|  | **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ** |
| --- | --- |
| **Претежна намена** | Могуће је грађење објеката остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана.  Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења. |
| **Компатибилна намена** | Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у табели *Претежне и компатибилне намене*.  Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50;.Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.  Урбанистички пројекат се ради за изградњу објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% од БРГП основне намене, свих објеката на парцели. |
| **Забрањена намена** | Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену.  Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. |
| **Типологија објекта** | Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:   * **слободностојећи објекти** - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; * **објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат –** објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; * **објекти у низу** - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; * **вишепородични стамбени објекти** одређени су правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015); * **хотели, гарни хотели, апарт хотели, мотели, туристичко насеље, камп,** одређени су Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 48/2012 и 58/2016); * **вила** је луксузна кућа са двориштем за изнајмљивање као једна јединица, са комплетним угоститељским садржајем и послугом у којој се могу пружати и услуге исхране и пића. |
| **Услови за формирање грађевинске парцеле** | Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу *Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене.*  Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објеката која се на њој гради.  Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објеката само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену.  Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини.  Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај. Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању.  Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела.  Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа. |
| **Положај објекта (хоризонтална регулација)** | Положај објекта на парцели дефинисан је:   * положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију; * минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима); * у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).   За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.  Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију. Реконструкција, адаптација, санација могућa je у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.  Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката. |
| **Спратност објеката** | Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.  Мaксимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу *Посебна правила грађења*.  Етажа je функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m.  Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова.  Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m.  Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике.  Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. *Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи, осим у случају хотела, када се може користити као користан простор у функцији хотелских садржај.*  Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља.  Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи.  Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену.  Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену.  Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова.  Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним баџама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баџе је 3,0 m).  Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. |
| **Висина објекта** | Висина објекта утврђује се применом правила о висинској регулацији односно спратности објекта.  Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.  Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта фасадног платна ка приступној саобраћајници.  За одређивање удаљења од другог објекта на парцели или бочне границе парцеле референтна је висина фасаде окренуте према другом објекту, односно бочној граници парцеле. |
| **Индекс изграђености грађевинске парцеле** | Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу *Посебна правила грађења*.  У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.  Површина подземне етаже објекта може заузимати до 100% површине парцеле уколико не постоје сметње геотехничке и хдиротехничке природе. |
| **Други објекти на грађевинској парцели** | Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу *Посебних правила грађења*.  Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена. |
| **Помоћни објекти** | На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти).  Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели.  Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу *Посебна правила грађења.* |
| **Кота пода приземља објекта** | Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране. |
| **Минимални**  **степен**  **комуналне**  **опремљености** | Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења.  Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења. |
| **Прикључење објеката на инфраструктуру** | Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација. |
| **Зелене површине у оквиру парцеле** | Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле.  Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m).  У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.  Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу *Посебна правила грађења*. |
| **Интервенције у природном терену** | Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):  - за нагиб до 10 % до 1,0 m у тлу у односу на постојеће стање;  - за нагиб од 10-20 % до 1,5 m у тлу у односу на постојеће стање;  - за нагиб преко 20 % до 2,0 m у тлу у односу на постојеће стање. |
| **Одводњавање површинских вода** | Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.  Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.  Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.  Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација. |
| **Ограђивање** | Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно.  Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије.  Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. |
| **Паркирање** | Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.  *Обавезан минимални број паркинг места је за:*   * стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан; * угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета; * угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица; * објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m2; * пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m2; * складишта: 1 ПМ за сваких 200 m2; * верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m2;   За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.  Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. |
| **Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови** | Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:  3.1. *Мере заштите животне средине* (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);  3.2. *Мере заштита природних добара*;  3.3. *Мере заштите непокретних културних добара*;  3.4. *Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа* (заштита од елементарних непогода,заштита од поплава и ерозија,заштита од клизања тла,заштита од земљотреса, заштита од пожаразаштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса));  3.5 *Мере енергетске ефикасности*;  3.6 *Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама*. |
| **Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора** | Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.  Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре. |
| **Услови грађења у зони заштитићеног непокретног културног добра** | У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. |
| **Услови за грађење стамбених зграда и станова** | Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. |
| **Услови за грађење објеката за обављање одређене делатности** | Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима. |
| **Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит** | Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.  Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.  Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда.  Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50 % површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m.  Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:  - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;  - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m.  За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.  Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта. |
| **Кровне равни и венац крова** | Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Минимални нагиб кровних равни је 30°.  Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m.  Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле. |
| **Санитарни услови** | Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004). |
| **Урбанистичко спровођење** | Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката остале намене који имају преко 1000 m2 БРГП.  Обавезна је израда урбанистичког пројекта објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% од БРГП основне намене, свих објеката на парцели. |

**ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

| **СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља** | | |
| --- | --- | --- |
| **Претежна намена** | Зона становања и туризма СТ5 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу насеља Златибор, средњих густина - до 150 становника/ha.  У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:   * стамбени објекти са максимално три стана; * стамбени објекти са више од три стана; | |
| **Компатибилна намена** | За парцеле преко 600 m2 могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:   * угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); * објекти трговине; * објекти пословања; * спортских игралишта и дворана; * пољопривредни објекти мањих капацитета (до 600 m2); | |
| **Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:** | Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;  Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m; | |
| **Типологија објеката** | Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу; | |
| **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле** | Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:  - за слободностојећи објекат 400 m2;  - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m2;  Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:  - за слободностојећи објекат 15,0 m;  - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m; | |
| **Положај објекта у односу на границу суседне парцеле** | *Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:*  *- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0* *m*;  - *са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m*; | |
| **Спратност објекта** | Максимална дозвољена спратност објекта: **П+3**;  Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: **П+5**; | |
| **Индекс изграђености грађевинске парцеле** | за стамбене објекте | 0,60 |
| за објекте хотела | 2,90 |
| за објекте гарни хотела | 1,55 |
| за објекте апарт хотела | 1,25 |
| за објекте мотела и пансиона | 1,10 |
| за објекте туристичког насеља / одмаралишта | 1,20 |
| за објекте туристичких кућа - вила | 0,75 |
| за објекте трговине | 1,25 |
| за објекте пословања | 1,15 |
| за објекте спорта | 0,65 |
|  | за објекте пољопривреде | 1,0 m² БРГП објекта на 50,0 m² парцеле |
| **Зеленило** | Мин 20% површине грађевинске парцеле; | |
| **Минимални степен комуналне опремљености** | Минимални степен комуналне опремљености подразумева:  обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;  препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак; | |
| **Ограђивање** | Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m;  Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине од 0, 90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m; | |