

На основу члана 27. и 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014 и 145/2014), и члана 41. става 1. тачке 7. Статута Града Новог Пазара („Службени лист града Нови Пазар“, број 14/2008 и 7/2009) Скупштина града Нови Пазар на седници од _____ 2017 године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРА ЧАРШИЈА СА ПАРКОМ у Новом Пазару

План детаљне регулације Стара чаршија са Парком у Новом Пазару (у даљем тексту : *План*), састоји се из:

- Текстуалног дела: правила уређења и правила грађења;
- Графичког дела, и
- Документационог дела;

Правила уређења, правила грађења и графички део су делови *Плана* који се објављују, док се документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

1.0. УВОДНИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Изради *Плана* приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Стару Чаршију са Парком (број: 350-48/2012, дана 24.октобра 2012.године).

Основни циљеви израде плана су:

Стварање планског основа за изградњу, уређење и развој, а са основним циљем заштите простора Старе чаршије са Парком:

- Заштита простора Старе чаршије са Парком-културно добро од изузетног значаја
- Формирање нове пешачке саобраћајнице у границама захвата Плана
- Дефинисање капацитета и стандарда изградње и реконструкције
- Дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са могућношћу простора
- Дефинисање инфраструктурне опремљености
- Дефинисање решења паркирања

Циљ израде плана је да се на простору Старе чаршије доведу у равнотежу историјски контекст, културно наслеђе, економске активности, социјални контекст, колски и пешачки саобраћај, садржаји културе и духовни центар града. План треба да обезбеди урбанистичке услове за просторну обнову и реконструкцију подручја, а нарочито:

- обнову и заштиту амбијенталне целине Старе чаршије и јединствене силуете ове целине у слици града;

- обнову и афирмацију културно-историјских и морфолошких особености простора у оквиру плана;- стварање услова за нове амбијенталне вредности и унапређење услова живота;- повећање приступачности територије плана и повећање интерне пешачке комуникативности простора;- планиране намене треба да омогуће континуитет карактеристичних намена у простору, прихватљиву трансформацију постојећих намена и нове намене у функцији обнове и заштите простора, што се постиже широком лезом компатибилности планираних намена;- нових услове за реализацију објеката и јавних простора, замену објеката лошег грађевинског фонда, као економски импулс за обнову и реконструкцију заштићених објеката и укупног амбијената

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.2.1. Правни основ

Закон о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014 и 145/2014),

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.)

1.2.2. Плански основ

-Просторни план Републике Србије 2010-2020. (“Службени гласник Републике Србије”, број 88/10),

-Просторни план града Нови Пазар („Службени лист општине Нови Пазар“, бр 2/2012 од 09. 03. 2012.године)

-Генерални план града Нови Пазар 2020 („Службени лист града Нови Пазар“, бр 02/2014)

-План генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата насеља: Јошаница, Стара чаршија, Парк, Насеље изнад парка, Јермише, Хаџет, делове насеља Вареве, Паралово, Мур, Шутеновац, насеља Расадник и Чаир („Службени лист града Новог Пазара“, бр 05/2014)

1.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

1.3.1. Граница и површина обухвата плана

Граница планског (истовремено и грађевинског) подручја иде по следећим парцелама које су по ободу и улазе у састав Плана. Са севера граница иде десним страном реке Рашке по к.п.7884 и 7883, па иде крајем улице 1. маја (по к.п.10112) па иде улицом Светозара Марковића по к.п.10121 затим наставља по катастарским парцелама 10129/2, 10130, 10131, 10132, затим иде улицом 7. јула по к.п. 10097 и 10096/2, па наставља улицом Др. Тирше по к.п. 10076 и наставља по катастарским парцелама 10040, 10035, 10019, 10014, 10009 и делом к.п.10046. Затим иде улицом Вука Караџића по к.п. 10005 и наставља по катастарским парцелама 10003, 9993, 9924 и наставља улицом Расима Халиловића и катастарским парцелама 9918, 9912, 9910 и наставља преко улице Југовића к. п. 9860 и даље по к.п. 9806, 9804, 9802, 9801, па наставља преко улице 1. Маја (к.п. 10112) и наставља по к.п. 8140, 8139, 8135, 8133/1, 8126, 8127. Наставља по к.п. 10112 (прилаз ул. 1. Маја) и наставља катастарским парцелама 8123, 8120, 8117, 8115 и 8114. Потом преко ул. Ослобођења и катастарским парцелама 8112, 8055 иде делом к. п. 8054, па затим по к. п. 8051 и 8050 до ул. Вишеградске (к.п. 7924). Преко

ове улице граница наставља по к.п. 7870 и 7869 и наставља преко ул. Хилма Рожајца и катастарским парцелама 7815, 7812, 7811, 7805, 7806, 7807, па наставља делом градског јаза катастарском парцелом 7880 и иде Светосавском улицом к.п. 7882. Све наведене катастарске парцеле су К.О. Нови Пазар.

У обухвату Плана је део катастарске општине К.О.Нови Пазар. План обухвата подручје од 8,72 ха.

У оквиру обухвата Плана се налазе следеће катастарске парцеле:

Целе катастарске парцеле:

10113, 10114, 10115, 10116, 10117, 10118, 10119, 10120, 10121, 10122/1, 10122/2, 10123, 10124, 10125, 10126, 10127/1, 10127/2, 10128, 10129/1, 10129/2, 10129/3, 10129/4, 10129/5, 10129/6, 10129/7, 10129/8, 10129/9, 10130, 10131, 10132, 10096/2, 10098/1, 10098/2, 10098/3, 10098/4, 10098/5, 10098/6, 10098/7, 10098/8, 10098/9, 10098/10, 10098/11, 10098/12, 10098/13, 10098/14, 10099/1, 10099/2, 10110, 10109, 10108, 10107, 10106, 10105, 10104, 10103, 10102, 10101, 10100, 10040, 10039, 10038/1, 10038/2, 10037, 10036, 10035, 10034, 10033, 10032, 10031, 10030, 10029, 10028, 10027, 10026, 10025, 10024, 10023, 10022, 10021, 10020, 10019, 10018, 10017, 10016, 10015, 10014, 10013, 10012, 10011, 10010, 10009, 10008, 10007, 10006, 10004, 10003, 10002, 10001, 10000, 9999, 9998, 9997, 9996, 9995, 9994, 9993, 9924, 9923, 9922, 9921, 9920, 9919, 9917, 9916, 9915, 9914, 9913, 9912, 9910, 9909, 9906, 9905, 9904, 9902, 9901, 7885, 7886, 7887, 7888, 7889, 7890, 7891, 7892, 7893, 7894, 7895, 7896, 7897, 7898, 7899, 7900, 7901, 7902, 7903, 7904, 7905, 7906, 7907, 7908, 7910, 7911, 7912, 7913, 7914, 7915, 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921, 7922, 7923, 8119, 8118, 8117, 8116, 8115, 8114, 8113, 8120, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127, 8133/1, 8134, 8135, 8139, 8140, 8050, 8051, 8052, 8053, 8055, 7870, 7871, 7872, 7873, 7874, 7875, 7876, 7877, 7878/1, 7878/2, 7879, 7881, 7882, 7883, 7884, 7806, 7807, 7808, 7809, 7810, 7811, 7812, 7813 у К.О. Нови Пазар.

Делови катастарских парцела:

7883,7882 од 0-2 до 0-3 па до 0-8, део ул. 7.јула до 0-27 и део ул. Др.Тиршове до 0-21, део ул.Вука Караџића до 0-28, део ул. Расима Халиловића до 0-33, део ул. Југовићеве до 0-36, улица 1.маја до тачке 0-37, део улице Ослобођења до 0-45, део улице Хилме Рожајца до 0-47, и до 0-49, део улице Светосавске до 0-1. Све КП су К.О. Нови Пазар.

Граница је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа (лист бр.2. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана).

Целокупна површина у обухвату плана спада у земљиште у оквиру грађевинског подручја.

Подручје Плана подељено је на површине јавне и остале намене.

1.4. ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Основна концепција плана и пропозиције развоја су садржани у стварању услова за заштиту простора који ужива највећи степен заштите, као историјско-културна целина, а у коме је потребно извршити уређење простора и дозволити изградњу и развој простора на савремен начин, али уз поштовање прописаних правила и мера заштите.

Потребно је:

- поштовати постојећу традиционалну урбану матрицу и парцелацију;
- одредити карактер простора и начин реконструкције;
- потенцирати традиционални начин градње;

- ослањајући се на важеће планске документе одредити намене простора по блоковима.
- у циљу заштите овог урбаног простора одредити нову саобраћајну матрицу и поделу на јавно и остало земљиште;
- инфраструктурне коридоре обрадити према условима Јавних предузећа кроз нацрт Плана.

Део улице 1. маја (од улице Вука Караџића до улице 7. јула) проглашава за пешачку зону. Ова промена ће за собом да услови **нови режим саобраћаја** у овом делу града, али је то неопходно урадити да би простор Старе чаршије био заштићен од пропадања и урушавања.

1.5. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Простор обухвата *Плана* је урбанистички регулисан. Увидом на терену у захвату *Плана* је констатовано следеће стање:

На терену се могу уочити три карактеристичне просторне целине (графички прилог бр. 2а Постојеће стање – подела на просторне целине и намена објеката):

- 1 - Стара чаршија
- 2 – Комплекс око Алтун-Алем џамије
- 3 – Новопазарска тврђава са околним објектима

Овај део града значајан је са историјског аспекта, обзиром да је ту остварено просторно повезивање неколико главних објеката значајних за урбанистички развој Новог Пазара: – тврђава, хамам, џамије, медреса (без обзира што сви ови објекти не потичу из истог времена). Тако посматрано и подручје између чаршије, тврђаве и Алтун-алем џамије представља саставни део историјске зоне старог градског језгра на десној обали Рашке. Међутим, чињеница је да су на овом простору изграђени нови објекти који су нарушили хомогеност. Из тог разлога се простор између чаршије и комплекса око Алтун-алем џамије посматра као подручје са мањим вредностима- амбијенталним и урбанистичким.

У исту категорију по вредности сврставамо и непосредно залеђе чаршије, због тога што је разбијено изградњом неколико нових објеката те не представља хомогену целину. Међутим, због тога што представља непосредно окружење старе чаршије у коме је садржано и неколико објеката значајне архитектуре, ово подручје има одређене споменичке вредности – амбијенталне и урбанистичке. Сличног карактера је и непосредно окружење комплекса око Алтун-алем џамије.

1 – Стара чаршија

Потез старе чаршије издваја се по својим урбаним, амбијенталним и другим карактеристикама као просторна целина значајних споменичких вредности. Урбана структура старе чаршије има све одлике спонтано настале агломерације уз главне комуникације и око објеката јавне намене. Основну структуру чаршије чини низ објеката изграђених дуж главне комуникације (улица 1. маја) неједнаке ширине са неправилном регулационом линијом. Мрежаста неправилна структура чаршије у прилазном делу повезана је са групацијом објеката изграђених по чаршијском узору на простору некадашње пијаце. И поред изградње неколико објеката неодговарајуће архитектуре и габарита у непосредној близини, може се сматрати да су урбане границе старе чаршије у великој мери очуване са свим битним одликама историјске урбане структуре, због чега се према очуваној

структури плана и физичкој структури може одредити историјска зона чаршије као целина најзначајнијих споменичких вредности.

Већину објеката у чаршији чине објекти амбијенталних вредности. Иако су на готово свим објектима извршене адаптације уличних фасада, као и измене у унутрашњости ради увођења савремених намена и одржавања, они су још увек, посматрано у целини, задржали основне карактеристике историјско-амбијенталне целине. Од значаја је да се у чаршији налази и неколико објеката и групација посебних архитектонских и урбанистичких вредности. Најзначајнији објекат таквих вредности је хамам, затим Арап џамија са трговачким објектима који је окружују, а која минаретом и архитектуром представља особено ликовно обележје на прилазном делу чаршије, као и комплекс старих пекара. Хан „Граната“, објекат специфичне архитектуре који је био значајан за ову целину, у потпуности је изгорео у пожару, али постоји могућност да се на истој локацији изгради нов објекат сличних карактеристика и одговарајуће намене.

2 – Комплекс око Алтун-Алем џамије

Другу целину по значају и вредности на овом подручју чини комплекс око Алтун-Алем џамије. Окосницу овог комплекса чине верски објекти – џамија, мектеб и зграда медресе. Овај сегмент представља централни део претежно стамбене зоне која се надовезује на чаршију, а с обзиром на положај који има у односу на чаршију и на тврђаву може се сматрати саставним делом историјског градског центра Новог Пазара.

Стамбени и стамбено-пословни објекти у оквиру ове целине, спратности између П и П+2+Пк већином су новијег датума градње, стилски неуједначени. Уочавају се објекти код којих је еркер спрата избачен ка улици, прозори одговарајућих пропорција и материјализација фасаде примерена карактеру амбијенталне целине, али и објекти који својим карактеристикама визуелно не припадају историјском амбијенту.

3 – Новопазарска тврђава са околним објектима

Тврђава се са западне стране повезује са подручјем чаршије, што доприноси вредности читавог споменичког подручја. Мада је чаршија изграђивана као посебна целина, просторни и визуелни односи између тврђаве и чаршије изражени су с обзиром да су поједини делови тврђаве, посебно угаони бастиони (захваљујући висинској разлици) просторно истакнути и сагледљиви са појединих позиција у чаршији.

У угаоним бастионим тврђаве (северном и јужном) тренутно се налазе угоститељски објекти. У оквиру Парка унутар тврђаве је и објекат библиотеке (П+1+Пк). На североисточној страни Парка налази се стара Хидроцентра, која тренутно није на адекватан начин обезбеђена и презентована, а на југоисточној страни је Гази Синан-бегова џамија која није у употреби. Сам Парк је већим делом уређен, дефинисане су пешачке стазе различитог поплочања и стазице од утабане земље и опремљен урбаним мобилијаром (клубама, кантама, сеницима, чесмама, осветљењем, дечјим игралиштем...)

Блокови јужно и југоисточно од тврђаве су стамбено-пословни, са објектима спратности до П+2+Пк. Објекти су савремене архитектуре, поједини имају избачен волумен

првог спрата на уличној фасади, као једини елемент опонашања традиционалне архитектуре који се може уочити.

1.6. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН НОВИ ПАЗАР 2020. („Службени лист општине Нови Пазар“, бр 06/2007)

1.7.4.1. Утврђивање и заштита непокретних културних добара

5) Новопазарска тврђава са Старом чаршијом и комплексом око Алтун-алем џамије, просторна културно-историјска целина на подручју катастарске општине Нови Пазар; као и друга категорисана непокретна културна добра, евидентирани археолошки локалитети и неистражени објекти народног градитељства.

На простору обухвата Плана планирана густина становања је (Гс) 40 до 70 станова/ха, а спратности објеката: П+2+(По). Могућа је и виша спратност, П+3+(По)- уз реконструкцију, доградњу и надградњу.

Претежни тип у овим зонама треба да буде блоковска градња, са објектима ниже спратности на регулацији у оквиру индивидуалних парцела, уз могућност изградње више стамбених јединица, повезивањем објеката по хоризонтали и вертикали у оквиру грађевинске целине. При томе основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични са више од четири стамбене јединице, у зависности од капацитета објекта и парцеле, уз одговарајуће урбанистичке параметре и правила регулације ових зона. У овом систему обавезна је анализа организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте, уз обезбеђење услова становања у просторном и функционалном контакту објекта.

Урбанистички параметри утврђују се према Генералном плану Нови Пазар 2020 („Службени лист општине Нови Пазар“, бр 06/2007) и Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. лист РС“ бр. 50/11) и дати су кроз правила грађења.

1.7. ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде *Плана* коришћене су следеће подлоге:

- Авио снимак из 2000.год. размера 1:1000;
- Катастарско-топографска подлога, размера 1 : 1000;
- Ортофото карта преузета са веб портала ГеоСрбија (www.geosrbija.rs);

2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

Површина Плана је **8,72 ha**.

Укупна површина Плана је грађевинско подручје у оквиру кога су: јавно и остало земљиште.

Јавне површине чине: простор тврђаве, све саобраћајнице без обзира на ранг и јавни паркинзи.

Преостале површине чине остало земљиште које је подељено на урбанистичке целине.

2.1.1. Површине јавне намене

Површине јавне намене у оквиру обухвата Плана чине обухватају површину Плана од **4,18ha** (47,90%) и састоје се од:

Саобраћајнице 1,40ha;

Пешачка зона 0,40ha;

парковске површине 2,20ha;

Детаљно разграничење површина јавних од осталих намена се дефинише прилогом у *Плану* - Режим коришћења земљишта (лист бр. 3). Граница површина јавних намена је дефинисана регулационом линијом.

Површине јавне намене обухватају целе, односно делове катастарских парцела у оквиру катастарске општине Нови Пазар.

2.1.2. Површине остале намене

Површина остале намене обухвата простор Плана од 4,54 ha (52,10%).

Површина остале намене је подељена у три целине:

1) пословање, трговина и услуге (са старим занатима)

2) пословно стамбена

3) објекти историјског значаја

Правила грађења и уређења се дају и спроводе према формираним целинама у простору, односно према претежној намени простора.

Табела 1. подела на урбанистичке целине

Бр. урб. целине	Назив урб. целине/ намена	Површина 4,54ha
1.	пословање, трговина и услуге (са старим занатима)	1,15 (25,43%)
2	пословно стамбена	2,91 (64,00 %)
3	објекти историјског значаја	0,48 (10,57%)

2.1.3. Урбанистичке целине

Урбанистичка целина 1) - пословање, трговина и услуге (са старим занатима).

У ову целину могуће је развијати терцијалне привредне делатности (услугне делатности- туризам, трговина и гоститељство, услужне делатности, финансије и друге услуге, услужни део градитељства, комуналне услуге, стари занати).

Ова целина се простире дуж обе стране улице 1. Маја, затим обухвата блокове у северном делу Плана поред реке Рашке и део испод тврђаве- западно. У оквиру ове урбанистичке целине планира се изградња искључиво објеката за пословне - услужне делатности које су у функцији услуга (са акцентом на старе занате) и трговине, али у духу очувања традиције овог подручја. Уколико на терену постоје објекти са стамбеним просторима, тенденција је да се они током времена адаптирају у пословне просторе.

Урбанистичка целина 2) пословно-стамбена целина

У оквиру ове целине планирана је изградња спратних објеката са пословним просторима у приземљу који су у функцији услуга и трговине (терцијалне привредне делатности) и стамбеним јединицама на спратовима. Ако су парцеле дубоке па су делови објекта удаљени од уличног фронта, или на парцелама у другом реду (иза) предходне намене онда се дозвољава изградња станова и у приземљу.

Урбанистичка целина 3) објекти историјског значаја

Непокретна Културна добра од великог значаја: Новопазарска тврђава, Алтун-Алем џамија, стари хамам Иса бега Исхаковића.

Значајни појединачни објекти: хан Граната, Хасан Челебијина (арап) џамија, Јеврејска кућа, зграда бивше мешовите мушко-женске школе, хидроцентрала.

2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И МРЕЖЕ

2.3.1. Јавне саобраћајне површине

Постојеће стање

Саобраћајну мрежу чине саобраћајнице различитих категорија које су истрасиране и у употреби. Саобраћајнице и тротоари су углавном са асфалтним пресвлакама које су јако дотрајале и потребна је њихова реконструкција.

Планско решење

Пројектована путна траса представља основ за реконструкцију постојеће путне мреже са укупном ширином коловоза $\Sigma=6,0m$ за двосмерни саобраћај. Са обе стране саобраћајница предвиђени су тротоари различитих ширина. У оквиру профила саобраћајница – на простору тротоара планирана су паркинг места свуда где је било могуће. (у делу улице 7.јула).

У графичком прилогу дате су координате тачака темена и осовина саобраћајница, одговарајући радијуси кривина као и попречни пресеци карактеристичних саобраћајница. Све саобраћајнице су пресвучене слојем асвалта.

Улица 1. Маја, од укрштаја са улицом Вука Караџића па на север до укрштаја са улицом Градском, је пројектована као пешачка зона. Дужина пешачке зоне је 201,40м. Према условима Завода за заштиту споменика културе Београд планира се адекватно поплочавање и урбани мобилијар. Предвиђа се скидање асфалтног слоја постојећег нивоа Старе чаршије и реконструкција аутентичне калдрме (или другим одабраним застором) која је под њим још увек сачувана, а све у складу са духом старе чаршије (графички прилог бр. 8 Предлог партерног уређења пешачке зоне Старе чаршије и Парка).

Улица Светозара Марковића је целом дужином пешачка зона, као и део улице 7. јула од пресечне тачке О39 до О11 у дужини од 42м.

Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање се предвиђа на јавним површинама поред саобраћајница (прилог Лист бр. 4. Саобраћај и регулација са аналитичко-геодетским елементима), а за потребе корисника унутар блокова (на осталом земљишту) према правилима датим у Правилима грађења.

2.3.2. Електроенергетска мрежа

У границама захвата Плана детаљне регулације Стара чаршија са Парком у Новом Пазару постоје изграђени 10 кV електроенергетски водови и објекти који су власништво П.Д.“Електросрбија“ Д.О.О. Краљево - огранак Е.Д. Нови Пазар.

Ту се налазе ТС 10/0,4кV „Хамам“ ЗТС са прикључним водовима за ТС 35/10кV „Центар“ и ТС 10/0,4кV „Пијаца 1“, и у другом потезу ТС 10/0,4кV „Парк“ БТС са прикључним водовима за ТС 10/0,4кV „Учитељска школа“, ТС 10/0,4кV „Вишеградска“ и ТС 10/0,4кV „Обданиште“.

НН мрежа је је изграђена на металним и бетонским стубовима проводницима Al-Fe 70mm², и самоносећим кабловским сноповима SKS X00-A 4x75+25mm².

Према Плану предвиђа се изградња нове ТС 10/0,4кV снаге 2x630кVA у непосредној близини старе 10/0,4кV „Парк“ а због због њеног преоптерећења и проширења конзума.

Из ових трафостаница се планира уклапање на постојећи систем 10 кV система са постојећим и новопланираним ТС 10/0,4 кV. Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV“.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). На основу ових прорачуна за потербне снабдевања нових потрошача, потребно је изградити две нове трафостанице 10/0,4 кV , једну BSTS, и једна MBTS, чије ће се локације ближе одредити Урбанистичким пројектом за изградњу. Начин повезивања (техничко решење), трафостаница биће условљено редоследом градње и условима надлежне Електродистрибуције Нови Пазар. Трасе напојних водова су у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати локацијском дозволом, према конкретној намени објекта, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту) и што ближе центру потрошње електричне енергије. Мрежа 0,4кV је кабловска са типом и пресеком кабла дефинисаним главним пројектом. Планирати уклањање стубова и каблирање постојеће НН мрежеи изградњу слободностојећих разводних и слободностојећих прикључно мерних ормана за постојеће и нове купце.

Из тих ТС-а са поља јавне расвете предвидети уличну расвету. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светилки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних расветних стубова који ће одговарати амбијенту чаршије.

2.3.3. Телекомуникациона мрежа

У границама захвата Плана детаљне регулације Стара чаршија са Парком у Новом Пазару постоји фиксна телефонска мрежа, где су приказани постојећи оптички кабл, подземне и надземне разводне и остале претплатничке мреже.

Овим Планом је предвиђена израда нових кабловских окана а за потребе наставка инфраструктуре за будуће објекте, као и проширења капацитета од комутационог чвора до корисника.

С обзиром на угроженост оптичког и приступних каблова, неопходно је приликом израде пројекта за изградњу улица планирати и израду пројекта за заштиту и измештање постојећих каблова. Планиране потребе су исказане и уцртане на коридорима дуж саобраћајница. Планирана телекомуникациона инфраструктура, КРОС ормани и привод биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са ТТ инсталацијама морају се поштовати минимална растојања и то:

Врста објекта	Хоризонтална удаљ. (m)	Вертикална удаљ.(m)
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 kV	0.5	0.5
Енергетски кабл преко 10kV	1	0.6
Водоводне цеви	3	0.3
Цевоводи одводне канализације	0.6	0.5

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

Такође се планира и изградња једне нове базне МТС централе, а ради обезбеђивања везе мобилне телефоније са јавном телефонском мрежом.

2.3.4. Водоводна мрежа

Подручје у захвату Плана припада I висинској зони водоснабдевања и дуж скоро свих саобраћајница постоји изграђена водоводна мрежа: кроз Градску улицу, Прво- мајску, Улицу 7. Јула као и кроз све бочне улице из улице 1. Мај.

Положај постојеће мреже преузет је из Катастра водова и приказан је на графичком прилогу бр. 6а Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање и канализација. Постојећа мрежа се задржава и у планском периоду осим дела цевовода Ø300mm у улици 7. Јули који се налази испод објеката и који треба изместити у саобраћајницу. Изградња нове мреже планира се дуж новопланираних саобраћајница. Поред тога потребно је постојећу мрежу повезати у прстен, где год је могуће, како би се обезбедило сигурније водоснабдевање. Све профиле мање од Ø100mm треба реконструисати као и поцинковану мрежу у улици Градској, изнад локала, и улици 7. Јули. Изградњу нове и реконструкцију постојеће јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница или реконструкцијом постојећих. Положај нове мреже обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5 до 1,0 m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути.

За одржавање травнатих површина у Градском парку препоручује се изградња система за аутоматско заливање, са прикључком на постојећу мрежу.

Врста и класа цевог материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике одредиће се пројектом а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара и у складу са важећим санитарним прописима али не мањег пресека од Ø 100 mm за јавну мрежу.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m. Минимално одстојање цевовода од објеката је 3,00 m.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

2.3.5. Канализациона мрежа

Постојећа канализација је сепаратног типа и изграђена је дуж скоро свих саобраћајница у обухвату Плана. На основу услова ЈКП "Водовод и канализација" капацитет мреже је задовољавајући и за будуће ширење овог потеса, тако да се постојећа мрежа задржава и у планском периоду осим дела мреже (за употребљене и за атмосферске) у улици 7. Јули које се налазе испод објеката и које треба изместити у саобраћајницу.

Нова мрежа планирана је дуж новопланираних саобраћајница и такође је сепаратног типа. Положај мреже, постојеће (преузете из Катастра, водова) и новопланиране приказан је на графичком прилогу бр. 6а Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање и канализација. Изградњу нове и реконструкцију постојеће јавне канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница или реконструкцијом постојећих.

Уколико у будућим објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, оне се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога прикључити на јавну мрежу за одвођење употребљених отпадних вода.

Са свих паркинга и манипулативних површина, гаража и сл. где су могућа запрљања сливних површина, пре прикључења на јавну атмосферску канализацију морају се адекватно третирати у таложницима и сепараторима за уклањање нафтних деривата и других лаких и пливајућих примеса, док се атмосферске воде захваћене са условно чистих површина могу прикључити директно.

Сви системи прихватања, пречишћавања и одвођења отпадних вода до реципијента морају бити са таквим техничким решењима која ће побољшати постојећи режим вода и у потпуности онемогућити било какву деградацију квалитета површинских и подземних вода.

Реализацију система канализација спроводити у складу с важећим техничким прописима, Законом о водама и другим законима који уређују област заштите животне средине и природних ресурса.

Опсези укопавања канализационих колектора, због корисника система: $H_{min} = 1,8 \text{ m}$, $H_{max} = 5 \text{ m}$. При пројектовању и извођењу канализационе мреже мора се водити рачуна о међусобним како вертикалним тако и хоризонталним одстојањима појединих инсталација. Међусобно хоризонтално одстојање паралелног водовода и канализације у нивоу је минимум 1,50 m, ако је пречник водовода мањи од - 200 mm или минимум 3,00 m ако је пречник водовода већи или једнак - 200 mm. Код укрштања водовода и канализације међусобно одстојање обезбедити минимум 0,40 m у случају да је водовод изнад канализације. Одстојање канализације од објеката при гравитационом одводу је минимум 3,00 m.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, одређују се на основу хидрауличког прорачуна а у зависности од статичких и динамичких утицаја, слегања терена, агресивности околног земљишта и других техно-економских параметара..

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције, на месту вертикалног прелома цевовода, промене хоризонталног правца пружања цевовода и улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

2.3.6. Општи услови изградње инфраструктурних мрежа водовода и канализације

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Услови прикључивања мрежа инсталација на водовод и канализацију

Технички услови за водовод

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће;
- одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти;
- дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације;
- ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању;
- органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност имаоца;
- на главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера;
- пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати. Повреда пломбе се сматра кривичним делом-провалом;
- инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима;
- цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом;
- на пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви;
- у зидне шлицеве кроз које пролазе водоводне цеви, не смеју се стављати цеви неке друге инсталације, нпр.: електричне, гасне и др.;
- кад се у истом "шлицу" спроводи и хладна и топла вода, онда цеви топле воде треба обложити термичком изолацијом, да се хладна вода не би загревала;
- избегавати близину електричних спроводника који немају уземљење;
- уличне водове и прикључне делове водовода до уличне цеви, заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима;
- водоводне цеви не смеју се стављати нити у хладном нити у загрејаном стању;
- све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом;
- притисак у унутрашњој мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила;
- рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5m/s а највише 2m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- слободан натпритисак треба да буде најмање 5m воденог стуба изнад највишег тачећег места;
- прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4") су 1,m x 1,2m x 1,7m. Водомер се поставља на мин. 0,3m од дна шахта. Димензије

водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера;

- уколико се у објекту налази више врста потошача (локали, склоништа, топлотна подстаница и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потошача посебно;
- димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна;
- шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови);
- унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове;
- на дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10 до 15cm, или ставити под од опеке без малтера;
- шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом;
- изнад шахта уградити ливено-железни поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт;
- обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин. 10cm изнад коте терена или на други начин;
- прикључак извести у слоју (мин. 5cm) песка. На делу прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;
- уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постојење за повећање притиска; и
- сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније. Пролаз испод државног пута извести у заштитној цеви.

Технички прописи за канализацију

- Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако није повезан са водоводом (могући су изузеци);
- квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију;
- пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$;
- главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;
- промена правца канала може се вршити само помоћу лукова а не помоћу колена;
- изван зграде цеви канализације морају бити закопане 1m испод терена;
- гранично ревизионо окно извести 1,5m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6m, а максимална 3m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управо на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- ревизиона окна морају се још изградити на местима:
 - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним;
 - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1m;
 - на местима где су каскаде;
 - на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и
 - код правих одводника на растојању највише 24m за $\varnothing 150\text{mm}$.
- у правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу;

- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- на свакој парцели морају бити везани на канализацију за употребљене воде по један сливник у дворишту и по један олучњак;
- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније. Пролаз испод државног пута извести у заштитној цеви.

2.3.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За прикупљање отпада у обухвату *Плана* користити: контејнере (надземне и подземне), канте, корпе и сл.

Простор за одлагање отпада се поставља ван јавних површина, са директним приступом на јавне површине. Уколико се планирају отворени платои, судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом мах 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпадака неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, РЕТ амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5m³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

Све просторе за депоновање отпада максимално удаљити од јавних површина мах 25m, а минимално 5m.

Просторије за смеће - смећаре, граде се као засебне, затворене просторије, без прозора, са вештачким осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради одржавања хигијене просторије.

Одлагање отпада у подземним контејнерима је могуће по истим условима – на осталом земљишту са планираним капацитетима подземних складишта према потребама и одабраном произвођачу.

Потребно је обезбедити директан и несметан приступ специјалних возила површини за смеће.

Сакупљање, пражњење и одвоз отпада врши се организовано, без задржавања отпада према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

2.3.8. Уређење слободних површина

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се Планом разрађује, подизање нових зелених површина се не планира. Концепција уређења слободних простора повезана је са њиховим историјским карактером и савременом функцијом. Уређење улица, Парка и других слободних простора јавне намене односи се на обраду застора, увођење зеленила и воде и других елемената урбане опреме.

Парк: Планом се врши допунска разрада партерног уређења са предлогом распореда урбаног мобилијара, зелених површина и обраде застора. (графички прилог бр. 8 Предлог

партерног уређења пешачке зоне Старе чаршије и Парка). Концепција пејзажног решења је условљена карактером и наменом овог простора.

Јавни зелени парковски простор обликовати применом појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсним и цветним формама шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Посебну пажњу треба обратити на зелене површине које се налазе дуж главних пешачких комуникација у оквиру Парка.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање су: *Quercus rubra*, *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др.

Од зимзелених врста за озелењавање користити: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba*, *Thuja orientalis* и др., а од жбунастих: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Spireea sp.* и друге.

Простор Парка већ је богат разноврсним зеленим засадима, па их је неопходно одржавати и по потреби допунити према наведеним препорукама.

У оквиру Парка, који је јавна зелена површина, није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог Плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са споменичким вредностима простора и функцијом јавног зеленила, и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

Обрада застора- предвиђа се поплочање пешачких стаза и платоа квалитетним, декоративним застором. Препоручује се употреба природних материјала, на пример плочастог - ломљемног камена. Дозвољена је и примена асфалта и различитих врста плоча, као и бетонских елемената за ивичњаке.

Велики значај треба посветити колоритном обликовању и структури материјала. Партерне површине (платои, улази у Парк, пешачке стазе) треба да испуњавају поред функционалних захтева (одговарајуће падове, техничке карактеристике подлога стаза) и естетске и да представљају добро укомпоноване целине.

Урбани мобилијар овог парковског простора (клупе, ограде, стубићи, корпе за отпатке, информационе табле, сеници...) тренутно је веома разноврсан, а препоручује се да се у будућим интервенцијама стилски определи и усклади са сличним елементима у чаршији. Пожељна је и примена вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура (где је то могуће).

Стара чаршија

Уређење слободних површина овог дела Плана дефинисано је у графичком прилогу бр. 8 Предлог партерног уређења пешачке зоне Старе чаршије и Парка.

Калдрма као аутентичан застор је један од битних елемената старе урбане структуре овог простора. Самим тим неопходно је да она добије доминантно место при савременом уређењу улица. У складу са тиме, дају се две начелне могућности. Једна од њих је обнова која би у свему имала карактер стриктне рестаурације и застора и уличних профила са враћањем на првобитни ниво, али и поред одређених предности са становишта заштите оваква обнова се не предлаже. Разлог је што би савремено коришћење простора, поготову на потезу старе чаршије, тиме било отежано, јер калдрма има одређене недостатке не само за моторни, већ и за пешачки саобраћај. Поред тога, обзиром да се планира развој подручја у смислу дограђивања и развоја историјске урбане структуре, у том контексту је оправданије да развој прати и одговарајући третман обраде улица и слободних површина уопште, са увођењем и других елемената обраде, поред калдрме која би се користила као основни материјал првенствено на потезу чаршије.

Помоћу **обrade застора** одвоја се стара структура улица и нова, повезана са савременом функцијом објеката и простора. Комуникације непосредно уз излоге чаршијских радњи треба да буду обрађене материјалом који омогућује лако кретање и разгледање (ситне камене коцке, камене плоче) са одговарајућим попречним везама. Тиме се формира нека врста тротоара али без денивелације, што одговара и старом (традиционалном) попречном профилу улица. У другим, новијим деловима чаршије (ван улице 1.маја) основни материјал биће камене плоче различитог слога у комбинацији са асфалтним површинама. Места окупљања и одмора, карактеристичне укрсне тачке, прилазе значајним објектима треба обрадом застора посебно нагласити. На тим и другим погодним местима предвиђају се клупе и други урбани мобилијар.

Од времена настанка ове урбанистичке целине до тренутног стања уочава је да су улице и слободни простори у чаршији углавном без **зеленила**, па стога увођење зеленила на тим местима треба размотрити са аспекта његове функције у датом простору. Зеленило у облику самосталних стабала или мањих групација повезују се са карактеристичним местима за одмор. Зеленило се такође може повезати са композицијом већих слободних простора и укрсних тачака (жардињере, низови ниских стабала), као и са потребом да се зеленилом заклоне поједина негативна места у простору.

Питање увођења **воде** решава се по сличном принципу, обзиром да на потезу чаршије ни у прошлости није било карактеристичних водених канала, па се ова тема може ограничити на увођење јавних чесама, које је веома пожељно.

Уређење слободних простора уз појединачне **објекте јавне намене** биће подређено функцији тих објеката.

Уређење **стамбених дворишта** треба да има карактер обнове историјских амбијената, препоручују се оградни зидови, дворишна калдрма (или нешто слично) и зеленило, без неугледних пратећих, помоћних објеката каквих на овом простору иначе има веома мало. Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације. У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 20% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum*, *Paulownia tomentosa*, *Rhus typhina*, *Prunus cerasifera* и др.)

Посебно је питање система **јавног осветљења**. Форма светлећих тела треба да буде предмет посебних студија и пројеката како би се постигли најбољи резултати и избегло коришћење стандардних савремених облика, класичних стилизованих облика фењера примењиваних у сличним случајевима.

2.3.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр. 18/97).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом на следећи начин:

- на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

2.4. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих принципа и параметара Законом, Правилником и *Планом* дефинисаних приликом спровођења кроз Информацију о локацији и Локацијску дозволу одређују се следећи додатни критеријуми:

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени *Планом* могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову уколико не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем Пројекта парцелације или препарцелације.
- Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.
- Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

2.5. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ЗНАЧАЈА

Простор обухвата *Плана* је део културно историјске целине Новопазарска тврђава са старом чаршијом и комплексом око Алтун Алем џамије за коју је Завод за заштиту споменика културе Београд урадио: Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере заштите (датум:24.01.2013.г.; број:/реф.2/77).

На основу добијених услова на простору Плана је:

1/ просторна културно-историјска целина- Новопазарска тврђава са старом чаршијом и комплексом око Алтун-Алем џамије.

2/ непокретна културна добра од великог значаја -појединачна непокретна културна добра од великог значаја: Новопазарска тврђава, Алтун-Алем џамија, стари хамам Иса бега Исхаковића,

3/ значајни појединачни објекти:

хан Граната, Хасан Челебијина (арап) џамија, Јеврејска кућа, зграда бивше мешовите мушко-женске школе, хидроцентрала.

Новопазарска тврђава – споменик културе

Тврђава је подигнута средином 18.века, како се претпоставља на месту старијег, вероватно палисадног утврђења. Данашњи изглед тврђаве је добила у 19.веку, троугаоне основе са три бастиона на угловима. Данас је простор тврђаве уређен као градски парк.

Решење о проглашењу бр.533/47 од 14. новембра 1947. донето од стране Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС и категорисан као непокретно културно добро од великог значаја – споменик културе од великог значаја (Службени гласник СРС, бр.14/79).

Алтун-алем џамија – споменик културе

Алтун-алем џамија је најпознатија новопазарска џамија чије име значи «са златним алемом» (драгим каменом). Подигао ју је у првој половини 16. века градитељ Абдул Гани. По типу, џамија је једнопросторна куполна грађевина са двотравејним тремом наткривеним мањим куполама. Зидана је наизменично притесаним и ломљеним каменом са редовима опеке, док су трем и дванестострано минаре зидани квадерима пешчара. Уз џамију се налазе репрезентативни мектеб и гробље.

Решење о проглашењу бр.143/49 од 28. јануара 1949. донето од стране Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС и категорисан као непокретно културно добро од великог значаја – споменик културе од великог значаја (Службени гласник СРС, бр.14/79).

Стари хамам Иса бега Исхаковића – споменик културе

Гази Иса-бегов хамам једна је од најстаријих грађевина Новог Пазара. Сазидан је током седме/осме деценије 15. века и припада у нашој средини ретком типу тзв. двојних хамама, са издвојеним мушким и женским делом.

Решење о проглашењу бр.119/70 од 16. априла 1970. донето од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево и категорисан као непокретно културно добро – споменик културе од великог значаја (Службени гласник СРС, бр.14/79).

III Значајни појединачни објекти

Хидроцентрала

У центру града под бедемом тврђаве према Рашки, на градском јазу налазе се остаци прве хидроцентрале. Саграђена је 1931. године, предузимљивошћу неколицине Новопазараца предвођених Ранком Ивковићем који је њеном изградњом означио зачетак новопазарске индустрије. Њен положај притајен зеленилом, скромне димензије и камени материјал, најближи материјалу зидног платна бедема, обезбеђују јој ненаметљив изглед којим драстично не омета визуру и амбијентални простор тврђаве.

Хан Граната

Хан Граната изграђен је средином 19. века када је градња у овом делу Новог Пазара била је најинтензивнија. Бело окречених фасада и са елементима од дрвета (прозори у низу, тремови, стрехе), монументални хан се непосредно везује за чаршијске објекте чинећи са њима јединствену градску целину велике амбијенталне вредности.

Хасан Челебијина (Арап) џамија

Хасан Челебијина (Арап) џамија налази се крај тврђаве, на самом почетку Старе чаршије, окружена густо постављеним чаршијским радњама повезаних кровова, тако да се од џамије једноставне правоугаоне основе једино истиче украшено минаре.

Јеврејска кућа

Јеврејска кућа налази се на десној обали Рашке, стотинак метара од главног градског моста, а уз некадашњу Чивутску ћуприју. Овај дрвени мост, судећи по фотографији из 1916. године, постојао је још почетком 20. века, али није до данас сачуван. Могуће је да је кућа имала просветну улогу док је у Новом Пазару постојала јеврејска заједница.

Зграда бивше мешовите мушко-женске школе

Зграда бивше мешовите мушко-женске школе у простору између Старе чаршије и реке Јошанице, припада реду примера народног градитељства и чаршијских објеката, међу којима је једна од најрепрезентативнијих.

Мере заштите

По нагло спроведеној урбанизацији, оштрим контрастима између старе и нове архитектуре, Нови Пазар не представља изузетак међу градовима у Србији. Стога, мере заштите имају за циљ, не само очување затечених вредности, већ и рехабилитацију карактера историјског урбаног ткива у циљу афирмације најатрактивнијих градских вредности, историјског памћења и идентитета места.

И поред значајно измењеног стања у односу на период када је као целина овај простор заштићен и када су студијом заштите и ревитализације утврђене мере заштите и могућности развоја и реконструкције, просторна културно историјска целина Новопазарска тврђава са старом чаршијом и комплексом око Алтун Алем џамије, још увек има потенцијал за рехабилитацију основних вредности и враћање карактера чаршије оријенталног типа са занатским радњама и дућанима без становања. Са тим основним циљем предлажу се и следеће мере заштите:

Опште мере:

1. Очување тредиционалне урбане матрице, на првом месту затечене уличне регулације, са органском мрежом и уским профилом улица.
2. Очување затечене парцелације.
3. Очување типичних габарита објеката у границама традиционалне парцеле и уобичајене висине П+1.
4. Очување традиционалног положаја објекта на парцели уз уличну регулацију.
5. Поштовање традиционалних форми које подразумевају четвороводни кров ниског нагиба кровних равни, евентуално плитак испуст првог спрата у виду еркера који наткриљује улицу и на првом месту сведени обликовни израз целокупног склопа грађевине.
6. Поштовање традиционалних материјала као што су малтерне фасаде, квалитетна дрвена столарија, ћерамика и сл.
7. Археолошки надзор приликом извођења било каквих земљаних радова, који нису у оквиру археолошких истраживања.

Специфичне мере

1. Предвиђа се да изградња у овој зони буде искључиво у слижби рехабилитације аутентичног амбијента трговачко-пословниг потеза централне зоне каква је постојала до периода после Другог светског рата.
2. На читавом потезу се предвиђа смањење интензитета, до потпуног укидања колског саобраћаја и његове регулације по ободу зоне заштите, што ће обезбедити стварање компактне пешачке зоне, чијем карактеру ће допринети адекватно поплочавање и урбани мобилијар. Предвиђа се скидање асфалтног слоја постојећег нивоа Старе чаршије и реконструкција аутентичне калдрме која је под њим још увек сачувана.
3. У целом потезу треба да доминирају трговачко-занатски и угоститељски садржаји, у складу са духом старе чаршије. Сугерише се, шта више, да се намена објеката на потезу чаршије лимитира искључиво на трговачко – занатску. Другим речима, предлаже се искључивање стамбене и задржавање само пословне функције у оквиру чаршијских објеката.
4. Карактер локала мора да се прилагоди типичном чаршијском узору.
5. Постојећи објекти у овој зони посебних архитектонских вредности морају се третирати по строгим конзерваторским принципима, по којима се неће поштовати само аутентичне форме већ и аутентични материјали и конструктивни детаљи.

б. Габарит, спратност, материјализацију и форме појединих нових објеката за које се планира интерполација на овим потезима биће дефинисани посебним условима заштите за сваки појединачни објекат. (У складу са категоризацијом, надлежност је Републичког завода за заштиту споменика културе)

Мере заштите за појединачне целине и објекте:

1. Новопазарска тврђава

- Наставак археолошких истраживања;
- Наставак конзерваторско рестаураторских радова на постојећим деловима утврђења;
- Презентација остатака утврђења и грађевина, које се буду откриле археолошким ископавањима;
- Задржавање основне намене градског парка, са примарном презентацијом тврђаве;
- Уклањање зеленила које угрожава зидане структуре и контролисана нова садња;
- Партерно и хортикултурно уређење;
- Функционално и декоративно осветљење;
- Редовно одржавање;
- Измештање неодговарајућих постојећих угоститељских објеката на северном и источном бастиону;
- Задржавање објекта Градске библиотеке са постојећом наменом, уз одржавање и интервенција на објекту према посебним конзерваторским условима;
- Предвидети конзерваторске радове на Гази Синан беговој џамији, која се налази уз јужни улаз у комплекс тврђаве и чини са њом неодвојиву целину;
- Објекат поред Гази Синан бегове џамије вратити и првобитно стање, карактеристично за грађанску архитектуру центра Новог Пазара из времена настанка старе чаршије;
- Предвидети санацију и конзервацију електране са спољне стране западног зида тврђаве, која својим положајем и архитектуром чини саставни део комплекса тврђаве и као такав се налази на званичном грбу Новог Пазара. Након конзерваторско рестаураторских радова одредити адекватну (туристичко-угоститељску намену) овом значајном објекту индустријског наслеђа;
- На потезу између тврђаве и реке Рашке, ограничити нову изградњу, у циљу очувања главних визура Новопазарске тврђаве, као главног симбола града. Спратност на овом потезу не би смела да премаши горњу ивицу (коту) оgrade уз пешачку стазу на траси некадашњег јаза. Све бесправно подигнуте објекте уклонити или адаптирати према посебним конзерваторским условима.
- У оквиру конзерваторско рестаураторских радова и археолошких истраживања могућа је ревитализација и санација бедема тврђаве дуж улице Градске. Ово у смислу санације бедема са израдом ојачања која би се користила за терцијалне делатности.

2. Чаршија

- На објектима који су задржали свој првобитни изглед, планирати конзерваторско рестаураторске радове и радове на одржавању, у оквиру постојећег стања;
- Код објеката коју су претрпели мање измене (назиђивање у циљу добијања поткровне етажне, формирање кровних баца, промене кровног покривача, промене излога, обрада фасада савременим материјалима и сл.) предвидети враћање у првобитно стање. У зависности од постојећег стања предвидети: уклањање назидака и уједначавање висине и нагиба кровних равни, уклањање кровних баца, замену металних излога непримерених карактеру старе чаршије, уклањање мермерних и других облога са фасада и обрада фасада малтерисањем и сл.;

- Код објеката који су потпуно променили првобитни изглед првенствено повећањем спратности, као и код новоподигнутих објеката, предвидети реконструкцију и ремоделацију на нивоу урбаног блока;
- Не дозвољава се надзиђивање малобројних приземних објеката на парној страни ул. 1.маја. Ови се објекти морају очувати у свом првобитном облику (габариту и волумену), будући да сведоче о некадашњем изгледу читавог низа објеката на парној страни, који су са наспрамном страном чаршије чинили јединствену целину;
- Постављање објеката ниске спратности на регулационим линијама чиме би се заклонили и/или инкорпорирали непримерени објекти у залеђу;
- Измештање саобраћаја и уређење пешачке зоне са одговарајућим застором (обновити оригиналну калдрму сачувану испод асфалтног слоја) и урбаним мобилијаром;
- Посебну пажњу посветити уређењу улице Градске, као значајне данашње комуникације између Тврђаве и чаршије. Рекомпоновати уличне фасаде објеката у низу, који су својом задњом страном и зидовима углавном без отвора, окренути ка тврђави, док су им главне фасаде и излози оријентисани ка улици 1. маја;
- На објекту Гази Иса-беговог хамама предвидети истраживачке и конзерваторско рестаураторске радове, после чега се може планирати и његова ревитализација увођењем нове одговарајуће намене.

Напомена: За све интервенције на овом простору морају се претходно прибавити посебни конзерваторски услови и сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе- Београд.

Као посебна мера заштите ствари и творевина на које се може наићи у току извођења радова на површини Плана, прописују се следеће обавезе: Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен.

2.6. ОПШТИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА

Према усвојеној Одлуци о изради Плана детаљне регулације за Стару Чаршију са Парком (број: 350-48/2012, дана 24.октобра 2012.године) у члану 7, не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Стара чаршија са Парком у Новом Пазару на животну целину.

У оквиру граница Плана детаљне регулације не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке. При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи, земљишта, вода и материјалних добара.

2.7. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

У оквиру граница Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

2.7.1. Заштита од елементарних непогода

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

У поступку спровођења *Плана*, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба техника и технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

2.7.2. Заштита од земљотреса

Подручје *Плана*, спада у зону *VIII степена MCS*. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.7.3. Заштита од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09) и другим прописима који уређују ову област.

2.7.4. Заштита од поплава

За заштиту од поплава потребно је примењивати следеће смернице:

- Регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде,
- Правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију и остало) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде,
- Ради спречавања и отклањања штетног дејства ерозије и бујица спроводе се превентивне мере до уређења водотока, у складу са чланом 62. Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10),
- Забрањује се вршење радњи које могу оштетити корита и обале.

2.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење, не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање. Предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [$W/(m^2 \times K)$], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле. Стимулисати коришћење локалних извора енергије и

обновљивих-алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда.

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општа правила парцелације, регулације и изградње

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину. Колски приступ: директан (граница грађевинске парцеле се поклапа са регулационом линијом) или индиректан (грађевинска парцела је прилазом повезана са јавном површином, који не може бити ужи од 2,5m за породичне објекте и 5,0m за пословне објекте).

Дозвољено је формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са Правилником и дефинише се пројектом парцелације/ препарцелације.

3.2. Облик и величина парцела

Грађевинска парцела треба да има облик правоугаоника или трапеза, односно, облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима уређења и правилима грађења. На подручју Плана су могућа два типа грађевинских парцела: 1/ за зону непосредне културно историјске целине Новопазарска тврђава са старом чаршијом и комплексом око Алтун Алем дамије и 2/на преосталим површинама.

1/ У зони непосредне културно историјске целине Новопазарска тврђава са старом чаршијом задржава се затечена парцелација за све парцеле и локалитете. Облик парцела се нарочито задржава у делу пешачке зоне улице 1.маја са обе стране и простору око тврђаве (улица Градска).

2/ На преосталим површинама величина грађевинске парцеле дефинисана је наменом. Претежни тип градње у овим деловима је блоковска градња са нижим спратностима на регулацији. Густина становања је 40-70 станова/ha (160-280ст/ха).

Минимална величина парцеле за становање је 200м² за мање објекте за породично становање;

За парцеле површине од 500м² и више дозвољена је изградња вишепородичних и објеката мешовите намене (стамбено-пословне), или само пословних објеката (зависно од локације).

Ширина грађевинских парцела дефинисана је регулационом линијом и постојећим међним линијама.

Минимална ширина парцеле за слободностојеће породичне стамбене објекте је 10,00м. За зоне постојеће изграђености могу се користити и парцеле специфичног облика са минималном ширином од 8,00м

За објекте у низу минимална ширина парцеле је 6,00м. За објекте (први и задњи) у прекинутом низу ширина парцеле је 8,00м.

Минимална ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 15м уз поштовање прописаних одстојања од суседа. За мање ширине парцела могуће је градити објекте у континуалном или прекинутом низу поштујући прописана одстојања од суседа.

3.3. Општи услови за изградњу објеката

Урбанистички параметри су дефинисани на нивоу целина и односе се на све објекте у граници планског документа.

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, у случају спајања парцела, остају као изведена величина из свих услова сваке од спојених парцела.

Максималне висине дефинисане правилима грађења, односе се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) ката приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (висина до 1,20 m савладава се унутар објекта). Ката пода приземља стамбеног објекта може бити највише 1,20 m виша од коте терена.

3.3.1. Ограђивање грађевинских парцела

Ограђивање грађевинских парцела у овој средини је традиционално заступљено и то пуним-нетранспарентним високим оградама. У духу и условима данашње градње грађевинске парцеле не треба ограђивати уколико су то објекти за колективно становање (без обзира на спратност) или је реч о пословним објектима. Уколико се ипак ограђују могу се ограђивати живом зеленом оградом, или транспарентном оградом висине до 1,4m, или пуном оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара).

3.3.2. Положај објекта на парцели

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини како је приказано на графичком приказу бр. 5а Саобраћај, регулација и нивелација.

1/ Положај објекта у зони непосредне културно историјске целине Новопазарска тврђава са старом чаршијом: задржава се затечено стање објеката. Објекти су на регулацијама са обе стране. Код парцела са великим дубинама главни објекат је на регулацији, а у позадини су остали објекти са истим или другим наменама.

2/ Објекти ван зоне непосредне културно историјске целине се постављају на грађевинским линијама, приказано на графичком приказу бр. 5а Саобраћај, регулација и нивелација. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону линију и границу парцеле ка суседу.

3.3.3. Услови грађења у урбанистичким целинама

Урбанистичка целина 1) пословање-трговина са услугама- терцијалне привредне делатности (туризам, трговина и угоститељство, услужне делатности, финансије и друге услуге, услужни део градитељства, комуналне услуге, стари занати).

Ова урбанистичка целина је део културно историјске целине и као таква је под највећим степеном заштите. За било какву интервенцију на сваком објекту је потребна сагласност и услови Завода за заштиту споменика културе Београд.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Објекте постављати на грађевинској линији која је на регулацији. Објекти који су лоцирани на почетку улице 1.маја и улице Градске и оне лоциране на северној раскрсници улице 1.маја и улице Градске - према реци Рашки се задржавају као приземни објекти без надградње. Дозвиљава се само реконструкција у постојећим мерама, а са задатим висинским котама, приказано на графичком приказу Лист бр. 10 Фасадни изгледи пешачке зоне Старе чаршије (постојеће и планирано стање).

Урбанистичка целина 2) пословно-стамбена

У оквиру ове целине могућа је изградња нових објеката али и реконструкција, или надградња постојећих стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката у склопу блоковске градње. Уколико је постојећи објекат изграђен на међама за нови објекат нису потребне сагласности суседа. Улаз у задњи део парцеле је преко пасажа (или пролаза) ширине мин. 3,50m.

Спратност објеката је максимално П+2+Пк. Објекте постављати на грађевинској линији која је на регулацији. Висина објекта до 14,0м.

Могућа је изградња подрумске етажe уколико гомеханичка испитивања то дозвољавају.

Индекс изграђености: 1,6 за стамбене, а за пословно-стамбене и пословне 2,8;

Индекс заузетости: 60% за стамбене, а за пословно-стамбене и пословне 80%. Код мешовите структуре објекта пословни простор предвидети у приземљу и првом спрату.

Уколико је објекат самостојећи, или лепљив са једне стране удаљења од суседа одредити према важећем правилнику.

Архитектуру објеката прилагодити непосредном окружењу (културно историјска целина под заштитом). Кровни покривач од одговарајућег материјала (пожељно цреп) са малим нагибом и без кровних баца. Столарија дрвена, или од прилагођених савремених материјала са елементима и димензијом која је у вези са историјским наслеђем. Фасаде са малтерном обрадом, али са савременим материјалима. Еркере је пожељно радити са малим препустима.

Урбанистичка целина 2a) пословно-стамбена

Под-целина 2a је у доњем делу Плана на његовом ободу. Зато се у овом простору може гадити и са већим спратностима које треба постепено провлачити кроз простор и водити рачуна о директном присуству утицаја Алтун Алем џамије. Доминација Алтун Алем џамије у простору мора да остане. Зато се дозвољава да у овом простору нови објекти или делови објекта, који су у непосредној близини, наспрам, Алтун Алем џамије имају спратност максимално П+2. Иза овог простора спратност може постепено да расте на максимално П+4, а у најудаљенијим деловима до максимално П+6.

Улаз за возила у задњи део парцеле је преко пасажа ширине мин. 3,50м и висине мин 4.00м. или из бочне улице.

Објекте постављати на грађевинској линији која је на регулацији. Висина објекта од 14,0м до 25м.,(сразмерно дозвољеној спратности).

Могућа је изградња подрумске етажe уколико гомеханичко испитивање то дозвољава.

Индекс изграђености је 2,8, или Индекс заузетости 60%. Код мешовите структуре објекта пословни простор предвидети у приземљу и првом спрату.

Уколико је објекат самостојећи, или лепљив са једне стране удаљења од суседа одредити према важећем правилнику.

У ликовном смислу потребно је остварити склад историјског споменика културе са новопланираним објектима и уклопити их у логичну и одрживу целину.

Кровни покривач од одговарајућег материјала (пожељно цреп) са малим нагибом. Столарија дрвена, или од прилагођених савремених материјала са елементима и димензијом која је у вези са историјским наслеђем. Фасаде са малтерном обрадом, али са савременим материјалима не превише скупоцени и који се уклапају у историјски амбијент. Еркере је пожељно радити са малим препустима. За све је потребна сагласност и услови Завода за заштиту споменика културе Београд.

Урбанистичка целина 2b) пословно-стамбена

У залеђу улице 1.маја у делу од улице 7.јула до улице Вука Караџића је урбанистичка целина 2b. На овом простору је дозвољено гадити само објекте чија спратност не прелази П+1+Пк. Објекте постављати на грађевинској линији која је на регулацији. Због близине историјских објеката пожељно је да објекти у приземљу имају пословање, а по потреби и на првом спрату. За објекте у дубини парцеле дозвољава се само становање уколико је таква потреба.

Индекс изграђености: 1,6 за стамбене, а за пословно-стамбене и пословне 2,8;

Индекс заузетости: 60% за стамбене, а за пословно-стамбене и пословне 80%. Код мешовите структуре објекта пословни простор предвидети у приземљу и првом спрату.

Планирати објекте у сагласности са историјским наслеђем. Кровни покривач од одговарајућег материјала (пожељно цреп) са малим нагибом и без кровних баца. Столарија дрвена, или од прилагођених савремених материјала са елементима и димензијом која је у вези са историјским наслеђем. Фасаде са малтерном обрадом, али са савременим материјалима. Еркере је пожељно радити са малим препустима.

Уколико је постојећи објекат изграђен на међама за нови објекат нису потребне сагласности суседа. Улаз у задњи део парцеле је преко пасажа ширине мин. 3,50м.

За објекте (П+1) дозвољава се да тавански простор буде стамбени простор са кровним прозорима (без баца).

Урбанистичка целина 3) објекти историјског значаја

Ова урбанистичка целина је део културно историјске целине и као таква је под највећим степеном заштите. За било какву интервенцију на сваком објекту је потребна сагласност и услови Завода за заштиту споменика културе Београд.

3.2.3. Паркирање на парцели

Паркирање возила за објекте на осталом земљишту је искључиво у оквиру грађевинске парцеле и са параметрима један стан=једно ПМ или 70м² пословног простора=једно ПМ.

3.2.4. Услови заштите суседних објеката

У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

4.0. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

4.1. ОПШТИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Услови прикључивања мрежа инсталација на водовод и канализацију

Технички услови за водовод

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће;
- одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти;
- дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације;
- ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању;

- органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност имаоца;
- на главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера;
- пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати. Повреда пломбе се сматра кривичним делом-провалом;
- инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима;
- цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом;
- на пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви;
- у зидне шлицеве кроз које пролазе водоводне цеви, не смеју се стављати цеви неке друге инсталације, нпр.: електричне, гасне и др.;
- кад се у истом "шлицу" спроводи и хладна и топла вода, онда цеви топле воде треба обложити термичком изолацијом, да се хладна вода не би загревала;
- избегавати близину електричних спроводника који немају уземљење;
- уличне водове и прикључне делове водовода до уличне цеви, заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима;
- водоводне цеви не смеју се стављати нити у хладном нити у загрејаном стању;
- све водоводе до којих може допрети дејство мрза заштитити термичком изолацијом;
- притисак у унутрашњој мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила;
- рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5m/s а највише 2m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- слободан натпритисак треба да буде најмање 5m воденог стуба изнад највишег тачећег места;
- прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4") су 1,m x 1,2m x 1,7m. Водомер се поставља на мин. 0,3m од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера;
- уколико се у објекту налази више врста потошача (локали, склоништа, топлотна подстаница и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потошача посебно;
- димензионисање водомера извршити на основу хидрауличког прорачуна;
- шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови);
- унутрашњу обраду зидова шахта вршити: дерсовањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове;
- на дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10 до 15cm, или ставити под од опеке без малтера;
- шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом;
- изнад шахта уградити ливено-железни поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт;
- обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин. 10cm изнад коте терена или на други начин;
- прикључак извести у слоју (мин. 5cm) песка. На делу прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;

- уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постојење за повећање притиска;
- сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније. Пролаз испод државног пута извести у заштитној цеви.

Технички прописи за канализацију

- Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако није повезан са водоводом (могући су изузеци);
- квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију;
- пречник канализационог прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од $\varnothing 150\text{mm}$;
- главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;
- промена правца канала може се вршити само помоћу лукова а не помоћу колена;
- изван зграде цеви канализације морају бити укопане 1m испод терена;
- гранично ревизионо окно извести 1,5m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6m, а максимална 3m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- ревизиона окна морају се још изградити на местима:
 - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним;
 - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1m;
 - на местима где су каскаде;
 - на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и
 - код правих одводника на растојању највише 24m за $\varnothing 150\text{mm}$.
- у правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу;
- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- на свакој парцели морају бити везани на канализацију за употребљене воде по један сливник у дворишту и по један олучњак;
- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније. Пролаз испод државног пута извести у заштитној цеви.

4.2. Општи услови изградње остале инфраструктурне мреже

Прикључење инсталација инфраструктурних мрежа објеката вршиће се према условима надлежних јавних предузећа Новог Пазара.

III ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

- Лист бр. 1 Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана.....P 1:1000
 - Лист бр. 2а Постојеће стање – подела на просторне целине и намена објеката.....P 1:1000
 - Лист бр. 2б Постојеће стање – спратност и бонитет објеката..... P 1:1000
 - Лист бр. 3 Режим коришћења земљишта..... P 1:1000
 - Лист бр. 4 План намене површина са поделом на просторне целине.....P 1: 1000
 - Лист бр. 5а Саобраћај, регулација и нивелација.....P 1: 1000
 - Лист бр. 5б Попречни профили саобраћајница.....P 1: 1000
 - Лист бр. 6а Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање и каналисање.....P 1: 1000
 - Лист бр. 6б Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање и каналисање карактеристични попречни профили.....P 1: 1000
 - Лист бр. 7 Мреже и објекти инфраструктуре – енергетика и телекомуникације.....P 1: 1000
 - Лист бр. 8 Синхрон план инсталација P 1: 1000
 - Лист бр. 9Предлог партерног уређења пешачке зоне Старе чаршије и Парка.....P 1: 500
 - Лист бр. 10 Фасадни изгледи пешачке зоне Старе чаршије (пост. и план.стање)....P 1: 500
-
- Прилог бр.1. Координате тачака темена хоризонталних кривина саобраћајница
 - Прилог бр.2. Координате пресечних тачака осовина сабирних и приступних улица

IV ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације Стара чаршија са Парком, усвојене на седници Скупштине града Новог Пазара дана 24.10.2012.г., и објављене у „Службеном гласнику града Новог Пазара“
- Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације Стара чаршија са Парком на животну средину бр. 350-49/2012 од 20.06.2012.год.
- Графички прилог „Извод из Генералног плана Новог Пазара 2020.“
- Услови и мишљења надлежних институција:
 1. Услови за потребе израде Плана детаљне регулације Старе чаршије са Парком издати од стране Електросрбије – Електродистрибуција Нови Пазар број 6727 од 28.11.2012.године,
 2. Услови и подаци издати од стране Дирекције за Технику Нови Београд Извршна јединица Нови Пазар број 346557/1 од 19.11.2012.године са графичким приказом и ЦД-ом;
 3. Одговор Јавног водопривредног предузећа Србијаводе Београд – Водопривредни центар Морава Ниш – Р.Ј. Западна Морава Чачак број 04-180 од 19.11.2012.године;
 4. Мишљење за добијање водних услова издато од стране Јавног водопривредног предузећа Србијаводе Београд – Водопривредног центра Морава Ниш – Р.Ј. Западна Морава Чачак број 4878/2 од 11.11.2011.године;
 5. Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере заштите за израду Плана детаљне регулације Старе чаршије са Парком издатих од стране Републичког завода за заштиту споменика културе број/реф. 2/77 од 24.01.2013.године;
 6. Услови и подаци издати од стране Министарства унутрашњих послова Сектора за ванредне ситуације у Новом Пазару 07/21 број: 217-454/12 од 05.12.2012. године;
 7. Услови Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Пазар бр. 1814 од 03.10.2013. године.
 8. Допуна услова издатих од стране Републичког завода за заштиту споменика културе број/реф. 4/1642 од 27.07.2015.године;
 9. Обавештење за тумачење издато од стране Републичког завода за заштиту споменика културе број/реф. 4/2077 од 29.09.2015.године;

Концепт Плана

Извештај комисије за планове Града Нови Пазар о извршеној стручној контроли концепта Плана детаљне регулације за Стару Чаршију са Парком.

Извештај комисије за планове Града Нови Пазар о извршеној стручној контроли Нацрта Плана детаљне регулације за Стару Чаршију са Парком.

Подаци о обављеном јавном увиду;

Примедбе пристигле у току јавног увида

Став обрађивача по примедбама на План;

Извештај комисије за планове Скупштине града Нови Пазар о обављеном јавном увиду
Нацрта плана

V СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локацијска дозвола и информација о локацији се издаје на основу Плана детаљне регулације, и издаје је надлежни општински орган у складу са одредбама овог Плана

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације у складу са одредбама овог Плана.

У Плану детаљне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу бр.3 „Режим коришћења земљишта“, дефинисано је планирано земљиште јавне намене, што може да буде основ за прибављање земљишта и доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

На основу дефинисане границе грађевинског земљишта јавне намене, на целом подручју Плана, могућа је парцелација и препарцелација грађевинског земљишта остале намене на начин предвиђен Законом.

VI ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине Града Нови Пазар и урађен је у пет аналогних и четири дигитална примерка, од којих се два примерка налазе у Одељењу за урбанизам и изградњу Градске управе за изворне и поверене послове Града Новог Пазара и по један примерак Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичком геодетском заводу и обрађивачу плана.

Права на непосредан увид у донети План имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Новог Пазара".

СКУПШТИНА ГРАДА НОВИ ПАЗАР

Председник

Скупштине Града Нови Пазар,
