

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
ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I
GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK,
DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA,
NA POTESU NASELJA „POTOK,,**

U Novom Pazaru, novembar, 2017. god

NARUČILAC: **Grad Novi Pazar**

OBRADIVAČ: **„J.P. ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,**

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

ODGOVORNI URBANISTA : **Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.**

STRUČNI TIM: **Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.**
Sead Mušović, dipl.ing.grad.
Hašanin Alma, dipl.ing.elektr.
Hidaet Luka, dipl.ing.grad.

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.	Područje 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.	Koncepcija 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.	Uslovi i mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i zaštita prirodnog i kulturnog nasleđa životne sredine, života i zdravlja ljudi	
2.4.1.	Opšti i posebni uslovi i mere zaštite životne sredine	
2.4.2.	Evidentirana prirodna i nepokretna kulturna dobra	
2.5.	Opšti uslovi kojima se površine i objekti javne namene čine pristupačnim osobama sa invaliditetom	
2.6.	Mere energetske efikasnosti izgradnje	
2.7.	Uslovi za zaštitu od požara	
3.	PRAVILA GRAĐENJA	
3.1.	Opšta pravila građenja	
3.2.	Posebna pravila građenja	
4.	Smernice za sprovođenje	

GRAFIČKI PRIKAZI

1.	IZVOD IZ PGR	1 : 5000
2.	KAT.TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA	1 : 1000
3.	NAMENA POVRŠINA	1 : 1000
4.	PLAN SAOBRAĆAJA SA REGULACIJOM I NIVELACIJOM	1 : 1000
5.	PLAN REGULACIJE SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA	1 : 1000
6.	VODOVODNA MREŽA	1 : 1000

7. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA 1 : 1000
9. ZAŠTITA NKD 1 : 1000
10. SPROVOĐENJE PLANA 1 : 1000

DOKUMENTACIONI DEO PLANA SADRŽI:

ODLUKA O IZMENI I DOPUNI ODLUKE O IZRADI IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA POTOK, broj: 350-79/16 od 08.12.2016.

IZVEŠTAJ O OBAVLJENOM RANOM JAVNOM UVIDU ZA MATERIJAL O IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA POTOK, broj: 06-215/17 od 15.08.2017.

JKP VODOVOD I KANALIZACIJA NOVI PAZAR, BR:1267 OD 20.07.2017.GODINE.

MIŠLJENJE ODS "EPS" DISTRIBUCIJA „NOVI PAZAR“ BR.184355/1 OD 19.07.2017.GODINE.

USLOVI TELEKOM SRBIJA BR.260194/1 OD 13.07.2017.GODINE

USLOVI JP PUTEVI SRBIJE BR. 953-14387/17-1 OD 03.08.2014.

GRADSKA TOPLANA NOVI PAZAR BROJ 1546 OD 27.09.2017.GODINE

MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE - ODELJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U NOVOM PAZARU Broj: 09/21 br.217-9347/17 OD 17.07.2017 .

REPUBLIČKI HIDROMETOROLOŠKI ZAVOD BEOGRAD, KNEZA VIŠESLAVA 66, BROJ 922-3-42/2017 OD 24.07.2017.GOD

PUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO ODBRANE, SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU P BROJ.2480-6 OD 24.10.2017. GODINE

MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA I VODOPRIVREDE,
REPUBLIČKA DIREKCIJA ZA VODE,
ODGOVOR BR. 325-05-000117/2017-07 OD 20.07.2017. GODINE

POJMOVNIK

Osnovni pojmovi upotrebljeni u pravilima uređenja i građenja imaju sledeće značenje:

Građevinsko područje – jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;

Blok – deo gradskog prostora oivičen javnim saobraćajnim površinama;

Građevinska parcela – jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;

Ugaona građevinska parcela – građevinska parcela koja se nalazi na uglu bloka i ima pristup na najmanje dve saobraćajne površine regulacione širine minimalno 8,0 m. Ugaona građevinska parcela ima dve prednje i dve bočne granice parcele;

Front građevinske parcele – širina građevinske parcele prema pristupnoj saobraćajnoj površini;

Kompleks – celina sa više objekata na jednoj građevinskoj parceli iste namene.

Građevinski kompleks – predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) – jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta – spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama).

Indeks izgrađenosti parcele – jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;

Indeks zauzetosti parcele – jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta I ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

Visina objekta – udaljenje venca poslednje etaže objekta, u ravni fasadnog platna, od najviše kote pristupne saobraćajnice. Kod objekata sa ravnim krovom visina venca se računa do ograde povučene etaže. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta se iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, visina objekta se određuje u odnosu na nultu kotu, I definiše se kao rastojanje od nulte kote objekta do visine venca, odnosno slemena. Izražava se u metrima dužnim. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica kao visina objekta se iskazuje ona koja ima najvišu kotu u odnosu na pristupnu saobraćajnicu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, visina objekta se određuje u odnosu na nultu kotu, i definiše se kao rastojanje od nultekote objekta do visine venca, odnosno slemena.

Spratnost objekta – broj spratova, koji se broje od prvog sprata iznad prizemlja pa naviše. Kao spratovi brojem se ne izražavaju prizemlje, podrum, suteran i potkrovlje. Broj spratova zgrade čiji su pojedini delovi različite spratnosti iskazuje se brojem spratova najvišeg dela zgrade. Broj spratova u zgradi na nagnutom terenu iskazuje se prema onom delu zgrade koji ima najveći broj spratova. Izražava se opisom i brojem nadzemnih etaža, pri čemu se podrum označava kao Po, suteran kao Su, prizemlje kao P, nadzemne etaže brojem etaža, potkrovlje kao Pk, a povučena etaža kao Ps.

Podrum – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena i to na dubini većoj od jednog metra.

Suteran – nivo u zgradi čiji se pod nalazi ispod površine terena, ali na dubini do jednog metra i manje.

Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma isuterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suteran) na visini do 1,6 m od najviše kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.

Sprat – nivo u zgradi koji se nalazi iznad prizemlja a ispod krovne konstrukcije ili potkrovlja.

Povučeni sprat – poslednja etaža povučena od fasadne ravni prema javnoj površini minimalno 1,5 m u nivou poda. Kota venca povučene etaže je maksimalno 3,5 m iznad kote venca objekta u ravni fasadnog platna.

Potkrovlje ili mansarda – nivo u zgradi koji je u celini ili delimično izgrađen unutar krovne konstrukcije zgrade, sa nadzikom visine do 1,6 m od kote poda poslednje etaže.

Međusprat – nivo u zgradi koji se nalazi između prizemlja i prvog sprata i projektuje se obično u slučajevima kada su u delu prizemlja smeštene poslovne prostorije. Međusprat čini konstruktivnu celinu sa prizemljem.

Polusprat – javlja se u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podela na spratove nije sprovedena u jednoj ravni kroz celu zgradu. Običnoje podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

Galerija – dodatni nivo unutar svetle visine etaže, koji zauzima maksimalno 70% površine poda osnovne etaže.

Nultakota – tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta u ravni fasadnog platna prema pristupnoj saobraćajnici.

Kota prizemlja objekta – kota poda prizemne etaže,definisana kao udaljenje od najviše kote pristupne saobraćajne površine, odnosno nulte kote.

Podzemna etaža – deo objekta čija je kota poda ispod površine terena (podrum ili suteran).

Nadzemna etaža –deo objekta iznad površine terena, čija je kota poda minimalno 0,2 m iznad površine terena.

Erker – nadzemni deo objekta koji izlazi iz osnovnog gabarita objekta na određenom rastojanju u odnosu na građevinsku liniju objekta.

Svetlarnik – deo objekta namenjen za osvetljenje pomoćnih prostorija u stanu (sanitarni čvor, ostave) i stepeništa u dvostrano ili jednostrano uzidanom objektu.

Postojeći objekat – objekat koji je evidentiran na ažurnoj geodetskoj podlozi.

Dogradnja – jeste izvođenje građevinskih i drugihradova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim činigrađevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu;

Rekonstrukcija – jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta,kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjajukonstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta.

Slobodnostojeći objekat – objekat koji je udaljen od bočnih i zadnje granice građevinske parcele.

Niz objekata – minimalno tri objekta uzidana na bočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obavezno uzidan na obe bočne granice građevinske parcele.

Porodična stambena zgrada - zgrada za stanovanje sa najviše dva stana.

Višeporodična stambena zgrada - zgrada za stanovanje sa najmanje tri stana.

Regulaciona linija – jeste linija koja razdvaja površine određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Silazna rampa – denivelisani pristup podzemnim etažama, koji može da počne od regulacione linije do objekta, osim ako pravilima građenja nije drugačije definisano.

Vertikalna regulacija bloka – regulacija bloka definisana kroz spratnost ili visinu objekata u bloku.

Formirana regulacija – regulacija bloka, koja upostojećem stanju zadovoljava standarde minimalnih profila saobraćajnica, koji ga okružuju, u odnosu na rang saobraćajnica planiranih urbanističkim planom.

Građevinska linija – jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Može biti podzemna ili nadzemna građevinska linija.

Pomoćni objekat – jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

Površna javne namene je površina namenjena za uređenje javnih površina i izgradnju javnih objekata, koja je važećim planskim dokumentom određena za tu namenu, uskladu sa odredbama zakona. Javne namene, odnosno objekti od javnog interesa mogu biti u različitim oblicima svojine.

Mešoviti gradski centri su površine namenjene centralnim sadržajima u kojima je planirana izgradnja komercijalnih, poslovnih i stambenih objekata sa obveznim poslovnim prizemljem.

Zelena površina organizovanog stambenog naselja jeste pejzažno uređena zelena površina, koja najčešće sadrži parkovski uređen prostor za miran odmor, dečja igrališta i terene za igru, planirana i održavana pri marno za potrebe lokalnog stanovništva. Ove zelene površine planirane su i podizane u zoni stanovanja, prema standardu od 15 do 20 m./stan. Imajući u vidu opremlje nost, uređenost i položaj ovog tipa zelenih površina,može se reći da one imaju funkciju lokalnog parka.

Označeni pojmovi definisani su važećim zakonima.

1. OPŠTI DEO

1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov je Odluka ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 11/16) o izradi Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska na potesu naselja Potok.

Pravni osnov za izradu i donošenje Plana sadrži se u Odredbi člana 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), Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015).

Planski osnov za izradu Nacrta izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska na potesu naselja Potok (u daljem tekstu: Izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok) 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 urbanistički plan Novi Pazar 2020 (Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014).

- Važeći plan - Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska („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 korišćenje prirodnih i stvorenih resursa, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobraćajnu pristupačnost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobraćajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja. Teritorija grada Novog Pazara raspolaže značajnim ali nedovoljno aktiviranim prirodnim potencijalima i teritorijalnim kapitalom. Osnovni principi prostornog razvoja grada Novog Pazara su:

- unapređenje teritorijalne kohezije;
- zaštita životne sredine;
- zaštita, uređenje i održivo korišćeno prirodnog i kulturnog nasleđa;
- prostorno-funkcionalna integrisanost sa okruženjem;
- povećanje konkurentnosti i efikasnosti;
- policentričan teritorijalni razvoj (posebno jačanje veze sela i centara u mreži naselja);
- unapređenje saobraćajne pristupačnosti i dostupnosti informacijama i znanju;
- razvoj kulturnog i lokalnog identiteta;
- princip subsidijarnosti i javno-privatnog partnerstva;
- princip veće transparentnosti u donošenju odluka;
- permanentna edukacija građana i administracije i učešće javnosti u odlučivanju;
- zaštita javnog interesa, javnih dobara i dobara u opštoj upotrebi.

Opšti i posebni ciljevi prostornog razvoja

Opšti ciljevi razvoja i uređenja teritorije grada Novog Pazara jesu:

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

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020

(Usklađivanje GUP-a sa odredbama važećeg 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 urbanističkog plana 2020 :

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

ZAKLJUČAK O POTENCIJALIMA I OGRANIČENJIMA SA SWOT ANALIZOM

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

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare čaršije-kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti,
2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
 - eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice obezbeđenje prostora za novu stambenu izgradnju
 - rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona,
 - izgradnju sajmišta koje je osnov za afirmaciju sadašnjih i budućih proizvodnih i uslužnih preduzeća i celokupne privrede Novog Pazara i šireg okruženja,
 - izgradnju hotelskih kapaciteta,
 - formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar,
 - dalji razvoj Univerziteta regionalnog i šireg značaja, modernizacija i razvoj raznih fakulteta,
 - izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti,
 - formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama za veće diskontne i druge tržne centre,
 - razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
 - uređenje parkovskih i drugih zelenih površina,
 - izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija načina korišćenja ovih objekata, kod sprovođa i organizacije sahranjivanja pre svega na novim lokacijama muslimanskih grobalja.
3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina, kroz:
 - definisanje granica zaštićenih zona i njihove zaštićene okoline za celine i pojedinačne
 - celine i pojedinačne objekte,

- uređenje starog gradskog jezgra,
 - spajanje starih i novih urbanih vrednosti,
 - remodelacija pojedinih objekata i prostora
 - očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina,
4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta
- definisanje saobraćajnih tokova izgradnjom novih saobraćajnica i
 - obilaznice i rasterećenje gradskog centra i centralne gradske zone,
 - izgradnja parking garaže u centralnoj zoni grada,
 - povećanje broja parking mesta racionalnim korišćenjem prostora u centralnoj zoni grada,
 - rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture,
 - uvođenje gasa iz šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja,
 - izgradnja sistema za prečišćavanje otpadnih voda,
 - izgradnja deponije,
5. Očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog urbanističkog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

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

Pored formiranja uslova za oživljavanje privredne delatnosti (dekomponovanje, mala i srednja preduzeća, mala privreda,), koristeći 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.

Ograničenja su s aspekta prirodnih uslova i odnose se na morfologiju (prostorna ograničenja za gradnju) i mogućnost seizmičkih potresa. Može se oceniti da površina raspoloživog zemljišta i trenutni broj stanovnika koji egzistira u navedenom naselju predstavlja značajan resurs koji dugoročno treba koristiti i razvijati kroz organizovaniju i efikasniju razmenu između prirodnih potencijala i organizovane društvene zajednice.

Povoljnost okruženja nije dovoljno iskorišćena i potrebno je podići na viši nivo u planskom periodu, naročito kada se ima u vidu prirodna i privredna snaga i struktura okruženja. Kvalitetna planska i funkcionalna rešenja za ovo područje treba zadržati i proširiti.

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

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

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

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

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

Namena prostora u zahvatu GUP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni

činioci prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanističkog plana čini: **Građevinsko područje.**

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

JAVNE POVRŠNE

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

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

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

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

U planskom periodu potrebno je ostvariti:

- novih 4 800 stanova

- novih $384 000m^2$ stambenog prostora

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

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

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

A - VISOKE GUSTINE STANOVANJA

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

C - RETKE GUSTINE STANOVANJA

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

Prema GUP-u Novi Pazar 2020, definisanim ciljevima, kriterijumima, smernicama, pravilima i rešenjima za izgradnju, važeći PGR je definisan kao površina namenjena: stanovanju retkih, srednjih i većih gustina, mešovitom poslovanju, centarima svih nivoa, javnim namenama: obrazovanju, zdrastvu, zelenilu, sportu i rekreaciji i saobraćaju.

Područje plana Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje izned Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijs ("SL. List Grada Novog Pazara " br. 02/14), obuhvata šire

područje gradskog centra i linijski prati dolinu reke Raške prema zapadu i ide do granice Zone zaštite na severu i obuhvata površinu od oko 733,00ha.

Prostor važećeg PGR-a je podeljen na 5 (pet) celina.

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

Površina celine 1 je oko 45 ha, deo prostora koji je u okviru gradskog centra. Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija.

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

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

CELINA 2 - pretežna namena - stanovanje Ao i A

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

Površina celine 2 je oko 122 ha. Stanovanje Ao i A je stanovanje većih gustina - deo prostora koji je u okviru Celine 2 se oslanja na gradskog centar. Javne površine u prostoru celine 2: uprava i administracija, zdravstvo, obrazovanje, dečija ustanova, socijalna zaštita, komunalni objekti, saobraćajne površine, sport i rekreacija i zelenilo.

Ostale površine u prostoru celine 2: stanovanje, centri-usluge, poslovanje i verski objekti.

CELINA 3 - pretežna namena – stanovanje Bm i Bo

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

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

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

CELINA 4 - pretežna namena – stanovanje Bm i Bo

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

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

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

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

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

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

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

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE
za deo centra nseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Ćukovac,
Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad
Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i
Jalija**

**1.3. OBUHVAT I OPIS GRANICE PODRUČJA
IZMENE I DOPUNE PLANA NA POTESU NASELJA LUG**

Izmenom i dopunom PGR na potesu naselja „Potok,, obuhvaćen je prostor uokviren ulicama Đurđevi stupovi, ulicom 28, Novembra, ulicom AVNOJ-a ulicom Stevane Nemanje, delom uz granicu zone posebne namene, ulicom Miodraga Jovanovića, ulicom Kolubarskom i uz granicu zone posebne namene do ulice Đurđevi stupovi.

Granica obuhvata izmene PGR-a na potesu naselja Varoš mahale, dela gradskog centra i dela naselja Potok ide katastarskim parcelama i to sa zapadakatastarskim parcelama 23440; 23430; 23437/2; 385/2; 387; 389/; 390/; 409; prelazi ulicu Klubarsku 430; 410; 411; 412; 413; 418; 414; 415; 416; 417; 430; 1224/2; 1223; 1222; 1221; 1203; 1202; 1201; 1196; 1195; 1194; 1193; 1192; 1191; 1190; 1189; 1188; 1186; 1185; 1184; 1183; 1162 (ulica Petra Mirkovića); 1129; 1128; 1127; 1126 (ulica Miodraga Jovanovica); 1031; 1032/2; 1032/1; 1029; 1030; 1029; deo 3194 (krak ulice 28 Novembar); 990/2; 990/1; 989; 988 (ulica Relje Krilatice); 910; prelazi ulicu Šabana Koče 888 i k.p. 803, sa juga katastarskom parcelom 803 (nova lučna zgrada), sa istoka katastarskom parcelom 4494 (ulica Stevana Nemanje) i sa severa katastarskim parcelama 436/4; 436/5; 436/2; 436/1; 1126 (ulica Miodraga Jovanovica); 1162 (ulica Petra Mirkovica); 430 (ulica Kolubarska); 363; 364/1; 23435; 385/3; 23437/2; 23436 i k.p. 23440 sve KO Novi Pazar. Sve nabrojane parcele su KO Novi Pazari nalaze se u obuhvatu izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Varoš mahale, dela gradskog centra i dela naselja Potok. Ukupna površina područja obuhvaćenog granicom Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Potok, iznosi oko 33,94 ha. Parcele u obuhvatu plana pripadaju građevinskom području.

Kao grafička osnova za izradu **nacrta Izmene i dopune Plana gneralne regulacije** za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija na potesu naselja Potok, korišćene su sledeće podloge:

- Orto-foto plan; Digitalni katastarsko-topografski plan R 1:1000

1.3. ANALIZA I OCENA STANJA

1.3.1. PODRUČJE PLANA I NJEGOVO OKRUŽENJE

Prostorni položaj omogućava korišćenje predmetnog zahvata, u skladu sa postojećom i planiranom saobraćajnom matricom.

Prostor karakteriše delimično izgrađeno i neadekvatno uređeno zemljište. Istovremeno na datom prostoru je moguće uvođenje novog građevinskog fonda u skladu sa planiranom namenom i gustom stanovanja.

Zemljište u obuhvatu Izmena i dopuna PGR-a, na potesu naselja Potok, je izgrađeno pretežno porodičnim stambenim objektima kao i objektima višeporodičnog stanovanja. Na prostoru plana su i administrativni objekti, objekti obrazovanja i verski objekti.

Postojeće sabračajnice unutar obuhvata plana su asfaltirane sa ili bez odgovarajućih profila. Postojeći objekti javne namene u Izmenama i dopunama dela PGR-a na potesu naselja Potok, zadržavaju postojeću namenu, dok na prostoru postojeće namene porodičnog stanovanja, planirana je pretežna namena stanovanje visokih gustina uz mogućnosti izgradnje poslovnih objekata komercijalne delatnosti, moguća izgradnja javnih objekata, odnosno izgradnja svih objekata kompatibilne namene, koji svojom namenom ne ugrožavaju osnovnu namenu.

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

POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

(iskazan za prostor unutar obuhvata Izmena i dopunaa dela PGR-a na potesu naselja Potok)

BILANS POVRŠINA	
NAMENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m ² (ha)
Površine javne namene saobraćajne površine m ² (ha)	62188,00 m ² (6,30ha)
Površine javne namene Osnovno obrazovanje, dečije ustanove, dom zdravlja, socijalna zaštita, uprava, komunalne delatnosti, groblja, sport i rekreacija, zelenilo.	43916,00 m ² (4,40 ha)
Površine ostalih namena - stanovanje centralne urbane i poslovne zone, opšte stambene zone većih gustina, stambene zone većih gustina, mešovito stanovanje srednjih gustina m ² (ha);	233309,00 m ² (23,30ha)
Ukupna površina plana:	339413 m² ~ 34,00 ha

1.3.2.. POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Prostorna organizacija u zahvatu Izmena i dopuna Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok je relativno pogodna a značajan deo obuhvata čini zona centra grada.

Podelom na površine javne namene i površine ostale namene (u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji) postiže se povoljnija transformacija prostorne celine sa tačno definisanim funkcionalnim zonama, radi boljeg korišćenja zemljišta.

1.3.3. PODACI O ZEMLJIŠTU

Za potrebe izrade Izmena i dopuna Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok nisu vršena posebna inženjersko geološka istraživanja već su korišćene poznate inženjersko geološke karakteristike koje su korišćene još prilikom izrade GP-a grada Novog Pzara.

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

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

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

1.3.4. USLOVI I RESURSI

Zemljište u zahvatu je građevinsko zemljište namenjeno pretežno stanovanju. Postojeće stanje izgrađenosti i kvalitet zemljišta nosivost i sl. planom definišu mogućnost značajnog povećanja izgrađenosti, rekonstrukciju građevinskog fonda, uvođenje stanovanja većih gustina, poslovanja i javnih sadržaja.

2. PLANSKI DEO

2.1. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

OSNOVNA NAMENA PROSTORA

Cilj izrade Izmene dopune dela PGR-a na potesu naselja Potok sastoji se u potrebi da se izvrši izmena i dopuna u Pravilima uređenja i Pravilima građenja, zatim da se redefinišu građevinske i regulacione linije i definišu ulice tamo gde su ispuštene kao i namene koje prethodnim planom nisu bile predviđene. Osnovne namene površina, odnosno zone, zadržane su iz važećeg PGR-a za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata: deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya.

Područje Izmene i dopune plana obuhvata deo naselja Potok, PGR –a za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya i obuhvata površinu od oko 33,94ha.

Planirana pretežna namena na prostoru Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Potok prema važećem PGR-u je: stanovanje visokih gustina i to: Au-centralne urbane i poslovne zone, Ao - opšte stambene zone većih gustina ($G_s = 70 - 100$ stanova/ha ili 300-400 stanovnika/ha), A - gradske stambene zone većih gustina ($G_s = 40 - 70$ stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha) I Bm- mesovito stanovanje srednjih gustina $G_s = 20-40$ stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)

Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija, kao i Javne namene-Saobraćajne površine, osnovno obrazovanje, dečje ustanove, uprava, socijalna zaštita, dom zdravlja groblja, I zelenilo. U okviru stambenih zona i blokova moguća je izgradnja poslovnih objekata komercijalnih sadržaja, javnih službi, kao i objekata i sadržaja koji su kompatibilni nameni stanovanja. Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona visokih gustina stanovanja.

Podela unutar građevinskog područja važećeg PGR-a, odnosi se i na područje Izmene i dopune PGR-a za deo naselja potok.

Građevinsko područje deli se na :

JAVNE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine **10,61 ha,**
OSTALE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine **23,33ha.**

JAVNE POVRŠINE

Javne površine su prostori javne namene, određene planom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa. Javne površine u Izmjenama i dopunama dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok, obuhvataju prostor od cca **10,61 ha** i namenjene su za:

1. Saobraćajne površine (postojeće i planirane saobraćajnice) - (6,22ha)
2. Površine i objekti javne namene - Osnovno obrazovanje - (0,6 ha)
3. Dečje ustanove -(0,53ha)
4. Uprava – (0,21ha)
5. Socijalna zaštita(0,09)
6. Dom zdravlja (0,035)
7. Groblja (1,15ha)
8. Zelenilo (1,32)
9. Komunalni objekti i komunalna infrastruktura - (0,45ha)

U daljoj detaljnoj planskoj razradi, ukoliko se javi potreba za izgradnjom objekata javne namene, izgradnja novih i proširenje postojećih profila ulica, moguća je prenamena površina iz stambene zone u zone javne namene. Takođe je moguće usitnjavanje blokova uvođenjem novih saobraćajnica, osim na račun zelenih površina organizovanog stambenog naselja.

OSTALE POVRŠINE

Površine za ostale namene unutar obuhvata Izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok, predstavljaju izgrađeno zemljište, namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa Zakonom i namenom utvrđenom Generalnim urbanističkim planom, a koje nije planom određeno kao površina javne namene.

Površine za ostale namene obuhvataju prostor od **23,33 ha** i namenjene su:

STANOVANJE

Au - CENTRALNE URBANE I POSLOVNE ZONE - (4,3ha)
Ao - OPŠTE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA - (0,8ha)
GUSTINE STANOVANJA $G_s = 70-100$ stanova/ha

- A** - GRADSKE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA - (9,5 ha)
 GUSTINE STANOVANJA $G_s = 40-70$ stanova/ha
- Bm** - MESOVITO STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA - (7,9 ha)
 GUSTINE STANOVANJA $G_s = 20-40$ stanova/ha
 (110-170 stanovnika/ha)
- **Verski objekti** - (0,83ha)

BILANS POVRŠINA je iskazan za celokupnu površinu za oko **33,94 ha**.
Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Potok.

PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA U OKVIRU GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	POVRŠINA (ha)	(%)
UPRAVA, OBRAZOVANJE, ZDRAVSTVO, SOC. ZASTITA	3,94	11.61
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (postojeće i planirane saobraćaj)	6,22	18.33
KOMUNALNA DELATNOST	0,45	1.33
A - JAVNE POVRŠINE UKUPNO :	10,61	31.30%
STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A_u – centr.urb. zone	4,3	12.66
STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A_o - opšte stamben. zone	0,8	2.36
STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A - gradske stamb. zone	9,5	27.99
STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA B_m sred.gust.	7,9	23.28
VERSKI OBJEKTI	0,83	2,45
B - OSTALE POVRŠINE UKUPNO:	23,33	68.70%
UKUPAN BILANS POVRŠINA		
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	10,61	31.30%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	23,33	68.70%
UKUPNO : A + B	33,94	100%

2.2 USLOVI ZA UREĐENJE I PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

Opremanje naselja površinama i objektima javne namene usklađeno je sa potrebama naselja i preporukama iz PPRS i PPO Novi Pazar, GUP-a grada Novog Pazara i Važećeg PGR-a.

U Izmeni i dopuni PGR-a za deo naselja Potok, u skladu sa urbanističkim normativima i standardima, prema broju stanovnika i radijusu opsluživanja na području plana, kojim se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost svih delova obuhvata plana, zadržavaju se postojeći sadržaji javne namene.

Planirane javne namene na teritoriji Plana čine objekti i površine za javnu upotrebu, koridori i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

1. Obrazovanje i vaspitanje
2. Saobraćaj i saobraćajna infrastruktura
3. Komunalna infrastruktura i komunalni objekti

Uslovi i pravila za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene i mreže saobraćajne i komunalne infrastrukture koriste se za:

- realizaciju direktno na osnovu ovog Plana
- izradu Urbanističkog projekta kada je propisano Planom

POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE

Površine javne namene definisane su regulacionim elementima na grafičkim priložima br.4 i 5 Plan regulacije nivelacije i površina javne namene. Za uređenje i izgradnju, kao i rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje infrastrukturom, na ovim površinama radi se Urbanistički projekat na osnovu pravila ovog Plana i jasno definisanog programa.

Površine i objekti javnih funkcija gradiće se prema sledećim opštim i posebnim pravilima:

OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE

Izgradnja objekata javne namene vršiće se u okviru površina prema planiranoj nameni prostora, ali (prema potrebi) i na pogodnim lokacijama u okviru površina ostale namene (kao osnovna ili prateća 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, fizička kultura, saobraćajna i komunalna infrastruktura, zelenilo itd.) Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni prostora i potrebama naselja.

Kompatibilne prateće namene: druge javne površine i namene, uslužne kompatibilne delatnosti i odgovarajući prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture. Moguća je izgradnja višenamenskih objekata javnih, i pratećih komplementarnih namena.

Namene objekata čija gradnja je zabranjena u ovoj zoni: sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

Veličina objekata i parcele je uslovljena vrstom i namenom, odnosno propisima za izgradnju odgovarajuće vrste objekata. Tip objekta mora biti prilagođen širini i dubini parcele.

Minimalna širina prolaza do građevinske parcele koja egzistira u dubini bloka, treba da bude min 3,50 metara.

Mogućnosti izgradnje drugog objekta: može se graditi više objekata na parceli, poštujući sve uslove gradnje definisane pravilima, uz analizu organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte. Postoji mogućnost fazne realizacije.

Indeks zauzetosti ili indeks izgrađenosti

Parametri zauzetosti i izgrađenosti proističu iz propisanih normativa za površine objekata, površine kompleksa svake namene - koncepta predmetnog zahvata. Kod najvećih parametara analizira se odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, nameni, regulaciji i kriterijumima za formiranje i definisanje površine građevinske parcele. Maksimalni dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti su u skladu sa pretežnom namenom iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Spratnost i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođena uslovima lokacije i funkciji u skladu sa konkretnim pravilima građenja za zonu i blok. 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 podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne

postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode za pomoćni ili poslovni prostor. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Položaj objekata- horizontalna regulacija

Položaj objekta na parceli definiše se:

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

Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu, objekte na istoj i susednim parcelama.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata
- dogradnja delova objekata

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije:

- Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06.

- Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije i sanacije, ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadogradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije.

- Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz obezbeđenje potrebnog broja parking mesta na parceli

- Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata, odnosno njegovih delova od granice susedne parcele je min. 2,50m. Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je 1/2 visine višeg objekta, odnosno može se smanjiti na 1/4 visine, ali bez otvora za dnevnu svetlost prostorija.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu na osnovu Prvilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju 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.

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

Arhitektonsko-estetsko oblikovanje - primereno nameni, uslovima lokacije i okruženju, uz savremen tretman arhitektonske tradicije.

Javne funkcije smeštene u objektima graditeljskog nasleđa, moraju da zadovolje uslove nadležnih institucija zaštite spomenika kulture. Prateći programi se uklapaju u osnovnu arhitektonsko - estetsku strukturu.

Priključenje objekata na infrastrukturu 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 saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Osnovni uslovi zaštite životne sredine ostvaruju se rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa tehničkim i sanitarnim propisima, priključenjem na naseljsku infrastrukturu i uređenjem lokacije i parcele; odnosno uređenjem javnih površina, a posebno saobraćajnih i zelenih površina.

Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr. **Osnovni bezbednosni uslovi** vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa kao i za zone ograničenja izgradnje u okviru tehničkih ograničenja u koridorima infrastrukture. Kod većih investicionih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

Izgradnja objekata i uređenje kompleksa vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem; Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond, a ukoliko nedostaje na lokaciji isti planirati.

Obezbediti odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima, ili u okviru kompleksa odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

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

Pravila za postojeće objekte

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije. Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

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

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Pomoćni objekat

Izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P. Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi

suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m. Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

2.3. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

2.3.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA-ULIČNA MREŽA

Izrada Nacrta izmena i dopuna dela Plana Generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Pojila, Donji i Gornji Selakovac, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš Mahala, Šestovo i Jaliya odnosi se na potes naselja Potok.

Planovi višeg reda koji su korišćeni kao smernice za izradu predmetnog Plana generalne regulacije su Prostorni plan grada Novog Pazara (usvojen Sl. list grada Novog Pazara 2/12) i Generalni plan grada Novog Pazara (usvojen Sl.list grada Novog Pazara 2/14) kao i sam predmetni Plan Generalne regulacije za koji se predviđa izmena i dopuna (usvojen Sl.list grada Novog Pazara 2/14).

U obuhvatu Plana prema Uredbi o kategorizaciji državnih puteva ("Sl.gl.RS" br. 105/13 i izmena 119/13,izmena 93/15) se nalazi Državni put IB reda br. 29 – državna granica sa Crnom Gorom (granični prelaz Jabuka)-Prijepolje-Nova Varoš-Sjenica-Novi Pazar. Po prethodno važećem Referentnom sistemom ovo je bio Državni put I reda M-8.

Državni put prvog reda IB br.22 se na predmetnom Planu (izmeni) prostire od stacionaže km 109+748 što je i ujedno početak obuhvata izmene Plana do stacionaže km 110+243 – kraj obuhvata plana.Trasa ovog puta ujedno predstavlja u obuhvatu Plana gradsku magistralu.

Širine kolovoznih traka su po 3,5 m. i obostrano se nalaze bankine širine min. 1,5m. tako da ukupna širina profila državnog puta IB br. 22 iznosi min 10 metara. Ovaj državni put je izuzetno važan, s obzirom da povezuje Srbiju sa Crnom Gorom a samim tim je izuzetno opterećen svim vrstama saobraćaja, od putničkih do teških teretnih vozila.Kolovozni zastor je više puta zamnjen na određenim deonicama i podložan je redovnom održavanju i nalazi se u solidnom stanju. Proširenje puta dodatnim trakama nije predviđeno u narednom periodu, osim što je predviđeno proširenje postojećih kolovoznih traka na širinu od 3.5 m. i širina trotoara na min. 1.5m. i to na delu državnog puta između stacionaža km 109+789 do km 109+970, što ujedno predstavlja jedinu izmenu vezanu za saobraćaj u odnosu na važeći Plan generalne regulacije. Proširenje je

neophodno zbog poboljšanja protočnosti saobraćaja i ostvariće se sa leve strane puta u smeru rasta stacionaže državnog puta (desna strana je denivelisana u odnosu na put).

Što se tiče priključaka na državni put IB br.22 ne postoji nijedan priključak koji se ukida, a od postojećih priključaka jedan je na stacionaži km 110+103, gde je raskrsnica Državnog puta sa ulicom Kolubarska dok se na stacionaži km 109+819 nalazi odvajanje Državnog puta na ulicu Rade Petrović. Na predmetnoj deonici neće se planirati novi priključci.

Na stacionaži km 109+738 na ukrštaju Državnog puta i ulice 28. novembar planira se raskrsnica sa kružnim podeonikom koja je na osnovu saobraćajnog okvirnog kapaciteta od oko 15000 voz./dan predviđena kao mala gradska kružna raskrsnica sa spoljnim prečnikom od 22m. što je prikazano na grafičkom prilogu.

Uličnu mrežu ovog dela grada čine:

gradska magistrala.....	16-26m
gradske saobraćajnice.....	13m
sabirne saobraćajnice.....	8,0m
ostale saobraćajnice.....	3.5m-širina kolovoza

Državni put prvog reda IB br. 29 u obuhvata plana predstavlja i gradsku magistralu, dok je gradska saobraćajnica ulica Stefana Nemanje, a sabirna ulica je Kolubarska. Mreža pristupnih ulica je data na grafičkom prilogu zajedno sa gradskom magistralom i gradskom saobraćajnicom. Iako je Generalnim urbanističkim planom predviđeno da širina ulica bude min. 5m, na smanjenje tog profila uticala je nedozvoljena gradnja u gusto naseljenim delovima naselja kao i konfiguracija terena.

Objekti predviđeni za izgradnju biće planirani na odstojanjima od Državnih puteva definisanim prema građevinskim linijama.

Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza državnog puta IB br. 29 od početka granice plana na stacionaži km 109+748 do stacionaže km 110+243 vrši se slivnicima za teški teretni saobraćaj prečnika 400 mm, armirano-betonskim bubnjevima prečnika 500 mm i odvodnim cevastim kanalima prečnika 600 mm. Odvodnjavanje ulične mreže vrši se dvojako. Delovi grada koji imaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju odvodnjavanje kolovoza obavljaju preko nje, dok se atmosferska voda sa ulica koje nemaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju sliva na ulice sa kanalizacijom, a u delovima grada bliže vodotokovima odvodnjavanje obavlja otvorenim kanalima do recepijenta.

Trase novih instalacija moraju se projektno usaglasiti sa postojećim instalacijama pored i ispod predmetnih puteva .

Uslovi za ukrštanje instalacija sa predmetnim putem:
da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi

zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza) uvećana za po 3m sa svake strane minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.5m minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanal do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.2m.

Prilikom postavljanja nadzemnih instalacija voditi računa o tome da se stubovi postave na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi visina od 7m od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperturnim uslovima.

Uslovi za paralelno vodjenje instalacija sa predmetnim putem predmetne instalacije moraju biti postavljene minimalno 3m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvijanja saobraćaja na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnog stava mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita trupa predmetnog puta (ukoliko su planirane unutar naseljenog mesta, instalacije postaviti uz krajnju ivicu trotoara) ne dozvoljava se vodjenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijalna za klizišta.

Za sve predviđene intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu puta) predmetnog puta potrebno je obratiti se JP „Putevi Srbije“ za pribavljanje uslova i saglasnosti za izradu projektne dokumentacije, izgradnju i postavljanje istih, u skladu sa članom 14 Zakona o javnim putevima i članom 133 stav 14 Zakona o planiranju i izgradnji.

Broj i geometrija saobraćajnih priključaka, rešenje problematike postojećeg i budućeg pešačkog, stacionarnog, biciklističkog, javnog gradskog saobraćaja, rekonstrukcija putne mreže, izgradnja kružnih raskrsnica, planiranje zelenila i kontrola pristupa na državnim putevima obavezno se treba bazirati na Pravilniku o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta (Sl. Glasnik RS br.50/2011).

Rekonstrukciju i sanaciju postojećih i izgradnju novih saobraćajnica obavljati striktno u skladu sa važećim normativima Zakona o putevima.

Postojeće ulice katastarski definisane, grafičkim prilogom regulacije se zadžavaju. Navedeni elementi koji su sadržani na grafičkom prilogu, čine jedinstvenu regulacionu bazu.

Nivelacija

Elementi nivelacije urađeni su na osnovu vertikalne predstave dobijene iz Digitalnog Modela Terena postojećeg ortofoto plana. Generalna nivelacija u obuhvatu Plana, definisana je projektovanim visinama u raskrsnicama saobraćajnica. Prilikom izrade plana nivelacije vodilo se računa da projektovane visine maksimalno prate postojeći teren. Kod saobraćajnica koje imaju kvalitetan asfaltni zastor, u raskrsnicama se treba pridržavati postojećih visina i niveleta.

Nivelacioni elementi Plana nivelacije, koji su sastavni deo grafičkog priloga, mogu služiti za generalno sagledavanje projektovane konfiguracije terena prilikom projektovanja infrastrukturnih objekata, a za sve ostale potrebe neophodni su naknadni geodetski radovi koji će omogućiti projektovanje izvodačkih elemenata svih tipova objekata.

2.3.2. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNADBEVANJE

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

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

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

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

Formiraju se zone vodosnabdevanja i to prva zona koja obuhvata potrošače do 525 mm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575 mm. Važeći PGR i njegova izmena i dopuna za potes naselja Potok su u obuhvatu prve zone vodosnabdevanja.

Za lokaciju rezervoara dominantni su urbanistički uslovi, svojinsko – pravni uslovi, geološki uslovi, pa je na korisniku da, u saradnji sa nadležnim gradskim organima i službama, definiše lokaciju ovog rezervoara.

Opis postojećeg stanja i nedostaci

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

I visinska zona

Postojeća jedinstvena I visinska zona za konzum na teritoriji ispod kote 525 mm u centralnom delu grada, odnosno do tih 520 mm 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,
- magistralni distributivni cevovod koji treba da povezuje „prednji“ i „kontra“ rezervoar, izveden je do centra naselja (ušće reke Jošanice u Rašku),
- postojeći cevovodi na severnim obodima sistema (Šestovo, Postenje i Banja) i istočni kraj (Selakovac, Dojevići) su nedovoljnog kapaciteta.

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

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

Koncept rešenja distributivnog vodovodnog sistema Novog Pazara:

I visinska zona

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

- a) izgradnja kontra rezervoara i magistralnog distributivnog cevovoda do njega,
- b) rasterećenjem ove distributivne mreže ukidanjem veza pumpnih stanica i hidro stanica

II visinske zone (uz izgradnju rezervoara u sistemima II visinske zone),

- c) izgradnjom novih cevovoda za povećanje kapaciteta sistema na njegovim obodima.

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.1 Nedovoljan kapacitet postojećih cevovoda u zapadnom delu grada (Selakovac), treba prevazići izgradnjom novog cevovoda I visinske zone sa vezom na magistralni distributivni cevovod Ø700 mm u ul. Zlatarskoj do veze na postojeći cevovod PVC DN225 u ul. Dubrovačkoj, neposredno uzvodno od PS „Dojevići“. Prečnik i materijal cevovoda su TPE DN 315 mm, dužine 3000 m.

Izgradnjom ovog cevovoda formira se prsten distributivne mreže oko Selakovca, poboljšavaju se uslovi snabdevanja u ovom delu grada i stvaraju se uslovi za aktiviranje II visinske zone „Dojevići“.

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:

- uredno snabdevanje vodom svih korisnika u I zoni do kote 520 mm, a to podrazumeva prevezivanje Šestova i Postenja na gravitacioni sistem I visinske zone (bez pumpnih stanica) i uredno snabdevanje Banje.

- Podaci JKP „Vodovoda i kanalizacije“ o postojećem stanju vodovodne mreže u naseljima

ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

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

- Izgraditi nove i izvršiti sanaciju postojećih industrijskih predtretmana.

- Izgraditi i rekonstruisati oko 35 km fekalnih kolektora

- Izgraditi i rekonstruisati oko 33 km kišnih kolektora

Deo grada u kome je izgrađena fekalna kanalizacija je površine oko 800 ha. Ukupna administrativna površina grada je 1539 ha, a novim Generalnim urbanističkim planom grada obuhvaćena je površina od oko 3330 ha.

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

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

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

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

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

KOMUNALNI OBJEKTI

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, definiše se nakon dobijanja adekvatnih saglasnosti i uslova nadležnih preduzeća i institucija.

ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA POSTOJEĆE STANJE

Na konzumnom području ovog dela GPR nalazi se trafostanice 10/0,4 kV i to: TS" St.blok Meha Alibašića" 630 kVA, TS" Kosovo" 2x630 kVA, TS" Crkva" 630 kVA, TS" Uprava" 630 kVA, TS" Lučna 2" 2x630 kVA, TS" Vojničke livade" 2x630 kVA, TS" Varos mahala" 630 kVA, TS Bulic.

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

Trafostanice su međusobno povezane vazдушnim dalekovodima 10 kV (Al-Če provodnici preseka 35 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.

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

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

Telekomunikacije

Primarna mreža izvedena podzemno u ul. Stevana Nemanje–TT kanalizacija, AVNOJ-a, 28 Novembar gde su provučeni glavni kablovi TK59G i TK00V. Izvedeni su podzemni kablovi do odgovarajućih izvoda.

Sekundarna mreža urađena je vazдушno kablovima TK 33U u ostalim ulicama na ovom potesu. Kroz TT kanalizaciju postavljena je distributivna TT mreža. Objekti su priključeni izvodnim TT kablovima preko unutrašnjih kućnih izvoda.

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

BUDUĆE STANJE

Elektroenergetika

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

Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planiralo izgradnja oko 2 trafostanice. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju 8 postojećih trafostanica, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica.

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

Mreža 0.4 kV

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

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

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

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

Osvetljenje

Posebnu pažnju, kod izrade planova realizacije, treba posvetiti osvetljenju: puteva, ulica, raskrsnica, pešačkih prelaza, šetališta, parkova, skulptura, objekata od posebnog značaja, a naročito nepokretnih kulturnih dobara.

Javno osvetljenje planirati prema nameni prostora. Preporučuje se korišćenje različitih vrsta stubova, svetiljki i sijalica za različite površine (ulice, pasaži, parkinzi, zelene površine, fasade zgrada, školska dvorišta, dečje ustanove i sl.).

Posebni uslovi za javno osvetljenje:

Kod ulica koje će imati "zeleno ostrvo" u sredini stubove javnog osvetljenja postaviti u "zeleni pojas"; ove stubove projektovati metalne, sa dvostrukim lirama, i sa po dve svetiljke, sa natrijumovim sijalicama; u zeleni pojas kabl za napajanje javnog osvetljenja položiti slobodno u zemlju;

U onom delovima ulica gde se za postavljanje svetiljki koriste postojeći stubovi postojeće mreže niskog napona, neophodno je pre izrade projekta, pribaviti saglasnost nadležne elektrodistribucije.

Lokacije svih TS date su u grafičkom prilogu koje su locirane pored postojećih i planiranih ulica, uglavnom na ostalom građevinskom zemljištu. Za izgradnju novih TS moraju se rešiti imovinski odnosi sa vlasnicima, odnosno korisnicima postojećih katastarskih parcela, pa zato lokacije TS u grafičkom prilogu nisu definisane već se TS mogu graditi na lokacijama i po uslovima nadležne službe Elektrodistribucije.

Priključenje novoizgrađenih TS predvideti položenim slobodno u zemlju, osim ispod regulisanih površina i mesta ukrštanja sa saobraćajnicama gde kablove položiti kroz PVC cevi.

Posebni uslovi za TS 10/0.4kV:

Sve TS moraju imati pristupni put za teška vozila tokom izgradnje i tokom celog veka eksploatacije;

Tokom izgradnje TS neophodno je da oko cele TS, a zbog postavljanja uzemljivača, bude slobodan pojas širine 2.5m;

Poželjno je da se, po završetku izgradnje TS i uzemljivača, asfaltira, oko cele TS pojas širine 1.5m;

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

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

Pod tim se podrazumeva da će pre izgradnje objekta biti neophodno da se postojeći DV 10kV ili izmeste ili kabliraju, a priključak ovakvih objekata mbiće izveden podzemnim kablovima.

Magistralni vodovi 10 kV i više

U ovoj zoni planirana je rekonstrukcija postojećih dalekovoda u smislu zamene postojećeg provodnika, novim većeg preseka i zamene postojećih drvenih stubova novim betonskim stubovima i sl.

Pojedinačni kućni priključci

Rešavaće se po pojedinačnim zahtevima stranaka u maksimalnoj mogućoj mreži uvažavaće se postojeće stanje na terenu. Dominantan vid priključaka biće nadzemni, uz korišćenje samonosivog kablovskog spona. Za one potrošače koji će zahtevati veću snagu, Elektrodistribucija će izdavati posebne uslove, koji će biti u skladu sa mogućnostima elektroenergetske mreže.

Zbog specifičnosti u potrebi za snagom pojedinih potrošača u servisnim, magacinskim, proizvodnim i poslovnim celinama, tehnički i energetske uslovi za priključenje ovakvih potrošača će se rešavati pojedinačno, od slučaja do slučaja, pre izgradnje objekta.

Nadzemni vodovi

Zabranjena je izgradnja stambenih, ugostiteljskih i proizvodnih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda, a eventualna izgradnja u koridoru dalekovoda uslovljena je Tehničkim propisima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ", broj 65/88).

Izgradnju novih objekata i usaglašavanje postojećih obzirom na sigurnosnu visinu i sigurnosnu udaljenost od dalekovoda izvesti u svemu prema Pravilniku o tehničkim

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 opterećenjem 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 opterećenju 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 povećavaju za vodove većeg 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.
Nepristupačna mesta	4,0	3,0	
Mesta nepristupačna vozilima	5,0	4,0	
Mesta pristupačna vozilima	6,0	5,0	
Zgrade(nepristupačni deo: krov,dimnjak i sl.	3,0	3,0	E;(M)
Zgrade(pristupačni deo: terasa, balkon, građevinske 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 pristupačnih delova: 3,0 od nepristupačnih delova	
Antene televizijskih i radio	2,0	5,0	E; M
Antene predajnih i prijemnih	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	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za 35-	Prov.: 5,0 od stuba TK voda 2,0 od prov. TK voda	Stub: 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	8,0	
Stogovi i sušare	12,0??*?	5,0?*	
Groblja	6,0 Stub: ne sme	5,0	E; M
Protivgradne stanice	Ne sme	200	
Stanični peroni, istovarne rampe i dr.	12,0		
Staklenioci i staklene bašte	3,0	3,0	
<p>LEGENDA: ??*- bez obzira na napon; Un - nazivni napon (KV); E - električno pojačana izolacija; M - mehanički pojačana izolacija.</p> <p>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.</p>			

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 lančanice u rasponu 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 ugib.

- 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

U oblasti telekomunikacionog sistema osnovni ciljevi su:

- najmanje udvostručiti postojeći 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 uvođenjem optičkih kablova u mesnu mrežu i stvaranje uslova za formiranje širokopoljasne ISDN (digitalne mreže integriranih usluga)

- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopoljarnih 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 ukućivanje 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

U skladu sa napred navedenim ciljevima i razvojem grada planira se dostizanje novih telefonskih prikućaka. Da bi se to ostvarilo potrebno je izvršiti proširenje postojećih telefonskih centrala (GATC "Novi Pazar") kao i izgradnju novih u skladu sa naraslim potrebama i planovima grada i nadležnog telekomunikacionog preduzeća.

U samom gradu planira se izvođenje 2 nova kablovska područja u okviru GATC : jedno na potezu od opštine do nove SUP-ove zgrade (od ul. Stevana Nemanje do reke Raške) i drugo koje obuhvata naselje Vojničke livade i deo naselja Varoš Mahala.

TT mrežu graditi uz maksimalnu primenu optičkih kablova i sistema prenosa. Medijume prenosa, u svim saobraćajnim ravnicama, predstavljajuće 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 uvođenjem telefona,
- da kvalitet prenosa odgovara propisanim uslovima,

da troškovi građenja i održavanja budu što niži.

Planira se dalje instaliranje telefonskih govornica koje će se realizovati prema Programu davalja u zakup 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

Poštanski saobraćaj

Planira se pokrivanje poštanskom mrežom celokupne teritorije plana, tako što će po unapred definisanim standardima, vezano za broj stanovnika koji bi gravitirali ka budućoj JPM, vršiti a lokacija istih i time doprineti boljoj dostupnosti poštanske usluge bilo koje vrste.

Poštanski objekti će se locirati svuda tamo gde se proceni postojanje realne potrebe i obostranog interesa korisnika poštanskih usluga i ovlašćenih preduzeća za pružanje poštanskih usluga. Za nove jedinice poštanske mreže uglavnom će se koristiti postojeći građevinski objekti koji će se za te pošte uzimati u najam ili će se otvarati putem "ugovornih pošta".

Strategijskim načinom razmišljanja i kreiranja promena u okruženju novu organizacionu strukturu poštanskog saobraćaja prilagoditi savremenim tendencijama razvoja i takvim ciljevima koji bi uticali na povećanje efikasnosti i efektivnosti sistema .

2.4. USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I ZAŠTITE PRIRODNOG I KULTURNOG NASLEĐA, ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

2.4.1.EVIDENTIRANA PRIRODNA I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

Nepokretna kulturna dobra od izuzetnog značaja proglašena Odlukom o utvrđivanju nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog i od velikog značaja ("Službeni glasnik SRS", br. 14/79 i 30/89) i upisana na Listu svetske kulturne i prirodne baštine UNESKO-a 1979. godine.

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

- 1.Zakonom o kulturnim dobrima (Sl. glasnik RS br.71/94)
- 2.Urbanističkim merama zaštite

NKD ZAŠTIĆENA PO ZAKONU

Kulturna dobra u zavisnosti od značaja razvrstavaju se u kategorije:

1. UTVRĐENA KULTURNA DOBRA:

1.1. **Kulturna dobra od izuzetnog značaja,**

1.2. **Kulturna dobra od velikog značaja,**

1.3. **Kulturna dobra.**

2. KULTURA DOBRA KOJA UŽIVAJU PRETHODNU ZAŠTITU

1. UTVRĐENA KULTURNA DOBRA

1.3. **Kulturna dobra**

Spomenici kulture:

Unutar obuhvata PGR Potok nalaze se pojedinačno utvrđena nepokretna kulturnih dobara-spomenici kulture:

- Crkva Svetog Nikole.

- Jevrejsko groblje

- Zgrada stare Mitropolije.

- **Crkva Sv. Nikole** se nalazi u delu Varoš mahale koji se «oslanja» na Potok mahalalu. Podignuta je 1871. godine u duhu romantičarskog istorizma, kao trobrodna bazilikalna građevina sa kupolom. Kubični volumen građevine je spolja raščlanjen plitkim slepim arkadama i prozorima. U unutrašnjosti se izdvaja plitka priprata sa drvenom galerijom, prostrani naos i uzan oltarski deo odvojen visokim drvenim ikonostasom koji su radili majstori iz Galičnika. Kupola osmostranog tambura je nad travejem ispred oltarskog prostora, dok je nad centralnim travejem naosa slepo kube koje se ne vidi u eksterijeru. Zvonik od opeke poznije je dozidan u crkvenoj porti.

- **Jevrejsko groblje** se nalazi u tzv. Potok mahali (sada Ulica Donji Aleksinac). Tu su se sahranjivali svi stanovnici jevrejske opštine koja je obuhvatala teritoriju Sandžaka, a čije je sedište bilo u Novom Pazaru. Jevreji su se bavili isključivo trgovinom i naseljavali su novopazarski kraj od pre 18. veka (moguće još od 16. iako nema pouzdanih podataka) do Drugog svetskog rata kada su preostale porodice bile deportovane za Beograd i stradale u logoru na Sajmištu (1942). Groblje je danas u drastično zapuštenom stanju, većina nadgrobnih spomenika je srušena ili polomljena, a na parceli koju groblje zauzima podignuto je nekoliko bespravno sazidanih stambenih objekata.

- **Zgrada Stare Mitropolije** u Varoš Mahali podignuta je na temeljima starijeg objekta koji je izgoreo, kako se navodi, "za vreme velikog požara u Novom Pazaru", verovatno onog nastalog kao posledica njegovog spaljivanja od strane Karađorđevih ustanika. Ukoliko je pretpostavka tačna nastanak Mitropolije mogao bi se datovati u prve decenije 19. veka, što se može zaključiti i po njenim arhitektonskim odlikama. Tokom gotovo celog 19. veka služila je kao rezidencija raško-prizrenskih mitropolita, a od 1885-1903. u njoj je radila prva srpska ženska škola, a 1903 - 1912. mešovita škola. Pored istorijskih, ima i etnografski značaj kao reprezentativni primer starogradske arhitekture.

2. KULTURA DOBRA KOJA UŽIVAJU PRETHODNU ZAŠTITU

Unutar obuhvata PGR Potok nalazi se **Čalapverdi džamija** kategorisana kao kulturno dobro koje uziva prethodnu zaštitu.

U zahvatu izmene i dopune dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Potok, ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za

zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalazište ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

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

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

Za utvrđena nepokretna kulturna dobra mere tehničke zaštite su:

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

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

- Vlasnici odnosno korisnici objekta dužni su da po dobijanju rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, izrade projektnu i prateću tehničku dokumentaciju u svemu prema datim uslovima, kao i da na istu pribave rešenje o saglasnosti istog Zavoda.

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

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

2.4.2.OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Na prostoru plana planiraju se mere koje će se preduzeti za smanjenje ili sprečavanje štetnih uticaja na životnu sredinu.

U okviru postojeće i planirane namene potrebno je obezbediti praćenje pokazatelja od uticaja na stanje sredine i kontrolu svih aktivnosti u okviru pojedinih kompleksa.

Mere zaštite životne sredine, utvrđene kroz primenu zakonske regulative iz oblasti zaštite životne sredine, podrazumevaju uključivanje javnosti u donošenje odluka o pitanjima zaštite životne sredine. Opšti uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se pridržavanjem odredbi:

Zakona o zaštiti životne sredine („Službeni glasnik RS” br. 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon i 72/09 – dr. zakon i 43/2011 – odluka US),

Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS” br. 135/04 i 88/2010),

Pridržavanjem utvrđenih uslova iz Plana u pogledu vrste i namene planiranih objekata, njihovog utvrđenog položaja u odnosu na regulacione linije ulice, definisanih indeksa zauzetosti prostora - parcela i utvrđenih maksimalnih spratnosti i visina objekata, uz poštovanje ograničenja u pogleda vrsta poslovnih delatnosti koje su dozvoljene za obavljanje u granicama prostora Plana i propisanih mera zaštite životne sredine, obezbeđuju se uslovi kvalitetnog humanog življenja u urbanoj gradskoj sredini.

Na prostoru Plana obezbediće se uslovi zaštite životne sredine u okviru svake namene radi optimalnog funkcionisanja celokupnog prostora, sprečavanjem svih oblika ugrožavanja životne sredine i obezbeđivanjem nivoa kvaliteta sredine, prema odgovarajućim standardima i kriterijumima, propisanim zakonima i podzakonskim aktima.

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, sumpordioksid, ugljenomonoksid i azotni oksidi), prema Pravilniku o ograničnim vrednostima, metoda merenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

Radi obezbeđivanja akustičnog komfora na prostorima stanovanja treba obezbediti uslove da najviši nivo buke ne prelazi vrednost od 55db(A) noću i 65db(A) danju, odnosno u zgradi maksimum 30db(A) noću i 35db(A) danju. U pogledu zaštite od buke treba obezbediti uslove za smanjenja štetnog delovanja primenom izolacionih materijala koji će onemogućiti prodor buke u životni i radni prostor.

Poseban problem predstavljaju prostori za smeštaj kontejnera za komunalni otpad u blokovima mešovitog stanovanja odnosno kontejneri stanara višeporodičnih objekata. Radi poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za postavljanje kontejnera treba odrediti pogodna i higijenski bezbedna mesta tako da budu van glavnih tokova kretanja i zaklonjena od pogleda, kao i dostupna vozilima koja odnose privremeno deponovani otpad. U pogledu poboljšanja higijenskih uslova i zaštite životne sredine, za objekte višeporodičnog stanovanja i druge namene nestambenog sadržaja, razradom planskog dokumenta na osnovu gustine stanovnika, broja praznjenja posuda i zapremine sabirnih posuda, potrebno je obezbediti prostore za kontejnere za komunalni otpad.

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada treba da budu i za saobraćaj specijalnih vozila za odvoz otpada, maksimalnog opterećenja do

10t, širine do 3,5m i dužine do 12m. Za svaki kontejner potrebno je obezbediti 3m² glatke nosive podloge u nivou prilaznog puta, sa odvođenjem atmosferskih i ocednih voda, na rastojanju ne većem od 2m od prilaznog puta specijalnog vozila za odvoz smeća.

Kontejneri se raspoređuju tako da najviše 15 stanova koristi jedan kontejner. minimalno rastojanje između dva kontejnerska mesta je 50m.

Mesta za kontejnere su od tvrde podloge (beton, asfalt...). Odvođenje atmosferskih otpadnih voda rešiti tako da se otpadna voda sa mesta za kontejnere odliva u javnu kanalizacionu mrežu.

Kontejnerska mesta koja sada postoje se zadržavaju na istim lokacijama i sa istim brojem kontejnera.

U cilju zaštite od pogleda kontejnersko mesto može se ograditi zimzelenim šibljem ili ogradom, visine do 1,8m.

Ovi prostori moraju ispunjavati sve higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije i neometanog pristupa vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženog za odnošenje smeća.

‘ Za smeštaj kontejnera za odlaganje smeća mogu se koristiti prostorije u zgradama koje moraju ispunjavati najstrože higijenske uslove - u pogledu redovnog čišćenja, održavanja, dezinfekcije, dobrog ventilisanja i sl. Takođe, do njih se mora ostvariti neometan pristup vozilima i radnicima komunalnog preduzeća zaduženom za odnošenje smeća.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju slobodnih površina i stvaranju skladnog ambijenta (popločavanjem, vizurama, osvetljenjem i drugim akcentima).

Prilikom izvođenja radova na postojećim objektima, kao i prilikom gradnje novih treba voditi računa o obezbeđivanju svih potrebnih uslova zaštite u pogledu geotehničkih i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekata.

Svi radovi i zaštitne mere moraju biti u skladu sa propisima za izgradnju objekata.

Za potrebe planiranih namena obezbediće se uslovi za stacionarni saobraćaj, prema usvojenim kriterijumima i normativima.

Unutrašnjost blokova dvorišta višeporodičnih objekata moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiće se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog predtretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

Energetska sanacija postojećih objekata podrazumeva sve intervencije koje se preduzimaju radi poboljšanja energetske karakteristika zgrada (postavljanjem izolacije, zamena ili dopuna postojeće toplotne izolacije).

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni 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, sa isključenjem 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 bezbedonosni 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, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće 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.domaćinstava.

- Kod višeporodičnog stanovanja na svakih 15.stanova postaviti po jedan kontejner

- Kod poslovnih prostorija (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.

2.5. OPŠTI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006) i Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Službeni glasnik RS” broj 18/97).

U skladu sa standardima pristupačnosti obezbediti uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama na sledeći način:

-na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka, takoyvani zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dela od 20% (1:5).

- na svim javnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%),

- poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnjim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%),

- stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama bude omogućen nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

- u okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS U. A9.204.

2.6. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011) definiše unapređenje energetske efikasnosti kao smanjenje potrošnje svih vrsta energije, ušteda energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih 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, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekata.

Sertifikat o energetskim svojstvima objekta čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Mere energetske efikasnosti:

1. Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, ventilacije i klimatizacije i povećanje energetske efikasnosti sistema 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 građevinska 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 učinka) za stambene zgrade, po metodi poređenja sa najboljim praksama (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);

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

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

2. Smanjenje potrošnje toplotne energije obezbeđivanjem pojedinačnog merenja potrošnje toplotne energije uz moguću regulaciju potrošnje toplotne energije.

3. Smanjenje potrošnje električne energije za grejanje korišćenjem:

- opreme za grejanje veće energetske efikasnosti (toplotne pumpe),

- energetski efikasne opreme za sagorevanje biomase,

- solarnih kolektora,

- efikasnih termotehničkih sistema sa naprednim sistemima regulacije.

Postojeći objekti

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

- Smanjenje potrošnje električne energije promovisanjem i podržavanjem zamene klasičnih sijalica sa vlaknom energetski efikasnim sijalicama.

- Smanjenje potrošnje električne energije zamenom starih neefikasnih uređaja efikasnijim uređajima.

2.7. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA

Opšti uslovi zaštite od požara, elementarnih nepogoda i uništavanja od uticaja na uređenje i izgradnju prostora u delu Izmene i dopune Plana podrazumevaju pridržavanje odredbi:

Zakona o zaštiti od požara ("Službeni list RS" br. 111/2009 i 20/2015)

Zakona o odbrani («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09 dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

Zakon o vanrednim situacijama („Sl. Glasnik RS” br. 111/2009, 92/2011 i 93/2012)

Pravilnika o tehničkim normativima za skloništa («Službeni list SFRJ» br. 55/83, odnosno „Sl. vojni list br. 13/98“)

Pravilnika o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara («Službeni list SFRJ» br. 39/91)

Pravilnika za elektroinstalacije niskog napona («Službeni list SRJ» br. 28/95, 21/97 i 63/98)

Pravilnika o zaštiti objekata od atmosferskih pražnjenja («Službeni list SRJ» br. 11/96)

Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkom području («Sl. list SFRJ» br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

Odnosno u skladu sa važećim zakonskim odnosno podzakonskim Aktima.

Planski dokument, pored uslova propisanih posebnim zakonom koji uređuje oblast gradnje i uređenja prostora, u pogledu mera zaštite od požara i eksplozije, sadrži:

1. izvorišta snadbevanja vodom i kapacitet gradske vodovodne mreže koji obezbeđuje dovoljno količine vode za gašenje požara;
2. udaljenost između zona predviđenih za stambene i objekte javne namene i zona predviđenih za industrijske objekte i objekte specijalne namene;
3. pristupne puteve i prolaze za vatrogasna vozila do objekata;
4. bezbedonosne pojaseve između objekata kojima se sprečava širenje požara i eksplozije, sigurnosne udaljenosti između objekata ili njihovo požarno odvajanje;
5. mogućnosti i evakuacije spasavanja ljudi

Kao mera zaštite od požara neophodno je planirati pristupe vatrogasnim vozilima do svakog objekta što se obezbeđuje saobraćajnicama i kolskim pasažima. S obzirom da prostor prema preovlađujućoj nameni i planskim pokazateljima predstavlja prostor visokih gustina nastanjenosti, ugroženost od požara je značajna. Planirane saobraćajnice štitiće prostor u smislu

prenošenja požara sa jedne na drugu prostornu celinu.

Ugroženost od požara na prostoru u granicama plana otkloniće se izgradnjom hidrantske mreže na uličnoj vodovodnoj mreži potrebnog kapaciteta, kao i pridržavanjem uslova za obezbeđenje protivpožarne zaštite prilikom projektovanja i izgradnje objekata u skladu sa njihovom namenom (izborom građevinskog materijala, pravilnom ugradnjom instalacija) građenjem saobraćajnica optimalno dimenzionisanih u odnosu na rang saobraćajnice i procenjeni intenzitet saobraćaja, u pogledu širina kolovoza, radijusa krivina i dr.) i obezbeđenjem adekvatnog kolskog pristupa svakoj parceli i objektima.

Područje Novog Pazara spada u zonu ugroženu zemljotresima jačine VIII MCS.

Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primenu principa aseizmičkog projektovanja objekta, odnosno primenu sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičkim područjima. Urbanističke mere zaštite, kojima se neposredno utiče na smanjenje povredljivosti teritorije ugrađene su u plansko rešenje, pri čemu je potrebno definisati sve bezbedne površine na slobodnom prostoru (parkovi, trgovi, igrališta) koje bi u slučaju zemljotresa predstavljale bezbedne zone za evakuaciju, sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva.

Objekte projektovati i graditi u skladu sa članom 4. Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ” broj 31/81, 49/83, 21/88 i 52/90).

Zaštita od udara groma treba da se obezbedi izgradnjom gromobranske instalacije koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena. Ukoliko na teritoriji obuhvaćenoj planom postoje radioaktivni gromobrani, neophodno ih je ukloniti - zameniti.

Kao mera zaštite stanovništva od ratnih dejstava kod izgradnje objekata u zavisnosti od namene prostora neophodno je pridržavati se važećih propisa.

3. PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila za izgradnju objekata na pojedinačnim građevinskim parcelama, data po pretežnim namenama po blokovima. Pravila se primenjuju:

- za direktno sprovođenje - izdavanje Lokacijske dozvole.
- za izradu Urbanističkih projekata

Ostale površine u području Izmene i dopune dela PGR-a za potes naselja Potok su :

- visoke gustine stanovanja
- srednje gustine stanovanja
- verski objekti

3.1. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA na ostalim površinama

Elementi urbanističke regulacije koji nisu obuhvaćeni ovim Pravilima građenja definišu se prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015).

Namena objekata i prostora

- Postojeće i planirano građevinsko područje naselja se uređuje i gradi:
- sa pretežno porodično stambenim objektima u naselju,

- sa višeporodičnim stambenim objektima u naselju.

U okviru zona stanovanja predviđeno je pretežno višeporodično stanovanje sa mogućim poslovanjem, na parcelama sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Porodično stambena namena na postojećem građevinskom području naselja može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za višeporodično stanovanje, kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privređivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone.

Javne namene u okviru osnovne namene

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.gl.RS br. 22/2015). Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata.

Kompatibilne namene

Kao prateće (mešovite i osnovne na parceli) mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Objekti kompatibilne namene mogu se graditi na površinama druge pretežne namene, koji svojom namenom nemaju štetnog uticaja na životnu sredinu i to su: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečja zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

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-građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Tipologija objekata

Građevinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:

- slobodnostojeći-objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;
- u neprekinutom nizu-objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele);

- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani ("dvojni")

- objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele.

Opšta pravila parcelacije

Svaka građevinska 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 prolaza je takođe 2.5 metra.

Postojeći prolazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Građevinska parcela treba da ima oblik pravougaonika ili trapeza, odnosno da ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekata u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima. Za gradnju se mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika, u kom slučaju se izgradnja objekata (objekata) prilagođava obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone.

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

Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela

mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana.

Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo, da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Parcele za redovnu upotrebu objekta biće formirane na osnovu urbanističkog projekta. Parcele za redovnu upotrebu objekta mogu biti i manje od planom predviđene minimalne površine parcele za zonu. Parcele će se formirati na osnovu faktičkog stanja, u skladu sa konkretnim uslovima lokacije i postojećim javnim površinama. Ukoliko je moguće, parcelu treba formirati tako da se obezbedi površina za održavanje objekta sa svih strana tj. potrebno je obezbediti minimum 1,0 m trotoara od postojećeg gabarita objekta. Pravilo se primenjuje u svim zonama.

Svi postojeći pasaži tretiraće se kao površine javne namene bez obzira na oblik svojine. Nije dozvoljeno zatvaranje postojećih prolaza i pasažu u unutrašnjosti iz bezbednosnih i funkcionalnih razloga (pristup interventnih vozila, ekonomski pristup, pešički pristupi itd)

Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata
- dogradnja objekta

Položaj objekta na parceli definiše se:

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


Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.05 Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i 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 i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju ,

- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju.

- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

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

Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele pod uslovima:

- ukoliko je prosečna sirina regulacije ispred parcele planirane za gradnju manja od 7,0m, podzemne etaze i silazne rampe moraju se udaljiti od regulacione linije min.4,0m.

- za dubinu iskopa za temeljenje objekta odnosno izgradnju podzemne etaze, do dubine od 4,0m- minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 1,2m

- za dubinu iskopa vecu od 4,0m - minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 2,5m.

Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati

ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost niti suseda.

Indeksi

Indeks zauzetosti i visina objekta definišu, površine svih objekata na parceli. Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava (u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela ili drugi urbanistički parametar je veći od datih maksimalnih vrednosti), zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja. Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP.

Visinska regulacija

Visina i tip objekata zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen 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 podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke 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 određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Pravila za postojeće objekte

U zonama za koje su utvrđena pravila uređenja i građenja regulacionim planom, određene intervencije na postojećem objektu, moraju se odvijati prema utvrđenim pravilima iz planskog dokumenta za te objekte.

Na postojećim objektima u okviru obuhvata Plana, u skladu sa njihovom namenom i propisanim pravilima građenja utvrđenim za građenje u određenoj zoni, dozvoljena je rekonstrukcija (totalna). Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda, uz moguću rekonstrukciju (totalnu) i eventualnu dogradnju, do max. spratnosti P+1, a svaka veća spratnost je moguća samo iza planom definisane građevinske linije i ostalih parametara iz plana.

Dogradnja nad postojećim stambenim, poslovnim objektom dozvoljena je uz prethodnu statičku proveru stabilnosti i sigurnosti objekta, odnosno preduzete mere zaštite susednog objekta, sa zadržavanjem osnovne namene, kao i pretvaranjem dela ili celog stambenog prostora u poslovni (radni prostor), tako da objekat može biti stambeno - poslovni i poslovni objekat.

Za objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,0m, rekonstrukcija se može vršiti samo u postojećim gabaritima objekta, bez naspramnih otvora stambenih prostorija prema susednom objektu.

Rekostrukcija, dogradnja, se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu, dok se isti ne legalizuju, a onda prema pravilima građenja za datu zonu.

Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje

Na objektima predviđenim za rušenje dozvoljene su sledeće intervencije do privođenja planiranoj nameni:

Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice mogu se adaptirati i sanirati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Pomoćni objekat

Za sve namene stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost

bude P+0 (prizemlje). Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najjisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnih ravni do 15% sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m (do slemena). Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza građevinske linije i iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost.

Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na ekspanziju, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking, površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

Broj parking mesta za objekte stanovanja jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za objekte banjsko-pansionskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.

Za objekte: Banka, Zdravstvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.

- Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

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

Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.

Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme.

Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

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

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom, uz primenu boja, arhitektonskih i dekorativnih elemenata u oblikovanju fasada na način kojim će objekat u prostoru i okruženju obrazovati usaglašenu, estetski oblikovanu celinu.

Za građenje objekata koristiti atestirane građevinske materijale, s tim da se preporučuje

primena autohtonih materijala sa ovog područja.

Krovne ravni oblikovati u skladu sa proporcijama objekta. Krovni pokrivač odabrati u zavisnosti od nagiba krovnih ravni.

Fasade treba da su malterisane i bojene odgovarajućom bojom, ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, sa upotrebom stakla, metala, raznih fasadnih obloga, kao ravne površine ili sa ispadima (lođe, balkoni, erkeri i sl.) dozvoljenih veličina.

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

Uređenje parcele (kompleksa)

Uređenje parcele (kompleksa) vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu. Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji. Minimalni procenat zelenih površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Ograda građevinskih 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 čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "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). Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Opšti uslovi za izgradnju objekata koji se odnose na sve zone

Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m.

Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko- tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji) određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove orjentisane na gornju i donju prilaznu zonu.

Određivanje kote prizemlja:

- max. 1,6m od najviše kote pristupne saobraćajnice tj. nulte kote

- na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice-nulte kote
- na strmom terenu sa nagibom od ulice(naniže)kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice,može biti maksimalno 1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode.

Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.

Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.

Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorišta i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.

Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

3.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONE

Posebna pravila za uređenje i izgradnju svih objekata osnovnih i pratećih namena-stanovanje i poslovanje, su ista za zonu u kojoj se objekti nalaze.

Au - CENTRALNE URBANE I POSLOVNE ZONE

Ova pravila važe za deo prostora koji je u okviru gradskog centra.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina,objekte od javnog interesa unutar šire zone zaštite istorijskog jezgra, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju,već se zatečene kat. parcele tretiraju kao gradj.parcele. Za ostale zone : min. površina građ. parcele 200,0m ² za slobodnostojeće, 360,0m ² za dvojne objekte i 150,0m ² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m ² za višespratne stambene i poslovne objekte (uz toleranciju od 20%). Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 16,00
---	--

	metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Minimalna širina prolaza je 2,5m za porodično stambenu izgradnju a kod višeporodično stambene izgradnje i većih poslovnih objekata min. širina prolaza je 3,50m.
NAMENA OSNOVNA	Objekti javne namene; Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove,objekti komunalne infrastrukture; Stanovanje: Visoke gustine stanovanja,višeporodično i porodično stanovanje.
NAMENA PRATEĆA	Sve namene kompatibilne osnovnoj nameni.
NAMENA ZABRANJENA	Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na zivotnu sredinu.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Osnovni stambeni objekat je višeporodični objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade kao slobodnostojeći ili u nizu.Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Za nove objekte prema grafičkom prilogu „plan regulacije sa građ. linijama,, graf. Prilog br.05, osim za višeporodično stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije. Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.2 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE	Za objekte van zone zaštite istorijskog jezgra 70% Za objekte u zoni zaštite istorijskog jezgra određiće će kroz lokacijsku dozvolu saglasno uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture.
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna visina viseporodicnih i poslovnih objekata je 30,0m od kote terena a porodičnih stambenih objekata 12m (do kote venca)

	Nulta kota prizemlja je maksimalno 20cm od kote izgrađenog trotara za poslovne prostorije u objektu.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu, sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m.</p> <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m.</p> <p>Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine viseg objekta</p> <p>Moguća je rekonstrukcija, dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne gradjevine linije poteza, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj gradjevinskoj liniji i sl.).</p> <p>Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.</p>
PARKIRANJE	<p>Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu</p> <ul style="list-style-type: none"> - jedno parking mesto za svaki stan - jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnogprostora (administracija,posta,banka,zdravstvo) <p>Za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)</p> <p>Parking mesto se ne obezbeđuje za zatečene objekte u zoni koji su pod zaštitom kao Istorijsko jezgro nasleđa grada.</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti za zonu.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.</p>
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	<p>Gradenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom.</p> <p>Posebnu pažnju treba obratiti prilikom obrade fasadnih površina u ul.S.Nemanje,28 novembra i Avnoja, gde je neophodna primena visokokvalitetnih i trajnih</p>

	materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja. - Ukoliko se planira izgradnja objekta, u zoni urbane obnove i rekonstrukcije, koji se ne mogu uklopiti u data pravila građenja, obavezna je izrada urbanističkog projekta, koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole. Urbanistički projekat će se sagledavati sa aspekta već izgrađenih objekata i definisanom građevinskom linijom na terenu.

A₀ - OPŠTE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJAGs = 70-100 stan/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna površina građ. parcele 200,0m ² za slobodnostojeće, 360,0m ² za dvojne objekte i 150,0m ² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m ² za višespratne stambene i poslovne (uz toleranciju od 20%). Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 16,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima.
NAMENA OSNOVNA	Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA PRATEĆA	Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i

	socijalne ustanove,objekti komunalne infrastrukture
NAMENA ZABRANJENA	Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Stambeni objekat - porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat.Višeporodični objekti mogu da se grade u zonama kao slobodnostojeći ili u nizu.Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Gradjevinska linija definise se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu br.05. Regulacija sa gradjevinskim linijama.Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje. Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.2 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati,
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 60 % za porodično-stambene objekte, 60% u slučaju višeporodičnih objekata (do 70% za socijalno stanovanje i objekte poslovanja) Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti za zonu je 3,50
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote venca) Maksimalna spratnost nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je max 22.0 metara (do kote venca) Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema unutrašnjoj susednoj parceli.Sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta

	<p>slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m.</p> <p>Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine viseg objekta</p> <p>Moguća je rekonstrukcija, dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne gradjevinske linije poteza, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj gradjevinskoj liniji i sl.)</p> <p>Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.</p>
PARKIRANJE	<p>Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu</p> <p>– jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.</p> <p>-za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)</p> <p>Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.</p> <p>Drugi objekat(objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.</p>
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	<p>Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom na nivou bloka i potesa.Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajucih estetskih karakteristika.</p>
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	<p>Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.</p> <p>Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i</p>

	priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	<p>Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja. Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat.</p> <p>Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi procena uticaja na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.</p>

A- GRADSKÉ STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJA G_s= 40-70 stan/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu.</p> <p>Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 16,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10m. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 3,60 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim od 600m² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja.</p> <p>Zbog karaktera parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p>
NAMENA OSNOVNA	Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA PRATEĆA	Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture
NAMENA ZABRANJENA	Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na

	životnu sredinu.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	<p>Gradjevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu br.05. Regulacija sa gradjevinskim linijama. Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju se uspostavlja na 5.0 metara.</p> <p>Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.</p> <p>Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.2 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati.</p>
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE	<p>Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 60 % za porodično-stambene objekte, do 60% u slučaju višeporodičnih objekata (do 70% za socijalno stanovanje i objekte poslovanja)</p> <p>Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti za zonu je 3,50.</p>
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	<p>Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote slemena)</p> <p>Maksimalna spratnost nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je max 22.0 metara (do kote venca)</p> <p>Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.</p>
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema unutrašnjoj susednoj parceli. Sa istočne i zapadne strane dozvoljeno rastojanje je 2,0m od linije susedne građevinske parcele.</p> <p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m.</p> <p>Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine viseg objekta.</p> <p>Moguća je rekonstrukcija, eventualna dogradnja do max.P+1, za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.</p>
PARKIRANJE	<p>Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta</p>

	<p>ili posebnom objektu na parceli, prema normativu – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana.</p> <p>-za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)</p> <p>Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece,starih,hendikepiranih i invalidnih lica</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.</p>
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	<p>Arhitekturu uskladiti na nivou bloka u skladu sa eventualnim ambijentalnim zahtevima.Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajucih estetskih karakteristika.</p>
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	<p>Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.</p> <p>Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.</p>
OSTALO	<p>Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.</p> <p>Posebni uslovi</p> <p>Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat.</p>

Bm – MESOVITE ZONE SREDNJIH GUSTINA STANOVANJA

USLOVI ZA FORMIRANJE	Minimalna površina građ. parcele 300,0m ² za
-----------------------------	---

GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte i 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m² za višespratne stambene i poslovne objekte(uz toleranciju od 20%).</p> <p>Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.</p> <p>Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.</p>
NAMENA OSNOVNA	<p>Mešovite zone stanovanja.</p> <p>Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.</p>
NAMENA PRATEĆA	<p>Poslovanje: komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, objekti komunalne infrastrukture</p>
NAMENA ZABRANJENA	<p>Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.</p>
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	<p>Stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat</p> <p>Višeporodični objekti mogu da se grade u zonama kao slobodnostojeći ili u nizu. Moguća je rekonstrukcija transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.</p> <p>Poslovni objekti mogu se graditi kao slobodnostojeći a kao poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata. .</p> <p>Pomoćni prostor se obezbedjuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli;</p>
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	<p>Gradjevinska linija definise se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu br.05. Regulacija sa gradjevinskim linijama</p> <p>Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara.</p> <p>Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.</p> <p>Erkeri na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.2 m. Erkeri u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni.</p>

	Svi postojeći objekti koji su ispred građ. linije mogu se legalizovati,
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE	Dozvoljeni indeks zauzetosti 70% za nove objekte Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti za zonu je 2,8
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna spratnost je 16,0m od kote terena (do kote venca) Mogu se predvideti i podrumске просторије ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu, sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0m. Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine viseg objekta. Moguća je rekonstrukcija, dogradnja do max.P+1 za zadržavanje postojećih objekata koji odstupaju od planirane ili pretežne gradjevine linije poteza, ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (regulacija, saobraćajna preglednost, ugrozavanje suseda na osnovnoj gradjevinskoj liniji i sl.). Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. Za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015) Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece,starih,hendikepiranih i invalidnih lica.
USLOVI ZA IZGRADNJU	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi

DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat(objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Građenje objekata u zoni u pogledu arhitektonskog oblikovanja vršiti u skladu sa planiranom namenom na nivou bloka i potesa. Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi procena uticaja na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

Izuzetak od navedenih pravila građenja, predstavlja lokacija na kp. 1161/1,1161/2,1161/3,1161/4,1161/5 i 1161/6. Za ovu lokaciju je Komisiji za planove dostavljena Inicijativa za izmenu plana, investitora Amire Bajramović. Inicijativa se odnosi na izmenu plana, tako što će se dostavljeno idejno rešenje sa datim parametrima uvrstiti u izmene i dopune PGR „Potok,„. Komisija je na Inicijativu dala pozitivno mišljenje. Prilog grafičkog dela nacrtu je dostavljena analiza I studija za predmetni potes na koju je Komisija za planove grada Novog Pazara dala pozitivno mišljenje.

VERSKI OBJEKTI

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Građevinska parcela se formira u zavisnosti od namene
NAMENA OSNOVNA	Verski objekat
NAMENA PRATEĆA	Turizam, komercijalne usluge, ugostiteljstvo, rekreacija
NAMENA ZABRANJENA	Proizvodni objekti, skladišta,
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opstim pravilima i grafičkom prilogu. Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretezne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Na nivou parcele: - indeks zauzetosti parcele max 70 % - indeks izgrađenosti parcele max 2,4
MAKSIMALNA SPRATNOST	- Visina objekta: - max 12,0m (do kote venca). - max 15,0m (do kote slemena). vertikalni elementi poput minareta i zvonika mogu imati veću visinu.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 2,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. 5 parking mesta na 100 m ² korisnog prostora.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i drugi objekti kompatibilnih namena do planiranog koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti parcele.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.

POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA I POVRŠINA JAVNE NAMENE

Objekti obrazovanja i vaspitanja prilagođeni uslovima lokacije i funkcije;

Moguće prateće namene: kultura, zelenilo, sport i rekreacija, druge javne namene uslužne komplementarne delatnosti i odgovarajući prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture (parkinzi, trafo stanice i dr.), stanovanje za zaposlene. Objekte graditi kao slobodnostojeće. Postojeća škola zadržava se na postojećoj lokaciji uz poboljšanje uslova rada kroz rekonstrukciju, adaptaciju i opremanje savremenim sredstvima.

U okviru kompleksa dozvoljena je izgradnja i pomoćnih objekata u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje kompleksa.

Dozvoljena je izgradnja novih mini sportskih terena za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog ili zatvorenog tipa. Otvorene sportske terene je moguće prenameniti u zatvorene u cilju što funkcionalnijeg i efikasnijeg korišćenja.

Površinu građevinske parcele kompleksa, definisati u skladu sa osnovnom namenom, funkcijom objekata, okruženjem.

Ukoliko se u okviru kompleksa planira rekonstrukcija ili dogradnja nedostajućih sadržaja u cilju dopune školskih sadržaja ili eventualnog povećanja kapaciteta škole (broja učenika), kao i nova izgradnja na ostalom delu prostora, utvrđuje se obaveza izrade urbanističkog projekta, uz uslov da stepen zauzetosti parcele bude 50%, a najveća dozvoljena visina objekta 16,00m. kao i da budu zadovoljeni sledeći parametri:

- 28-32 učenika u učionici
- izgrađena bruto površina 7,0-8,0m²/po učeniku
- max. visina objekta 12,00m
- stepen zauzetost parcele 50%
- udaljenost objekta od saobraćajnice prema planu
- kompleks opremljen otvorenim sportskim terenima i fiskulturnom salom
- jedno parking mesto na 70m² korisnog prostora

Izgradnja objekata predškolskog obrazovanja i vaspitanja- vrtića u zahvatu PGR-a planira se prema sledećim kriterijumima:

- broj korisnika (ukupan broj populacije do 6 godina)
- obuhvat (broj korisnika ustanova)
- veličina ustanova (8-10m² /korisniku)
- površina zemljišta (25-30m²/korisniku)

Zdravstvena zaštita

Domovi zdravlja i dispanzeri planirani su prema sledećim kriterijumima i normativima u odnosu na broj stanovnika teritorije koju opslužuju:

- površina objekata 0,06 - 0,09 m²/ stanovniku
- površina zemljišta 0,40 - 0,60 m²/ stanovniku

OBRAZOVANJE

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i ogovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA OSNOVNA	Obrazovanje, (osnovno, srednje)
NAMENA PRATEĆA	Kultura, zdravstvo, sport i rekreacija, socijalne ustanove, stanovanje u funkciji delatnosti objekta, prateći objekti komunalne infrastrukture
NAMENA ZABRANJENA	svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Gradjevinska linija definise se prema opstim pravilima i grafičkom prilogu -Gradjevinske linije Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m, ispadi u odnosu na regulacionu nisu

	<p>dozvoljeni.</p> <p>Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata.</p> <p>Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p>
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	<p>Na nivou parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indeks zauzetosti parcele max 60 % - indeks izgrađenosti parcele max 2,4
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	<p>Visina objekta je :</p> <ul style="list-style-type: none"> - max 12,0m (do kote venca).
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	<p>Objekat se postavlja na minimum 2,50 m od granica građevinske parcele.</p> <p>Granična linija sa drugom namenom treba da ima linearno zelenilo u širini ne manjoj od 1,00 m</p>
PARKIRANJE	<p>Definisano opštim pravilima građenja.</p> <p>Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi-prateći objekti. Mogu se graditi i pomoćni objekti u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje kompleksa. Takođe se u sklopu postojećih kompleksa mogu graditi i mini sportski tereni za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog i zatvorenog tipa.</p>
OSTALO	<p>Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanji za površinu prizemlja-prema kriterijumima za predmetnu namenu.</p> <p>Za javne objekte, objekte obrazovanja, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat.</p>

OSTALI JAVNI OBJEKTI (uprava i administracija i dr.)

Pravila građenja za javne objekte – uprava, administracija i dr. ista su kao posebna pravila za zonu u kojoj se nalaze a prilagođena nameni i specifičnostima konkretnog objekta.

KOMUNALNI OBJEKTI

Pravila građenja za komunalne objekte i objekte infrastrukture utvrđuju se u skladu sa odgovarajućim tehničkim propisima za konkretne objekte, a na osnovu detaljne razrade i uslova nadležnih institucija.

4. SPROVOĐENJE PLANE

Sprovođenje Izmene i dopune PGR-a za potes naselja Potok, moguće je :

1. Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom

Sprovođenje Izmene i dopune PGR-a za potes naselja Potok, moguće vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom.

- Dinamika razvoja naselja u prostoru utvrđuje se na osnovu srednjoročnih i godišnjih planova i programa uređenja prostora i zemljišta. Ovom dinamikom utvrđuju se i prioriteti dalje razrade, kao i prioriteti u realizaciji pojedinačnih urbanističkih blokova.

- Prilikom izrade urbanističkih projekata neophodno je ispunjavanje svih obaveza i kriterijuma koji su definisani pozitivnom zakonskom regulativom iz oblasti upravljanja i zaštite životne sredine.

- Kod sprovođenja plana, u zonama graditeljskog nasleđa obavezno je učešće, uslovi i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

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

2. Izradom Urbanističkih projekata

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene - za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene privređivanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

Sprovođenje Plana obuhvata i:

- trajno praćenje problema zaštite, uređenja 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 sprovođenju i realizaciji Plana treba se držati uslova ugrađenih u ovaj plan. Plan se realizuje jednovremeno jer predstavlja jedinstvenu celinu, i nema uslova za faznu realizaciju.

ODGOVORNI URBANISTA :

Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.

Sead Mušović, dipl.ing.građ.saob.

Alma Hašanin, dipl.ing.elek.