

GRAD NOVI PAZAR



SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“

NACRT PLANA

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE
ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI
OBUHVATA NASELJA JOŠANICU, STARU ARŠIJU, PARK, NASELJE IZNAD
PARKA, JERMIŠE, HADŽET, DELOVE NASELJA VAREVO, PARALOVO, MUR,
ŠUTENOVAC, NASELJA RASADNIK I AIR ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG
BLOKA, KOJI SE NALAZI IZME U KOMPLEKSA BOLNICE
I ULICE GENARALA ŽIVKOVI A (IZMENA 1)**

U Novom Pazaru, januar, 2017. god

NARUČILAC: **Grad Novi Pazar**

OBRAČUNIVAČA: **J.P.“ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,**

DIREKTOR **Suat Ljaji , dipl.ing.arh.**

ODGOVORNI URBANISTA: **Bisera Mavri , dipl.ing.arh.**

STRUČNI TIM: **Bisera Mavri , dipl.ing.arh.**
Sead Mušović , dipl.ing.građ .
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.

TEKSTUALNI DEO

1. OPŠTI DEO
 - 1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA.....
 - Pravni i planski osnov.....
 - 1.2. Obaveze, uslovi i smernice iz planskih dokumenata višeg reda.....
 - 1.3. Analiza i cena stanja
 - 1.3.1. Podruje plana i njegovo okruženje
 - 1.3.2. Položaj uloga zone u okruženju
 - 1.3.3. Podaci o zemljištu
 - 1.3.4. Uslovi i resursi
2. PRAVILA UREĐENJA
 - 2.1. Pravila uređenja prostora
 - 2.1.1. Konceptija uređenja prostora
Osnovna namena prostora
 - 2.2. Urbanistički i drugi uslovi za uređenje i pravila za izgradnju površina i objekata javne namene i mreže saobraćajne i druge infrastrukture
 - 2.3. Stepen komunalne opremljenosti.....
 - 2.3.1. Saobraćaj i saobraćajna infrastruktura- ulična mreža.....
 - 2.3.2. Mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 2.4. Zaštita od elementarnih nepogoda i drugih nesreća i organizacija prostora od interesa za odbranu zemlje
 - 2.4.1. Mere energetske efikasnosti izgradnje
 - 2.4.2. Mere pristupačnosti osobama sa invaliditetom
3. PRAVILA GRAĐENJA
 - 3.1. Opšta pravila građena ostalim površinama
 - 3.2. Posebna pravila građenja za mešovite zone u naseljima srednjih gustina Bm(deo celine III)
4. Sprovođenje plana

GRAFIKI PRIKAZI

01. KAT. TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM IZMENE I DOPUNE PLANA 1 : 1000
02. IZVOD IZ PRETEŽNE NAMENE PGR 1 : 5000
- 2.2. IZVOD IZ PRETEŽNE NAMENE 1 : 1000
3. POSTOJEĆE STANJE 1 : 1000
4. NAMENA POVRŠINA 1 : 1000
5. PLAN SAOBRAĆAJA SA REGULACIJOM I NIVELACIJOM 1 : 1000
6. PLAN REGULACIJE SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA 1 : 1000
7. ELEKTRO I PTT INSTALACIJE 1 : 1000
8. VODOVODNA MREŽA 1 : 1000
9. FEKALNA KANALIZACIJA 1 : 1000
10. KIŠNA KANALIZACIJA 1 : 1000
11. SPROVOĐENJE PLANA 1 : 1000

DOKUMENTACIONI DEO PLANA SADRŽI:

ODLUKA O IZRADI IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA JOŠANICU, STARU ARŠIJU, PARK, NASELJE IZNAD PARKA, JERMIŠE, HADŽET, DELOVE NASELJA VAREVO, PARALOVO, MUR, ŠUTENOVAC, NASELJA RASADNIK I AIR ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG BLOKA, KOJI SE NALAZI IZME U KOMPLEKSA BOLNICE I ULICE GENERALA ŽIVKOVI A (IZMENA 1), broj: 350-90/17 od 04.07.2017.

IZVEŠTAJ O OBAVLJENOM RANOM JAVNOM UVIDU ZA MATERIJAL O IZMENAMA I DOPUNAMA DELA IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA JOŠANICU, STARU ARŠIJU, PARK, NASELJE IZNAD PARKA, JERMIŠE, HADŽET, DELOVE NASELJA VAREVO, PARALOVO, MUR, ŠUTENOVAC, NASELJA RASADNIK I AIR ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG BLOKA, KOJI SE NALAZI IZME U KOMPLEKSA BOLNICE I ULICE GENERALA ŽIVKOVI A (IZMENA 1), broj: 06-306/17 od 06.11.2017.

GRADSKA TOPLANA NOVI PAZAR BROJ 1552 OD 28.09.2017.GODINE

USLOVI JP PUTEVI SRBIJE BR. 953-19628/17-1 OD 11.10.2017.

SRBIJA ŠUME, BROJ 15401 OD 02.10.2017.GOD

REPUBLI KI HIDROMETOROLOŠKI ZAVOD BEOGRAD, BROJ 922-3-70,71/2017 OD 04.10.2017.GOD

ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE SRBIJE 03 BR.020-2358/2 OD 17.10.2017. GODINE

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SECTOR ZA VANREDNE SITUACIJE - ODELJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U NOVOM PAZARU Broj: 09/21 br.217-13227/17 OD 17.07.2017 .

MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, REPUBLI KA DIREKCIJA ZA VODE, ODGOVOR BR. 325-05-00368/2017-07 OD 04.10.2017. GODINE

1. OPŠTI DEO

1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov je Odluka ("SL. List Grada Novog Pazara ", 5/17) o Izmeni i dopuni dela Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), Odredba lana 25. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11121/12,42/13 –US50/13 US 98/13 US 132/14 i 145/14) i Pravilnik o sadržini, na inu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanisti kog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015).

Planski osnov za izradu Nacrta izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air, za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), (u daljem tekstu: Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1),) je:

- Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine ("Službeni glasnik RS", br. 88/2010).
- Prostorni plan grada Novi Pazar (Sl.list grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012).
- Generalni urbanisti ki plan Novi Pazar 2020 (Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014).
- Važe i plan - Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air („Službeni list grada Novog Pazara, broj 2/2014).

1.2. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

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 koriš enje prirodnih i stvorenih resursa, dugoro nu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobra ajnu pristupa nost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobra ajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasle a kao faktora razvoja.

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

- unapre enje teritorijalne kohezije;
- zaštita životne sredine;

- zaštita, ure enje i održivo koriš eno prirodnog i kulturnog nasle a;
- prostorno-funkcionalna integrisanost sa okruženjem;
- pove anje konkurentnosti i efikasnosti;
- policentri an teritorijalni razvoj (posebno ja anje veze sela i centara u mreži naselja);
- unapre enje saobra ajne pristupa nosti i dostupnosti informacijama i znanju;
- razvoj kulturnog i lokalnog identiteta;
- princip subsidijarnosti i javno-privatnog partnerstva;
- princip ve e transparentnosti u donošenju odluka;
- permanentna edukacija gra ana i administracije i u eš e javnosti u odlu ivanju;
- zaštita javnog interesa, javnih dobara i dobara u opštoj upotrebi.

Opšti i posebni ciljevi prostornog razvoja

Opšti ciljevi razvoja i ure enja teritorije grada Novog Pazara jesu:

- 1) odgovorno upravljanje razvojem, ure enjem i zaštitom prostora u skladu sa realnim potencijalima i ograni enjima prirodnih i stvorenih vrednosti i dugoro nim potrebama ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine;
- 2) uravnoteženiji razvoj teritorije grada i funkcionalnog podru ja Novog Pazara, ja anjem funkcija centra državnog zna aja, opštinskih centara i subcentara, podsticanjem razvoja tržišno konkurentnih sektora privrede (industrije, turizma, poljoprivrede, usluga i infrastrukture);
- 3) pove anje dostupnosti podru ja i razvoj transnacionalnih programa sa državama sa kojima grad ima tradicionalno razvijene ekonomske i kulturne veze;
- 4) unapre enje kvaliteta života i stvaranje uslova za demografsku obnovu ruralnog dela teritorije grada Novog Pazara, investiranjem u razvoj multifunkcionalnih ruralnih podru ja, pre svega u obnavljanje i razvoj infrastrukture, javnih službi i usluga, o uvanje i ure enje turisti kih prostora sa prirodnim i kulturnim nasle em, razvoj ekonomski isplativih i statusno privla nih aktivnosti.

GENERALNI URBANISTI KI PLAN NOVI PAZAR 2020

(Uskla ivanje GUP-a sa odredbama važe eg Zakona o planiranju izgradnji)

(Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014) , kojim je definisano da se sprovodi Planovima generalne regulacije, u potpunosti se preuzimaju obaveze, uslovi i smernice koje su propisane u njemu.

Ciljevi izrade Generalnog urbanisti kog plana 2020 :

1. Uskladjivanje sa novim Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br. 72/2009 i 81/09-ispravka, 64/10-US i 24/2011)
2. Odredjivanje obuhvata gra evinskog podru ja
3. Granice obuhvata planova Generalne regulacije za celo gra evinsko podru je
4. Generalne namene površina koje su pretežno planirane u gra evinskom podru ju, na nivou urbanisti kih zona i celina
5. Generalne pravce i koridore za saobra ajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

ZAKLJU AK O POTENCIJALIMA I OGRANI ENJIMA SA SWOT ANALIZOM

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

1. O uvanje i unapre enje ukupnog graditeljskog nasle a Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare aršije-kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti,
 2. Dopuna postoje ih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
- eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice

obezbeđuje prostora za novu stambenu izgradnju

- rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova
- afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća a obezbeđuje 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 na ina 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
- o uvanje 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. O uvanje zemljišta od erozije, o uvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog urbanističkog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

6. Negovanje funkcionalne komplementarnosti sa susednim opštinama (Sjenica, Tutin, Raška).

Pored formiranja uslova za oživljavanje privredne delatnosti (dekomponovanje, mala i srednja preduzeća, mala privreda,), koriste i povoljan položaj formirani su uslovi koji će povećati atraktivnost naselja kroz razvoj uslužnih i ostalih namena.

Broj stanovnika u zahvatu plana je imao tendenciju kontinualnog rasta što je trend koji će se nastaviti.

Razvojne mogućnosti s aspekta saobraćajne i komunalne infrastrukture su pozitivni u skladu sa razvojem naselja u planskom periodu.

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 je Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. godine 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 određeni broj statističkih krugova, a u okviru njih, određeni broj popisnih krugova.

Generalnim urbanističkim planom izvršena je podela gradskog 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, mogući nositelji koje pružaju prirodni i stvoreni potencijali prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanističkog plana čine: **Gra evinsko područje**.

Gra evinsko područje podeljeno je na **JAVNE I OSTALE POVRŠINE**, i na **URBANISTIČKE CELINE** i **ZONE**. U okviru ovih celina i zona, GUP-om se propisuju **PRAVILA UREĐENJA**.

JAVNE POVRŠINE

Javne površine su površine za javnu namenu (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, privredno, centri svih nivoa i verski objekti).

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

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

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 pogođenijavnanja, rekonstrukcije i u zonama retkih gustina u obodnim delovima područja GUP-a.

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

Na prostoru GUP-a planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

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

VAŽE I PLAN - PLAN GENERALNE REGULACIJE - za deo centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air, prema GUP-u Novi Pazar 2020. je definisan kao površina namenjena: osnovnom i srednjem obrazovanju, zdravstvu, de joj zaštiti, zatim zelenilu, sportu i rekreaciji i odgovaraju im objektima uslužnih delatnosti, stanovanju i poslovanju.

Novi momenti vezani za prostornu organizaciju u zahvatu plana stvaraju posebnu pogodnost koju predviđa plan, što podrazumeva uvođenje tj. izgradnju novih saobraćajnica i korigovanje elemenata koji nisu u potpunosti izvedeni (saobraćajna matrica), ime se postiže povoljnija transformacija prostorne celine sa ta no definisanim zonama koje se odnose na podelu i status zemljišta.

Područje Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air ("SL. List Grada Novog Pazara " . 05/14), obuhvata šire područje Južni deo grada, odnosno prostor definisan dolinama dvaju reka, Jošanice i Raške, u površini od oko 725 ha i u okviru je granice gradjevinskog područja, koja je definisana GUP-om 2020 Novi Pazar.

Osnovnu namenu prostora definiše:

Građevinsko područje su:

- **površine i objekti javne namene** (administracija i uprava, kultura, obrazovanje, zdravstvo, komunalni objekti, dečija i socijalna zaštita, sport i rekreacija, komunalni objekti, saobraćajne površine, energetske i infrastrukturne površine i zelenilo)

- **ostale površine** (stanovanje, centri i usluge, privredno stanovanje i verski objekti)

Prose na spratnost porodičnih stambenih objekata je dve nadzemne etaže dok znatno manji broj objekata za kolektivno stanovanje ima spratnost P+3 i P+4.

Postojeća zona stanovanja u predmetnom zahvatu definisana je većom gustinom stanovanja u severoistočnom delu zahvata plana (deo do ulice Jošanice u Rašku), da bi gustina stanovanja opadala posmatrajući i prostor radijalno prema zapadu, gde je pretežni tip stanovanja srednje gustine. Analiza zone stanovanja pokazuje da prostorne mogućnosti nisu u potpunosti iskorišćene, a prema programu postoji znatni potencijal za povećanje tj. izgradnju novih objekata. Ako posmatramo namenu stanovanja kao tipove individualnog i kolektivnog tipa, primetno je da je individualno stanovanje zastupljeno na oko 257 ha površine plana, dok je kolektivno na svega 1,6 ha prostora plana.

Radi otkrivanja karaktera i specifičnosti prostora u zahvatu plana, posebno radi poboljšanja opšte urbane i prostorne strukture u građevinskom i ostalom zemljištu i poboljšanja ukupnog ekološkog kapaciteta, izvršena je podela na celine tj. prepoznatljive prostorne jedinice definisane na osnovu položaja, prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti i planskih postavki koje zahtevaju posebne uslove i režime zaštite, uređenja i korišćenja zemljišta.

Prostor Plana obuhvata devet Celina, definisanih saobraćajnicama ili granicama parcela, u okviru kojih je izvršena podela na površine javne namene i površine ostalih namena:

CELINA I - Jošanica i gradski park

CELINA II - Naselje iznad parka

CELINA III - Rasadnik

CELINA IV - Deo naselja Šutenovac i Mur

CELINA V - Paralovo – Varevo – Bajevica

CELINA VI - Barakovac i deo naselja iznad Jaza

CELINA VII - Dugalića brdo i deo naselja Hadžet

CELINA VIII - Naselje Hadžet

CELINA IX - Deo naselja iznad gradskog parka

CELINA I „Jošanica i Gradski park“ (Površina oko 35,20ha)

Celina I je u krajnjem severoisto nom delu plana, obuhvata deo naselja Jošanica i Gradski park. Granica Celine I, se sa severne i severoisto ne strane poklapa sa granicom plana generalne regulacije, pa sa juga ulicom Veljka Vlahovi a, zatim sa zapada ulicom Oslobođenja a zatim ul.Svetosavskom. U sklopu Celine I se nalazi i tvr ava sa starom aršijom koja predstavlja zašti enu kulturno istorijsku celinu od izuzetnog zna aja.

Celina I je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (administracija i uprava, obrazovanje /osnovno, srednje i visoko) i Ostale namene (stanovanje, verski objekti, gradski park)

CELINA II „Naselje iznad parka“ (Površina oko 1,06 ha)

Celina II se nalazi u centralnom delu plana. Granica Celine II, sa severne strane je ulica Svetosavska, sa istoka ul.Oslobođenja, sa juga ulica Veljka Vlahovi a, a sa zapada ulica Višegradska. Celina II je podeljena na dve zone definisane sa pretežnim namenama površina: Javne namene (sport i rekreacija) i Ostale namene (stanovanje).

CELINA III „, Rasadnik“ (Površina oko 57,40 ha)

Celina III je u jugoisto nom delu plana, obuhvata naselje Rasadnik. Granica Celine III, sa severne strane se poklapa granicama Celina I i II, zatim ide jugoisto nom stranom granice plana generalne regulacije, pa ulicom Kej skopskih žrtava i sa severozapada ulicom Generala Živkovi a, definisnom granicom mešovitog poslovanja i radne zone do granice plana na zapadu, tj koritom reke Jošanice.

Celina III je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, zdravstvo, de ija zaštita, sport i rekreacija, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar).

CELINA IV „,deo naselja Šutenovac i Mur“ (Površina oko 114,20 ha)

Celina IV je u jugo-isto nom delu plana, obuhvata deo naselja Šutenovac i Mur. Granica Celine IV, sa jugoisto ne strane poklapa se sa granicom Plana generalne regulacije a sa severozapadne strane granica je ulica Kej skopskih žrtava. Celina IV je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, zdravstvo, de ija zaštita, sport i rekreacija, radna zona, komunalna namena, šume) i Ostale namene (stanovanje, reonski centar).

CELINA V „, Paralovo-Varevo-Bajeвица“ (Površina oko 252,25 ha)

Celina V je krajnjem jugozapadnom delu plana, obuhvata naselja Paralovo i delove naselja Varevo i Bajeвица. Granica Celine V, sa zapadne strane se poklapa sa granicom plana generalne regulacije, sa severoistoka obilaznicom, a sa jugozapada granicom Celine IV (ulicom Kej skopskih žrtava). Celina V je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, de ija zaštita, groblje, zelenilo, šume) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar, pošumljavanje).

CELINA VI „,Barakovac i deo naselja iznad Jaza“ (Površina oko 112,72 ha)

Celina VI je u severozapadnom delu plana, obuhvata naselje Barakovci i deo naselja iznad Jaza. Granica Celine VI ide sa severne strane i poklapa se sa granicom plana generalne regulacije, zatim ide ulicom ire Ratkovi a i granicom radne zone do ulice Brodarevske zatim sa jugoistoka i juga ulicom Hadžet, a sa jugozapada se poklapa sa granicom Celine V (obilaznicom).Celina VI je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (komunalna zona, Park šuma “Tepe”, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, radna zona).

CELINA VII „,Dugali a brdo i deo naselja Hadžet“ (Površina oko 54,98 ha)

Celina VII je u centralnom delu plana, obuhvata naselje Dugali a brdo i deo naselja Hadžet. Granica Celine VII, ide sa severne strane i poklapa se sa poklapa granicom Celine VI, zatim ide sabirnom ulicom pored novoplaniranog lokalnog centra pa ulicom Ive Andri a sa severa i severoistoka, a sa jugoistoka poklapa se sa granicama Celina III i IV

Celina VII je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (groblje, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, deo reonskog centra).

CELINA VIII „naselje Hadžet“ (Površina oko 62,95 ha)

Celina VIII je u centralnom delu plana, obuhvata naselje Hadžet. Granica Celine VIII ide sa severne strane i poklapa se sa poklapa granicom Celine VI, zatim ide sabirnom ulicom kroz novoplaniranog lokalnog centra pa ulicom Ive Andrića sa severa i severoistoka a sa jugoistoka poklapa se sa granicama Celina III i IV

Celina VIII je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, dečija zaštita) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar).

CELINA IX „deo naselja iznad Gradskog parka“ (Površina oko 24,05 ha)

Celina IX je u severnom delu plana, obuhvata deo naselje iznad Gradskog parka. Granica Celine IX ide sa severne strane i poklapa se sa granicom plana generalne regulacije, a sa istoka granicom Celine I, sa jugoistoka se poklapa sa granicama Celina VIII i VI. Namene površina celine su: Javne namene (groblje) i Ostale namene (stanovanje, verski objekti).

IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE

za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1),

1.3. OBUHVAT I OPIS GRANICE PODRUČJA

IZMENE I DOPUNE PLANA ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG, KOJA SE NALAZI IZME U KOMPLEKSA BOLNICE I ULICE GENERALA ŽIVKOVIĆA

Granica Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena1), je u delu PGR-a, za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, parka, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air i obuhvata deo prostora izme u bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovića, tj. prostor sa poslovno stambenim objektima izme u dva ulaza u bolni ki kompleks .

Deo potesa ispred bolni kog kompleksa koji je predmet Izmene i dopune, prostire se izme u ulice Generala Živkovića sa severozapadne strane, glavnog ulaza u bolni ki kompleks sa severoisto ne strane, bolni kog kompleksa sa jugoisto ne strane i drugog ulaza u bolni ki kompleks sa jugozapadne strane.

Granica Izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije, za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1), je okvirna granica, kona na granica e se definisati Nacrtom plana.

U okviru Izmene i dopune dela plana nalaze se katastarske parcele broj: 7190, 7217, 7215/2, 7214, 7215, 7213, 7213, 7212, 7211, 7210, 7209, 7208, 7287, 7206, 7205, 7203, 7202, 7201, 7200, 7199, 7198, 7197, 7196, 7195, 7194, 7193, 7192, 7191, i deo 7216/1 sve KO Novi Pazar i deo 7216/1 parcela Medicinskog centra.

Ukupna površina područja obuhvata enog okvirnom granicom Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena1), iznosi oko 15.10 ari.

Prilikom pripreme materijala za nacrt plana korišćene su sledeće podloge:

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

1.3. ANALIZA I OCENA STANJA

1.3.1. PODRUJE PLANA I NJEGOVO OKRUŽENJE

Podruja Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) je u delu celine III, Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air. U ovom podruju evidentirani su poslovno stambeni objekti.

Zemljište u obuhvatu Izmene i dopune PGR-a, na potesu izme u ulice Generala Živkovi a i bolni kog kompleksa, je relativno u potpunosti izgra eno poslovno stambenim objektima. Postoje a saobra ajnica, ulica Generala Živkovi a koja se grani i sa Izmenom plana je asfaltirana sa trotoarima i kolovozom odgovaraju ih profila. Osnovna namena iz važe eg PGR-a se zadržava.

Za izradu Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), potrebno je pribaviti detaljne uslove svih nadležnih javnih preduze a i institucija.

U skladu sa Odlukom o izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), ("SL. List Grada Novog Pazara ", 11/16) u l. 10 je definisano, da za potrebe izrade Izmene i dopune pomenutog plana nije potrebna izrada Strateške procene uticaja na životnu sredinu.

POSTOJE E STANJE - BILANS POVRŠINA

(iskazan za prostor unutar obuhvata Izmena i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1),)

A. POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ari)	(%)
POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE (slobodne površine)	0,88	5.83%
UKUPNO:	0.88	5.830%

B. POVRŠINE OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ari)	(%)
POSLOVNO STAMBENI OBJEKTI (mešovite zone srednjih gustina	14.22	94.17%
UKUPNO:	14,22	94.17%

POSTOJE E STANJE-BILANS POVRŠINA

BILANS POVRŠINA	POVRŠINA (ari)	(%)
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	0.88	5.83%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	14,22	94,17%
UKUPNO : A + B	15,10	100.00%

1.3.2.. POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Prostorna organizacija u zahvatu Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a je zona mešovite namene u naseljima srednjih odnosno poslovno-stambne namene.

1.3.3. PODACI O ZEMLJIŠTU

Za potrebe izrade Nacrta plana nisu vršena posebna inženjersko geološka istraživanja ve su koriš ene poznate inženjersko geološke karakteristike koje su koriš ene još prilikom izrade GUP-a grada Novog Pzara.

Prilikom izvo enja i izgradnje ve ih investicionih zahvata neophodna su detaljnija inženjersko geološka pa i mikro-seizmi ka ispitivanja, koja su propisana za takvu vrstu objekata.

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

Za predmetni zahvat može se re i da je osun anost najve eg dela prostora povoljna.

1.3.4. USLOVI I RESURSI

Zemljište u zahvatu je gra evinsko zemljište u vlasništvu grada Novog Pazara.

Postoje e stanje izgra enosti i kvalitet zemljišta (nosivost i sl.) planom definišu mogu nost pove anja izgra enosti, rekonstrukciju gra evinskog fonda, uvo enje stanovanja srednjih gustina, i poslovanja. U okviru gra evinskog podru ja u zahvatu Izmene i dopune plana definisane su površine ostale namene.

2. PLANSKI DEO

2.1. PRAVILA URE ENJA PROSTORA

2.1.1.KONCEPCIJA URE ENJA PROSTORA

OSNOVNA NAMENA PROSTORA

Osnovni cilj izrade Izmene i dopune dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), je korigovanje linije regulacije u odnosu na bolni ki kompleks, odnosno u odnosu na planiranu javnu namenu površinu Bolni kog kompleksa, a u cilju rešavanja imovsko pravnih odnosa, odnosno otkupa suvlasni kog dela parcele grada Novog Pazara, radi ozakonjenja bespravnih objekata, kao i o uvanje i dopunu postoje ih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije koriš enje prostora.

Ostali ciljevi

- stvaranje planskih mogu nosti za unapre enje koriš enja postoje ih i izgradnju novih sadržaja,

- obezbe ivanje kapaciteta tehni ke infrastrukture za postoje u i planiranu izgradnju,

Planirane namene površina u obuhvatu granice Izmene i dopune dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) su mešovite zone stanovanja u neseljima srednjih gustina, a preostali deo kat. parcele, je javna slobodna površina.

Izmenom i dopunom dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) zadržava se planirana pretežna namena Mešovite zone stanovanja srednjih gustina koja je u skladu sa Generalnim urbanisti kim planom i važe im PGR-om, i omogu ava se izgradnja ostale, prate e kompatibilne namene. Kompatibilne namene u okviru zone mogu biti i 100% zastupljene na pojedina noj gra evinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za tu namenu i ija namena ne ugrožava osnovnu namenu niti susedne parcele.

Površine ostalih namena:

- Srednje gustine stanovanja

Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

Gs = 20 - 40 stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)

Predložene planirane namene površina su iste kao i u Planu generalne regulacije i prikazane su na grafi kom prilogu br.3” Predlog planirane namene površina”(R 1: 1 000)

Postoje i poslovno stambeni objekti u ovom delu plana su izgrađeni i predstavljaju ostale površine predmetnog područja. Izmena i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića (izmena 1). Poslovno stambeni objekti su i dalje mogu i vid izgradnje, mogu a izgradnja i poslovnih objekata i objekata kompatibilne namene.

U cilju zadovoljenja aktuelne potrebe za privatnim preduzetništvom, planom se predviđa mogućnost da se osim postojećih i planirane pretežne namene omogućiti i izgradnja sadržaja 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 okolišni prostor i životnu sredinu.

Javne površine :

Deo parcele koji ostaje i sa jedne i sa druge strane opštinske parcele br. 7190 je u površini od oko 107,15m² i predstavlja javnu slobodnu površinu koju treba urediti za korišćenje, odnosno pristup bolnici kompleksu.

Podela građevinskog područja na prostoru Izmene i dopune PGR-a, za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića je ista kao i u važećem PGR-u.

1. Građevinsko područje deli se na :

JAVNE SLOBODNE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine **1.10ari**,
OSTALE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine **14.00ari**.

JAVNE SLOBODNE POVRŠINE

Javne slobodne površine su prostori javne namene, određene planom za uređenje slobodnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa. Javne površine u Izmjenama i dopunama dela Plana generalne regulacije na potesima naselja koje se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića za deo poslovno-stambenih objekata obuhvataju prostor od cca **1.10ari** i namenjene su za:

1. Javne slobodne površine ispred ulaza u bolnicu kompleks - (1.10ari)

OSTALE POVRŠINE

Površine za ostale namene unutar obuhvata Izmene i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića, predstavljaju izgrađeno zemljište, namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa Zakonom i namenom utvrđenim Generalnim urbanističkim planom, a koje nije planom određeno kao površina javne namene.

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **14,00ari** i namenjene su za:

STANOVANJE

1. Srednje gustine:

Bm – MEŠOVITE ZONE U NASELJIMA SREDNJIH GUSTINA - (14,00ari)
GUSTINE STANOVANJA $G_s = 20-40$ stanova/ha

BILANS POVRŠINA je iskazan za celokupnu površinu za oko 15,10 ari.

Izmena i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovi a (izmena 1).

PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA U OKVIRU GRADSKOG GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
JAVNE SLOBODNE POVRŠINE (ispred ulaza u bolni ki kompleks)	1.10	7.28%
A - JAVNE POVRŠINE UKUPNO :	1.10	7.28%
ZONA MEŠOVITE NAMENE u naseljima srednjih gustina	14,00	92.72%
B - OSTALE POVRŠINE UKUPNO:	14,00	92,72%
UKUPAN BILANS POVRŠINA		
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	1.10	7.28%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	14,00	92.72%
UKUPNO : A + B	15,10	100%

2.2 USLOVI ZA URE ENJE I PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRA AJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

Opremanje naselja površinama i objektima javne namene uskla eno je sa potrebama naselja i preporukama iz PPRS i PPO Novi Pazar, GUP-a grada Novog Pazara i Važe egPGR-a.

U Izmeni i dopuni PGR-a na potesu naselja koji se nalazi izme u bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovi a za deo poslovno-stambenih objekata, u skladu sa urbanisti kim normativima i standardima, zadržavaju se postoje i sadržaji javne namene.

Planirane javne namene na delu Izmene i dopune Plana su površine za javnu upotrebu, odnosno za proširenje miruju eg saobra aj sa obe strane ulaza u bolni ki kompleks.

POVRŠINE JAVNE NAMENE

Površine javne namene definisane su regulacionim elementima na grafi kim priložima br.5 i 6 Plan regulacije nivelacije i površina javne namene.

OPŠTA PRAVILA ZA URE ENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE

Izgradnja površina javne namene vrši e se prema planiranoj nameni prostora, ali (prema potrebi) i na pogodnim lokacijama u okviru površina ostale namene (kao osnovna ili prate a namena; kao vid komercijalnog ili javnog poslovanja) pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.

Osnovna namena: površine i objekti javne namene (obrazovanje i vaspitanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, fizi ka kultura, saobra ajna i komunalna infrastruktura, zelenilo itd.)

Ure enje i izgradnja površina i objekata javne namene vrši e se prema planiranoj nameni prostora i potrebama naselja. Izgradnja se može vršiti prema potrebi i na delu, odnosno zoni stanovanja i poslovanja, prema važe im normativima za javne objekte iz važe eg PGR-a i pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.

Kompatibilne prate e namene: druge javne površine i namene, uslužne kompatibilne delatnosti i odgovaraju i prate i objekti saobra ajne i komunalne infrastrukture. Mogu a je izgradnja višenamenskih objekata javnih, i prate ih kompatibilnih namena.

2.3. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

2.3.1. SAOBRA AJ I SAOBRA AJNA INFRASTRUKTURA-ULI NA MREŽA

Iako bez zvanih pokazatelja stanja saobraćajnog sistema, evidentno je da je postojelo stanje saobraćaja u Novom Pazaru u lošem stanju, što je posledica pre svega opšte društveno-ekonomske i političke krize, 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 prenatrpanom 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 odgovarajućim opterećenjima.

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

Unutar područja Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1), nema saobraćaja. Ulica Generala Živkovića je ograničena sa severozapadne strane izmene plana, i u rangu je gradske saobraćajnice.

Gradske saobraćajnice su u osnovi namenjene srednjim i dugim unutar gradskim putovanjima i povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužuju i najviše i deo lokalnog saobraćaja.

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.

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.

2.3.2. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNABDEVANJE

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 snabdeva se i gravitirajućim naseljima, 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 "Vukovinić" 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 postojećim izvorima
- 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 mnm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mnm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575 mnm.

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

2.1 I visinska zona

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

- od potrebnih 15.000 m³ rezervoarskog prostora postoji samo „prednji“ rezervoar na lokaciji PPV „Hadžet“ zapremine 5.000 m³,

I visinska zona (je i u delu područja obuhvaćenog Izmenom i dopunom PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1),)

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

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

Za radove pod a) dato je obrazloženje u uvodnom delu teksta, a moguće varijante koje treba razmotriti daju se u tački 4. ovog izveštaja.

Za radove pod b), obrazloženje se daje u tekstu za koncepciju II visinske zone.

c. Novi cevovodi i cevne veze u I visinskoj zoni

c.2 Povećanje kapaciteta distributivnog sistema u severnom delu Novog Pazara će uslediti po izgradnji nastavka magistralnog distributivnog cevovoda i kontra rezervoara. Trasa cevovoda i lokacija rezervoara će definisati rešenje ovog dela sistema, a zadatak je:

Ovim rešenjem će biti obuhvaćeno:

- zamena postojećih cevovoda duž ulica 1.Maja (stari ACC cevovodi) (980 m). Ovi delovi ulice mreže se menjaju radi povećanja kapaciteta, smanjenja gubitaka (stari ACC cevovodi) i sanitarno – zdravstveni razlozi (ACC cevi)

Prenici cevovoda će biti definisani po usvojenju rešenja za trasu magistralnog cevovoda i lokacije kontra rezervoara.

I visinska zona

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

- izgradnja kontra rezervoara i magistralnog distributivnog cevovoda do njega,

b) rastere enjem 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 pove anje kapaciteta sistema na njegovim obodima.

• Na osnovu podataka JKP "Vodovoda i kanalizacije" o postoje em stanju vodovodne mreže u naseljima: Na podru ju Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), postoji izgra ena vodovodna i kanalizaciona mreža.

ODVO ENJE I PRE IŠ AVANJE OTPADNIH VODA

- Izgraditi centralno gradsko postrojenje za pre iš avanje otpadnih voda. Lokacija budu eg gradskog postrojenja za pre iš avanje otpadnih voda, nalazi se van podru ja obuhva enog Generalnim planom. Predvi a se izgradnja postrojenja kapaciteta 210.000 ES. Površina lokacije predvi ene za postrojenje je oko 4,5 ha. Stepen pre iš avanja otpadnih voda zavisi od planiranog kvaliteta vode recipijenta, reke Raške, koji je IIb kategorije.

- Izgraditi nove i izvršiti sanaciju postoje ih industrijskih predtretmana.

- Izgraditi i rekonstruisati oko 35 km fekalnih kolektora

- Izgraditi i rekonstruisati oko 33 km kišnih kolektora

Deo grada u kome je izgra ena fekalna kanalizacija je površine oko 800 ha. Ukupna administrativna površina grada je 1539 ha, a novim Generalnim urbanisti kim planom grada obuhva ena je površina od oko 3330 ha.

Sistem sakupljanja i odvo enja upotrebljenih voda (fekalne kanalizacije) koncipiran je kao gravitacioni, bez crpnih stanica. Ukupna dužina izgra ene fekalne kanalizacione mreže je oko 80.000 metara. Ve i deo kanalizacije izveden je od azbestcementnih cevi. Kanalizacija izvedena u poslednjih deset godina uglavnom je od PVC cevi. U gradskom podru ju na fekalni sistem kanalizacije priklju eno je oko 85% stanovništva i najve i broj ustanova. Privredna preduze a uz re ne tokove uglavnom vodu ispuštaju direktno u reke.

Obeležavanje glavnih kolektora radi održavanja kontinuiteta u realizaciji, kao i ve ina podataka o postoje oj mreži preuzeti su iz Generalnog projekta iz 2007 godine.

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

Deo grada u kome je izgra ena kišna kanalizacija je površine oko 420ha. Ukupna površina grada je oko 1539 ha. Sistem je u celosti gravitacioni. Ukupna dužina postoje e kanalizacione mreže je oko 36000 metara. Konfiguracija terena je veoma povoljna sa stanovišta odvo enja kišnih voda.

Prilikom izrade rešenja za budu nost u ve oj meri zadržana je koncepcija koja je data u ranije navedenom Generalnom planu, odnosno novu kanalizacionu mrežu najkra im putem sprovesti do postoje ih otvorenih tokova, a na postoje u mrežu se priklju iti samo na mestima gde je to tehni ki i ekonomski opravdano.

• **Podaci JKP "Vodovoda i kanalizacije" o postoje em stanju kanalizacione mreže u naseljima:**

- **U naselju Rasadnik i ulici Generala Živkov a postoji izgra ena kanalizaciona mreža.**

ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

ELEKTROENERGETIKA POSTOJE E STANJE

Objekti i mreža 10 KV

Na konzumnom području ovog dela GPR-izmene Plana nalaze se 2 trafostanice 10/0,4 kV i to: TS"Bolnica 3" 630 kVA, TS"Hirurški blok" 2x630 kVA. Trafostanice su građene kao montažno-betonske.

Trafostanice su međusobno povezane vazдушnim dalekovodima 10 kV (Al- i provodnici preseka 35 mm²) 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.

Mreža 0.4 kV

Niskonaponska mreža je izvedena podzemnim kablovima za napajanje objekata 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, koje se mora rekonstruisati.

Telekomunikacije

Primarna mreža izvedena podzemno u ul. Generala Živkovića – TT kanalizacija gde su provučeni glavni kablovi TK59G i TK00V. Izvedeni su podzemni kablovi do odgovarajućih izvoda.

Sekundarna mreža urađena je vazдушnim 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.

Mobilna telefonija

Na Teritoriji Republike Srbije u operativnom radu su tri mobilna operatora MOBTEL, TELEKOM, VIP. Svi operateri implementirali su GSM sisteme druge generacije.

Na teritoriji Novog Pazara prisutna su tri operatora mobilne telefonije: MOBTEL, TELEKOM, VIP koja poseduju mreže baznih stanica koje ne pokrivaju u potpunosti signalom područje cele Opštine. Oba operatera planiraju dalje širenje svojih mreža.

U ovoj oblasti očekuje se ulazak i uvođenje trećeg operatora, kako bi se konkurencijom sa postojećim postigli veći kapaciteti i bolji kvalitet usluga, uz povoljnije uslove za korisnike. Planira se potpuna pokrivenost Grada mrežama mobilne telefonije.

BUDU E STANJE

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

Neophodno je izvršiti rekonstrukciju 2 postojeće trafostanice, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica. Za sve trafostanice napona 20/0.4 kV potrebno je predvideti lokacije kao i koridore za podzemne 20 kV priključne dvostrane vodove iz susednih postojećih trafostanica kao i 0,4 NN mreže podzemne i nadzemne.

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 od strane urbanističke celine ili u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata, a na ostalim područjima (u zonama sa malom gustinom stanovanja - periferni delovi grada i vanstambene zone) mogu se graditi i kao stubne transformatorske stanice

Lokacije svih transformatorskih stanica su u grafikonu priloženom kojemu su locirane pored postojećih i planiranih ulica, uglavnom na ostalim građevinskom zemljištu.

Posebni uslovi za TS 10/0.4kV:

- Sve transformatorske stanice moraju imati pristupni put za teški vozil tokom izgradnje i tokom celog veka eksploatacije;
- Tokom izgradnje transformatorske stanice neophodno je doći oko cele transformatorske stanice, zbog postojanja uzemljenja, bude slobodan prostor širine 2.5m;
- Poželjno je doći se, po završetku izgradnje transformatorske stanice i uzemljenja, sa svih strana, oko cele transformatorske stanice prostorom širine 1.5m;

Redosled izgradnje ovih transformatorskih stanica biće uslovljen dinamikom zahteva za električnom snagom i energijom na ovom području.

Objekti planirani za izgradnju u zoni postojećih transformatorskih stanica 10kV MORAJU imati posebno obratne uslove izgradnje i priključenja na elektroenergetsku mrežu.

Pod tim se podrazumeva da se pre izgradnje objekti moraju biti neophodno doći postojećim transformatorskim stanicama 10kV ili izmestiti ili ukloniti, priključenim od ovih objekata moraju biti izvedeni podzemnim kablovima.

Magistralni vodovi 10 kV i više:

U ovoj zoni planirane su rekonstrukcije postojećih linijevodova u smislu zamene postojećeg provodnika, novim većim presekom i zamene postojećih drvenih stubova novim betonskim stubovima i sl.

Pojedinici kućni prikljucci:

Rešava se po pojedinim zahtevima strankama kojima mogu biti potrebne mreže u kojima postoje električne instalacije na terenu. Dominantni vid priključenja biće nadzemni, uz korišćenje samonaponskog kablovskog sistema. Zbog potrebe za električnom snagom, Elektro distribucija će izdati posebne uslove, koji će biti u skladu sa mogućnostima elektroenergetске mreže.

Zbog specifičnosti u potrebi za snagom pojedinih potrošača u servisnim, mehaničkim, proizvodnim i poslovnim celinama, tehnički i energetski uslovi za priključenje ovih potrošača se rešavaju pojedinačno, od službe do službe, pre izgradnje objekta.

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 vazdušno sa postojećim ili planiranim niskonaponskim mrežama koja se postavlja u profilima saobraćajnica prema regulacionim elementima datim u urbanističkim planovima, a već stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektro distributivnog 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.

Osvetljenje

Posebnu pažnju, kod izrade planova realizacije, treba posvetiti osvetljenju: puteva, ulica. Javno osvetljenje planirati prema nameni prostor. Preporučuje se korišćenje različitih vrsta

stubov , svetiljki i sij lic z r zli ite površine (ulice, p s ži, p rkinzi, zelene površine, f s de zgr d , školsk dvorišt , de je ust nove i sl.).

Posebni uslovi z j vno osvetljenje:

Nadzemni vodovi

Z br njen je izgr dnj st mbenih, ugostiteljskih i proizvodnih objek t u z štitnoj zoni d lekovod , eventu ln izgr dnj u koridoru d lekovod uslovljen je Tehni kim propisim z izgr dnju n dzemnih elektroenergetskih vodov n zivnog n pon od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ", broj 65/88).

Z dobij nje s gl snosti z izgr dnju objek t ispod i u blizini d lekovod potrebn je s gl snost nadležne elektrodistribucije (z d lekovode 110 kV), odnosno Elektrodistribucije - Pogon Novi Pazar .

Zadržavaju se trase svih dalekovoda 110, 35 i 10 KV. Planirani su zaštitni koridori za dalekovode 110kV širine 30m (po 15 m levo i desno od ose dalekovoda). Za dalekovode 35 kV zaštitni koridori su širine 20 m (po 10 m levo i desno od ose dalekovoda).

Izgradnju novih objekata i usaglašavanje postoje ih obzirom na sigurnosnu visinu i sigurnosnu udaljenost od dalekovoda izvesti u svemu prema Pravilniku o tehni kim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SFRJ", br. 65/1988. i "Sl.list SRJ", br. 18/1992). Prema navedenom Pravilniku

-Sigurnosna visina je najmanje dozvoljena vertikalna udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta pri temperaturi +40⁰C, odnosno pri temperaturi -5⁹C sa normalnim dodatnim optere enjem bez vetra.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta u bilo kom pravcu pri temperaturi +40⁰C i optere enju vetrom od nule do punog iznosa.

Sigurnosne visine i sigurnosne udaljenosti za vodove od 1 KV do 110 KV navedene su u tabeli 1. Ako nije posebno naglašeno, te vrednosti se pove avaju za vodove ve eg nazivnog napona, ito:

1. za 0,75m - za vodove nazivnog napona 220 KV;
2. za 2,00m - za vodove nazivnog napona 400 KV.

Prelazak i približavanje raznim objektima vodova od 1 KV do 110 KV.

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
Nepristupa na mesta	4,0	3,0	
Mesta nepristupa na vozilima	5,0	4,0	
Mesta pristupa na vozilima	6,0	5,0	
Zgrade(nepristupa ni deo: krov,dimnjak i sl.	3,0	3,0	E;(M)
Zgrade(pristupa ni deo: terasa, balkon, gra evinske skele i sl.)	5,0	4,0	E;(M)
Zgrade pogonskih prostorija	≥3,0 uz zaš.mere	≥3,0 uz zašt.mere	E;(M)
Zgrade sa zapaljivim krovom	12,0 *	5,0*	E;M
Objekti sa lako zapaljivim materijal.	Ne sme	Visina stuba +3,0 min 15,0	
Naseljena mesta	7,0		E

Sportska igrališta	Ne sme preko strelišta	12,0	E;M
Javna kupališta i kampinzi	Ne sme		
Šume i drveće		3,0	
Regionalni putevi, lokalni putevi i putevi za industrijske objekte	7,0	Stub: 10,0 (izuzetno: 5,0)	E,M
Magistralni putevi	7,0	Stub: 20,0 (izuzetno: 10,0)	E,M
Gusto naseljena mesta	7,0		E; M
Pijace i vašarišta		12,0	E; M
Parkirališta i autobuska stajališta	7,0		E; M
Splavne reke	7,0		E
Plovne reke i kanali	15,0	Stub: 10,0 od obale; 6,0 od nasipa	E; M
Mostovne konstrukcije		5,0 od pristupa njih delova: 3,0 od nepristupa njih delova	
Antene televizijskih i radio	2,0	5,0	E; M
Antene predajnih i prijemnih stanica	Ne sme		
Visokonaponski vod	2,5	1,0	E
Niskonaponski vod	2,5	2,0	E; M
Telekomunikacioni kablovi		Stub: 10,0 za 1-110 KV (izuzetno: 1,0 za 1-35 KV) 15,0 za 220 KV; 25,0 za 400 KV	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za	Prov.: 5,0 od stuba TK voda Stub: 2,0 od prov. TK voda	E; M
Metalne i žičane ograde		3,0 Stub: 0,7 Un (cm) min. 20 (cm)	
Žičane mreže	3,75	3,75	E
Gasovodi, naftovodi, paravodi i sl.		8,0	
Stogovi i sušare	12,0 *	5,0 *	
Groblja	6,0 Stub: ne sme	5,0	E; M
Protivgradne stanice	Ne sme	200	
Stanišni peroni, istovarne rampe i dr.	12,0		
Staklenioci i staklene bašte	3,0	3,0	

LEGENDA: *- bez obzira na napon;

Un - nazivni napon (KV);

E - električna izolacija;

M - mehanička izolacija.

NAPOMENA: Pri prelasku vodova preko objekata, odnosno pri približavanju vodova objektima, sigurnosna visina je jednaka sigurnosnoj udaljenosti ako za sigurnosnu visinu nije navedena posebna vrednost.

Za neke objekte definisani su dodatni kriterijumi prema kojima se smatra da vod prelazi preko objekta, odnosno pored objekta, a samim tim da li je merodavna sigurnosna visina ili udaljenost, i to:

- Nadzemni vod prelazi preko zgrade, staklenika ili staklene bašte kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju od objekta manje od 3m za vodove nazivnog napona do 20 KV i manje od 5m za vodove nazivnog napona većeg od 20KV.

- Nadzemni vod prelazi preko parkirališta i autobuskih stajališta kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju manje od 5m.

Prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova ("Sl. list SFRJ", br. 6/1992):

- Sigurnosna visina je najmanja dozvoljena vertikalna udaljenost između lanca i raspona ili delova pod naponom voda i tla, ili objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili samonosećeg kablovskog snopa (SKS) od $+40^{\circ}\text{C}$ ili -5°C zajedno sa ledom, a koja daje veći nagib.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost u bilo kom pravcu između užeta ili samonosećeg kablovskog snopa (SKS) ili delova pod naponom voda i objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili SKS od $+40^{\circ}\text{C}$ zajedno sa dodatnim opterećenjem od pritiska vetra.

TELEKOMUNIKACIJE

Planski ciljevi

U oblasti telekomunikacionog sistema osnovni ciljevi su:

- najmanje udvostručiti postojeći i broj telefona
- obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove, domaćinstva i druge korisnike
- zameniti dotrajalu opremu i modernizovati mrežu, da bi se obezbedilo pouzdanije i kvalitetnije funkcionisanje telekomunikacionog sistema i uslovi za uvođenje novih (savremenih) usluga

- uvođenje novih telekomunikacionih usluga, primenom novih tehnologija, a posebno uvođenje optičkih kablova u mesnu mrežu i stvaranje uslova za formiranje širokopojasne ISDN (digitalne mreže integrisanih usluga)

- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopojasnih servisa

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

- razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i uvođenje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima

- dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitori) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza

- izgradnja kablovskog distribucionog sistema

Fiksna telefonija

TT mrežu graditi uz maksimalnu primenu optičkih kablova i sistema prenosa. Medijume prenosa, u svim saobraćajnim ravnima, predstavlja optički kablovi i RR sistemi. Duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica potrebno je obezbediti koridore za polaganje telekomunikacionih kablova. Na delu trase optičkih kablova koja je zajednička sa kablovima mesne mreže, polagati polietilenske cevi u isti rov kako bi se kroz nju mogao naknadno provući optički kabl. U delovima grada sa većom gustinom stanovanja planirati optičke kablove većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

Konfiguracija i kvalitet mreže mora biti takav da obezbeđuje:

- da se u najkraćem roku udovolji molbi pretplatnika za uvođenje telefona,
- da kvalitet prenosa odgovara propisanim uslovima,

da troškovi gradnje i održavanja budu što niži.

Planira se dalje instaliranje telefonskih govornica koje će se realizovati prema Programu davalja u zakupu na određeno vreme neizgrađenog javnog građevinskog zemljišta.

Kablovski distributivni sistem

KDS sistem razvijati u skladu sa zahtevanim potrebama i zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast. Izgradnja KDS treba da omogućava korišćenje niza usluga kao što su: brzi internet, kablovska TV, telemetrija, telemedicina, video na zahtev... Planirana arhitektura kablovskog sistema treba da predstavlja hibridnu dvosmernu mrežu sa više hijerarhijskih nivoa. Trase vodova kablovske TV utvrđivati detaljnom razradom kroz planove nižeg reda.

GASIFIKACIJA

Izvorište toplotne energije u zahvatu plana gradiće se na osnovu potreba, a po tehnološkim rešenjima i uslovima budućeg distributera. Način i opredeljenje za vrstu toplotne energije za grejanje objekata, kao i za eventualne tehnološke potrebe, definiće se nakon dobijanja adekvatnih saglasnosti i uslova nadležnih preduzeća i institucija.

2.4. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH NESRE I ORGANIZACIJA PROSTORA OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Pod elementarnim nepogodama podrazumevaju se sve nepogode koje nastaju delovanjem prirodnih sila: poplave, klizišta, zemljotresi, požari, akcidenti i druge pojave koje, svojim delovanjem, mogu da ugroze živote stanovništva i nanesu materijalnu štetu većeg obima. Zaštita od elementarnih nepogoda regulisana je Zakonom o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda (Sl. gl. RS br. 20/77).

Zaštita od poplava

U cilju zaštite od poplava i ambijentalnog uređenja prostora predviđena je regulacija reke Jošanice u dužini oko 3 km, odnosno celom dužinom koja je u okviru plana i reke Leke u okviru plana u dužini od oko 0,5 km. Kod vodotokova na kojima su već izvedeni regulacioni radovi, na novim deonicama usvojiti isti stepen zaštite, a kod regulacije ostalih vodotokova merodavna voda za dimenzionisanje korita je stogodišnja velika voda a kontrolna hiljadugodišnja velika voda. Na osnovu zakonskih odredbi, nadležni organ jedinice lokalne samouprave izrađuje plan zaštite i spasavanja od poplava. Ovaj plan regulišu nadležnosti i institucije u vanrednim situacijama. U cilju zaštite od poplava predviđena je dalja regulacija vodotokova na teritoriji plana.

Zaštita od klizišta

Katastar klizišta za plansko područje ne postoji. Na osnovu PPRS, Karta rizika od prirodnih nepogoda i tehnoloških udesa, u obuhvatu plana mogu se uočiti područja najugroženija procesom klizanja tla. Neophodna je izrada katastra klizišta i saniranje onih

klizišta na kojima je materijalna ulaganja biti opravdana, kao i ona koja ugrožavaju značajne građevinske i infrastrukturne objekte. Saniranje klizišta i sprečavanje pojave novih izvrši se primenom tehničkih i bioloških mera. Pored opstih uslova uređenja prostora i sanacije u ovom zahvatu urbanistički uslovi moraju obavezno definisati principe uređenja i obezbeđenja parcele odnosno elemente za odvodnjavanje i obezbeđenja parcele. Ovaj princip obezbeđuje detaljno sagledavanje zemljišta i izgrađenih objekata i mogućnost da se eventualno sačuvaju, usaglase i obezbede za upotrebu oni objekti građana kod kojih je to moguće sredstvima koja su tehnički prihvatljiva i racionalna. Ovo se direktno odnosi na zone umirenih klizišta i odgovarajuće objekte stambene izgradnje. Svi ostali oblici nestabilnih i uslovno stabilnih terena mogu se prevesti u druge kategorije zemljišta, odnosno zone u kojima je moguća gradnja, uz određena manja ili veća ograničenja uređenja i sanacije terena, kroz dopunska ili nova osnovna geološka istraživanja siveg zahvata na osnovu posebnog programa i projekata istražnih radova. Prilikom izvođenja tj. u daljoj gradnji, zavisno od vrste i namene objekata, za svaki objekat tj. fazu izgradnje ponaosob prema parametru seizmičnosti definisati uslove izgradnje. U grafikonu delu PGR označena su mesta gde su evidentirana klizišta i tu nema izgradnje izuzev postojećih retnih naselja.

Zaštita od zemljotresa

U pogledu odbrane od zemljotresa, a u skladu sa principima prevencije, obavezna je primena važećih seizmičkih propisa pri sanaciji postojećih i izgradnji novih objekata. Obim i sadržaj seizmološke dokumentacije definiše se u zavisnosti od kategorije objekata (prema važećim pravilnicima iz ove oblasti) i vrste tehničke dokumentacije koja se izrađuje za ove objekte.

Zaštita od požara i eksplozija

Požar je estetička nepogoda, a nastaje svakodnevnim korišćenjem objekata, ali i kao posledica elementarnih nepogoda (zemljotresa, eksplozije i sl.) Zaštita od požara regulisana je Zakonom o zaštiti od požara (Sl. gl. RS br. 37/88) i nizom tehničkih propisa i normativnih akata. Zakonom je propisano da Skupština opštine svojom odlukom donosi plan zaštite od požara. Zaštita od požara podrazumeva skup mera i radnji sa ciljem sprečavanja nastanka požara, njegovo suzbijanje i ublažavanje posledica koje mogu nastati. Imaju i u vidu visok rizik od požara objekata - namene koja se planira, isti moraju ispuniti osnovne kriterijume sa aspekta stabilnosti i vrste građevinske konstrukcije, sa odgovarajućim evakuacionim putevima visokog stepena bezbednosti, uspostavljenom kontrolom kretanja dima u objektu, predviđenim sredstvima i opremom za gašenje požara (prenosni protivpožarni aparati, unutrašnji hidranti sa pripadajućom opremom), obezbeđuje blagovremene informacije o nastanku i širenju požara (instalacije za automatsku i ručnu dojavu požara), uz dobro održavanje svih instalacija u objektu, kao i drugih rešenja koja treba da budu u duhu navedenih kriterijuma. Smanjenje stepena ugroženosti od požara sprovodi se realizacijom sledećih preventivnih mera:

- sprovođenje zakonskih propisa;
- aktivno učestvovanje pripadnika Vatrogasno spasilačke jedinice, odeljenja za zaštitu od požara i spašavanje MUP-a REPUBLIKE SRBIJE u izradi urbanističke i projektne dokumentacije kroz davanje uslova i saglasnosti;
- izrada Plana zaštite od požara i Pravilnika zaštite od požara za sve pravne subjekte na datoj lokaciji).
- prohodnost saobraćajnica (oblik, dimenzije i druge karakteristike saobraćajnica, platoa i okretnica za vatrogasna vozila) i pristup svim objektima (slobodan prostor između objekata, bez izgradnje privremenih objekata, postavljanja žardinjera, sa enjima visokog rastinja i postavljanja drugih prepreka);
- održavanje i dalje osavremenjavanje hidrantske mreže;
- poštovanje pravila izgradnje (građenja).

U tom smislu, sa aspekta zaštite od požara, poseban akcenat je dat na striktnom poštovanju važe ih tehni kih propisa koji regulišu materiju zaštite od požara i eksplozija u industriji, energetici, gra evinarstvu, saobra aju i dr, a u cilju sigurnosti ljudi i objekata, postrojenja, ure aja, opreme i drugih sredstava rada.

Zaštita od akcidenata

Akcidenti (udesi) podrazumevaju narušavanje ekoloske ravnoteže životne sredine, usled nekontrolisanog emitovanja opasnih materija, prilikom havarija, eksplozija i sl. na objektima-potencijalnim zagadljivacima. Stanje zastite od akcidenata zasniva se na primeni odredjenih zakonskih propisa i pravilnika, prilikom izrade urbanisticke dokumentacije i izdavanja urbanisticko-tehnickih uslova za investicione objekte (Vazeceg seta Zakona o zastiti životne sredine). Investiciono-tehnicki programi moraju da sadrže tehnicko-tehnoloska resenja za sprečavanje zagadjlivanja životne sredine. U cilju poboljsanja zastite od akcidenata potrebna je izrada mape hazarda za teritoriju plana.

Zaštita od ratnih razaranja

Ure enje podru ja Prostornog plana za potrebe odbrane i zaštite od ratnih razaranja zasniva e se važe im propisima, stavovima i Uslovima Ministarstva odbrane. U skladu sa Uslovima i zahtevima Ministarstva odbrane za prilago avanje Prostornog plana opštine Raška potrebama odbrane zemlje, a u skladu sa Zakonom o odbrani (Sl.gl.RS br.116/07), Odlukom o objektima od posebnog zna aja za odbranu (Sl.gl.RS br.112/08) i Odlukom ovrstama investicionih objekata i prostornih i urbanisti kih planova zna ajnih za odbranu zemlje (Sl. list.SRJ br.39/95). U skladu sa Uredbom o organizovanju i funkcionisanju civilne zaštite i Odlukom o utvr ivanju stepena ugroženosti naseljenih mesta zaštitne objekte u naseljima planirati u skladu sa stepenom ugroženosti. Za potrebe prilago avanja Plana generalne regulacije potrebama odbrane zemlje propisuju se slede e mere zaštite:

- Planirana uli na mreža i regulacione širine saobra ajnih pravaca omogu avaju nesmetano funkcionisanje civilne zaštite u slu aju opasnosti od ratnih razaranja.
- Obavezna je primena mera zaštite i spasavanja stanovništva i materijalnih dobara. Zaštita stanovništva i meterijalnih dobara i zoniranje teritorije po stepenima ugroženosti i zaštite, vrši se u skladu sa mestom i ulogom koje pojedini delovi podru ja imaju i u skladu sa Procenom ugroženosti i mogu nosti za zaštitu i spasavanje Odeljenja za vanredne situacije.

2.4.1. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pravni propisi u oblasti energetske efikasnosti

- Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011) definiše unapre enje energetske efikasnosti kao smanjenje potrošnje svih vrsta energije, ušteda energije i obezbe enje održive gradnje primenom tehni kih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata.

Objekat koji se u smislu posebnog propisa smatra objektom visokogradnje, u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgra en, koriš en i održavan na na in kojim se obezbe uju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvr uju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta koji izdaje ovlaš ena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekata.

Sertifikat o energetskim svojstvima objekta cini sastavni deo tehni ke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

- Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 57/2011) bliže propisuje energetska svojstva i na in izra unavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetski zahtevi za nove i postoje e objekte.

Ovaj pravilnik se primenjuje od 30. septembra 2012. godine.

- Pravilnik o uslovima, sadržini i na inu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/2011) bliže propisuje uslove, sadržinu i na in izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada.

Ovaj pravilnik se primenjuje od 30. septembra 2012. godine.

- Strategija razvoja energetike Republike Srbije do 2015. godine koju je donela Narodna skupština Republike Srbije

- Program ostvarivanja strategije razvoja energetike republike Srbije do 2015. godine za period od 2007. do 2012. godine ("Sl. glasnik RS", br. 17/2007, 73/2007, 99/2009 i 27/2010).

- Prvi akcioni plan za energetske efikasnost Republike Srbije za period od 2010. do 2012. godine, donešen je juna 2010. godine.

Mere energetske efikasnosti izgradnje

1. Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, ventilacije i klimatizacije i pove anje energetske efikasnosti sitema grejanja.

- Novi standardi za spoljašnje projektne temperature vazduha i maksimalna temperatura vazduha grejanog prostora (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);

- Nova gra evinska fizika; zahtevane vrednosti koeficijenta prolaženja toplote i toplotne otpornosti prostora (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);

- Minimalni zahtevi energetske efikasnosti (energetskog u inka) za stambene zgrade, po metodi pore enja sa najboljim praksama (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);

- Sertifikati o energetske svojstvima zgrada (Pravilnik o uslovima, sadržini i na inu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 61/2011)

- Redovna inspekcija i održavanje kotlova, sistema grejanja i klimatizacije.

2. Smanjenje potrošnje toplotne energije obezbe ivanjem pojedina nog merenja potrošnje toplotne energije uz mogu u regulaciju potrošnje toplotne energije.

3. Smanjenje potrošnje elektri ne energije za grejanje koriš enjem:

- opreme za grejanje ve e energetske efikasnosti (toplotne pumpe),

- energetske efikasne opreme za sagorevanje biomase,

- solarnih kolektora,

- efikasnih termotehni kih sistema sa naprednim sistemima regulacije.

Postoje i objekti

- Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, tj. potrošnje energije za grejanje i hla enje zaptivanjem prozora, ugradnjom zasen enja, zamenom prozora i spoljnih vrata i toplotnim izolovanjem stambenih zgrada.

- Smanjenje potrošnje elektri ne energije promovisanjem i podržavanjem zamene klasi nih sijalica sa vlaknom energetske efikasnim sijalicama.

- Smanjenje potrošnje elektri ne energije zamenom starih neefikasnih ure aja efikasnijim ure ajima.

2.4.2. MERE PRISTUPA NOSTI OSOBAMA SA INVALIDITETOM, DECI I STARIM OSOBAMA

Prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postoje ih saobra ajnica neophodno je pridržavati se odgovaraju eg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih i invalidnih lica.

Za osobe sa invaliditetom, decu i stare osobe potrebno je prilagoditi za koriš enje sve javne saobra ajne i peša ke površine, omogu iti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad u objektima visokogradnje javne i poslovne namene kao i u stambenim i stambeno poslovnim objektima sa deset i više stanova.

3. PRAVILA GRA ENJA

Pravila gra enja predstavljaju skup me usobno zavisnih pravila za izgradnju objekata na pojedina nim gra evinskim parcelama, data po pretežnim namenama po blokovima.

Pravila se primenjuju:

- za direktno sprovo enje - izdavanje Lokacijske dozvole.

Ostale površine u podru ju Izmene i dopune dela PGR-a za deo stambeno poslovnog loka koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a su :

Srednje gustine

- Bm Mešovite zone stanovanja u naseljima srednjih gustina

Bm MEŠOVITE ZONE U NASELJIMA SREDNJIH GUSTINA

Gs = 20 - 40 stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)

Gustine Bm su zone pretežno postoje eg individualnog stanovanja zastupljene u okviru naselja, Rasadnik, , sa prate im komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda).

Mešovite zone stanovanja formirane su i duž važnijih gradskih saobra ajnica, na pravcima povezivanja centara, kao prate a funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija. Njihov razvoj oslanja se na dalju koncentraciju poslovnog prostora. Planira se rekonstrukcija stambenih zona sa zna ajnom izgradnjom.

Urbanisti ki parametri, odnosno Opšta pravila gra enja za mešovite zone u naseljima srednjih gustina stanovanja, posebno su definisana karakteristi nim i specifišnim parametrima u važe em PGR-u i ista se zadžavaju i kao takva se daju i primenjuju.

3.1. OPŠTA PRAVILA GRA ENJA na ostalim površinama–

Elementi urbanisti ke regulacije koji nisu obuhva eni ovim Pravilima gra enja definišu se prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015).

Namena objekata i prostora

Postoje e i planirano gra evinsko podru je naselja se ure uje i gradi

- sa pretežno poslovnom namenom uz državni put I reda,

- sa mešovitom poslovno stambenom namenom uz državni put II reda.

- sa pretežno stambenom namenom uz opštinski put, naseljske ulice i nekategorisane puteve.

- sa višeporodi nim stambenim objektima u naselju.

U okviru zona stanovanja predvi ena je pretežno individualna stambena gradnja sa mogu im proizvodnim delom, koja je definisana na parcelama sa slobodnostoje im objektima van regulacije. Pretežna stambena namena na postoje em i planiranom gra evinskom podru ju naselja uz državne puteve može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privre ivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone, ranga puta.

Javne namene u okviru osnovne namene

U okviru ostalog gra evinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, de ja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali samo pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovaraju u delatnost i uslove neposrednog okruženja. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima gra enja za izgradnju javnih objekata.

Kompatibilne namene

Kao prate e (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veli inom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priklju ak na saobra ajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogu nosti, uz uslov obezbe enja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Kompatibilne namene date su u posebnim pravilima za svaku namenu.

Zabranjena namena

Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko gra evinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Tipologija objekata

Gra evinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:

- slobodnostoje i - objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu gra evinske parcele;
- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bo ne granice gra evinske parcele); i
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni") - objekat na parceli dodiruje samo jednu bo nu liniju gra evinske parcele.

Opšta pravila parcelacije

Svaka gra evinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3,5m.

Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je tako e 3.5 metra. Postoje i prilazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Gra evinska parcela (planirana i postoje a) ima površinu i oblik koji omogu ava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o gra enju i tehni kim propisima.

Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija

Položaj objekta na parceli definiše se:

- gra evinskom linijom u odnosu na regulaciju
- u odnosu na granicu susedne parcele.
- u odnosu na druge objekte na parceli

Gra evinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- zgradnja novih objekata
- dogradnja objekta

Udaljenost gra evinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafi kom prilogu u ovom elaboratu. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza gra evinska linija se utvr uje kroz Lokacijsku dozvolu. Za objekte u obuhvatu postoje ih ili prostora planiranih za izradu novih planova detaljne regulacije, gra evinska linija definiše se tim planovima. Objekat se unutar gra evinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobra ajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama.
- dužom stranom paralelno izohipsama,
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),
- balkoni, terase, erkeri i otvorena stepeništa ne smeju pre i propisanu regulacionu liniju,
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu gra evinsku liniju.
- gra evinska linija pomo nog objekta se postavlja iza gra evinske linije osnovnog objekta na parceli.

Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.

Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri emu se moraju poštovati propisane udaljenosti od granica susednih parcela.

Indeksi

Indeks zauzetosti i visina objekta definišu površine svih objekata na parceli. Obzirom na neujedna enu izgra enost u okviru postoje ih doma instava, a u slu aju da postoje i procenat izgra enosti parcela (ili drugi urbanisti ki parametar) ve i od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postoje a izgra enost bez mogu nosti pove anja parametara a radi legalizacije postoje ih objekata. Podrumska etaža se ne obra unava u BRGP. Suterenska etaža, iste visine mah 2,4m, se ne obra unava u BRGP.

Visinska regulacija

Spratnost i tip objekata zavisi od njegove namene a mora biti prilago en uslovima lokacije i funkciji. Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumske ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehni ke i hidrotehni ke prirode. Kota poda prizemlja je min 0,2 m a max 1,2 m od nulte kote tj kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat. Visina etaža se odre uje prema nameni, a prema Pravilniku. Objekti mogu imati podrumske ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehni ke i hidrotehni ke prirode, isklju ivo za pomo ni ili poslovni prostor.

Pravila za postoje e objekte

Ukoliko postoje i objekat delom izlazi ispred planom definisane gra evinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobra ajnu preglednost ili suseda na planiranoj gra evinskoj liniji, uz mogu u rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su mogu e samo iza planom definisane gra evinske linije. Za izgra ene objekte ija su me usobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvr enih ovim pravilima, u slu aju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta. Ukoliko je postoje i objekat manji od mogu eg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, mogu a je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje slede ih uslova:

- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta ve dogra ena stepeništa moraju biti zašti ena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

Drugi objekat na gra evinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prate e namene u okviru indeksa izgra enosti i iskoriš enosti zemljišta, poštuju i sva ostala pravila gra enja, ukoliko pravilima za pojedina ne namene nije druga ije propisano.

Pomo ni objekat

Za sve namene stanovanja izgradnja pomo nih objekata je mogu a samo do maksimalno predvi enih urbanisti kih parametara datih u pravilima gra enja s tim da maksimalna spratnost bude P. Pomo ni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od me e (najisturenija ta ka objekta ka me i suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimanog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomo nog objekta ne može pre i 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomo nog objekta) a maksimalna visina 5.0 m. Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije druga ije dato kroz pojedina na pravila gra enja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni

objekat. Pomo ni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do gra evinske linije u nagibu ve em od 12% pomo ni objekat sa namenom garaže može se graditi izme u regulacione i gra evinske linije uz uslov da ne ometa saobra ajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogu noš u koriš enja podzemne etaže za pomo ni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomo nih objekata, pomo ni prostor se realizuje isklju ivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. 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,

-Hotelijerske 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.

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.

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

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, uskla uju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene. Isklju ena je primena neautenti nih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko gra evinskih elemenata objekata i partera.

Ure enje parcele (kompleksa)

Ure enje parcele vrši se na osnovu propisa i tehni kih uslova i normativa za odgovaraju u namenu. Kompleks (parcela, gradjevinska parcela) mora biti ure en tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno ure enje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sa uvati postoje i zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila gra enja za svaku namenu. Pri projektovanju i izvo enju svih javnih površina i namena obavezna je primena važe eg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Pravila za ogra ivanje gra evinske parcele

Gra evinske parcele mogu se ogra ivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (ra unaju i od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda gra evinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20 m. Parcele ija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ogra ivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid iju visinu odre uje nadležna opštinska služba. Susedne gra evinske parcele mogu se ogra ivati "živom"

(zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda). Ograda je za građevinske parcele za namene koje se po zakonu ograda uju vrši se na način koji je utvrđen odredbama ovog pravilnika.

Priključenje objekata na infrastrukturu

Priključenje objekata vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući i saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbednosni uslovi

Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata. Ispitivanje iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalizaciju i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- Odlaganje smeća sa prostora plana vrši se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

- Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10.000 stanovnika.

- Kod višeporodnog stanovanja na svakih 15.000 stanovnika postaviti po jedan kontejner

- Kod poslovnih prostora (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila građevinske primenljiva je se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

3.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐEVINARSTVA ZA MEŠOVITE ZONE U NASELJIMA SREDNJIH GUSTINA Bm - (deo Celine III)

Urbanistički parametri za ove zone, posebno su definisani karakteristikama i specifičnim parametrima za Mešovitu zonu u naseljima srednjih gustina i isti nisu predmet Izmene i dopune plana, tako da se isti prilažu kao što su i dati u PGR-u za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i Air.

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodni ni slobodnostoje i stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za
---	--

	<p>objekte u neprekinutom nizu 10m pri emu se moraju ispoštovati odgovaraju e udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostoje eg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama ve im od 500m² mogu e je graditi višeporodi ne stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. Izuzetno u zoni Bm mogu e je formirati gra evinske parcele manje površine i širine radi legalizacije bespravno izgra enih objekata (poslovno stambeni objekti uz bolni ki kompleks duž ulice Generala Živkovi a i poslovno stambeni objekti uz ulicu Ivana Gorana Kova i a na delu izme u ulica generala Živkovi a i Stanimira okovi a)</p>
NAMENA OSNOVNA	<p>Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.</p>
NAMENA PRATE A	<p>Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, de ije ustanove, kultura i socijalne ustanove.</p>
NAMENA ZABRANJENA	<p>svi oni objekti za koje se moze zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na zivotnu sredinu.</p>
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	<p>Postoje i objekti do regulacione linije se zadržavaju u postoje em gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Gradjevinska linija je definisana na grafi kom prilogu i obavezuju a je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodi nog stanovanja gra evinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti gra evinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu pre i gra evinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p>
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	<p>Do 50 % izuzetno do 70% u slu aju višeporodi nih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)</p>
MAKSIMALNA VISINA	<p>Za objekte višeporodi nog stanovanja maksimalna visina je 25.0 metara a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehni ke i geotehni ke prirode.</p>
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije ta ke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostoje eg tipa izgradnje i</p>

	linije susedne gra evinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije ta ke novog objekta višeporodi nog stambenog objekta slobodnostoje eg tipa izgradnje i linije susedne gra evinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima gra enja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRA EVINSKOJ PARCELI	Na istoj gra evinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine gra evinske parcele umanji za površinu prizemlja.

3.3. SPROVO ENJE PLANA

Sprovo enje Izmeni i dopuni dela Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1),, mogu e je :

1. **Direktno na osnovu pravila ure enja, pravila i mera zaštite i pravila gra enja definisanih ovim Planom**

Celu površinu obuhvata Plana mogu e je izgraditi na osnovu pravila ure enja, pravila i mera zaštite i pravila gra enja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole za sve namene.

Za izgradnju objekata za koja nisu definisana pravila gra enja primenjiva e se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (sl. Gl. RS br. 50/2011)

Sprovo enje Izmene i dopune Plana generalne regulacije je mogu e vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je odre ena lokacija ure ena i regulisana tj. ima obezbe en minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom.

Sve postoje e opštinske Odluke treba usaglasiti sa ovim Planom ili uraditi nove prema uslovima iz ovog Plana.

Sprovo enje Plana obuhvata i:

- trajno pra enje problema zaštite, ure enja i razvoja planskog prostora i redovno izveštavanje lokalne samouprave.
- definisanje razvojnih projekata radi konkurisanja kod domaćih i evropskih fondova.
- pokretanje inicijative za izmenu i dopunu Plana generalne regulacije, prema potrebi.
- U sprovo enju i realizaciji Plana treba se držati uslova ugra enih u ovaj plan. Plan se realizuje jednovremeno jer predstavlja jedinstvenu celinu, i nema uslova za faznu realizaciju.

ODGOVORNI URBANISTA :

Bisera Mavri , dipl.ing.arh.
Sead Mušovic, dipl.ing.gra ..
Alma Hašanin, dipl.ing.arh.