

IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA, NA POTESU NASELJA LUG

## **JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“**

### **MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID**

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE  
ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI  
OBUHVATA NASELJA ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG,  
PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG  
GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA , NASELJE VAROŠ  
MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA, na potesu naselja LUG**

**Novi Pazar, jun 2017. godine**

**NARUČILAC:**

**GRAD NOVI PAZAR**

**OBRADIVAČ:**

**JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,**

**DIREKTOR :**

**Suat Ljajić, dipl.ing.arh.**

**ODGOVORNI URBANISTA :**

**Bisera Mavrić, dipl.ing.arh.**

**STRUČNI TIM:**

**Bisera Mavrić, dipl.ing.arh.  
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.  
Mušović Sead, dipl.ing.grad.  
Hamza Jakupović, geod. tehn.**

## SADRŽAJ

### I TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE NA POTESU NASELJA LUG .....	
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA .....	
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA .....	
4. OPŠI CILJEVI IZRADE PLANA .....	
5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA .....	
5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE	
5.2 URBANISTIČKI PARAMETARI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE	
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA .....	

### II GRAFIČKI DEO

1. IZVOD IZ PLANA PGR 2 .....	
2. POSTOJEĆE STANJE .....	
3. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA .....	

### III DOKUMENTACIJA

- Odluka o izradi Izmene i dopune Plana, u kojoj je definisano i nepristupanje izradi Strateške procene uticaja na životnu sredinu

## **- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -**

### **I TEKSTUALNI DEO**

#### **UVOD**

Izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska, na potesu naselja Lug (u daljem tekstu: Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug) pristupilo se na osnovu Odluke o izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska na potesu naselja Lug ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 11/16).

Odluka o izmenama i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, sadrži čl. 10. koji određuje ne pristupanje izradi strateške procene uticaja izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska, na potesu naselja Lug, na životnu sredinu".

Osnovni cilj izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, jeste stvaranje planskog osnova za utvrđivanje dugoročne projekcije razvoja i prostorne organizacije naselja, te zaštite, uređenja i namenskog korišćenja prostora, kao i stvaranje uslova za regulaciju, uređenje i izgradnju naselja, kroz izmenu i dopunu u Pravilima uređenja i građenja i kroz redefinisavanje građevinskih i regulacionih linija i dopune sa ulicama koje su u prethodnom planu ispuštene.

Nosilac izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, je grad Novi Pazar, a obrađivač Plana je "Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara".

Plan se donosi za građevinsko područje naselja Lug, u skladu sa čl. 25. Zakona o planiranju i ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-isp. 64/10-UC, 24/11, 121/12, 42/13-UC, 50/13-UC, 54/13-UC, 98/13-UC, 132/2014 и 145/2014).

Konceptualni okvir planiranja predstavlja građevinsko područje naselja Lug, u okviru koga treba definisati pretežnu planiranu namenu površina: za stanovanje, za javne potrebe, komunalnu infrastrukturu i ostale namene na način koji istovremeno obezbeđuje javni interes i održivi ekonomsko demografski razvoj.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, radi upoznavanja javnosti sa opštim ciljevima i svrhom izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug, mogućim rešenjima za razvoj prostornih celina i efektima planiranja, nakon donošenja Odluke o izradi izmena i dopuna dela PGR-a na potesu naselja Lug pristupilo se izradi materijala za rani javni uvid.

Planska rešenja će biti usklađena sa propisima, koji posredno ili neposredno regulišu ovu oblast.

#### **1. GRANICA PLANA**

Granica izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug, obuhvata deo potesa naselja Lug, koji je u sklopu PGR-a, za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje

Varoš mahala, Šestovo i Jaliya i obuhvata blokove namenjene pretežno stanovanju visokih gustina, osnovnom obrazovanju, komunalnim delatnostima i saobraćajnim površinama između blokova.. Deo potesa naselja Lug koji je predmet izmene i dopune, prostire se između korita reke Raške na severu, ulice Lug do Rekreacionog centra na istoku, šetališta odnosno gradskog Jaza na jugu i ulce Ras na zapadu.

Granica izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug, je okvirna granica, konačna granica će se definisati Nacrtom plana.

Ukupna površina područja obuhvaćenog okvirnom granicom izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug, iznosi oko 25,33 ha

Prilikom pripreme materijala za rani javni uvid korišćene su sledeće podloge:

- Orto foto snimak;
- Raspoloživi digitalni katastarski plan za KO Novi Pazar, u R 1:1000

## 2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

**Planski osnov** za izradu Odluke o izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja LUG je:

- **Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine** ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka us i 24/11)

- **Prostorni plan grada Novi Pazar** (Sl.list grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)

- **Generalni urbanistički plan Novi Pazar 2020** (Službeni list grada Novog Pazara br.2/2014).

- **Važeći plan - PGR** za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya.

## PROSTORNI PLAN GRADA

**NOVI PAZAR 2020 (Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)**

### Vizija i principi prostornog razvoja

**Vizija** prostornog razvoja grada Novog Pazar, je da bude ravnomernije razvijen, konkurentan i integrisan sa okruženjem (svojim funkcionalnim područjem i regijom Šumadija i Zapadna Srbija), atraktivan za investiranje, što podrazumeva aktiviranje i mobiliziranje teritorijalnog kapitala, održivo korišćenje prirodnih i stvorenih resursa, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobraćajnu pristupačnost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobraćajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja.

Teritorija grada Novog Pazara raspolaže značajnim ali nedovoljno aktiviranim prirodnim potencijalima i teritorijalnim kapitalom. Osnovni principi prostornog razvoja grada Novog Pazara su:

- unapređenje teritorijalne kohezije;
- zaštita životne sredine;
- zaštita, uređenje i održivo korišćeno prirodnog i kulturnog nasleđa;
- prostorno-funkcionalna integrisanost sa okruženjem;
- povećanje konkurentnosti i efikasnosti;
- policentričan teritorijalni razvoj (posebno jačanje veze sela i centara u mreži naselja);
- unapređenje saobraćajne pristupačnosti i dostupnosti informacijama i znanju;
- razvoj kulturnog i lokalnog identiteta;

- princip subsidijarnosti i javno-privatnog partnerstva;
- princip veće transparentnosti u donošenju odluka;
- permanentna edukacija građana i administracije i učešće javnosti u odlučivanju;
- zaštita javnog interesa, javnih dobara i dobara u opštoj upotrebi.

### **Opšti i posebni ciljevi prostornog razvoja**

#### **Opšti ciljevi razvoja i uređenja teritorije grada Novog Pazara jesu:**

- 1) odgovorno upravljanje razvojem, uređenjem i zaštitom prostora u skladu sa realnim potencijalima i ograničenjima prirodnih i stvorenih vrednosti i dugoročnim potrebama ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine;
- 2) uravnoteženiji razvoj teritorije grada i funkcionalnog područja Novog Pazara, jačanjem funkcija centra državnog značaja, opštinskih centara i subcentara, podsticanjem razvoja tržišno konkurentnih sektora privrede (industrije, turizma, poljoprivrede, usluga i infrastrukture);
- 3) povećanje dostupnosti područja i razvoj transnacionalnih programa sa državama sa kojima grad ima tradicionalno razvijene ekonomske i kulturne veze;
- 4) unapređenje kvaliteta života i stvaranje uslova za demografsku obnovu ruralnog dela teritorije grada Novog Pazara, investiranjem u razvoj multifunkcionalnih ruralnih područja, pre svega u obnavljanje i razvoj infrastrukture, javnih službi i usluga, očuvanje i uređenje turističkih prostora sa prirodnim i kulturnim nasleđem, razvoj ekonomski isplativih i statusno privlačnih aktivnosti.

### **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020**

#### **(Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014)**

Ciljevi izrade Generalnog urbanističkog plana 2020 :

1. Uskladjivanje sa novim Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br. 72/2009 i 81/09-ispavka, 64/10-US i 24/2011)
2. Odredjivanje obuhvata građevinskog područja
3. Granice obuhvata planova Generalne regulacije za celo građevinsko područje
4. Generalne namene površina koje su pretežno planirane u građevinskom području, na nivou urbanističkih zona i celina
5. Generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

Jedan od osnovnih ciljeva planiranja i uređenja naselja zasniva se pre svega na kvalitetnoj prostornoj organizaciji Novog Pazara kao regionalnog grada u kome se stvaraju i obezbeđuju dobri uslovi života i rada i vrši pozitivan uticaj na šire okruženje. To podrazumeva:

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare čaršije-kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti,
2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
  - eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice
  - obezbeđenje prostora za novu stambenu izgradnju
  - rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova
  - afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona,
  - izgradnju sajmišta koje je osnov za afirmaciju sadašnjih i budućih proizvodnih i uslužnih preduzeća i celokupne privrede Novog Pazara i šireg okruženja,
  - izgradnju hotelskih kapaciteta,
  - formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, poslovni) koji će

zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar,

- dalji razvoj Univerziteta regionalnog i šireg značaja, modernizacija i razvoj raznih fakulteta,
- izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti,
- formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama za veće diskontne i druge tržišne centre,
- razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
- uređenje parkovskih i drugih zelenih površina,
- izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija načina korišćenja ovih objekata, kod sprovođa i organizacije sahranjivanja pre svega na novim lokacijama muslimanskih grobalja.

3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina, kroz:

- definisanje granica zaštićenih zona i njihove zaštićene okoline za celine i pojedinačne
- celine i pojedinačne objekte,
- uređenje starog gradskog jezgra,
- spajanje starih i novih urbanih vrednosti,
- remodelacija pojedinih objekata i prostora
- očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina,

4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta

- definisanje saobraćajnih tokova izgradnjom novih saobraćajnica i
- obilaznice i rasterećenje gradskog centra i centralne gradske zone,
- izgradnja parking garaže u centralnoj zoni grada,
- povećanje broja parking mesta racionalnim korišćenjem prostora u centralnoj zoni

grada,

- rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture,
- uvođenje gasa iz šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja,
- izgradnja sistema za prečišćavanje otpadnih voda,
- izgradnja deponije,

5. Očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog urbanističkog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

Generalni urbanistički plan sagledava potencijale grada, definiše pravce razvoja javnih službi, saobraćaja, infrastrukture, poslovnih i privrednih zona, stanovanja i turizma, uz utvrđivanje mera zaštite prostora i životne sredine.

Područje Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. čine 6 celih mesnih zajednica u okviru KO Novi Pazar i delovi 5 mesnih zajednica van užeg gradskog područja. U okviru svake mesne zajednice definisan je određen broj statističkih krugova, a u okviru njih, određeni broj popisnih krugova.

Generalnim urbanističkim planom izvršena je podela građevinskog *područja* na 9 urbanističkih celina i 11 zona.

***Kriterijumi na osnovu kojih je izvršena podela na celine i zone su:***

- *položaj,*
- *prirodne karakteristike*
- *istorijsko ambijentalne karakteristike,*
- *stvorene vrednosti*
- *planske postavke*

Namena prostora u zahvatu GUP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni činioci prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanističkog plana čini: **Građevinsko područje.**

Građevinsko područje podeljeno je na URBANISTIČKE CELINE i ZONE . U okviru ovih celina i zona, GUP-om se propisuju PRAVILA UREĐENJA. Građevinsko područje podeljeno je na:

### **JAVNE POVRŠNE**

Javne površine (obrazovanje, zdravstvo, dečija i socijalna zaštita, kultura, informisanje, uprava, administracija, posebne namene, komunalni objekti, zelenilo, sport i rekreacija, saobraćajni objekti, kao i mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture).

**OSTALE POVRŠINE** (stanovanje, privređivanje, centri svih nivoa i verski objekti).  
**STANOVANJE**

Na osnovu analize postojećeg stanja razmeštaja i izgradjenosti u zonama stanovanja, prostornih mogućnosti prema valorizaciji prostora i očekivanog broja stanovnika (110.000), odnosno domaćinstava (25.000) do 2020. godine, dugoročni koncept razmeštaja zona stanovanja obezbeđuje:

- prosečnu veličinu stana  $80m^2$ , odnosno ukupnu površinu stambenog prostora za 33.500 stanova  $2.485.000m^2$  i prosečnu površinu stana po stanovniku, oko  $20m^2$  (prosečna veličina domaćinstva je 4,00 člana).

U planskom periodu potrebno je ostvariti:

- novih 4 800 stanova
- novih  $384 000m^2$  stambenog prostora

Prostorni razmeštaj zone stanovanja zasniva se na različitim gustinama stanovanja što omogućava racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta u urbanistički organizovanim zonama, zonama pogašćavanja, rekonstrukcije i u zonama retkih gustina u obodnim delovima područja GUP-a.

Zone najviših gustina zastupljene su u zoni gradskog centra, u celinama Stara čaršija i Centar grada. Gustine postepeno opadaju prema perifernim zonama područja GUP-a.

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

- A - VISOKE GUSTINE STANOVANJA
- B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA
- C - RETKE GUSTINE STANOVANJA

### **VAŽEĆI PLAN**

**PLAN GENERALNE REGULACIJE - za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya**

Područje plana Generalne regulacije obuhvata šire područje gradskog centra i linijski prati dolinu reke Raške prema zapadu i ide do granice Zone zaštite na severu.

Područje Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya sa površinom prostora oko 733,0 ha .

U skladu sa podelom definisanom postojećim Planom generalne regulacije za deo centra



neseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 02/14), Prostor obuhvaćen granicom plana podeljen je na 5(pet) celina.

**CELINA 1** - pretežna namena - centralne urbane i poslovne zone –

Površina celine 1 je oko 45 ha, deo prostora koji je u okviru gradskog centra. Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija. Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona visokih gustina stanovanja. Prostor koji obuhvata Celina 1 je izgrađen i čine ga površine javne i ostale površine. Unutar Celine 1 je zona zaštite izuzetnog značaja i deo šire zone zaštite.

Javne površine u prostoru Celine 1: administracija i uprava, kultura, komunalni objekti, dečija ustanova, saobraćajne površine, sport i rekreacija i zelenilo.

Ostale površine u prostoru Celine 1: stanovanje, centri, usluge, poslovanje i verski objekti

**CELINA 2** - pretežna namena - stanovanje Ao i A

Celina 2 zahvata središnji deo građevinskog područja plana i to na prostoru između državnog puta IB drugog reda br.29 sa severo zapadne strane, ulice Kej 37 Sandžaške divizije sa istočne strane i granice celine 1 odnosno granice gradskog centra sa jugoistočne strane, jaza sa južne i ulice Ćire Ratkovića sa severne strane.

Površina celine 2 je oko 122 ha. Stanovanje Ao i A je stanovanje većih gustina - deo prostora koji je u okviru Celine 2 se oslanja na gradskog centar. Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija.

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona visokih gustina stanovanja. Prostor koji obuhvata Celina 2 je pretežno izgrađen i čine ga površine javne i ostale površine.

Javne površine u prostoru celine 2: uprava i administracija, zdravstvo, obrazovanje, dečija ustanova, socijalna zaštita, komunalni objekti, saobraćajne površine, sport i rekreacija i zelenilo.

Ostale površine u prostoru celine 2: stanovanje, centri-usluge, poslovanje i verski objekti. Deo celine 2, odnosno naselje Lug, je predmet Izmene i dopune plana Generalne regulacije na potesu naselja Lug.

**CELINA 3** - pretežna namena – stanovanje Bm i Bo

Površina celine 3 je oko 142 ha, deo prostora koji je u okviru Celine 3 nastavlja se na Celinu 2 sa njene zapadne strane. Obuhvata naselje „Salakovac,, sa južne strane i sa severne „Pobrđe,, Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija ( duž ul Dubrovačke).

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona visokih gustina stanovanja. Prostor koji obuhvata celina 1 je izgrađen i čine ga površine javne i ostale površine.

Javne površine u prostoru Celine 3: komunalni objekti, osnovno obrazovanje, saobraćajne površine, sport i rekreacija i zelenilo.

Ostale površine u prostoru Celine 3: stanovanje, centri-usluge, poslovanje, verski objekti i lokalni centri.

**CELINA 4** - pretežna namena – stanovanje Bm i Bo

Površina Celine 4 je oko 125 ha deo prostora koji je u okviru Celine 4 nastavlja se na Celinu 2 sa njene severozapadne strane, obuhvata naselje Šestovo, Vojničke livade, Potok i Bukres. Pretežna namena stanovanje Bm i Bo, stanovanje Ao je planirano na prostoru Vojske RS, nakon njihovog izmeštanja.

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona srednjih i visokih gustina stanovanja. Prostor koji obuhvata celina 4 (četiri) je

samo delimično izgrađen i čine ga površine javne i ostale površine i posebna namena.

Javne površine u prostoru Celine 4: komunalni objekti, zdravstvena zaštita, saobraćajne površine, akumulacija, zelenilo, sport i rekreacija, posebna namena (vojska)

Ostale površine u prostoru Celine 4: stanovanje, verski objekti, lokalni centri i poslovanje.

**CELINA 5** - pretežna namena – stanovanje Ao, Bm i Bo

Površina Celine 5 je oko 290 ha, deo prostora koji je u okviru Celine 5 nastavlja se na Celinu 4 sa njene istočne strane. Obuhvata severni deo plana, područje koje je neizgrađeno i koje obuhvata i prostor van građevinskog zemljišta. Unutar prostora

Urbanistički parametri za ovaj tip stanovanja C-retke gustine posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima za stanovanje retnih gustina. Prostor koji obuhvata celina 5 je samo delimično izgrađen i to javne namene. Ostale površine su pod šumama i neizgrađene.

Javne površine u prostoru Celine 5: socijalna zaštita i decija ustanova, komunalni objekti, zdravstvena zaštita, saobraćajne površine, zelenilo, posebna namena-vojska, šume u građ. zemljištu, poljoprivredno zemljište u građ. zemljištu i park šume.

Ostale površine u prostoru Celine 5: stanovanje, poslovanje, postojeće šume, pošumljavanje, poljoprivredno zemljište van građ. zemljišta.

**Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, obuhvata blokove koji se nalaze unutar celine 2.** Blokovi su pretežne namene: stanovanje visokih gustina, zatim za javne namene-obrazovanje i komunalne delatnosti sa javnim saobraćajnim površinama između blokova.

Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, zahvata građevinsko područje dela naselja Lug tj. prostor između: korita reke Raške na severu, Rekreacionog centra na istoku, šetališta koje ide trasom nekadašnjeg jaza na jugu i ulice Ras na zapadu.

Dominantna namena na prostoru dela celine 2 (odnosno, područja izmene i dopune dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, je stanovanje visokih gustina i to: Ao - opšte stambene zone većih gustina ( $G_s = 70 - 100$  stanova/ha ili 300-400 stanovnika/ha) i A - gradske stambene zone većih gustina ( $G_s = 40 - 70$  stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha), zatim javne namene - Osnovna škola, objekti komunalne delatnosti - kotlara i objekti za skladištenje uglja, kao i javne saobraćajne površine između blokova. U okviru stambenih zona i blokova moguća je izgradnja komercijalnih sadržaja, javnih službi, kao i objekata i sadržaja koji su kompatibilni nameni stanovanja.

Površina područja Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug, je oko 25,33 ha.

## JAVNE POVRŠINE

Javne površine u delu koji je predmet izmene i dopune dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug su :

- obrazovanje
- saobraćajne površine
- komunalni objekti

## OBRAZOVANJE

**Osnovno obrazovanje** Na području Izmene i dopuna Plana na potesu naselja Lug u funkciji je Osnovna škola Cana, površina objekta i samog kompleksa je definisana i određena.

Izgradnja osnovnih škola planira se prema sledećim kriterijumima:

- učionički prostor..... 2 m<sup>2</sup>/učeniku
- školski prostor..... 8 m<sup>2</sup>/učeniku
- školski kompleks.....25-30 m<sup>2</sup>/učeniku

## SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA ULIČNA MREŽA

Iako bez zvaničnih pokazatelja stanja saobraćajnog sistema evidentno je da je postojeće stanje saobraćaja u Novom Pazaru u lošem stanju, što je posledica pre svega opšte društveno-ekonomske i političke krize, maksimalne eksploatacije sistema sa vrlo malo ulaganja i možda najvažnije zapostavljanje strateških planova razvoja saobraćaja. Novi Pazar se u zadnje dve decenije naglo i neplanski razvijao što je dovelo do nesklada između mogućnosti saobraćaja i potreba gradskih funkcija.

Osnovni problemi ovakvog stanja saobraćaja ogledaju se u prenatrženom intenzitetu saobraćaja u centralnim delovima grada, nedovoljno razvijena mreža glavnih ulica u gradu, mešanje lokalnog saobraćaja sa tranzitnim, ugrožena bezbednost svih učesnika u saobraćaju, porast buke i izduvnih gasova, nefunkcionalan javni prevoz, nedostatak kapaciteta za parkiranje, itd.

Poseban problem u samom gradu je ograničenost profila saobraćajnica koja je zbog konfiguracije terena, nasledjenog neplanskog načina izgradnje objekata van privatnih parcela i uzurpiranja javnih površina dovela do jako lošeg saobraćajnog sistema što negativno utiče na kompletan razvoj grada, s obzirom na to da nema mogućnosti za značajno proširenje profila adekvatno očekivanom saobraćajnom opterećenju.

Osnovni zadatak planiranog sistema ulične mreže je da prihvati i kvalitetno opsluži lokalni saobraćaj, posebno sa svrhom stan-posao, i da obezbedi uvođenje daljinskog saobraćaja na najvažnijim ulazno-izlaznim pravcima. Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno prema značaju u okviru saobraćajne mreže, još u Generalnom urbanističkom planu grada Novog Pazara..

Uličnu mrežu na području Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Lug, u planskom periodu čine sledeće kategorije saobraćajnica:

- 1) sabirne saobraćajnice
- 2) ostale saobraćajnice

**Sabirne saobraćajnice** integrišu sekundarnu uličnu mrežu i predstavljaju sponu sa saobraćajnicama višeg ranga.

Ulica Borski Kej do korita reke Raške, ulica Kragujevačka i ulica Ras su sabirne saobraćajnice koje je potrebno je organizovati sa posebnim režimom saobraćaja (pre svega u funkciji snabdevanja).

Izgradnja i rekonstrukcija kategorisanih saobraćajnica realizovaće se prema prioritetima u skladu sa značajem i stanjem posmatrane saobraćajnice i u skladu sa srednjoročnim programima razvoja. U prvom srednjoročnom periodu plana neophodno je unaprediti uličnu mrežu kroz poboljšanje upravljanja saobraćajem i izgradnju i rekonstrukciju prioritetnih deonica što bi uz minimalna investiciona ulaganja omogućilo najracionalnije iskorišćenje postojećih kapaciteta.

**Ostale saobraćajnice** čine sekundarnu gradsku mrežu, i uglavnom su pristupne ulice.

### **Stacionarni saobraćaj**

Usled izražene disproporcije između postojećih zahteva za parkiranjem i ponudjenih kapaciteta javlja se problem parkiranja, koji je posebno izražen u centralnim delovima grada. Uzimajući u obzir predviđeni demografski razvoj i rast stepena motorizacije u planskom periodu može se očekivati da će se zahtevi za parkiranjem, posebno u centralnoj zoni, povećati.

Za ublažavanje problema parkiranja, potrebno je sprovesti odgovarajuće kriterijume i mere njihovog sprovođenja. U tom smislu bi se za određene objekte (poslovne, sportske, objekte kulture), u zavisnosti od namene i veličine (broja zaposlenih, posetilaca i slično), uslovlila izgradnja odgovarajućeg broja parking mesta. U zonama individualnog stanovanja za parkiranje se planiraju individualne garaže u okviru parcela.

### **Pešački i biciklistički saobraćaj**

Pešački saobraćaj kao najzastupljeniji vid kretanja, neophodno je favorizovati kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih površina, jer uslovi za neometano i bezbedno odvijanje pešačkog saobraćaja na posmatranom području nisu na zadovoljavajućem nivou. Pored toga, veliki broj pešačkih kretanja su nezamenljivi vid komunikacija, te je značajno poboljšati uslove ovog vida saobraćaja.

Pri određivanju širine trotoara i pešačkih staza treba se rukovoditi očekivanim intenzitetom pešačkog saobraćaja, pri čemu se preporučuje minimalna širina od 0,75m (izuzetno 0.5 m). Zbog evidentne prednosti razvoj biciklističkog saobraćaja takodje treba u najvećoj meri stimulisati. Uslovi bezbednog odvijanja biciklističkog saobraćaja na postojećoj uličnoj mreži praktično ne postoje. Iz navedenih razloga kao i zbog sve prisutnije tendencije korišćenja bicikla kao prevoznog sredstva, neophodno je posvetiti odgovarajuću pažnju putem regulativnih mera i izgradnje posebnih biciklističkih staza.

Na potesu naselja Lug od centra ka naselju Barakovac postoji i planira se pešačka i biciklistička staza u dužini od 3,8 km trasom postojećeg jaza.

Planirani sistem saobraćaja predstavlja nadgradnju postojeće saobraćajne matrice na području Generalnog urbanističkog plana. U generalnom sistemu regulacije naselja neće doći do bitnih promena izuzimajući trase planiranih saobraćajnica.

Generalnim regulacionim rešenjem definisane su regulacione širine za

- sabirne saobraćajnice ..... 8-18m
- ostale saobraćajnice ..... min 5,0m
- trotoari i pešačke staze ..... min 0,5m

## **KOMUNALNI OBJEKTI**

Na području Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Lug u funkciji je komunalni objekat-toplana sa pratećim objektima za skladištenje goriva - uglja.

Planiranim sadržajima, uz održivo korišćenje i uređenje, stepen komunalne oremljenosti biće podignut na viši nivo.

## **MREŽE I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNABEVANJE**

Na osnovu planiranog broja stanovnika i procenjene norme potrošnje vode od 600 l/st/dan, potrebna količina vode za piće na kraju planskog perioda iznosi  $Q_{srdn} = 760$  l/s. Pošto je kapacitet postojećeg izvorišta oko 800 l/s, Novi Pazar raspolaže sa dovoljnim količinama vode na kraju planskog perioda. Sa sistema vodosnabdevanja Novog Pazara snabdevaće se i gravitirajuća naselja, ali tek po stvaranju uslova (proširenje kapaciteta postrojenja, rekonstrukcija i dogradnja mreže, smanjenje gubitaka i sl.).

Prostornim planom RS i Vodoprivrednom osnovom RS predviđeno je trajno rešenje vodosnabdevanja Novog Pazara sa Ibarsko-šumadijskog regionalnog sistema vodosnabdevanja. Pored korišćenja podzemnih voda u okviru ovog sistema predviđena je izgradnja akumulacije "Vučiniće" na Ljudskoj reci.

Da bi se obezbedilo kvalitetno snabdevanje vodom celokupne teritorije obuhvaćene GP-om predviđene su sledeće aktivnosti na sistemu vodosnabdevanja:

- Sprovođenje mera sanitarne zaštite na postojećem izvorištu
- Povećanje kapaciteta dovodnih cevovoda i postrojenja za preradu vode
- Razgraničenje zona vodosnabdevanja

Formiraju se zone vodosnabdevanja i to prva zona koja obuhvata potrošače do 525 mm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575 mm.

Za lokaciju rezervoara dominantni su urbanistički uslovi, svojinsko - pravni uslovi, geološki

uslovi, pa je na korisniku da, u saradnji sa nadležnim gradskim organima i službama, definiše lokaciju ovog rezervoara.

Opis postojećeg stanja i nedostaci

- Postojeći distributivni sistem čine:
- jedinstvena mreža I visinske zone i „prednji“ rezervoari R. „Hadžet“ na koti 550 mm,
- 10 malih nezavisnih delova II visinske zone,
- četiri manje teritorije III visinske zone.

**I visinska zona** (odnosi se na područje obuhvaćeno Izmenom i dopunom Plana naselja Lug)

Postojeća jedinstvena I visinska zona (crtež 1) za konzum na teritoriji ispod kote 525 mm na centralnom delu grada, odnosno do tih 520 mm na udaljenim obodima sistema, nije kompletirana:

- od potrebnih 15.000 m<sup>3</sup> rezervoarskog prostora postoji samo „prednji“ rezervoar na lokaciji PPV „Hadžet“ zapremine 5.000 m<sup>3</sup>,
- magistralni distributivni cevovod koji treba da povezuje „prednji“ i „kontra“ rezervoar, izveden je do centra naselja (ušće reke Jošanice u Rašku),
- postojeći cevovodi na severnim obodima sistema (Šestovo, Postenje i Banja) i istočni kraj (Selakovac, Dojevići) su nedovoljnog kapaciteta.

Na nivou Studije postoje dve koncepcije razvoja ovog dela distributivnog sistema sa predloženim kontra rezervoarima na lokaciji „Stupovi“ (Institut „Jaroslav Černi“) i „Svojbor“ („Vodoprojekt“).

Predložena rešenja nisu usvojena od strane korisnika, niti su uneta u planska dokumenta (GUP). Potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju na nivou Generalnog projekta (ili Idejnog rešenja) sa jasno definisanom koncepcijom razvoja ovog dela distributivnog sistema, koju bi korisnik (Vodovod) predložio nadležnim gradskim organima na usvajanje.

**I visinska zona**

Navedeni problemi u ovoj visinskoj zoni će se rešiti sledećim merama:

- a) izgradnja kontra rezervoara i magistralnog distributivnog cevovoda do njega,
- b) rasterećenjem ove distributivne mreže ukidanjem veza pumpnih stanica i hidro stanica II visinske zone (uz izgradnju rezervoara u sistemima II visinske zone),
- c) izgradnjom novih cevovoda za povećanje kapaciteta sistema na njegovim obodima.

•Na osnovu podataka JKP „Vodovoda i kanalizacije“ o postojećem stanju vodovodne mreže u naseljima: U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena vodovodna mreža.

## ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Kanalizacioni sistem Novog Pazara razvijan je kao separacioni i baziran je na sledećim principima:

- Sistem za odvođenje otpadnih voda treba da pokrije celu teritoriju grada
- Industrijske otpadne vode tretirati unutar industrijskih kompleksa
- Otpadne vode prečistiti pre upuštanja u recipijent

Za ostvarenje ovih ciljeva potrebno je preduzeti sledeće aktivnosti:

- Izgraditi centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Lokacija budućeg gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, nalazi se van područja obuhvaćenog Generalnim planom. Predviđa se izgradnja postrojenja kapaciteta 210.000 ES. Površina lokacije predviđene za postrojenje je oko 4,5 ha. Stepenn prečišćavanja otpadnih voda zavisi od planiranog kvaliteta vode recipijenta, reke Raške, koji je IIb kategorije.

- Izgraditi nove i izvršiti sanaciju postojećih industrijskih predtretmana.
- Izgraditi i rekonstruisati oko 35 km fekalnih kolektora
- Izgraditi i rekonstruisati oko 33 km kišnih kolektora

Sistem sakupljanja i odvođenja upotrebljenih voda (fekalne kanalizacije) koncipiran je kao

gravitacioni, bez crpnih stanica. Ukupna dužina izgrađene fekalne kanalizacione mreže je oko 80.000 metara. Veći deo kanalizacije izveden je od azbestcementnih cevi. Kanalizacija izvedena u poslednjih deset godina uglavnom je od PVC cevi. U gradskom području na fekalni sistem kanalizacije priključeno je oko 85% stanovništva i najveći broj ustanova. Privredna preduzeća uz rečne tokove uglavnom vodu ispuštaju direktno u reke.

Obeležavanje glavnih kolektora radi održavanja kontinuiteta u realizaciji, kao i većina podataka o postojećoj mreži preuzeti su iz Generalnog projekta iz 2007 godine.

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

Deo grada u kome je izgrađena kišna kanalizacija je površine oko 420ha. Ukupna površina grada je oko 1539 ha. Sistem je u celosti gravitacioni. Ukupna dužina postojeće kanalizacione mreže je oko 36000 metara. Konfiguracija terena je veoma povoljna sa stanovišta odvođenja kišnih voda.

Prilikom izrade rešenja za budućnost u većoj meri zadržana je koncepcija koja je data u ranije navedenom Generalnom planu, odnosno novu kanalizacionu mrežu najkraćim putem sprovesti do postojećih otvorenih tokova, a na postojeću mrežu se priključiti samo na mestima gde je to tehnički i ekonomski opravdano.

•Prema podaci JKP "Vodovoda i kanalizacije" o postojećem stanju kanalizacione mreže u naseljima: U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena kanalizaciona mreža.

## **KOMUNALNI OBJEKTI**

Na području Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Lug u funkciji je komunalni objekat-toplana sa pratećim objektima za skladištenje goriva - uglja.

Planiranim sadržajima, uz održivo korišćenje i uređenje, stepen komunalne oremljenosti biće podignut na viši nivo.

## **ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

### **POSTOJEĆE STANJE**

Na konzumnom području ovog dela GPR nalaze se trafostanice 10/0,4 kV i to: TS" Lug 1" 630 kVA, , TS" St.blok Lug" 2x630 kVA, TS" Sport" 630 kVA, TS" Bihorci" 400 kVA,

Trafostanice su građene kao montažno-betonske, blindirane, zidane, stubne, tipa "kula" ili su građene u sklopu zgrada.

Trafostanice su međusobno povezane vazдушnim dalekovodima 10 kV (Al-Če provodnici preseka 35 mm<sup>2</sup>) i podzemnim kablovima 10 kV različitog tipa i preseka. 10 kV mreža je dosta dotrajala i preopterećena te se zbog toga planira njena rekonstrukcija u smislu zamene stubova i povećanja preseka provodnika kao i izgradnja novih objekata.

Niskonaponska mreža je izvedena podzemnim kablovima za napajanje objekata kolektivnog stanovanja i vazдушnim vodovima za napajanje individualnih stambenih objekata. Prilagođena je trenutnim potrebama, a svaka buduća tehnička rešenja treba da budu obuhvaćena planovima razvoja i širenja kablovskih područja jer do sada nisu bili usklađeni razvoj elektroenergetske mreže i objekata sa razvojem ostalih objekata na pojedinim područjima.

**Osvetljenje** – Postoji izgrađeno osvetljenje: puteva, ulica, raskrsnica, pešačkih prelaza, šetališta koje je dotrajalo i koje se mora rekonstruisati.

### **Telekomunikacije**

Sekundarna mreža urađena je vazдушno kablovima TK 33U u ostalim ulicama na ovom potesu.

Kroz TT kanalizaciju postavljena je distributivna TT mreža. Objekti su priključeni izvodnim TT kablovima preko unutrašnjih kućnih izvoda.

Na ovom potesu postoje dve MSAN na potesu Lug 1 koje se moraju proširiti.

## **BUDUĆE STANJE**

### **Elektroenergetika**

Celokupnu elektroenergetsku mrežu i trafostanice graditi u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planiralo izgradnja nekoliko trafostanica 1x630 kV i 2x630 kV a u svemu prema uslovima nadležne elektrodistribucije. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju postojećih trafostanica, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica.

U skladu sa zahtevanim potrebama, u područjima sa visokim i srednjim gustinama stanovanja trafostanice graditi kao slobodnostojeće objekte od montažno-betonskih elemenata ili u specijalnim slučajevima kao zidane objekte u skladu sa zahtevima arhitektonskog rešenja određene urbanističke celine ili u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata, a na ostalim područjima (u zonama sa malom gustom stanovanja - periferni delovi grada i vanstambene zone) mogu se graditi i kao stubne transformatorske stanice.

### **Mreža 0.4 kV**

Planira se dalja izgradnja vazdušne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže. U zonama kolektivnog stanovanja niskonaponsku mrežu graditi podzemno.

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati podzemno ili vazdušno sa postojeće ili planirane niskonaponske mreže koja se postavlja u profilima saobraćajnica prema regulacionim elementima datim u urbanističkim planovima, a veće stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

U cilju primene mera za racionalizaciju i uštedu električne energije planira se eliminacija električne energije kao energenta za zagrevanje prostora, uvođenjem drugih goriva u distribuciju.

Takođe se preporučuje izrada Studije uštede električne energije u javnom osvetljenju na području Novog Pazara kao i Studije smanjenja gubitaka (tehničkih i komercijalnih (neovlašćena potrošnja i netačno i neregistrovano merenje)) na niskom naponu.

## **POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU**

Prostorna organizacija u zahvatu izmena i dopuna Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug stvara posebnu pogodnost, a podrazumeva uvođenje tj. izgradnju nove saobraćajnice i korigovanje elemenata koji nisu u potpunosti izvedeni (saobraćajna matrica).

Podelom na površine javne namene i površine ostalih namena ( u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji) postiže se povoljnija transformacija prostorne celine sa tačno definisanim zonama koje se odnose na način korišćenja zemljišta.

## **PODACI O ZEMLJIŠTU**

Za potrebe izrade ranog javnog uvida nisu vršena posebna inženjersko geološka istraživanja već su korišćene poznate inženjersko geološke karakteristike koje su korišćene još prilikom izrade GP-a grada Novog Pzara.

Prilikom izvođenja i izgradnje većih investicionih zahvata neophodna su detaljnija inženjersko geološka pa i mikro-seizmička ispitivanja, koja su propisana za takvu vrstu objekata

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

Za predmetni zahvat može se reći da je osunčanost najvećeg dela prostora povoljna.

## **USLOVI I RESURSI**

Zemljište u zahvatu je građevinsko zemljište pretežno u individualnom korišćenju.

Postojeće stanje izgrađenosti i kvalitet zemljišta ( nosivost i sl.) planom definišu mogućnost značajnog povećanja izgrađenosti, rekonstrukciju građevinskog fonda, uvođenje stanovanja većih gustina, centara, privređivanja i obrazovanja.

U okviru građevinskog područja u zahvatu plana definisane su površine javne namene, površine ostalih namena.

U okviru izmene i dopune dela Plana genralne regulacije na potesu naselja Lug, planirana pretežna namena je stanovanje visoke gustine stanovanja. U okviru predmetnog zahvata planirane su javne površine za osnovno obrazovanje, komunalne objekte i saobraćajne površine.

## **EVIDENTIRANA PRIRODNA I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA**

### **PREGLED NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA**

**Nepokretna kulturna dobra na teritoriji GP-a Novi Pazar 2020. godine štite se:**

**1. Zakonom o kulturnim dobrima (Sl. glasnik RS br.71/94)**

**2. Urbanističkim merama zaštite**

Na prostoru Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Lug, postoje:

## **UTVRĐENA NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA**

### **Spomenici kulture:**

- Hadži Huremova (Bor) džamija sa grobljem

U zahvatu izmene i dopune dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalazište ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara podrazumevaju, na prvom mestu, kontinuirani rad na evidenciji, istraživanju i valorizaciji pojedinih objekata, spomeničkih i ambijentalnih celina, znamenitih mesta i drugih vrednosti kulturne baštine i sprovođenje procedure utvrđivanja nepokretnih kulturnih dobara koja su evidentirana kroz ovaj plan. U daljoj zaštiti kulturnog nasleđa nezaobilazna je izrada planova nižeg reda, kojom bi bio nastavljen rad na detaljnoj valorizaciji evidentiranih objekata i celina graditeljskog nasleđa, koje se nalaze u zonama planiranja i koji će se na pogodan način, integrisati u savremen život, uz utvrđivanje određenih mera pravne i tehničke zaštite, kao i revitalizacije.

Za nepokretna kulturna dobra (spomenike kulture, prostorne celine) u okviru Plana generalne regulacije, utvrđuju se sledeće mere zaštite:

### **Za utvrđena nepokretna kulturna dobra:**

-Mere tehničke zaštite okvirno i u najširem smislu određene su samom Odlukom, odnosno Rešenjem o utvrđivanju.

-Vlasnici odnosno korisnici nepokretnog kulturnog dobra dužni su da pre preduzimanja bilo koje vrste intervencije na objektu (investiciono održavanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija i revitalizacija) podnesu nadležnom Zavodu za zaštitu spomenika kulture zahtev za dobijanje Rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite.

-Vlasnici odnosno korisnici objekta dužni su da po dobijanju rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, izrade projektnu i prateću tehničku



dokumentaciju u svemu prema datim uslovima, kao i da na istu pribave rešenje o saglasnosti istog Zavoda.

-Mere tehničke zaštite prvenstveno se izdaju u cilju vraćanja objekta u autentično stanje i podrazumevaju uklanjanje neodgovarajućih objekata i sadržaja.

-U cilju stvaranja neophodnih uslova za savremeno korišćenje objekata, kao i gde se po proceni stručnjaka nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture mogu dozvoliti odstupanja od autentičnog gabarita i izvornog izgleda, mere tehničke zaštite su takvog karaktera da se ne naruši autentični izgled objekta.

## **OSTALE POVRŠINE**

**Ostale površine u području izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Lug čine:**

**- stanovanje**

**- verski objekti**

## **STANOVANJE**

**Planirane zone stanovanja u delu izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug su sledećih gustina.**

## **VISOKE GUSTINE STANOVANJA**

**A<sub>0</sub> – OPŠTE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA**

**GUSTINE STANOVANJA G<sub>s</sub> = 70-100 stanova/ha**

**A – GRADSKE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA**

**GUSTINE STANOVANJA G<sub>s</sub> = 40-70 stanova/ha**

**PRAVILA GRAĐENJA** data u Planu generalne regulacije za celinu 2, odnose se i na područje obuvata izmena i dopuna Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug.

**CELINA 2 – pretežna namena-**

**- visoke gustine stanovanja A<sub>0</sub> i A -**

## **VISOKE GUSTINE SA A<sub>0</sub> - opšte stambene zone većih gustina -**

1. namena: objekti javne namen, poslovne zone i zone većih gustina  
2. građ. Parcela: min. Površina građ. Parcele 200,0m<sup>2</sup> za slobodnostojeće, 360,0m<sup>2</sup> za dvojne objekte, 150,0m<sup>2</sup> za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m<sup>2</sup> za višespratne stambene i poslovne objekte. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. *Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda*

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08 *osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza građevinske linije.* Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti **70%( za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%**

5. najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. **22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m**

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi.Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele,odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta)

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

-Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

-Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

-Proizvodni,magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m2 korisnog prostora.

-Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece,starih,hendikepiranih i invalidnih lica.

#### **- VISOKE GUSTINE STANOVANJA A - gradske stambene zone većih gustina-**

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

2.građ.parcela: min.površina građ. parcele 200,0m2 za slobodnostojeće, 360,0m2 za dvojne objekte, 150,0m2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m2 za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporođične stambene, poslovne,proizvodne objekte 16,0m.Za sve parcele koje su manje od min.veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije,zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama,, graf. Prilog br.08. **osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza građevinske linije.**Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

4. dozvoljeni indeks zauzetosti**70%(za nove objekte), za individualno stanovanje 60%**

5. najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, **za individualne stambene objekte 12m**

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta) . ***Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda***

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ukoliko prostor nije izgradjen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

-Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,

-Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,

-Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m2 korisnog prostora.

-Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.

### **3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA**

Područja Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Lug, je deo celine 2 PGR-a za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska, i nalazi se između korita reke Raške na severu, ulice Lug do Rekreacionog centra na istoku, šetališta odnosno gradskog Jaza na jugu i ulice Ras na zapadu. Evidentirana postojeća namena u ovom području je porodično stanovanje sa nekoliko objekata višeporodičnog stanovanja. U ovom području evidentirani su i objekti javne namene (Osnovna škola-Cana, komunalni objekat - kotlara sa pratećim objektima za skladištenje) koji u planiranoj pretežnoj nameni površina zadržavaju postojeću namenu, dok na prostoru postojeće namene porodičnog stanovanja, planirana pretežna namena je stanovanje visokih gustina uz mogućnosti izgradnje i objekata komercijalne delatnosti, javnih objekata odnosno izgradnja svih objekata kompatibilne namene, koji svojom namenom ne ugrožavaju osnovnu namenu.

Zemljište u obuhvatu Izmene i dopune PGR-a, na potesu naselja LUG, je relativno u potpunosti izgrađeno porodičnom stambenim objektima, sa par objekata za višeporodično

stanovanje. Postojeće sabračajnice unutar obuhvata, plana su uglavnom asfaltirane sa ili bez odgovarajućih profila .

Za izradu Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Lug potrebno je pribaviti detaljne uslove svih nadležnih javnih preduzeća i institucija.

### **Stanje životne sredine**

U skladu sa Odlukom o izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja LUG ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 11/16) u čl. 10 je definisano, da za potrebe izrade Izmene i dopune pomenutog plana nije potrebna izrada Strateške procene uticaja na životnu sredinu.

## **4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA**

Osnovni cilj izrade Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Lug je preispitivanje planiranih trasa javnih saobraćajnih površina i građevinskih linija u cilju optimalnog iskorišćenja predmetnog područja i racionalnijeg korišćenja u okviru granice Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Lug, odnosno očuvanje i dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije korišćenje prostora.

Cilj Izmena i dopuna dela PGR-a na potesu naselja Lug, u Pravilima uređenja i građenja je stvaranje uslova, da se na parcelama, osim osnovne pretežne namene mogu graditi i ostali objekti kompatibilne namene koji ne ugrožavaju osnovnu namenu. Izmenom i dopunom plana se redefinišu građevinska i regulaciona linija ulica, koje su prethodnim planom ispuštene.

### **Ostali ciljevi**

- . definisanje javnog interesa
  - . stvaranje planskih mogućnosti za unapređenje korišćenja postojećih i izgradnju novih sadržaja,
  - . obezbeđivanje kapaciteta tehničke infrastrukture za postojeću i planiranu izgradnju,
  - . preispitivanje i usklađivanje definisanih urbanističkih parametara na predmetnom području,
- u skladu sa planskim osnovom:
- . pravila uređenja i pravila građenja
  - . pravila parcelacije
  - . očuvanje i poboljšanje uslova

## **5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA**

### **5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE**

Zadržava se planirana pretežna namena Stanovanje visokih gustina koja je u skladu sa Generalnim urbanističkim planom, ali se omogućava i ostala prateća namena kao kompatibilna i to: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti. Kompatibilne namene u okviru zone mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za tu namenu i čija namena ne ugrožava osnovnu namenu niti susedne parcele.

Planirane namene površina u obuhvatu granice Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Lug :

#### **Planirane površine javne namene:**

- objekti osnovnog obrazovanja
- komunalni objekti : kotlara i prateći objekti za skladištenje goriva
- javne saobraćajne površine

### **Površine ostalih namena:**

- Visoke gustine stanovanja

AO - opšte stambene zone većih gustina

Gs = 70 - 100 stanova/ha (300-400 stanovnika/ha)

A - gradske stambene zone većih gustina

Gs = 40 - 70 stanova/ha (170-300 stanovnika/ha)

Predložene planirane namene površina prikazane su na grafičkom prilogu br.3” Predlog planirane namene površina”( R 1: 1 000)

Postojeće porodično stanovanje u ovom delu plana zauzima najveći deo površine predmetnog područja naselja Lug. Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja su manje zastupljeni, dok je buduća izgradnja evidentna. Planirana pretežna namena Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Lug je stanovanje visokih gustina. Porodično stanovanja je i dalje mogući vid stanovanja, ali zbog izrazite potrebe za izgradnjom višeporodičnih stambenih objekata, a u skladu sa planiranom pretežnom namenom stanovanja visokih gustina, moguće je proglašavanje postojećih zona porodičnog stanovanja unutar postojećih blokova. Moguće je i deljnje postojećih parcela ukoliko postoji interes vlasnika, gde širina uličnog fronta i veličina parcele zadovoljavaju urbanističke parametre date planom.

U cilju zadovoljenja aktuelne potrebe za privatnim preduzetništvom, planom se predviđa mogućnost da se, u sklopu postojeće i planirane pretežne nemene, ostvare određeni sadržaji poslovanja, koji su u službi zadovoljenja potreba stanovništva, tako da se u sklopu stanovanja mogu javiti :

- trgovina za svakodnevno i povremeno snabdevanje stanovnika
- sadržaji za zadovoljenje društvenih potreba dece omladine i odraslih
- delatnosti zdravstvene i socijalne zaštite,
- kulturne, sportske i društvene aktivnosti opšteg karaktera,
- ugostiteljske usluge,
- obavljanje zanatskih i uslužnih delatnosti,
- proizvodne i poslovne delatnosti manjeg obima, bez negativnih uticaja na oklni prostor i životnu sredinu.

### **5. 2. OPIS SAOBRAĆAJNOG REŠENJA - Izmjena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug**

Izmjena saobraćajnog rešenja se odnosi na javnu saobraćajnu površinu planiranu Planom generalne regulacije u delu celine 2, a na delu potesa naselja Lug. Prema predloženoj izmeni vrši se ispravka regulacionih linija koje predstavljaju problem prilikom sprovođenja plana. Prema predloženoj izmeni i dopuni dodaje se još saobraćajnica koja je ukinuta važećim PGR-om, iz 2014god., a ranijim Regulacionim planom za naselje Lug iz 2007god., je bila planirana i ista nije još ušla u neku vrstu spovođenja. Ponovnim uvođenjem ove saobraćajnica ostvario bi se kontinuitet u saobraćaju u samom naselju Lug. Ispravka regulacije saobraćajnica uslovljava i ispravku građevinskih linija.

Po svojoj prirodi komunalne i infrastrukturne funkcije prožimaju celo naseljsko tkivo, a u budućoj prostornoj strukturi naselja zastupljeni su sadržaji i definisane su površine.

Ulični koridori u naselju Lug se zadržavaju uz korekciju pojedinih saobraćajnica. Planom višeg reda, odnosno PGR 2, planirane su sabirne saobraćajnice, koje prihvataju ostale saobraćajnice unutar naselja, kolovozne širine od 3,50m do 5,00m, sa i bez trotoara ne ujednačene širine. Ovom planiranom mrežom saobraćaja se stvara mogućnost za smeštaj svih vidova postojeće i planirane saobraćajne i druge komunalne infrastrukture: vodovod, atmosverska i kanalizaciona infrastruktura, elektroenergetska i elektronska komunikaciona mreža.

### 6.3 URBANISTIČKI PARAMETRI I PROCENA BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

Građevinsko područje naselja Lug koje podleže Izmenama i dopunam, obuhvata površinu od oko 25.33ha i isto se zadržava u postojećim okvirima.

Bilans površina iskazan je kroz planiranu pretežnu namenu, a odgovara grafičkom prikazu za rani javni uvid.

Analizom prikazanog bilansa se uočava da su od planiranih novih sadržaja: pretežna namena stanovanje visokih gustina u ukupnoj površini 999, dok ostali sadržaji osnovnog obrazovanja i objekti komunalne delatnosti: kotlara za grejanje i objekti za skladištenje goriva predstavljaju postojeće sadržaje u površini od oko,,,,,.

Građevinska linija prema ulici za objekte visokih gustina je na 5,00m, dok za ostale objekte je primenljiva regulacija koja će se dati na grafičkom prilogu, „Regulacija sa građevinskim linijama” u nacrtu plana.

Udaljenost višeporodičnih objekata od granice susednih parcela je na min. 5,00m. Uređivanje parcele, škarpe, potporni zidovi i drugi slični elementi oblikovanja prostora mogu biti i ispred građevinske linije, ali ne mogu prelaziti regulacionu liniju.

#### Najveće dozvoljene spratnosti odnosno visine objekata

Maksimalna dozvoljena visina objekata stanovanja visokih gustina je 22 metara (P+6). Objekti porodičnog stanovanja visine h 12m (P+2+Pk). Objekti osnovnog obrazovanja su spratnosti P+1, dok su objekti komunalne delatnosti i njihovi prateći objekti prizemni, visine h do 5m.

#### Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti

Maksimalni indeks zauzetosti parcele objektima za višeporodično stanovanje je 70%.

Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti za objekte porodičnog stanovanja je 60%.

<b>BILANS POVRŠINA</b>		
<b>NAMENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA m<sup>2</sup> (ha)</b> <b>Оријентационо</b>	
	<b>POSTOJEĆE</b>	<b>PLANIRANO</b>
Površine javne namene - saobraćajne površine m <sup>2</sup> (ha)	45054,79 m <sup>2</sup> (4,51ha)	55910, 20 m <sup>2</sup> (5,59ha)
Površine javne namene - Osnovno obrazovanje - Osnovna škola; objekti komunalne delatnosti: kotlara sa objektima za skladištenje goriva	10289,39m <sup>2</sup> (1,03 ha)	10289,39 m <sup>2</sup> (1,03ha)
Površine ostalih namena - stanovanje visokih gustina m <sup>2</sup> (ha); - porodično stanovanje	4966,82m <sup>2</sup> (0,50 ha) 193046,00 m <sup>2</sup> (19,30ha)	187157,41m <sup>2</sup> (18.72 ha)
<b>Укупна површина плана:</b>	<b>253357 m<sup>2</sup> (25,34 ha)</b>	

## 6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Realizacijom ovog planskog rešenja stvaraju se uslovi za aktiviranje potencijala ovog prostora. Očekivani efekti planiranja su ;

- Pобољшanje nivoa kvaliteta životne sredine i života stanovnika kroz planom predviđeno uređenje i unapređenje unutar blokovskih površina i okolnih javnih površina;
- Unapređenje postojećeg karaktera, vizuelnog identiteta i ambijenta bloka kroz uvođenje novih sadržaja i planirane intervencije na postojećim objektima i izgradnji novih objekata.

Sastavni deo Elaborata za rani javni uvid su i: