

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

УВОД

Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (у даљем тексту „Плана“), представља нови „пречишћени“ документ са истом границом обухвата у оквиру које се су извршене измене текстуалног и графичког дела **основног** Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (Сл.лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 4/2016, 2017, 4/2017, 8/2017, 18/2019, 3/2020 и 4/2020), у складу са Пројектним задатком Наручиоца (општина Чајетина) .

Основни разлози за доношење Измена Плана су:

- измена саобраћајног решења, уз предлог нових и корекције постојећих траса сабирних улица, као и предлог решења обилазнице насељеног места Златибор;
- измена намене површина у складу са стањем на терену
- дефинисање правила за спровођење Плана у деловима у којима постоји детаљна планска разрада .
- преиспитивање основних урбанистичких параметара у Правилима грађења.
- имплементирање исправки техничких грешака.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

У складу са Одлуком о изради (бр.02-19/2019-01 од 21.02.2019.) граница обухвата измене Плана поклапа се са границом основног Плана, са укупном површином **1467,64ha**.

У обухвату измене Плана, планирано грађевинско подручје заузима површину од око **1413,48 ha**.

Границе плана уцртане су у свим графичким прилозима, а посебно је дата Графичким прилогом бр.2 – Катастарско топографски план са границом обухвата плана, Р=1:5000.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

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

Кп.бр. 1328/1, 1328/2, 1328/5 (пут), 1328/4, 1346/5, 1346/4, 1346/3, 1346/2, 1347, 1348, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 1367/5, 1372/1, 1373, 1372/2, 1374, 1377, 1399, 1398/1, 1398/3, 1400, 1401, 1403, 1408, 1407, 1405, 1472 (пут), 1507/3, 7361/1, 7310/17 (део), 1541/1, 1541/2, 1570/2, 1568/1, 1570/3(пут), 1570/1, 1569/3, 1553/1 (део), 1594, 1599/1, 1592, 1591, 1580, 1579/1, 1801/1, 1801/3, 1798/1, 1800, 4398/1, 1799, 4398/1, 4398/4, 4398/2, 4398/3, 4395/3, 4395/2, 4395/1, 1798/3, 4394, 4382/1 (део), 4407, 4408/2, 4410/1, 4410/4364/2, 4363, 4362, 4357, 4358, 4350/3, 4750/2, 4364/1, 4350/1, 4346, 4341, 4340/4, 4340/3, 4340/2, 4340/1, 4332, 4331, 4321, 4194, 4193, 4152/1, 4152/2, 4152/3, 4163, 4165/1, 4166 (пут), 4167, 4168/1, 4169, 4170/2, 4170/1, 4171/2, 4172/2, 7326/1 (пут), 4084/1, 4086, 4087/1, 4087/2, 4095, 4104/1, 4106, 3987/1 , 4792, 4794, 4795, 7345 (пут), 4675/1, 4675/4, 4676/5, 4676/4, 4676/3, 4676/8, 4676/7 (пут), 4676/9, 4692/1, 4694/1, 4694/6, 4631 (пут), 4630, 4629/3, 4629/4, 4629/5, 4629/6, 4629/1, 4629/2, 4628/3, 4628/2, 4628/1 (пут), 4628/7, 4628/6, 4628/5, 4628/4, 4627/2, 4627/3, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4627/7, 4627/1, 4626/1, 4626/2, 4625, 7353 (пут), 4590/2 и 4594/1, све парцеле КО Чајетина.

Затим кп.бр.: 3881, 3872/1, 3879, 3865, 7310/10 (део), 7010/1, 7343/1 (пут), 4605/1, 7341/2, 4590/2, 3854 (пут), 3869 (пут), 3824, 3822, 3823, 3821, 3352, 3350, 3348/3, 3987 (пут), 2814, 2801, 2802, 2803, 3981 (пут), 3144, 3368, 3372, 3384 (пут), 3373, 3374/1, 3375/2, 3375/1, 3374/2, 3346, 3565, 3563, 3562, 3729 (пут), 3561, 3560, 3559, 3355/4 и 3990 (пут), све парцеле К.О.Бранешци .

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,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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.

1.2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје заузима 96,6% обухвата Плана, односно **1413,48 ha**. Свега 3,7% обухвата Плана, чини ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ, ван грађевинског подручја, површине **54,16 ha**. То су углавном постојеће шуме у северном делу обухвата.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Општине Чајетина донела је Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (број: 02-59/2020-01, од 27.08.2020..године). Саставни део Одлуке је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза је Просторни план општине Чајетина ("Сл. лист Општине Чајетина" бр. 10/2010)).

ПРАВНИ ОСНОВ је Закон о планирању и изградњи (" Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/11, 121/12, 42/13, одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/19).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2010)

Пројекција становништва

У првој варијанти пројекције становништва, претпоставка је да се у периоду до 2025. године настављају испољене негативне демографске тенденције. Претпостављено

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

је да ће фертилитет у 2021. години износити 1,6 деце по породици. Пројектована стопа раста за цео период је -0,2%. Према другој варијанти одрживог привредног развоја, очекује се да ће додатним инвестиционим улагањима доћи до механичког прилива радно способног становништва. Према овој варијанти претпоставља се благи пораст броја становника од 0,08%.

Мрежа насеља

У мрежи насеља општине издвајају се Златибор – туристичко здравствени центар, насеље Чајетина – општински административно привредни центар и насеље Бранешци – привредно туристички центар. Ова три насеља функционишу као административно туристичко привредни скуп насеља (трограђе). У сва три насеља наставиће се са оплемењивањем простора и развијањем терцијарног сектора који повећава квалитет живота.

Стратешко опредељење је да мрежа насеља треба да задовољи потребе сталних становника и посетилаца.

Диференцијација за насеље Златибор, предвиђа издвајање главног центра (простор око језера), локалних центара (Палисад, Чоловића брдо и Зова - Око) и излетничких пунктова (три локације на Оку и у насељу Зова).

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ (део В 4.1)

Минимални ниво јавних служби и услуга у центрима заједнице насеља представља: потпуно основно образовање са организованим предшколском службом, амбуланта са сталним особљем и апотеком, административне службе, садржаји и објекти намењени развоју културе, спорта и рекреације, комунални објекти и организовани јавни превоз, организовано сакупљање и одвожење комуналног отпада и квалитетно електронапајање, пријем ТТ и радио сигнала и приступ мрежи за дигитални пренос података.

Образовање – Планирна је обнова школских објеката, обезбеђивање пратећих објеката физкултурне сале и терена, неискоришћене капацитете школа пренаменити у школе у природи или летње еко – кампове, размотрити могућност отварања средње школе у насељу Златибор и нове основне осмогодишње школе према потреби.

Здравство – Планирана је изградња Здравствене станице у насељу Златибор, здравствене амбуланте са апотеком у центру Чоловића брдо, постојеће објекте Дома здравља, института, амбуланти одржавати на задовољавајућем нивоу уз могућност отварања средње школе у насељу Златибор.

Социјална и дечија заштита – Постојеће објекте за социјалне заштите – центар за социјални рад, обданишта, предшколске установе одржавати на задовољавајућем нивоу уз могућност оплемењивања пратећим садржајем. Могуће је прилагођавање објеката за негу старих лица у оквиру домаћинстава која испуњавају услове (приватна иницијатива).

Наука и истраживање – у близини метеоролошке станице планирати Станицу за мониторинг животне средине.

Објекат МУП-а у насељу Златибор изместити на погоднију локацију. Планиран је објекат Отворена кућа „Златибор“ – вишенаменског карактера.

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ (део В 4.3.)

Управљање отпадом на територији општине Чајетина ослања се на систем регионалне депоније Дубоко са центром за издвајање и селекцију сировина из комуналног отпада.

У насељу Златибор планира се задржавање постојеће пијаце до реализације вишенаменске пијаце за снабдевање пољопривредно-прехранбеним производима и производима друге врсте. Комплекс је планиран као затворени објекат у склопу новог центра.

Туризам

Уколико се узму у обзир постојећи туристички капацитети, на Златибору се могу очекивати даља инвестирања у проширење туристичких капацитета, с обзиром да је Златибор једна од најатрактивнијих туристичких дестинација Србије.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Планирано је укључивање ваздушне бање Златибор у систем признатих међународних лечилишта што би се постигло у приоритетној фази изградњом модернизованих смештајних капацитета, са организовањем свих облика активне рекреације уз редовно организовање домаћих и међународних семинара и програма.

У циљу унапређивања зимско-спортско-рекреативног туризма на планини Златибор и интензивнијег доласка скијаша потребно је: изградити хотеле високе категорије у складу са светским стандардима, који ће задовољити потребе иностраних и домаћих туриста, изградити гондолу до Торника, жичаре и приступне саобраћајнице са манипулативним паркинг површинама. У складу са светским тенденцијама треба допунити и побољшати понуду спортско – рекреативних активности (хокеј, карлинг, боћање на леду, клизање, нордијско скијање, скијашко трчање, турно скијање, акробатско скијање итд). У циљу афирмисања образовно – рекреативног туризма потребно је обезбедити приступ туристима природних и културних добара, комунално опремити и маркирати шетачке стазе, обележити прилазе (инфо панелима, информативним пунктовима, осветом, тоалетима и сл.), формирати ауто-кампове према потреби, уредити постојеће и изградити нове видиковце.

Друмски саобраћај

Планирани систем уличне мреже насеља Златибор омогућиће олакшану размену токова између улазно – излазних праваца као и квалитетније услове за транзитне токове и локална кретања. Функцију градске саобраћајнице обављаће постојећи ДП1 који ће представљати основну насељску саобраћајницу и основну везу за места из непосредног окружења.

На простору између Златибора и Бранешаца постоји низ насеља разбијеног типа чија је међусобна комуникација отежана због непостојања адекватне путне мреже. Из ових разлога јавља се оправдана потреба за изградњом новог путног правца од Златибора преко Ока до Бранешаца, чиме би степен саобраћајне везе био на знатно већем нивоу.

Аутобуска станица - Решавање проблема станице међуградског саобраћаја у насељеном месту Златибор обухват измештање и изградњу аутобуске станице Златибор одговарајућих капацитета. Постојећа локација је неповољна због непостојања одговарајућег простора за смештај станице која би садржала све потребне техничко - технолошке операције, смештена је уз саму пешачку зону. Измештањем аутобуске станице са постојеће локације на простор уз ДП I реда на позицији улаза у насеље омогућила би се изградња комплекса аутобуске станице површине 2,60 ha са одговарајућим паркинг простором.

Стационарни саобраћај - За смештај путничких возила на територији насеља Златибор планира се изградња паркинг простора капацитета 100 - 200 паркинг места на локацијама уз спортско - рекреативни комплекс Обудовица и Центар насеља и на локацији уласка у насеље са планиране петље.

Пешачки саобраћај - На правцу од Чајетине до насеља Златибор потребно је успоставити пешачку стазу која би почињала у близини школе у Чајетини и без укрштања са ДП 1 повезивала ова два насеља.

Инфраструктура

Водоснабдевање - У наредном периоду приоритетно и максимално биће коришћена локална изворита подземних и површинских вода. Краткорочна и дугорочна перспектива водоснабдевања корисника предметног подручја усмерена је на подземне воде и водоток Црног Рзава, као и водотоке нижег квалитета. Насеље Златибор снабдеваће се у наредном периоду из акумулационог језера Рибница на реци Црни Рзав.

Планира се проширење резервоарских простора на мрежи водовода који снабдева насеље Златибор: резервоар Караула 1500m³ и резервоар Јеврејско брдо 300m³. Планирана је изградња централног постројења за пречишћавање санитарних отпадних вода за насељено место Златибор.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Електроенергетска инфраструктура - прогнозирано оптерећење конзума Златибора веће је од инсталиране снаге трансформаторских станица, а очекивани годишњи раст потрошње већи је од 6,5%, а вршне снаге чак 7% (са тенденцијом даљег раста). Изградњом трафостанице 110/35/10 kV „Златибор 2“ решено је снабдевање електричном енергијом подручја до 2020. године. У наредном периоду предвиђа се потреба за изградњом око 50 нових трафостаница 10/0,4 kV капацитета 1x630 kVA. На 110 kV напонском нивоу планира се изградња ДВ 110 kV ТС Златибор 2 - Пожега.

Гасоводна инфраструктура - Основна стратешка одредница ће се остварити кроз заштиту простора и резервисање коридора за изградњу гасоводних инсталација: ГМРС „Златибор“, изградња дистрибутивне гасоводне мреже до 4 бара, у насељу Златибор и изградњом разводног гасовода РГ 08 - 19 деоница од Златибора до Прибоја, од челичних цеви за радни притисак до 50 бара.

Непокретна културна добра

Планом су дефинисани општи циљеви заштите непокретних добара уз посебан осврт на презентацију и заштиту културног пејзажа Златибора као јединствене природне и културне целине. Евидетнирана непокретна културна су Целина Краљева вода и Целина Палисад.

3.2. ИЗВОД ИЗ РПП ЗЛАТИБОРСКОГ И МОРАВИЧКОГ УПРАВНОГ ОКРУГА („Сл. гласник РС“, бр. 1/2013)

Обухват плана се налази у западном делу РПП Златиборског и Моравичког управног округа, на развојној осовини II реда уз постојећи ДП I реда, у потенцијалној секундарној агломерацији града Ужица.

Заштита и коришћење природних ресурса (део III 1.1.2 Концепција заштите и коришћења природних ресурса)

Обухват плана припада делом рејону воћарско – повртарске производње и пашњачког сточарства (Чајетина) са производним усмерењем на: говедарство месно – млечног типа и овчарство месног типа, за пласман живе стоке, меса, млека и прерађевина за масовну потрошњу (индустријске млекаре и кланице). Приоритетно је укрупњавање и опремање фарми објектима за силажу и безбедно одлагање стајњака, мелиорација и заштите ливада и пашњака;

Део планског обухвата (Златибор) представља рејон усмерен на заштиту биодиверзитета – подручје заштићених добара и еколошки значајних подручја;

Развој становништва, мреже насеља и јавних служби (део III 2.1.1 Пројекција кретања становништва)

До 2025. године у Општини Чајетина очекује се благи пад становника (4%), а оквирна пројекција становништва предвиђа за општину Чајетина укупно 15000 становника. За изнете процене могућа су одступања уколико дође до значајнијег социо – економског развоја.

Мрежа центара и насеља (део III 2.1.1)

Регионални просторни план предвиђа вишестепену хијерархију центара у мрежи насеља. У првој хијерархијској равни су регионални центри Ужице и Чачак, у другој хијерархијској равни су субрегионални центри Горњи Милановац и у одређеној мери Пријепоље и Пожега.

Општински центар Чајетина се налази у трећој хијерархијској равни, док је за насеље Златибор планирано да се развија као микроразвојни центар са специфичним функцијама.

Просторна организација индустрије (део III 2.1.1.3)

Концепција развоја привреде предвиђа развој Чајетине као општинско привредно – индустријског центра. Препорука за изградњу индустријских зона је да се формирају на неразвијеном и девастираном подручју и то у Чајетини је предвиђено формирање укупно 3 привредне зоне. Планирана површина две гринфилд зоне је 324,40ha (Бранешко поље и Шљивовица) и једне мешовите (гринфилд/браунфилд) зоне површине 5,1ha (Индустријска

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

зона у Чајетини).

Просторна организација туризма и уређење туристичких и рекреативних простора (део III 2.1.1.3)

Планско опредељење је да се делови туристичких дестинација, као и други туристички простори, плански организују преко туристичких рејона у којима се може формирати интегрална туристичка понуда (до доношења акта о утврђивању туристичке регије у складу са Законом о туризму). Простор Златиборско и Моравичког управног округа плански је диференциран на четири туристичка рејона по принципу просторно-технолошких целовитих функционалних целина са једанаест целовитих међусобно интегрисаних комплекса туристичке понуде и плански рангиран на туристичка места (до доношења акта о одређивању туристичких места у категорије од I до IV у складу са Законом о туризму)

Златибор са Златарско – Пештерским (Сјеничким) рејоном представља просторно – функционалну спону са туристичким рејоном Тара – Ваљевско-подрињске планине – Рудник, Полимља са Јадовником (на југозападу) и Моравица – Драгачево са Голијом (на истоку). Главна туристичка понуда рејона развијаће се у Ужицу и општинским центрима Чајетина, Нова Варош, Ариље и Сјеница. Туристички ресурси (природне и културне вредности) Чајетине и Златибора су етно села у окружењу, парк природе Мокра Гора, језерима у окружењу, туристичким комплексима, Торничким скијалиштем и планинама.

Као приоритетна активност планом је предвиђен развој туризма кроз консолидацију опремељености капацитетат и боље организације и коришћења постојеће туристичке понуде планинског и здравственог – wellness центра на Златибору.

Инфраструктурни системи (део III 2.1.1.5)

Саобраћај

Планирана је изградња новог путног правца исток – запад са формирањем бициклистичких стаза.

Водопривреда

Планирана је изградња централног ППОВ у југозападном делу обухвата Измене плана ПГР Златибор.

Енергетика

У обухвату плана се налазе две ТС 220 kV. Планирана је изградња нове ТС 220kV ван насеља Златибор у близини Бистрице.

Планиран је наставак изградње разводног гасовода транзитног карактера ка Црној гори радног притиска изнад 50bara.

Заштита природе

Планирана је заштита и формирање Парка природе Златибор који се у обухвату ПГР Златибор налази у северозападном делу плана. У области третмана комуналног отпада опредељење је удруживање у систем регионалне депоније Дубока – Ужице.

Смернице за израду планских докумената и друге развојне документације за подручје Регионалног просторног плана

РПП Златиборског и моравичког управног округа предвиђа разраду простора обухваћеног ПГР Златибор Просторним планом подручја посебне намене туристичке дестинације Златибор – Златар (са сливним подручјем акумулација Кокин Брод и Врутци).

3.3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

(„Сл. гласник РС“, бр. 80/2010);

Природа, еколошки развој и заштита (део V)

Простор ПГР Златибор у Просторном плану РС у делу природа, еколошки развој и заштита евидентиран је као високопланинско подручје (са средње планинским окружењем) од националног значаја.

Елементи животне средине (део V 1.2.1)

Туристички центар Златибор евидентиран је као подручје угрожене животне средине (са повременим прекорачењем граничних вредности и туристичке зоне са прекомерним оптерећењем простора). За ова подручја се планира спречавање даље деградације

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

животне средине као ограничавајућег фактора развоја. Подручја квалитетне животне средине (шумска подручја, ливаде и пашњаци, туристичке зоне контролисаног развоја) треба резервисати и чувати од загађења из стратешких разлога.

Заштита и одрживо коришћење природног наслеђа (део V 1.3.2)

У наредном периоду, а на основу претходних истраживања и валоризације биће дефинисани статус, просторни обухват и режими заштите за Златибор. У циљу јачања прекограничне сарадње РС у области заштите природе, у наредном периоду Златибор има посебан значај у оквиру кластера заштићених подручја дефинисаних EMERALD мрежом, који представљају основу националне еколошке мреже и европске еколошке мреже NATURA 2000.

Заштита и унапређење предела (део V 1.3.4)

Златибор је у ППРС препознат као простор у којима је квалитет предела и физичке структуре насеља Златибор од посебног значаја за развој.

Просторни развој туризма и однос према заштити (део V 3.1.5)

Евидентирано је занемаривање социјалних садржаја туризма, посебно рекреације и спорта. Недостају садржаји високе туристичке понуде (гольф терени и сл). Недостатак регионалног функционалног структурирања ће се превазићи формирањем туристичких кластера са целовитом сродном туристичком понудом и посебних туристичких простора у оквиру кластера. Златибор се издваја као примарна туристичка дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде: Дрина – Тара – Златибор.

Регионална приступачност (део V 3.2.1)

Приступачност простора Златиборске области према густини путне и железничке мреже, времена до тржишта и просечног времена путовања до најближих регионалних центара оцењена је испод просека (8 – 10 комбинованих индикатора).

Према предложеним стратешким приоритетима Златиборска област претрпеће значајне позитивне ефекте у погледу доступности услед реализације активности на државном путу I реда, (изградња аутопута, Е-763) део руте 4 (SEETO): Београд - Чачак - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница (Дуга пољана) - Бољаре (граница са Црном Гором) и активности на постојећем државном путу I реда (коридору аутопута, Е-761) Појате - Крушевац - Краљево - Чачак и даље Пожега - Ужице - Котроман (граница са Босном и Херцеговином) (Е-761);

Коришћење обновљивих извора енергије

Златиборска зона је препозната као погодна зона са потенцијалима енергије ветра за изградњу ветроелектрана.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Подручје Плана налази се у средишњем делу територије општине Чајетина. Обухвата делове КО Бранешци и КО Чајетина, укупне површине 1467,64ха. У обухвату плана налазе се државни путеви IБ реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IБ реда бр. 23 и Семегњева.

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Опште карактеристике простора

У геоморфолошком погледу, подручје Плана и непосредног окружења карактерише заталасана висораван, са средње високим планинама. Издваја се планина Златибор и

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

врх Торник (1496 мнм). Хидрографску мрежу чини поток Обудојевица који се улива у језеро.

Клима овог подручја припада умерено-континенталном типу, са утицајем планинске климе, која се карактерише оштрим зимама и прохладним летима. Количине падавина су релативно мале са годишњим просеком око 990 мм. Климатске карактеристике представљају погодност за развој зимског и летњег туризма.

Простор је покривен травнатим покривачем, пашњацима, ливадама, њивама и шумом. Богатство и разноликост флоре и фауне карактерише читаво подручје.

Геолошку грађу чине бројне литостратиграфске јединице, сложене унутрашње грађе и међусобних односа.

Идентитет подручја представља препознатљив предео и карактеристични, аутентични пејзажи.

Инжењерско геолошке и хидролошке карактеристике простора

На основу добијених резултата истраживања, извршена је геотехничка рејонизација терена у погледу подобности и ограничења. Основни критеријуми су: стабилност терена, носивост, угроженост од подземних и површинских вода, лежишта грађевинског материјала и минералних сировина. Подручје Измене Плана припада **геотехничком рејону III** кога карактерише планински терен, са надморским висинама које се крећу од 800-1300 м. 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.

Стање природне средине подручја Измене Плана је такво да представља значајан развојни потенцијал овог подручја. Карактеришу је добри услови за здрав живот, туризам, планинску и брдску пољопривреду (сточарство, воћарство и др.). Ово подручје карактеришу нешто тежи морфолошки услови за успостављање комуникација. Ово подручје је недовољно истражено за потенцијална рудна налазишта.

4.2. ДЕМОГРАФСКИ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

Резултати демографских токова могу се сагледати као процеси у годинама пописа становништва.

УПОРЕДНИ БРОЈ СТАНОВНИКА

Табела: 1

Подручје	Укупан број становника					
	Пописи становништва			Попис 2011.	индекси броја ста.	
	1981.г.	1991.г.	2002.г.		2002/1991	2011/2002
Општина Чајетина	17.098	15.905	15.628	14.745	-277	-883
ПГР Златибор	1.237	1.668	2.344	2.821	676	477
Остала насеља	15.861	14.237	13.284	11.924	-953	-1.360

Извор податка –Упоредни преглед броја становника - РЗС Београд

Општина Чајетина у посматраном периоду бележи пад становника, док насеље Златибор, карактерише демографски раст за 1.584 становника у периоду од 1981. до 2011. године, тачније са 1.237 становника на 2.821 становника.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Старосна структура

Старосна структура становника не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе, као на пример потребе о броју предшколских установа, основних школа, броја потребним радних места за нове нараштаје који улазе у активно животно доба, указује на потребе у улагања у структуру здравствене заштите итд.

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПРЕДХОДНИМ ПОПИСИМА

Табела: 2

Подручје	Година	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Златибор	1991.	1.684	78	81	288	95	108	867	70	97
		100%	4,6%	4,8%	17,1%	5,6%	6,4%	51,5%	4,2%	5,8%
ПГР Златибор	2002.	2.344	60	63	322	136	170	1.245	90	258
		100%	2,6%	2,7%	13,7%	5,8%	7,3%	53,1%	3,8%	11%

Извор података – Пол и старост пописи 1991. и 2002.– РЗС Београд

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПОПИС 2011.ГОД.

Табела: 3

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
Општина Чајетина	14.745	372	377	1.299	584	903	6.987	1.036	3.187
	100%	2,5%	2,5%	8,8%	4%	6,1%	47,4%	7%	21,6%
ПГР Златибор	2.821	86	88	275	113	208	1.437	210	404
	100%	3%	3,1%	9,7%	4%	7,4%	51%	7,4%	14,3%
Остала насеља	11.924	286	289	1.024	471	695	5.550	826	2.783
	100%	2,4%	2,4%	8,6%	3,9%	5,8%	46,5%	6,9%	23,3%

Извор података – Пол и старост попис 2011.– РЗС Београд

Економски смисао оваког груписања становништва лежи, пре свега, у проналажењу извора радне снаге с једне и утврђивању укупног потрошачког становништва с друге стране. У демографском погледу старосна структура представља важан чинилац у кретању становништва, служи за анализу постојећег становништва и статистичка предвиђења.

На основу индикатора демографске старости, становништво у захвату ПГР Златибор, сврстава се у 5 стадијум – демографска старост.

Промена броја и просечна величина домаћинства

Промене броја домаћинстава на планском подручју, које су од значаја за изградњу бројних насељских садржаја – станова, комуналних система, нових радних места, условљене су променом укупног броја становника и раслојавањем домаћинстава.

Просечна величина домаћинства смањивала се од пописа до пописа, 1991.г. 3,1 члана, по попису 2002.г. 2,9 члана и по последњем попису 2011.г. 2,8 члана.

КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА ПО ПОПИСНИМ ПЕРИОДИМА ОД 1991.Г./2011.ГОД.

Табела: 4

Подручје	Број домаћинстава			Апсолутно повећање		Просечна величина домаћи.			Број станова		
	1991.	2002.	2011.	1991/2002	2002/2011	1991.	2002.	2011.	1991.	2002.	2011.
ПГР Златибор	540	807	1.019	240	212	3,1	2,9	2,8	1.653	3.126	6.347

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ДОМАЋИНСТВА ПО БРОЈУ ЧЛАНОВА

Табела: 5

Подручје	Укупан број домаћинства	са 1 чланом	2	3	4	5	6 и више
ПГР Златибор	1.019	235	275	164	248	52	45
		23%	27%	16%	24,3%	5%	4,4%

Извор податка –Домаћинства према броју чланова - Попис 2011.г. - РЗС Београ

По попису 2011. године, на подручју плана генералне регулација доминатна су двочлана (27%) и четвиорочлана домаћинства по (24,3%), трочлана (16%).....

РЕЗИМЕ БАЗНОГ ПЕРИОДА

Табела 6

1. Демографски показатељи	
Укупан број становника по попису 2011.	2.821
Укупан број становника по попису 2002.	2.344
Укупа пад – стопа пада/пораста	477
2. Индикатори демографске старости	
Просечна старост становништва Попис 2002.	41,1
Млади до 20 година	16,8
Млађи од 40 година	47,6%
Старији од 60 година и више	21,7%
Индекс старења	0.71
Стадијум демографске старости	V стадијум-демографска старост
3. Домаћинства	
Укупан број домаћинстава попис 2011.г.	1.019
Просечна величина домаћинства	2.8

Пројекција становништва

Промене укупног броја становника се анализирају у базном периоду протеклих двадесет година, што одговара теоријском принципу уједначавања дужине протеклог времена са планским хоризонтом. Демографске промене и индикатори који одражавају достигнути степен економског развоја анализирају се у базном периоду, идентификују њихови узроци, последице и тенденције токова на основу којих се синтетизују оцене о развојним подацима, на основу којих се изражују релевантне пројекције.

ПРОЈЕКЦИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ДОБНИХ ГРУПА СТАНОВНИШТВА ЗА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПГР „ НАСЕЉЕ ЗЛАТИБОР“, 2030. ГОДИНЕ

Табела 7

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Златибор	3.500	105	105	315	123	245	1.820	280	507
	100%	3%	3%	9%	3,5%	7 %	52%	8%	14,5 %

Приликом прављења пројекције становништва у урбанистичком планирању дају се максималне вредности у броју становника до краја планског хоризонта, првенствено што се оставља простор за виши степен комуналне и инфраструктурне опремљености.

Према очекиваним променама броја становника на подручју Плана генералне регулације Златибор, треба планирати и сразмерно повећање броја и структуре домаћинства. Тако би по пројекцији броја становника до 2030.год, очекивани број домаћинстава био:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ОЧЕКИВАНИ БРОЈ ДОМАЋИНСТАВА

Табела 8

ПГР Златибор	Број домаћинстава		Просечна величина домаћ.	
	2011.г.	2030.г.	2011.г.	2030.г.
	1.019	1.250	2,8	2,8

ДРУШТВЕНО ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ, УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Друштвено – економски развој важан је показатељ, јер пружа одговор о односу привредно активних и неактивних лица и потенцијалним условима за привредни развој. Активно становништво је најважнија економска категорија становништва. Она обезбеђује егзистенцију укупне популације и чине је две групе: активни који обављају занимање (запослени) и активни који не обављају занимање.

Однос учешћа активних и издржаваних лица, директно зависи од полне и старосне структуре, као и од саме економске моћи одређеног подручја. Када је реч о структури становништва општине Чајетина према активности, треба истаћи да активно становништво чини 42,6 % укупног становништва старијег од 15 година. Од тог броја 86,5% је становништво које обавља неки облик занимања. Са друге стране, економски активно незапослено, тј. издржавано становништво, учествује у укупној популацији посматраног подручја са 13,5 %.

Општина Чајетина спада у групу средње развијених општина, развој подручја се заснива на туризму, пољопривреди, текстилној индустрији, лакој индустрији у области пластике и метала и дрвнопрерађивачкој индустрији.

ЗАПОСЛЕНИ ПО ДЕЛАТНОСТИМА ЗА 2017. ГОДИНУ

Табела 9

делатности	Број запослених	удео
Пољопривреда, шумарство и рибарство	74	1.53
Рударство	5	0.10
Прерађивачка индустрија	1097	22.73
Снабдевање ел.енергије и воде	213	4.41
Грађевинарство	197	4.08
Трговина	617	12.78
Саобраћај и складиштење	129	2.67
Услуге смештаја и исхране	1137	23.56
Информисање и комуникације	23	0.48
Финансијска делатност	30	0.62
Пословање некретнинама	3	0.06
Стручне научне, техничке и иновационе делатности	92	1.91
Административне делатности	124	2.57
Државна управа	265	5.49
Образовање	216	4.47
Здравство	366	7.58
Уметност, забава и рекреација	160	3.31
Остале услужне делатности	79	1.64
УКУПНО	4827	100%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Просечна зарада у општини износи 53.892 дин. што представља 83% истог показатеља за Републику Србију и 99% је од просека за Златиборски округ. Укупан број запослених у планском подручју износи 4.827 становника, највећи број је запослен у области туризма, тј. 23.5% запослено је у услужним делатностима, затим у области трговине 12,7%.

Услужне делатности су у директној зависности од понуде и потражње, тако да представљају динамичну категорија која се релативно лако формира, али је подложна и брзом затварању услед недостатка потражње. У оквиру насеља Златибор има (око 50 објеката трговине и 20 угоститељских објеката)

Приказани подаци су подложни честим, сезонским променама и треба их у том погледу узети са резервом.

Туризам

Општина Чајетина припада туристичком кластеру Западна Србија (Тара-Златибор), а уједно категорији дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде. У стратегији развоја туризма Републике Србије, Златибор је у категорији врло тражених регионалних центара зимског туризма. Златибор спада у ред водећих планинских подручја са учешћем од преко 20% у укупном броју ноћења, регистрованих у планинским местима у Србији. Располаже смештајном понудом која, према подацима туристичке организације, обухвата око 30 000 лежајева (број лежајева у хотелима и одмаралиштима је око 5 000, око 20 000 лежајева у приватном смештају, и још око 5000 некатегорисаних лежајева).

У основном смештају Златибора на првом месту су хотели, а следе одмаралишта, апартманска насеља, и националне куће. Видови туристичке понуде на подручју општине Чајетина су: здравствени туризам, зимско - спортско – рекреативни, образовно – рекреативни, викенд, етно, транзитни, конгресно – пословни, ловни и риболовни.

ТУРИСТИ И НОЋЕЊА ТУРИСТА НА ЗЛАТИБОРУ.

Табела 10

година	Доласци домаћих туриста	Ноћења домаћи х туриста	Доласци страних туриста	Ноћење страних туриста	Укупан број долазак а	Укупан број ноћењ а
2010	88039	352583	16785	51641	104824	404224
2011	96776	410833	19526	64467	116302	475300
2012	92749	401706	18185	61660	110934	463363
2013	93858	388344	21118	67415	114976	455759
2014	87671	348253	24292	78578	111963	426831
2015	114493	456161	33879	10059	148372	556751
2016	136119	531784	42501	120014	178620	651798
2017	148448	39933	46724	132188	195172	713607

Према последњим расположивим подацима за 2017. годину, на Златибору су остварени следећи резултати регистрованог туристичког промета:

Забележено је укупно 195.172 туриста што је 6,30% од долазака туриста у Србији и 17,97% у оквиру региона Шумадија - Западна Србија, учешће домаћих туриста варира уз блажи пораст, а учешће иностраних туриста је у значајнијем порасту. Ноћења туриста укупно износи 713.607 што је 8,57% од ноћења у Србији; у односу на ноћења у свим планинским местима Србије, Златибор учествује са 34,33%.

Ови подаци представљају званично регистрован туристички промет, док је укупан промет, према проценама Туристичке организације Златибор, знатно већи.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Број регистрованих туристичких лежаја на Златибору 2017. године био је 6.030, односно 5,69% од регистрованих лежаја у Србији и 26,68% од регистрованих лежаја у свим планинским местима Србије. Туристички смештај заступљен је у хотелима. На Златибору је подигнуто 11 хотела - „Палисад” (са три категорије објеката), „Торник”, „Зеленкада”, „Олимп”, „Златибор-Мона”, „Монс” Институт/Специјална болница”, „Президент”, Хотел-клуб „Сателит”, „Ирис”, „Дунав” и „Новаков двор”, 3 мотела, апартманска насеља „Краљеви конаци”, више вила, одмаралишта и коначишта, са угоститељским објектима (пансионима), уз бројне викенд куће у центру и на дисперзованим локацијама, од којих се већина издаје, као и адаптиране и нове сеоске и викенд куће у околним селима.

Процена просечне годишње попуњености смештајних капацитета била је око 55% код основних и око 17% код комплементарних. У складу са проценом броја лежаја, може се проценити реалан годишњи туристички промет и то: у броју долазака на око 350.000 и у броју ноћења на око 1.300.000.

Уобичајена летња сезона, у приватном смештају, прелази 50% промета. То утиче и на дистрибуцију туристичког промета по месецима без изразито наглашене зимске или летње сезоне на Златибору.

Једини сигуран начин за постизање одрживог развоја овог подручја јесте плански приступ, оријентација на заштиту животне средине и контрола планираних активности, која почива на интегралном и интердисциплинарном приступу планирања и развијања територија, која се бави организацијом и уређењем простора, а општи циљ је интегрисање простора, уравнотежени развој и уједначавање квалитета услова живота и животне средине.

Општи дугорочни циљ представља подстицај за развој туристичких подручја са најповољнијим могућностима за максимално продужење туристичке сезоне и повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде, као и организовање, уређење, заштита и коришћење туристичких простора уз целовиту примену закона (и правилника) који се односе на заштиту животне средине, природе, природне и културне баштине.

4.3. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана површине 1.467,64 ha чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ (1.314,54ha) и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (153,10 ha).

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 11.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%
Површине за јавне намене	173,02	11,8
Површине осталих намена	1003,83	68,4
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-пољопривредно земљиште	153,10	10,4%
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	1.467,64	100,0%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

У оквиру грађевинског подручја налазе се:

- површине и објекте ЈАВНЕ НАМЕНЕ (173,02ha) и
- површине ОСТАЛИХ НАМЕНА (1003,83ha)

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја чине: пољопривредно, шумско и водно земљиште.

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 12

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8
Образовање	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0
Управа и администрација	0,56	0,0
Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	2,86	0,2
Спорт и рекреација	18,07	1,2
Зеленило	35,95	2,4
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	113,69	7,7
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%
Становање и туризам	300,60	20,5
Туризам	55,56	3,8
Центри и услуге	2,83	0,2
Верски објекти	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (прив. аеродром)	-	
Спорт и рекреација	628,56	42,8
Парк-шума	15,18	1,0
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4%
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,13	10,4%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Остало земљиште, ван грађевинског подручја чине пољопривредно и шумско земљиште које у постојећем начину коришћења земљишта заузима површину од 153,13ha што представља око 10,4% територије ПГР.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ

У обухвату плана налазе се државни путеви IB реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семегњева.

Државни пут IB реда бр. 23 пружа се радијално у границама плана, по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Део насеља западно од државног пута IB реда бр. 23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута IIБ реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут. Као значајније улице издвајају се и улице Ћалдов пут и Миладина Пећинара (ван деонице у наведеном прстену), Алексе Поповића, Улица Спортска и Крфска.

Основни недостатак уличне мреже је у неправилном концепту уличне мреже и недовољној развијености уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина. У централној зони насеља (шира зона Краљевог трга) постоје комфорне пешачке површине.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама као и на издвојеним паркинг просторима и у регулационим профилима улица.

Аутобуска станица функционише на ободу пешачке зоне између улица Миладина Пећинара и Рујанске.

Западно изван границе плана налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд - Пожега - Златибор - Пријепоље - државна граница са Црном Гором. Друмска веза насеља Златибор са железничком станицом Златибор остварује се преко државног пута према Семегњеву.

ВОДОПРИВРЕДА

Водоснабдевање

За потребе водоснабдевања Златибора и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" на Златибору и разводне водоводне мреже. Садашњи капацитет постројења за пречишћавање воде износи 120 l/s.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 m³.

Извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба, постоји мањак резервоарског простора и потребно је извршити реконструкцију дела водоводне мреже због старости и недовољног пречника.

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 mm. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 mm и сабирном мрежом пречника ф 200 mm. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде без пречишћавања до потока Обудовица. Део санитарних

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

отпадних вода одводи колектор ф 300 мм који се излива без пречишћавања у Честарски поток. У деловима где нема фекалне канализације, отпадне воде се уводе у појединачне или заједничке септичке јаме.

Нарочито велики проблем представља испуштање санитарних отпадних вода у потоке без пречишћавања, што је недопустиво обзиром на карактер насеља.

Атмосферска канализација изведена је само у централном делу насеља и уведена је у поток Обудовица.

Регулација водотокова

Поток Обудовица регулисан је у укупној дужини од око 1000 м. Узводно од језера регулисан је у дужини од око 300 м. Изведено је бетонско правоугаоно корито. Низводно од језера поток је зацевљен у дужини од око 400 м и са отвореним бетонским коритом у дужини око 300 м.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Потрошачи у обухвату плана се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 110/35/10 kV "Златибор 2", односно 35/10 kV "Златибор 1" и "Златибор 3" које су водовима 35 kV повезане са трафостаницама "Златибор 2", "Чајетина" и "Рибница".

У захвату плана, од електроенергетских водова налазе се далеководи 110kV, 35kV и 10kV, као и кабловски водови напона 10 kV и 1 kV.

Локација ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се налази са леве стране државног пута IB реда - пута Ужице - Нова Варош, на падинама испод врха Главуца. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решено је снабдевање електричном енергијом целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже. Капацитет трафостанице је 31,5 MVA, а у коначној фази ће бити 2x31,5 MVA. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод по принципу улаз-излаз.

Водови 35 kV у обухвату плана реализовани су као надземни, а мањим делом и као подземни. Планира се њихово каблирање, односно изградња нових кабловских водова 35 kV: "Златибор 2" - "Златибор 4", "Златибор 4" - "Чајетина", "Златибор 2" - "Сушица". Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима. Локација на графичком прилогу дата је оријентационо.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју плана је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. На предметном подручју трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажно бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

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 пражњења, дотрајалост и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Подручје плана 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: аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже која је смештена у објекту поште у центру насеља.

Већи део примарне мреже је изведен кабловима са ваздушно-папирном изолацијом и претплатничком петљом >1,5km што онемогућава широкопојасне сервисе са протоцима

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

већих брзина. Извршена је њена реконструкција само у централној зони насеља. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса. Не постоји изграђен Кабловски дистрибутивни систем у захвату плана.

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Остварено је добро покривање насеља и околине нивоом сигнала довољним за неометано коришћење услуга (GSM, UMTS) како у објектима тако и на отвореном простору.

ТЕРМОЕНРГЕТСКА ИНФРСТРУКТУРА

Постојеће инсталације гасоводне система у обухвату плана су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника $\varnothing 273$ mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор;
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Златибор“, $P_{ul}/P_{iz}=50/4$ bar, $Q=10\ 000$ m³/h, на кп. бр. 4469/2 КО Чајетина;
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Планирано је измештање ГМРС „Златибор“ на нову локацију на кп. бр. 3987/3 КО Чајетина у складу са развојним плановима ЈП „Србијагас“ и општине Чајетина, због оптималног коришћења простора у обухвату плана генералне регулације. Ова локација се налази ван обухвата али уз саму границу обухвата плана генералне регулације.

На кп. бр. 4469/2 КО Чајетина, на којој се тренутно налази ГМРС „Златибор“, планирана је изградња мерно регулационе станице (МРС) „Златибор“ са карактеристикама: $P_{ul}/P_{iz}=16/4$ bar, $Q=10\ 000$ m³/h. На овај начин ће се транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar на делу између кп. бр. 4469/2 и 987/3 КО Чајетина преквалификовати у дистрибутивни гасовод радног притиска до 16 bar.

ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Природна добра

Подручје Плана налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја Републике Србије «Златибор», у оквиру кога се налазе:

- подручје Емералд мреже Златибор (RS0000034);
 - подручје од међународног значаја за биљке (ИПА подручје) Златибор;
 - одабрано подручје за дневне лептире (ПБА подручје) Златибор 30;
- Овај простор обухвата северни део подручја плана.

Непокретна културна добра - У обухвату Плана налазе се УТВРЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА и ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ. Мере заштите, начин уређења и коришћења ових простора прописале се на основу Услови надлежног завода за заштиту споменика културе.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и грађења и стварање планског основа за:

- унапређење планираног саобраћајног решења, уз поштовање стања на терену и теренских услова;
- унапређење комуналне опремљености
- подизање конкурентности простора
- подстицај развоја туризма
- дефинисање површина јавних намена.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена површина генерално обухвата ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ – ван грађевинског подручја

Укупно планирано ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ обухвата површину око **1.413,48ha**.

Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ обухватају објекте и површине:

- ОБРАЗОВАЊА – 1,73ha
- ЗДРАВСТВА – 0,87 ha
- УПРАВЕ И АДМИНИСТРАЦИЈЕ 1,12 ha
- КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЕ – 4,97 ha
- СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ – 17,78ha
- ЗЕЛЕНИЛА – 92,95ha
- Мрежу и објекте САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (паркинзи, гараже, терминали, и др), површине 142,19 ha.

Укупна планирана површина јавних намена износи око **261,61 ha**.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА – обухватају:

- ЗОНЕ СТАНОВАЊА са туристичким садржајима – 546,71ha
- ТУРИСТИЧКЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 217,75ha
- ОСТАЛЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 16,79ha
- ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ – 1,10ha
- Површине и објекте јавних намена у приватном власништву: спортско рекреативне површине и објекти, зеленило и саобраћајни терминал – (аеродром) – 369,20ha

Укупна планирана површина осталих намена износи око **1.151,87 ha**.

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 13.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.413,48	96,3%
Површине за јавне намене	1003,83	68,4	261,61	17,8%
Површине осталих намена	173,02	11,8	1.151,87	78,5%
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-пољопривредно земљиште	153,13	10,4%	54,16	3,7%
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 14

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.413,48	96,3%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8%	261,61	17,8%
Образовање	1,73	0,1	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0	0,87	0,1
Управа и администрација	0,56	0,0	1,12	0,1
Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	2,86	0,2	4,97	0,3
Сорт и рекреација	18,07	1,2	17,78	1,2
Зеленило	35,95	2,4	92,95	6,3
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	113,69	7,7	142,19	9,7
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%	1.151,87	78,5%
Становање и туризам	300,60	20,5	546,71	37,3
Туризам	55,56	3,8	217,75	14,8
Центри и услуге	2,83	0,2	16,79	1,1
Верски објекти	1,10	0,1	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (прив. аеродром)	-	-	316,13	21,5
Спорт и рекреација	628,56	42,8	43,85	3,0
Парк-шума	15,18	1,0	9,22	0,6
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4%	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,13	10,4%	54,16	3,7%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0%

6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију која су прописана за претежне намене по целинама у подручју плана.

Правила се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, могуће компатибилне намене, као и намену објеката и простора чија је градња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 3) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину (одређује се висинским kotaма) или спратност објеката;
- 4) највећи дозвољени индекс изграђености или највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле;
- 7) Минималан степен комуналне опремљености.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА, ДОМИНАНТНА или ПРЕТЕЖНА НАМЕНА, НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОМПАТИБИЛНЕ основној намени.

Преглед могућих компатибилних намена основним, приказан је у табели

Табела: 16

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ КОМПАТИБ. НАМЕНА														
	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Омладински културни центар	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Зеленило	Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	Становање и туризам	Туризам	Центри и услуге	Верски објекти	Шуме, воде	
Образовање	•	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	+	
Здравство	+	•	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	
Спорт и рекреација	+	+	+	+	•	+	+	+	-	-	+	+	+	
Саобраћајни објекти	-	-	+	-	-	•	+	+	-	+	+	-	+	
Зеленило	-	-	-	-	+	+	•	-	-	-	-	-	+	
Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	-	-	+	-	+	+	+	•	-	-	-	-	+	
Становање и туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	+	+	
Туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	-	•	+	+	+	
Центри и услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	
Верски објекти	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	•	+	
Шуме, воде	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	•	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу НАМЕНА ПОВРШИНА.

МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа компатибилна делатност може изузетно да буде и доминантна, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене (као основна или пратећа; као вид комерцијалног или јавног пословања) под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ обухватају објекте и површине:

- ОБРАЗОВАЊА
- ЗДРАВСТВА
- УПРАВЕ И АДМИНИСТРАЦИЈЕ
- КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЕ
- СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ
- ЗЕЛЕНИЛА
- Мрежу и објекте САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (паркинзи, гараже, терминали, и др)

Услови и правила за уређење и правила за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре користе се:

- за директно спровођење и реализацију на основу овог плана;
- за израду урбанистичких пројеката, када је то предвиђено овим планом;
- као смерница за израду Планова детаљне регулације у обухвату ПГР-а;

Капацитети (просторне потребе) јавних служби су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва планским документима вишег реда.

Уколико се укаже потреба за реализацију површина и објеката јавне намене за које овим планом нису дефинисани регулациони елементи, ради се одговарајући плански документ.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката јавне намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"</i> , а према потреби и на локацијама у оквиру осталих компатибилних намена земљишта, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају претежну намену у оквиру које се развијају; Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку јавну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене;
Компатибилна намена	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> ;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у свим односима;
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, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;
Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене	У оквиру планираних површина јавне намене могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова и правила овог плана; Површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене одређена је према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене је 400m ² ; Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници за изградњу објеката јавне намене је 15,0 m; Свака грађевинска парцела за изградњу објеката јавне намене, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко парцеле приступног пута минималне ширине 5,5 m за двосмерни саобраћај. 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 минимум 3,0м уколико нема паркирања, а минимум 6,0м уколико има паркирања; – минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле: - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m; - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m; – минималним одстојањем од других објеката на парцели Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је 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 до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	<p>степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;</p> <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује израдом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену;</p>
Спратност и висина објекта – Сlike 1, 2, 3, 4	<p>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.</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>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;</p> <p>Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта јавне намене је П+3;</p> <p>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;</p> <p>Поткровља могу да имају надзитке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
Индекс заузетости грађевинске парцеле	<p>Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објекта и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима);</p> <p>Максимални индекс заузетости за изградњу објекта јавне намене је 80%</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;</p>
Могућност грађења	<p>Могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
више објеката на истој грађевинској парцели (Слика 6)	задовоље сви прописани параметри ; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, стазе, платои, дечја игралишта, и други); Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије;
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, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева: <ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину; - прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације; - уређење партера (минималног зеленила); - уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15 степени. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m ² на отвореном или 3,5m ² у затвореном простору. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада на објектима јавне намене, прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
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	Обавезно 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, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимална површина под зеленилом је 20% површине парцеле;
Одводњавање	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
атмосферских вода	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 улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
Ограђивање грађевинске парцеле	Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...); Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице; Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин: 1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, - 1ПМ на 70 m ² корисног простора; 2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца; 3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1ПМ на 100 m ² корисног простора;
Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит (Слика 5);	Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу; 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, венци 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 1,50m 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 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта; 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" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда;
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30° .

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе), у оквиру сопствене парцеле; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
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 заштите 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 пожара заштита 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;
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).
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.
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;

ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију и примењују се:

- за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.
- за израду УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА
- као смерница за израду ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу - у даљем тексту «Правилником».

Планом је дефинисана планирана претежна намена земљишта (Графички прилог бр.3 - Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине).

У табели Претежне и компатибилне намене земљишта – могућности трансформације су приказане могуће трансформације намене земљишта изградом планова детаљне регулације или изградом урбанистичког пројекта, без промене овог Плана, под условом да планирана трансформација не угрожава планирану претежну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објекта остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 - Планирана претежна намена земљишта; Могућа намена објекта (начин коришћења објекта) 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;
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објекта који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објекта 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 објекта према Типологији објекта 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;
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 2.8.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 објекта која се на њој гради; Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објекта само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену; Свака грађевинска парцела, мора ивисинмати 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	Положај објекта на парцели дефинисан је:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
(хоризонтална регулација)	<p>предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);</p> <p>у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику);</p> <p>Графички прилог бр.6;</p> <p>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;</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могућа је само иза планом дефинисане грађевинске линије;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;</p>
Спратност и висина објекта – Сlike 1, 2, 3, 4	<p>Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етажне 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 етажне. Максимална светла висина приземне и последње етажне са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;</p> <p>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;</p> <p>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. Подрумска етажа може се користити као пословни простор искључиво у функцији базена (техничка и машинска постројења, опрема и инсталације)“.</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом;</p> <p>Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	<p>Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова лкјхг фрз7иођ</p> <p>у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;</p> <p>Поткровља могу да имају надзитке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
Индекс изграђености грађевинске парцеле	<p>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;</p> <p>У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p>
Други објекти на грађ. Парцели Слика 6	<p>Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења –;</p> <p>Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;</p>
Помоћни објекти	<p>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);</p> <p>Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;</p> <p>Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;</p>
Кота пода приземља објекта Слика	<p>Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;</p> <p>Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења</p>
Прикључење објеката на инфраструктуру	<p>Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
Зелене површине у оквиру парцеле	<p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;</p> <p>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);</p> <p>У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;</p> <p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;</p>
Интервенције у природном терену	<p>Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	- за нагиб до 10% до 1,0m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2,0m 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	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 отворати ван регулационе линије; Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати 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 m ² ; пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m ² ; складишта: 1 ПМ за сваких 200 m ² ; верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m ² ; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.
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 заштићеног 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 објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта 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,	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
материјализација, завршна обрада и колорит (Слика 5)	<p>архитектонског стила;</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>Обрада објекта 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;</p> <p>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 на делу објекта вишем од 3,0 m</p> <p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Минимални нагиб кровних равни је 30°</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</p> <p>Мере заштите природних добара;</p> <p>Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>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 пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</p> <p>Мере енергетске ефикасности;</p> <p>Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
Одлагање комуналног отпада	<p>За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.</p> <p>Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.</p> <p>Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m² на</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	отвореном или 3,5m ² у затвореном простору. Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
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 преко 1000 m ² БРГП; Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;

2.1.4.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Становање и туризам

- СТ 1 - Становање и туризам високих густина у центру насеља
- СТ 2 - Становање и туризам високих густина у централној зони насеља
- СТ 3 - Становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља;
- СТ 4 - Становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља;
- СТ 5 - Становање и туризам средњих густина на ободу насеља;
- СТ 6 - Становање и туризам ниских густина;
- СТ 7 - Становање и туризам ниских густина - рурално;

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у центру насеља Златибор, високих густина - до 350 становника/ha. Ово су зоне репрезентативне архитектуре објеката највишег квалитета обраде фасада са јавним карактером приземља објекта и дворишта; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти пословања;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија обј.	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за слободностојећи објекат хотела 600m ² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 10,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 10-20 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	1,60
	2. за објекте хотела	2.90
	3. за објекте гарни хотела	2,60
	4. за објекте апарт хотела	2,60
	5. за објекте мотела и пансиона	2,10
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,25
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,65
	8. за објекте трговине	2,30
	9. за објекте пословања	2,15
	За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,30 (Табела бр.17) За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50	
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 уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ2 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ха. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана; интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти пословања;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
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 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 20,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 20-30 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља		
	За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална регулација.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,60
	4. за објекте апарт хотела	2,60
	5. за објекте мотела и пансиона	2,10
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,25
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,50
	8. за објекте трговине	2,30
	9. за објекте пословања	2,15
	<p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,30 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50.</p> <p>За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална и хоризонтална регулација.</p>	
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, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ3 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу централне зоне насеља Златибор, средњих густина - до 250 становника/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља		
	4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
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 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 30,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 30-40 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,20
	4. за објекте апарт хотела	2,20
	5. за објекте мотела и пансиона	1,75
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,80
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,20
	8. за објекте трговине	1,90
	9. за објекте пословања	1,80
	За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али не преко индекса 3,11 (Табела бр.17) За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50 .	
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 уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;
СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана; интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу:300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 40,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 40-50 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 50 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља		
	<p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.</p> <p>За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.</p> <p>За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална регулација.</p>	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,10
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,70
	5. за објекте мотела и пансиона	1,30
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,40
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,10
	8. за објекте трговине	1,50
	9. за објекте пословања	1,40
	10. за објекте спорта	0,80
		<p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,85 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50</p> <p>За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална и хоризонтална регулација.</p>
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља		
Претежна намена	<p>Зона становања и туризма СТ5 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу насеља Златибор, средњих густина - до 150 становника/ха.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:</p> <p>стамбени објекти са максимално три стана;</p> <p>стамбени објекти са више од три стана;</p>	
Компатибилна намена	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <p>угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</p> <p>објекти трговине;</p> <p>објекти пословања;</p> <p>спортских игралишта, дворана, аква паркова;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља		
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.	
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 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 50,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 50-60 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,00
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,45
	5. за објекте мотела и пансиона	1,20
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,30
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,80
	8. за објекте трговине	1,35
	9. за објекте пословања	1,25
	10. за објекте спорта	0,75
		За парцеле величине од 5,0ари - 1,00на објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,59 (Табела бр.17) За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50.
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља	
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 уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
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 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 60,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 60-70 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 70 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
	<p>4) је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.</p>	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,80
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,50
	4. за објекте апарт хотела	1,10
	5. за објекте мотела и пансиона	0,80
	6. за објекте туристичког одмаралишта	0,85
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,75
	8. за објекте трговине	0,95
	9. за објекте пословања	0,90
	10. за објекте спорта	0,50
	<p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,07 (Табела бр.17). За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50 .</p>	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>	
СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера		
Претежна намена	<p>Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана;</p>	
Компатибилна намена	<p>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;</p>	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
	парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
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 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 70,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 70-80 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 80 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,50
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,30
	4. за објекте апарт хотела	0,65
	5. за објекте мотела и пансиона	0,60
	6. за објекте туристичког одмаралишта	0,65
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,40
	8. за објекте трговине	0,60
	9. за објекте пословања	0,55
	10. за објекте спорта	0,35
	За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али не преко индекса 1,56 (Табела бр.17). За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50 .	
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	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина	
	прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

Туризам

- Т 1 - Хотелски туризам у центру;
- Т 2 - Хотелски туризам у насељу;
- Т 3 - Хотелски туризам на периферији;
- Т 4 - Туристичко насеље у центру;
- Т 5 - Туристичко насеље ван центра;
- Т 6 - Етно -еко туризам;
- Т 7 - Камп;
- Т 8 – Туризам са спортско-рекреативним садржајима

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру Златибора у виду слободностојећих објеката за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлим или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан);
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: објеката трговине; спортских игралишта и дворана; објеката јавних намена; стамбених објеката СТ 2
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру		
Спратност објекта	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 20,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине 20-30 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p>	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,60
	5. за објекте мотела и пансиона	2,30
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,50
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,60
	8. за објекте трговине	2,35
	9. за објекте спорта	1,50
	<p>За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50 .</p> <p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,30 (Табела бр.17).</p>	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима;;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу	
Претежна намена	<p>Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у ширем центру насеља Златибор у виду слободностојећих објеката за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,.</p> <p>Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлом или хладном везом са основним објектом;</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу		
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: објеката трговине; спортских игралишта и дворана; становање СТ 3	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 500m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 30,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине 30-40 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,20
	4. за објекте апарт хотела	2,20
	5. за објекте мотела и пансиона	1,80
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,90
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,20
	8. за објекте трговине	2,20
	9. за објекте спорта	1,10
За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50. За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,11 (Табела бр.17).		

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу	
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, према општим правилима, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели; преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста на периферији насеља Златибор у виду слободностојећих и објеката у низу за смештај, исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); становање СТ 4
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: спортских игралишта и дворана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
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 500m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији		
	<p>40,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких насеља (тачка 6) и туристичких кућа – вила (тачка 7) износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине 40-50 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 50 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p>	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,10
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,70
	5. за објекте мотела и пансиона	1,30
	6. за објекте туристичког насеља	1,40
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,10
	8. за објекте спорта	0,90
	<p>За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50 . За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,85 (Табела бр.17)</p>	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;</p>	
Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ		
Претежна намена	<p>Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објекатима за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама, . Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); становање СТ 5</p>	
Компатибилна намена	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: стамбени објекти; објекти трговине; објекти пословања; спортска игралишта и дворане;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији		
	објекти јавних намена;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 50,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких насеља (тачка 6) и туристичких кућа – вила (тачка 7) износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине 50-60 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,90
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,70
	5. за објекте мотела и пансиона	1,30
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,40
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,00
	8. за објекте трговине	1,70
	9. за објекте пословања	1,60
	10. за објекте спорта	0,90
	За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50 . За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,59 (Табела бр.17)	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
 НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
 СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
 - Елаборат за рани јавни увид-

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији	
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, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, дрвеним, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста ван центра Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објектима и објектима у низу за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,. Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: стамбени објекти СТ6; објекти трговине; спортска игралишта и дворане;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија обј.	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 хотела 600m ² ; - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА																			
Спратност објекта	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 60,0 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких насеља (тачка 6) и туристичких кућа – вила (тачка 7) износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине 60-70 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 70 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p>																		
Индекс изграђености грађевинске парцеле	<table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>1. за стамбене објекте</td> <td style="text-align: right;">0,80</td> </tr> <tr> <td>2. за објекте хотела</td> <td style="text-align: right;">2,90</td> </tr> <tr> <td>3. за објекте гарни хотела</td> <td style="text-align: right;">1,70</td> </tr> <tr> <td>4. за објекте апарт хотела</td> <td style="text-align: right;">1,35</td> </tr> <tr> <td>5. за објекте мотела и пансиона</td> <td style="text-align: right;">1,20</td> </tr> <tr> <td>6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта</td> <td style="text-align: right;">1,30</td> </tr> <tr> <td>7. за објекте туристичких кућа - вила</td> <td style="text-align: right;">0,90</td> </tr> <tr> <td>8. за објекте трговине</td> <td style="text-align: right;">1,50</td> </tr> <tr> <td>9. за објекте спорта</td> <td style="text-align: right;">0,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50</p> <p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,07 (Табела бр.17)</p>	1. за стамбене објекте	0,80	2. за објекте хотела	2,90	3. за објекте гарни хотела	1,70	4. за објекте апарт хотела	1,35	5. за објекте мотела и пансиона	1,20	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,30	7. за објекте туристичких кућа - вила	0,90	8. за објекте трговине	1,50	9. за објекте спорта	0,80
1. за стамбене објекте	0,80																		
2. за објекте хотела	2,90																		
3. за објекте гарни хотела	1,70																		
4. за објекте апарт хотела	1,35																		
5. за објекте мотела и пансиона	1,20																		
6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,30																		
7. за објекте туристичких кућа - вила	0,90																		
8. за објекте трговине	1,50																		
9. за објекте спорта	0,80																		
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;																		
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>																		
Ограђивање	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним, и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>																		

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ	
Претежна намена	<p>Простор намењен за етно – еко туризам подразумевају постојеће садржаје привређивања -млекаре и фарме који се задржавају у смислу одрживог развоја и вишенаменског коришћења простора, уз утврђивање оптималног капацитета (према процени утицаја). Главни производни капацитет фарме решава се на погодној локацији ван обухвата плана.</p> <p>У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <p>објекти пословања и производње у функцији туризма;</p> <p>угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће;</p> <p>објеката трговине;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: стамбени објекти СТ 7; објеката јавних намена; спортских игралишта;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на насупрним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на насупрним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на насупрним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+4+Пк (6 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 50 ари, као и објеката под тачкама 5,6,7,8,9 и 10: износи: П+2+Пк (4 надземне етаже); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 ари је: П+3+Пк (5 надземних етажа);	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,50
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	1,40
	4. за објекте апарт хотела	0,70
	5. за објекте мотела и пансиона	0,60
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,70
	7. за објекте туристичких кућа - вила	0,70
	8. за објекте трговине	0,70
	9. за објекте пословања	0,65
	10. за објекте спорта	0,50
		За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50 . За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ha објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 1,56 (Табела бр.17)
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, уз обавезу смештаја	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
	одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;	
Т 7 КАМП		
Претежна намена	Подразумева уређени угоститељски простор за смештај на отвореном, функционално организован, ограђен и обезбеђен у којем се пружају услуге привременог постављања и коришћења покретне опреме за камповање потребне за боравак гостију на отвореном простору, као и услуге паркирања моторних возила гостију. У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: објекти пословања и производње у функцији туризма; угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће; објеката трговине;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: објеката јавних намена; спортских игралишта;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле за формирање кампа је 50,00 ари. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за објекте туристичких кућа - вила	0,40
	за објекте трговине	0,40
	за објекте пословања	0,40
	за објекте спорта	0,40
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, уз обавезу смештаја	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 7 КАМП	
	одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Уређење кампа	У кампу се обезбеђује коришћење заједничких уређаја, опреме и објеката потребних за боравак гостију у кампу; Обавезно је формирање порписане саобраћајне сигнализације као и других ознака за лакше сналажење у кампу на српском и најмање једном страном језику; Обавезно је обезбеђивање снабдевања електричном енергијом 50% камп парцела; Обавезно је обезбеђивање снабдевања водом за пиће за одржавање хигијене: чесме за воду за пиће на сваких 20 камп парцела; Обавезно је обезбеђивање и изградња простора за тушеве на отвореном један туш на 20 камп парцела Обавезно је обезбеђивање и изградња тоалета за жене и тоалета за мушкарце на сваких 20 камп парцела; Могућа је изградња и уређење других објеката и инсталација на парцели кампа према стандардима за ову врсту објекта.
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

Т 8 ТУРИЗАМ СА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИМ САДРЖАЈИМА	
Претежна намена	Простор намењен за туризам високог стандарда мањих густина, са пратећим рекреативним садржајима
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парпетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	П+2+Пк
Индекс изграђености грађ. парцеле	1,65
Зеленило	Мин 30% површине парцеле,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 8 ТУРИЗАМ СА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИМ САДРЖАЈИМА	
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, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

Центри и услуге

Центри и услуге:

- Ц 1 - Тржни центар Златибор;
- Ц 2 - Градски центар;
- Ц 3 - Центар уз језеро;
- Ц 4 - Локални центар;
- Ц 5 - Специјализовани центар;
- Ц 6 –Занатски центар

Ц 1 - Тржни центар златибор - Представља простор у центру Златибора са карактеристичним физичким структурама и простором изразито јавног карактера. За овај простор обавезно је урбанитичко спровођење планом детаљне регулације.

Правила за уређење и изградњу у зони Ц 1 - Тржни центар Златибор биће дефинисана детаљном разрадом (Измене и допуне Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор), на основу Општинских Правила уређења и Правила грађења површина и објеката остале намене овог Плана

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Градски центри су простори претежно намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор у центру Златибора. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: објеката трговине; пословних и административних објеката; угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће објеката јавних намена;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: стамбени објекти;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за слободностојећи објекат хотела 600m ² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР		
грађевинске парцеле	Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 7) и пословања (тачка 8), стамбених објекта (тачка 1) и објекта под тачкама 5 и 6, површине до 20,0 ари, износи: П+5+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4), на парцелама површине до 20 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа), а на парцелама површине преко 20 ари, до П+8+Пк (10 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објекта, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за стамбене објекте	1,60
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,60
	за објекте апарт хотела	2,60
	за објекте мотела и пансиона	2,20
	за објекте туристичких кућа - вила	2,25
	за објекте трговине	2,40
	за објекте пословања	2,10
	За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објекта под тачкама 1,5,6,7,8, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,30 За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објекта (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,50.	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;	

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
Претежна намена	Центар уз језеро је простор претежно намењени за угоститељство, трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња објекта трговине;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
	угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: пословних и административних објеката; стамбених објектата; објеката јавних намена;
Могућност грађења више објеката на истој грађ. парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
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 400m ² ; - за слободностојећи објекат хотела 600m ² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објеката на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 7) и пословања (тачка 8), стамбених објекта (тачка 1) и објеката под тачкама 5 и 6, површине до 10,0 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 10-20 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - max 100 %;
Зеленило	Није обавезно уређење зеленилом;
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
	решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
Претежна намена	Локални центри су простори намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор који су у функцији задовољења потреба становања и туризма ван центра Златибора. Локални центри се формирају у циљу приближавања насељских функција свим корисницима. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: објеката трговине; пословних и административних објеката; угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће објеката јавних намена;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: стамбени објекти са максимално три стана; стамбени објекти са више од три стана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
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 400m ² ; - за слободностојећи објекат хотела 600m ² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), стамбених објекта (тачка 1) и објеката под тачкама 5 и 6, површине до 30,0 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 30-40 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ		
	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле ч9999ија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.</p>	
Индекс изграђености грађ. парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,20
	4. за објекте апарт хотела	2,20
	5. за објекте мотела и пансиона	1,75
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,80
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,20
	8. за објекте трговине	1,90
	9. за објекте пословања	1,80
	10. за објекте спорта	1,00
		<p>За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ха објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али максимално до индекса 3,11 За парцеле величине 1.000m²–5.000m² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50 .</p>
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
Ограђивање	<p>Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове;</p>	

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	<p>Специјализовани центри су простори намењени за специјализовану трговину, занатство, и друге пословне просторе. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: бензинских пумпи; складишта;</p>
Компатибилна намена	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: објеката пословања; објеката трговине; стамбених објеката свих врста хотела</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ		
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 1000m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 25,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката бензинских пумпи (тачка 5), складишта (тачка 6), износи: П+3 (4 надземне етаже); Максимална дозвољена спратност објеката пословања (тачка 7) и трговине (тачка 8), стамбених објекта (тачка 1) површине до 30,0 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 30-40 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3,4) је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња пословних објеката, спратности П+3+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	2,90
	3. за објекте гарни хотела	2,20
	4. за објекте апарт хотела	2,20
	5. за објекте бензинских пумпи	0,75
	6. за објекте складишта	0,75
	7. за објекте пословања	0,75
	8. за објекте трговине	0,75
	За парцеле величине од 5,0ари - 1,00ha објеката под тачкама 1,,7,8, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али максимално до индекса 3,11 За парцеле величине 1.000m ² –5.000m ² туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,50 .	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
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 уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Занатски центри су простори јавног карактера, у центру, са карактеристичним физичким структурама намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: објеката трговине; пословних и административних објеката; угоститељских објеката за исхрану и пиће;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: објеката јавних намена;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Није могућа изградња више објеката на парцели;
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Парцелацију ускладити са постојећим стањем на терену уз придржавање следећих правила: за објекте у низу границу парцеле формирати између објеката, до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; За објекте задње у низу границу парцеле на слободној страни објекта формирати на мин 1,0 m од објекта; за слободностојеће објекте границу парцеле формирати на подједнаком одстојању од објеката и до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; Минимална површина парцеле и минимална ширна фронта дефинисана је претходним правилом парцелације
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објеката на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс заузетости	Максимални индекс заузетости парцеле 100 %;
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 уз обавезу смештаја

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР	
	одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија;

6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине планског подручја извршена је према максималним параметрима изградње за планиране намене.

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 15.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.413,48	14.500.000
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	261,61	260.000 m ²
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1.151,87	14.240.000 m ²
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	54,16	-
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	14.500.000

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 14.500.000m².

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење, заштита и презентација простора у функцији развоја туризма и стварања квалитетнијег економског и привредног амбијента насељеног места Златибор, општине Чајетина и читавог Региона.