових облика привређивања а у складу са постављеним циљевима развоја насеља и општине,
- потенцијала насеља за развој нових облика привређивања,
- широког спектра различитих облика продукционих делатности.

3. Умрежавање претходно наведена два система структуре продукционих делатности и дефинисање програма развоја насеља.

- Ову фазу било би нужно да прати бележење и чување свих података у ГИС систему, у облику "банке података".

Прецизирање програма развоја у чему насеље Златибор треба да се консултује са свим релевантним институцијама у земљи, као и из Европске уније, а у смислу програма подршке развоју општина (социо-економски развој и различити облици улагања у привреду насеља,

општине и ширег окружења, развој инфраструктуре, реконструкција и ревитализација градских центара). У том случају треба дефинисати развојне пројекте ради конкурисања код европских фондова на трансрегионалној основи.

Успостављање трајне сарадње са суседним градовима и општинама, посебно када су у питању:

- привредне зоне које се развијају дуж просторно-функционалних репера чији значај превазилази границе града па чак и општине (главни путни правци),
- продукционе делатности, попут различитих облика индустријске производње, које имају сложене технолошке процесе и изискују лежишта сировина ван подручја града односно општине, њихов транспорт као и дистрибуцију финалних производа на тржиште знатно шире од територије Златибора,
- саобраћајна и инфраструктурна мрежа чије трасирање може значајно да унапреди доступност и снабдевеност одређених привредних зона као и процес пласирања финалних производа,
- финансијска улагања у веће производне подухвате.

Анимирати локално становништво, односно све чиниоце локалних заједница (у свим фазама развоја) као најбоље познаваоце потенцијала дате локације и непосредног окружења и важне актере у активирању тих потенцијала

б) Фазност имплементације

У процесу реализације новопланираног концепта дистрибуције и формирања зона продукције фазност у простору није прецизно детерминисана и нема директних условљености међу њима. То је првенствено из разлога претпостављене доминације тржишта, односно развоја оних облика производње и на оним локацијама за које се, у одређеном моменту, јави интерес и финансијски капитал. Зато је неопходно поседовање такве базе података која ће обухватати све потенцијалне локације за развој производње на подручју насеља, са јасно датим локационим условима које оне поседују као и препорукама о типу продукционе делатности путем које би се оне, на најбољи могући начин, активирале.

Међутим, могуће је дати низ приоритетних фаза у активирању простора, условљених постављеним циљем искоришћења потенцијала насеља и његовог економског просперитета:

1. Активирање постојећих зона и потеза, који имају мање или више развијену функционалну (пословне активности и припадајућу инфраструктурну мрежу) и физичку структуру, а које се кроз реструктурирање, реконструкцију, потпуну или делимичну пренамену, различите мање обимне интервенције, могу довести до знатно вишег степена ефикасности и продуктивности.
2. Унапређење постојећих зона са пословним потенцијалима и активирање нових на подручјима где локација и слободне површине то дозвољавају, као и просторима који потенцијално могу доживети пренамену.
3. Формирање линеарних праваца развоја продукције који прате постојеће и новотрасиране саобраћајнице.
4. Активирање зона, потеза, пунктова уз важне саобраћајне правце као што је државни пут I реда, дуж којег је и у постојећем стању приметан тренд концентрисања различитих облика производње а условљено предностима које он, својим рангом, карактером саобраћаја и профилом саобраћајнице, носи.

Мере и инструменти за имплементацију

Као најосновније мере и инструменте треба сматрати дефинисање јасне политике привредног развоја насеља а у складу са програмом развоја општине и ширег окружења. У оквиру те политике потребно је донети уговор о имплементацији који ће дефинисати носиоце одговорности као и све фазе реализације и мониторинга.

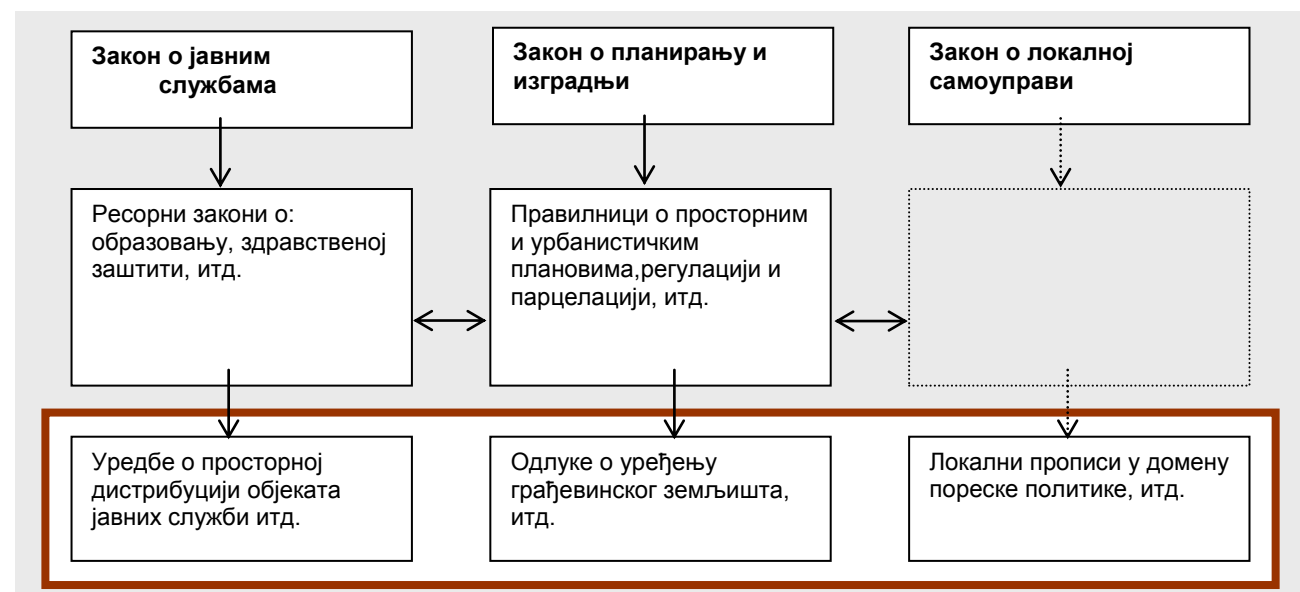
10.6 Имплементација планских решења у домену јавних служби

Инструменти развоја јавних служби везани су за мере имплементације у овом домену кроз усклађивање елемената планирања, управљања и финансирања развоја јавних служби на локалном нивоу, односно нивоу општине Чајетина и насељеног места Златибор, уз континуални процес праћења потреба корисника. Инструменти имплементације планских решења у домену јавних служби испољавају се кроз координацију и праћење активности:

- Контрола изградње објеката јавних служби;
- Програми развоја локалне заједнице / општине;
- Израда програма развоја регионалног значаја;
- Финансирање изградње објеката;
- Финансирање зарада и других трошкова;
- Финансирање инвестиционог одржавања и др.;
- Управљање / организација служби сходно актуелним локалним потребама;
- Уређивање и обезбеђивање јавног грађевинског земљишта;
- Брига о изградњи, одржавању и коришћењу локалних путева и јавних објеката од општинског значаја;
- Брига о изградњи, одржавању и коришћењу путева и других јавних објеката од регионалног значаја;
- Брига о јавном градском / приградском / међумесном превозу;
- Брига о посебном превозу ученика.
- Брига о посебном смештају ученика.

Ефикасност примене инструмената имплементације и исправност избора зависи од: (а)могућности усклађивања акција на истом просторном, односно управно-административном нивоу, уз укључивање одговарајућих мера локалне регулативе и локалне фискалне и пореске политике, и (б)усклађивања између територијално-административне организације, подручја урбанистичког плана и подручја планова јавних служби.

Инструменти у домену локалних политика развоја и регулативе треба да се максимално ослоне на могућности и компетенције локалне самоуправе, односно на релацији:



Ефикасност примене инструмената имплементације и исправност избора зависи од: (а)могућности усклађивања акција на истом просторном, односно управно-административном нивоу, уз укључивање одговарајућих мера локалне регулативе и локалне фискалне и пореске политике, и (б)усклађивања између територијално-административне организације, подручја урбанистичког плана и подручја планова јавних служби.

Планска решења везана за новопланиране објекте јавних служби могу се имплементирати уколико не постоје препреке за промену статуса земљишта које је Планом предложено да буде намењено у те сврхе (из осталог или земљишта посебне намене у јавно грађевинско земљиште). У неизвесним (друштвеним) околностима трансформације земљишта и објеката посебне намене планска решења су формулисана на начин који обезбеђује дугорочно коришћење ових зона за добробит локалне заједнице, како би се обезбедила планска основа њиховог превођења у статус јавног грађевинског земљишта када се за то обезбеде формални услови на вишем нивоу.

10.7 Имплементација централних активности

Процеси трансформације градских централних функција током имплементације

У односу на постављени концепт развоја и стање развијености централних функција у постојећој градској структури процеси трансформације и имплементације градских централних функција могу се одвијати по неколико сценарија, у зависности од процеса развоја осталих градских подсистема. Један од кључних фактора од којих зависи процес трансформације градских централних функција је сценарио развоја система саобраћаја у насељу и уличне матрице. Ова два градска подсистема у уској су корелативној вези у фази имплементације постављених концепата и могу допуњавати један другог посебно у смислу испуњења економских предуслова имплементације. У том смислу, пре свега просторни аспект процеса трансформације градских централних функција директно је условљен степеном развијености система саобраћаја у насељу, а програмски планираним капацитетима уличне мреже.

У програмском смислу, пре свега, а потом и у просторном, процес трансформације и имплементације система градских централних функција директно зависи од социо-економских услова, односно од структуре потреба становништва и њихове просторне алокације. Развој планираних централних места и степен реализације програмске понуде и концентрације централних активности, зависиће од степена концентрације потреба становништва у одређеним просторним целинама. У том смислу, процеси трансформације ће се одвијати фазно, и то у зависности од укупне стратегије имплементације концепата развоја свих градских подсистема и ефикасности и ефикасности управљачке функције урбаног менаџмента.

Када је реч о трансформабилности система центара битно је напоменути да у организационом и просторном смислу постоји висок степен трансформабилности одређених централних облика: пунктови се могу трансформисати у зоне или линије, зоне у пунктове, линије у систем пунктова,, што ће зависити од природе процеса развоја урбане структуре.

Развој и имплементација сектора насељских централних функција нужно доводи до трансформације укупне урбане структуре унутар самог система, као и простора са којима је у интеракцији. Обзиром на изузетну динамичност система центара, трансформабилност и имплементација централних простора треба да је у адекватном односу са степеном извесности друштвених промена. Ово се пре свега односи на специјализоване центре посебних просторно-физичких форми. Наиме, просторно-физичке форме специјализованих центара често имају ограничену трансформабилност за другачије видове коришћења. Проблеми се јављају када се овакве структуре лоцирају у густо изграђеном градском ткиву, заузимајући простор високе локационе вредности². У том смислу трансформабилност централних места не само да утиче на микролокационе вредности, већ и на трансформабилност система центара у целини.

² Типичан пример у нашој пракси су тржно-услужни центри грађени у последњих десет година са просторним структурама које су можда одговарале датом тренутку, али већ сада представљају превазиђену форму са аспекта тржишне логике. Најчешће се ради о више-етажним грађевинама са низом малих просторних јединица које одговарају централним активностима задовољења потреба периодичне фреквенције. Форме које су грађене у тренутку потпуног недостатка ових активности у укупној градској структури ставиле су у други план важност критеријума приступачности и привлачности ових простора. Међутим у ситуацији повећања заступљености ових садржаја у укупној градској структури тржишну утакмицу добијају просторне форме које су саобраћајно приступачније и флексибилније. Тако сада одумиру мали локали на вишим етажама, а изграђени објекти су тако грађени и материјализовани да је њихова реконструкција веома компликована и неисплатива.

10.8 Мере, инструменти и учесници у имплементацији централних активности

У односу на тренутни степен развијености насељских центара, свака појединачна активност и иницијатива приватног сектора за развојем и градњом комерцијалних делатности у насељским центрима треба да буде стимулирана и подржана без обзира да ли се ради о комбиновању комерцијалних активности са становањем или чисто комерцијално-услужно-пословним садржајима. Средства са којима Општина Чајетина располаже пре свега треба да буду усмерена ка развоју уличне мреже и инфраструктуре и подизању степена опремљености јавних простора у насељским центрима. У том смислу потребно је подићи ниво услова у најнеразвијенијим подручјима обухвата Плана како би се подигао степен привлачности и приступачности простора. Није реално очекивати у овом тренутку да општина Чајетина располаже средствима за улагање у објекте друштвеног стандарда, па у том смислу треба стимулирати партнерство општине и приватног капитала за реализацију ових пројеката.

Генерално посматрано основна стратегија општине Чајетина и насељеног места Златибор у погледу стимулирања развоја мреже насељских комерцијалних централних функција је стварање услова и отварање могућности за развој специјализованих центара у партнерском односу са приватним капиталом или са доминантно приватним капиталом. Улагања општине у овом случају су минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре. Са друге стране, на местима где не постоји већ развијена саобраћајна и инфраструктурна мрежа као ни изграђена градска структура, не може се очекивати приватна иницијатива за улагањем, тако да ће задатак Општине Чајетина бити да обимнијим улагањем у инфраструктурно и обликовно уређење простора створи услове за приватна улагања.

Ову врсту улагања насеље Златибор неће моћи да реализује без подизања нивоа продуктивности у већ развијеним насељима. У том смислу, стратешко деловање са једне стране усмерено је ка подизању нивоа квалитета и разноврсности понуде у већ развијеним насељима и деловима насеља, како би се приходи остварени по том основу преусмерили у основна улагања у неразвијенијим деловима насеља. У том смислу свака иницијатива за реализацијом инвестиционих пројеката у неразвијенијим деловима насеља треба да буде стимулирана и подржана. Осим чисто економских и регулативних инструмената које је свака локална самоуправа мање или више успешно користила и до сада, биће неопходно развијање нових управљачких функција, односно активности локалне самоуправе и свих осталих учесника у развоју и то у домену организације и контроле процеса имплементације Плана и политичко управних мера и инструмената. Услов за реализацију такве стратегија је изузетан ангажман локалне самоуправе на организацији и реализацији низа друштвених акција и процеса који ће обезбедити учешће свих актера у процесу развоја.

10.9 Мере, инструменти и политике за имплементацију заштите и унапређења животне средине – планска решења**Решења од општег значаја**

- Заустављање загађивања животне средине и деградације природних простора кроз побољшање система управљања и контроле животне средине
- Санација и ревитализација деградираних површина
- Доношење Плана управљања отпадом
- Успостављање система мониторинга и еколошког информационог система
- Обезбеђивање прикључака на канализациону мрежу за све објекте
- Заустављање изградње индивидуалних полупропусних сенгрупа
- Заустављање индивидуалног каптирања извора

Решења од посебног значаја

- Контрола и праћење стања квалитета ваздуха (за специфичне и основне загађујуће материје)

- Спровођење мера за очување површинских и подземних вода и њихових резерви, квалитета и количине
- Изградња уређаја и постројења за пречишћавање отпадних вода
- Контрола употребе агрохемијских средстава у циљу смањивања загађења земљишта
- Укључивање у систем регионалног управљања отпадом и прикључивање на регионалну депонију отпада и увођење система рециклаже
- Дефинисање и овера резерви подземних вода за сва јавна изворишта, као и изворишта која су предвиђена за групу потрошача

Економско- финансијске мере

- Ангажовање основних средстава буџета Републике Србије од дела накнада које се убирају од експлоатације природних ресурса са територије Општине Чајетина.
- Средства надлежних јавних предузећа на републичком нивоу (Завод за заштиту природе, ВПЦ "Србијаводе", ЈП "Србијашуме", Агенција за рециклажу и др)
- Буџет Општине Чајетина на основу обавезе решавања највећих еколошких проблема
- Кредити за увоз опреме и за технолошка решења према еколошким стандардима
- Средства невладиних организација за решавање конкретних еколошких и комуналних проблема
- Подстицајне мере за програме заштите и унапређења животне средине
- Донације

Нормативне мере

- Обезбеђивање примене одговарајућих Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и других нормативних подзаконских аката из те области
- Доношење одлука из области заштите животне средине у надлежности локалне самоуправе
- Доношење одлука за активирање учешћа великих загађивача у партиципацији мера за заштиту животне средине
- Израда и усвајање просторно-планских, урбанистичких и других стручних докумената за поједине просторне целине и локалитете
- Имплементација планских решења из одговарајућих просторних и урбанистичких планова
- Израда студија за планиране пројекте и реконструкцију постојећих објеката, према важећој регулативи
- Прописи везани за техничке мере и стандарде

Организационе мере и инструменти

- Израда пројеката и доношење одговарајућих одлука на нивоу локалне самоуправе
- Информисање и едукација грађана у локалној заједници кроз различите програме, манифестације, публикације и акције о потреби заштите и унапређивања животне средине и природним потенцијалима подручја
- Побољшање инспекцијског надзора из домена заштите животне средине
- Оснивање организационе јединице локалне управе за заштиту животне средине
- Пријава еколошких студија, планова и програма код Министарства науке и заштите животне средине - Управе за заштиту животне средине
- Усклађивање општинског буџета са Програмом Владе Републике Србије за изградњу система за пречишћавање отпадних вода, смањивање емисије загађујућих материја и др.

Политике

- Развој подручја у свим секторима у складу са основним принципима одрживог развоја
- Израда посебних развојних студија и програма из области пољопривреде, туризма, водопривреде и др, у складу са еколошким капацитетом средине
- Доследно спровођење принципа “загађивач плаћа”
- Подстицање локалне заједнице у иницирању и реализацији програма заштите животне средине

11.0 СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана у себи садржи два нивоа спровођења и то:

- **I ниво** је ниво методско-логистичког спровођења Плана који се заснива на формирању правних инструмената и планских корака (заснованих на важећој планској регулативи),
- **II ниво** је ниво оперативно-пословно-управног поступка спровођења Плана, у чему су укључени сви заинтересовани актери, надлежне службе и оперативни системи за спровођење Плана.

I ниво је ниво методско-логистичког спровођења Плана

- Има за циљ издавање свих потребних информација и „дозвола“ које произилазе из Плана, а то су у овом случају:
 - информација о локацији,
 - локацијска дозвола као основ за добијање
 - грађевинске дозволе.

У складу са опредељењем општинске управе да се Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза створе услови за његово директно спровођење и методолошким поступком „Концепта остварљиве визије“ који као основни задатак поставља себи израду планова који се могу непосредно спроводити, а у свему у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012), према члановима 25 и 26, као и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11), План је по степену детаљности структуриран односно обрађен кроз три нивоа:

- **I ниво Плана** је урађен у свему у складу са потребним нивоом генералне регулације целокупног простора, чиме су сви системи плански дефинисани на нивоу просторних целина рејона – односно квартова почев од саобраћаја, преко дефинисане претежне намене, до формиране планске поставе основне парцелације.
- **II ниво Плана** је урађен у свему у складу са потребним нивоом детаљне разраде, са разрадом до нивоа мањих просторних целина „блокова“ чиме је дефинисана целовита саобраћајна матрица, извршена детаљна дистрибуција намена и функција, формирана планска понуда парцелације и у оквиру ње формиран су регулациони услови за сваки „блок“, односно за сваку могућу грађевинску парцелу.
- **III ниво Плана** је урађен на нивоу препознатљивих локацијских целина, са јасно дефинисаним програмом на нивоу детаљне разраде, са свим елементима које тражи законска регулатива.

Сва три нивоа обраде заједно чине План генералне регулације и сви делови Плана се објављују у службеном листу у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009–исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012).

У том смислу предвиђене су следеће могућности формирања и издавања локацијских дозвола:

- **I случај** – Путем израде пројекта парцелације/препарцелације се утврђују потребни елементи.
- **II случај** – Путем израде урбанистичког пројекта се дефинишу сви архитектонски елементи за формирање локацијске дозволе.
- **III случај** – Директно формирање услова за издавање локацијске дозволе.

За поступак се предлаже:

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

Сврха и циљ Плана генералне регулације требало би да буде ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА. План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза представља правни акт и правни основ за израду и доношење пројекта парцелације и препарцелације, урбанистичких пројекта и издавање локацијских дозвола.

За такав приступ испуњена су следећа четири предуслова:

1. План је рађен преко геодетске карте катастарских парцела и ортофото подлоге
2. Извршена је јасна регулација саобраћајница
3. Правила уређења и правила грађења су урађена по функционалним зонама и просторним целинама
4. Извршено је прецизно (претходно) билансирање како површина земљишта по наменама, тако и по просторним целинама

У циљу „комплетирања“ услова за добијање локацијске дозволе, предлаже се процедура из више корака:

I корак – Заинтересовани (грађани, инвеститори, власници, управне структуре) предају захтев надлежој урбанистичкој служби.

II корак – Урбанистичка служба врши проверу могућности издавања информација о локацији и локацијске дозволе из Плана, сврставајући их у следеће категорије:

1. Израда пројекта парцелације и препарцелације којим се утврђује грађевинска парцела, а према условима ПГР;
2. Обавезна израда урбанистичког пројекта са идејним архитектонским решењем објекта на основу правила Плана, уз проверу од стране комисије за планове;
3. Формирање локацијске дозволе за предметно подручје на основу урбанистичког пројекта. Предлог се износи Комисији за планове која га разматра и по датом позитивном мишљењу за урбанистички пројекат стварају се услови за издавање локацијске дозволе

III корак – Директно издавање локацијске дозволе, ако постоје сви елементи у ПГР-е за њихово формирање, односно ако је предметно подручје урађено на нивоу детаљне разраде или ако је предложена парцелација ПГР-е у потпуности прихваћена. У овом случају Стручна служба директно издаје локацијску дозволу.

У складу са Планом предвиђеним правилима уређења и грађења и према горе наведеним процедурама за добијање услова за градњу, а према графичком прилогу 1.9. Начин спровођења Плана генералне регулације саставни део Плана су следеће целине и за катастарске парцеле које су обухваћене набројаним целинама је могуће добити директно локацијску дозволу без додатну разраду кроз урбанистичке пројекте:

Локација 1
77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 78, 79, 91/4, 99, 100, 101, 102/1 (део), 102, 103, 104/1 све К.О. Јабланица
Локација 2
145/6 (део) К.О. Јабланица
Локација 3
1451/6 (део), 1451/194, 1451/195, 1451/196, 1451/175, све К.О. Јабланица
Локација 4

4830, 4831 (део), 4832 (део), 4833, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4843/1, 4843/3, 6662/1, 6662/3, 7305 (део) све К.О. Чајетина

Локација 5

1156, 1409, 1479, 1480, 1498, 1499, 1500, 1504, 1903, 1966, 1156/2, 1157/2, 1158/1, 1158/2, 1167/2, 1406/3, 1480/1, 1480/2, 1481/1, 1481/2, 1496/4, 1496/5, 1496/5 све К.О. Семегњево

Локација 6

4741/13, 4742/2, 4742/3, 4742/5, 4743/3, 4743/8, 4743/9, 4743/10, 4743/5, 4745/3, 4745/4, 4745/5, 4745/6, 4745/7, 4745/9, 4745/10, 4745/11, 4745/37, 4745/38, 4746/4, 4746/5, 4746/6, 4746/7, 4746/8, 4746/9, 4746/10, 4746/12, 4746/13, 4770/1, 4775/1, 4777, 4779/3, 4798/1, 4799/1, 4800/1, 4802/3, 4802/6, 4802/7, 4802/8, 4802/9, 4802/12, 4814, 4815/2, све К.О. Чајетина

Локација 7

3/19, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30, 3/31, 3/32, 3/33, 3/34, 3/35, 3/36, 3/37, 3/38, 3/41, 3/51 све К.О. Чајетина

Локација 8

34/3, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/14, 34/14, 34/16, 34/17, 34/18, 34/19 све К.О. Чајетина

Према планском решењу ове целине су паралелно обрађене у оквиру пратећег материјала (кроз графичке прилоге саобраћајног решења и урбанистичке парцелације) који је у складу са свим осталим прилозима и правилима уређења и грађења и служи као основ за издавање локацијске дозволе.



Обавезе и критеријуми за израду урбанистичких планова и пројеката

1. Урбанистички пројекат је обавезно радити за све објекте као што су:

- пословно-комерцијални објекти,
- објекти јавне намене,
- спортско-рекреативни комплекси / хале,
- објекти туристичко угоститељских садржаја*.

У Урбанистичким пројектима пожељно је да се изради и анализу економске исплативости.

2. План детаљне регулације

Предвидети израду Плана детаљне регулације за Гондолу „Златибор“.

За сва подручја у обухвату Плана на којима се планира изградња малих хидроелектрана предвидети обавезну израду плана детаљне регулације.

Обавезе и критеријуми за израду урбанистичко архитектонских конкурса

Планом генералне регулације утврђује се и могућност расписивања урбанистичко архитектонских конкурса за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе, које су у државном власништву, а власник је општина Чајетина. Урбанистичко архитектонске конкурсе је могуће радити за све објекте као што су:

- пословно-комерцијални објекти;
- објекти јавне намене;
- спортско рекреативни комплекси / хале;
- објекти туристичко угоститељских садржаја.

Одлуку о расписивању урбанистичко архитектонских конкурса доноси општинска управа уз претходну верификацију од стране комисије за планове. Планом се предвиђа и могућност да се за парцеле које су у приватној својини, односно на приватну иницијативу, расписе конкурс на принципу као што је „конкурс позваних архитеката“ и сл.

II ниво – просторно-функционално спровођење Плана

односи се на следеће аспекте:

- могућности просторне етапираности остваривања Плана
- оперативно деловање у реализацији Плана
- пословно-управно спровођење Плана

Просторно-функционално ЕТАПирање Плана се може развијати, као скуп различитих облика активирања Планом обухваћеног простора.

I вид ЕТАПирања

Прати се логика изградње и опремања инфраструктурних мрежа тако што се врши изградња основне уличне мреже дате на нивоу генералне регулације, а затим се формира секундарна мрежа саобраћајница (ниво детаљне разраде) и на крају се формирају терцијарне планиране саобраћајнице.

II вид ЕТАПирања

Уважава се логика уређења простора „од центра ка периферији“, што значи да се прво уређује централно подручје па у виду центрипеталних кругова

- први централни круг
- други ужи круг
- трећи шири круг
- четврти круг – окружење

III вид ЕТАПирања:

Пунктуална реализација Плана би се одвијала активирањем по принципу „пункт по пункт“ за делове за које се створе услови (интересно-инвестициони и формално-законски) за њихову реализацију.

11.1 Управљање процесом остварења Плана

Учесници – актери имплементације

1. Државне институције

- Министарство грађевине и урбанизма
- Министарство природних ресурса, рударства и просторног планирања
- Министарство регионалног развоја и локалне самоуправе
- Министарство финансија и привреде
- Дирекција за путеве Републике Србије

Учешће државних институција првенствено је важно у домену дефинисања развојних програма на нивоу Републике, заузимања одређене политике по питању развоја привреде и економије, а у складу са тим, могућег усмеравања финансијских средстава и различитих облика улагања и донација. То је посебно важно у процесу реализације планираног концепта развоја туристичко-пословних делатности (туризма, угоститељства, пословања и индустрије) које захтевају висока почетна улагања у објекте и разгранату и добро опремљену инфраструктурну мрежу.

2. Општинска управа

Општинска управа требало би да има доминантну улогу у процесу формирања свеукупне и исцрпне базе података о потенцијалима насеља, односно сваке појединачне локације за развој продукционих делатности са једне стране, као и потребама и интересима за одређене облике продукције, са друге стране. Такође би требало и да представља основну спону између јавног и приватног сектора. Обзиром на тренутни степен развијености продукционих делатности, посебно туристичко-угоститељских, свака појединачна активност и иницијатива приватног сектора за развојем и градњом треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о реконструкцији постојећих хотелских капацитета и приватног смештаја или о формирању нових капацитета у деловима насеља који су тренутно недовољно активирани и инфраструктурно лоше опремљени. Средства са којима Општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка инфраструктурном и саобраћајном опремању делова насеља ван насељског центра како би се подстакло процес развоја различитих облика продукције и запошљавања становништва и тиме створили предуслови њиховог привредног односно економског просперитета. Улагања Општине су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре.

3. Предузетници

- Акционари у приватизованим индустријским комплексима;
- Мала и средња предузећа;
- Компаније.

Ово је група чији се утицај тренутно највише осећа у свим структурама функционисања насеља, од доношења планова до саме реализације. Предузетнике треба укључити у све фазе израде планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови општинске управе и предузетничке иницијативе. Са друге стране у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања, јер насеље може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати активнији учесник у деловању тржишта. Такође, посебним законским одредбама треба створити прецизне услове финансирања и улагања у различите економске програме и пројекте којима би се заштитио приватни капитал али и потребе и интереси и јавног сектора.

4. Грађани

Разни видови удруживања на нивоу локалне заједнице, одређених просторних целина различите величине почев од већих зона до нивоа блока. Грађани би могли да представљају један од водећих чиниоца, посебно у процесу активирања зона туристичког смештаја и укључивањем у мрежу понуде. У том домену иницијатива грађана, као познаваоца и корисника потенцијала одређене парцеле, изузетно је важна. Са друге стране, у

стамбеним зонама такође је важно њихово учешће посебно у процесу активирања уличних фронта односно пренамене приземља стамбених објеката.

5. Међународне организације

Искуства из других земаља често могу бити од помоћи како би се предупредили евентуални пропусти који могу да настану у процесу доношења планова или њихове имплементације. Са друге стране међународна заједница, преко својих организација, може да нађе интерес и у кредитирању стамбених капацитета, инфраструктуре и саобраћајне мреже. На тај начин непосредно се утиче на повећање стандарда и приближавање наше земље Европској унији. Такође, у процесу имплементације, значајна би била помоћ одређених организација у процесу координирања и остваривања планова и њихових смерница.

Менаџмент систем

Овај систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

Институционалне структуре управљања

- Републичка влада и надлежна министарства – Министарство регионалног развоја и локалне самоуправе, Министарство грађевинарства и урбанизма, Министарство природних ресурса, рударства и просторног планирања, Министарство финансија и привреде... Улога министарства би била доношење регулаторног оквира, закона, подзаконских аката, правилника, норматива и слично, стамбене политике и других стратешких докумената.
- **Републичка агенција за становање као и општинска агенција за становање** - чије би улоге биле да прикупљају наменска средства и да одобравају кредите у складу са националном стратегијом развоја стамбене политике.
- **Органи локалне самоуправе и општинска агенција за становање** - оне би спроводиле општински програм стамбене политике кроз планирање, земљишну политику и реализацију конкретних програма. Такође, ове институције би могле да прикупљају средства и директно инвестирају у опремање земљишта, инфраструктуру или сам стамбени фонд.
- **Јавна предузећа** - општинске стамбене агенције, стамбене задруге, невладине организације, које би могле да прибављају средства и располажу својим личним стамбеним фондом.

Инвестициони фондови

Приватни предузетници, имовинске компаније типа "трустова" (баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом), страни инвеститори, акционарска и деоничарска друштва, ортачка удружења (конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса).

- **Приватни предузетници** - директни улагачи у стамбени фонд, пословни простор или индустријске објекте, ради обрта капитала и остваривања директног профита.
- **Осигуравајућа друштва** - они купују краткорочне папире, државне обвезнице, деонице, дугорочне зајмове, хипотекарне папире, земљиште, имовину и имовину која је дата под лизинг. Улагања у некретнине осигуравајућа друштва обављају директном куповином већ изграђених станова или улажу у изградњу, заједно са компанијама које се баве развојем, затим предузећима која увећавају своју имовину или грађевинским фирмама.
- **Пензиони фондови** - куповином станова они штите своју имовину од инфлације и имају могућност додатне зараде и увећања капитала.
- **Добротворна друштва** - ова друштва најчешће црквена, имају могућност формирања својих фондова и улагања средстава у некретнине, од чега се остварује директан профит који се може користити у сврхе стипендирања и других видова помагања, при чему се ослобађају пореза.
- **Имовинске компаније типа трустова** - баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом. Имовина им служи за залог - хипотеку за добијање зајмова, а камате враћају из остварених ренти.

- **Страни инвеститори** - директан обрт капитала и остваривање профита.
- **Акционарска и деоничарска друштва** - располажу својим капиталом који улажу у профитабилне послове какав је зидање станова.
- **Ортачка удружења** - конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса-зидања станова и остварења профита, продајом, рентирањем и слично.

Инструменти

Обзиром на низак ниво развијености привреде и економије насеља Златибор и немогућности интензивнијег укључивања јавног сектора у његово унапређење, а условљено друштвено - економском ситуацијом не само насеља већ и ширег окружења, односно недостатком потребних финансијских средстава, од кључног је значаја подстицање приватне иницијативе. У том домену, насеље може битно да допринесе имплементацији Плана кроз осмишљавање одговарајуће **пореске и кредитне политике** са јасно датим условима примереног тржишног привређивања. То је посебно важно када се узме у обзир карактер улагања у продукционе делатности односно потреба за високим почетним капиталом и дугорочност инвестиција. Општинска управа треба да понуди што оптималније услове опорезивања и кредитирања и да обезбеди сигурност инвестиција. Истовремено, у оваквој структури улагања и насеље може тражити своју шансу кроз инфраструктурно опремање подручја насеља, које је предуслов започињања развоја било ког облика производне делатности.

Аспект	Мере	Актери
Економски	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Приватни сектор ✓ PPP – заједничка улагања ✓ Јавни сектор – инфраструктура ✓ Јавни сектор – путна мрежа ✓ Јавни сектор – уређење насеља 	Мала и средња предузећа Општинска управа
Плански	<ul style="list-style-type: none"> ✓ План детаљне регулације ✓ Урбанистичко-архитектонски конкурси ✓ Урбанистички пројекти 	Општинска управа Планерска агенција Комунална предузећа
Организациони	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Стратешки програми и територијални менаџмент ✓ Акциони планови ✓ Управљачки маркетинг ✓ Програми изградње ✓ Банке локација ✓ Аквизиција инвеститора ✓ Сарадња са привредним удружењима и задругама ✓ Сарадња са грађанским удружењима и невладиним организацијама ✓ Конфликт менаџмент ✓ Алокација управних функција ✓ Оснивање агенција за развој ✓ Припрема и додела локација 	Општинска управа Урбанистичке службе Месне заједнице Агенције за стратешки развој Привредна удружења Грађанска удружења НВО Дирекција за изградњу
Регулативни	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Степеновање накнада за коришћење и уређивање земљишта ✓ Повољни услови плаћања надокнаде и закупа ✓ Подизање локалних комуналних такси ✓ Смањење накнада за коришћење и уређивање земљишта ✓ Повољни услови закупа ✓ Смањење локалних комуналних такси ✓ Ослобађање неке од накнада ✓ Ослобађање од локалних комуналних такси 	Општинска управа
Политички	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Програми привредног удруживања ✓ Програми грађанског удруживања ✓ Програми културе и едукације ✓ Програми пословне едукације ✓ Програми обнове села 	Општинска управа НВО Привредна удружења Грађанска удружења