

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“

**NACRT ZA IZMENU I DOPUNU DELA PLANA GENERALNE
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 „CARINA,,**

SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

U Novom Pazaru april 2018.god

NARUČILAC: Grad Novi Pazar

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

DIREKTOR Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANISTI : Ajsela Demović, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:
Ajsela Demović, dipl.ing.arh.
Mušović Sead, dipl.ing.građ.
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.
Hamza Jakupović, geometar

TEKSTUALNI DEO

UVODNE NAPOMENE

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA	
1.1. Obuhvat i opis granica područja plana.....	
1.2. Obaveze, uslovi i smernice iz planskih dokumenata višeg reda.....	
1.3. Karakteristike postojećeg stanja.....	
1.3.1. Postojeći način korišćenja zemljišta.....	
1.3.2. Postojeće stanje infrastrukture.....	
2. PRAVILA UREĐENJA	
2.1. Namena površina.....	
2.1.1. Podela na zone-namena	
2.1.2. Popis parcela u planu I opis.....	
2.1.3. Cilj izrade plana	
2.2.2. Vodoprivredna infrastruktura.....	
2.2.3. Energetska infrastruktura.....	
2.2.3.1. Elektroenergetika	
3. PRAVILA GRAĐENJA	
3.1. Mere energetske efikasnosti.....	
3.2. Opšti uslovi I mere zaštite prirodnog I kulturnog nasleđa.....	
3.3. Opšti uslovi kojima se površine I objekti javne namene čine pristupačnim osobama sa invalidetom.....	
4. Ostali uslovi.....	
4.1. Uslovi za sprovođenje plana.....	
4.1.1 USLOVI MINISTARSTVA ODBRANE REPUBLIKE SRBIJE –	
4.1.2. Smernice za sprovođenje plana.....	
4.1.3. STUPANJE NA SNAGU PLANA	

GRAFIČKI PRIKAZI

1. KAT. TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA..	1 : 1000
2. PRETEŽNA NAMENA	1 : 1000
3. PLAN REGULACIJE	1 : 1000
4. PLAN REGULACIJE – GRADJEVINSKE LINIJE	1 : 1000
5. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA.....	1 : 1000
6. SINHRON PLAN VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA KIŠNA I FEKALNA INFRASTRUKTURA.....	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: 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 JALIJA NA POTESU NASELJA CARINA ,broj: 350-80/16 od 08.12.2016.godine („Sl.list grada Novog Pazara” br.9/2016)

-IZVEŠTAJ O OBAVLJENOM RANOM JAVNOM UVIDU ZA MATERIJAL O „IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE 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 JALIJA NA POTESU NASELJA CARINA, broj: 06-187/17 od 18.07.2017.

-IZVEŠTAJ O OGLAŠAVANJU I SPROVOĐENJU JAVNOG UVIDA „IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE 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 JALIJA NA POTESU NASELJA CARINA, „ broj:06-25/18 OD 22.01.2018.GOD(KOMISIJA ZA PLANOVE)

-IZVEŠTAJ proveri postupanja obrađivača planskog dokumenta po primedbama iz izveštaja o obavljenom javnom uvidu NACRTA „IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE 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 JALIJA NA POTESU NASELJA CARINA I analiza prezentovanog predloga rešenja plana Carine dostavljen od strane preduzeća za projektovanje I izgradnju „NOVA,, iz Novog Pazara, od 21.03.2018,., broj:06-98/18 (KOMISIJA ZA PLANOVE)

-IZVEŠTAJ proveri postupanja obrađivača planskog dokumenta po primedbama iz izveštaja o obavljenom javnom uvidu NACRTA „IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE 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 JALIJA NA POTESU NASELJA CARINA , od 19.04.2018,., broj:06-122/18 (KOMISIJA ZA PLANOVE)

-JKP VODOVOD I KANALIZACIJA NOVI PAZAR BROJ 1317 OD 21.07.2017.GODINE.

-GRADSKA TOPLANA NOVI PAZAR BROJ 1556 OD 27.09.2017.GODINE

-TELEKOM SRBIJA, IZVRŠNA JEDINICA NOVI PAZAR BROJ 251681/1 OD 05.07.2017.

-ELEKTROPRIVREDA SRBIJE, OGRANAK NOVI PAZAR BROJ 184391/1 OD 17.07.2017.

-SRBIJAŠUME BEOGRAD, BROJ 12250 OD 03.08.2017.GODINE

-MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE, ŠUMARSTVA I VODOPRIVREDE, JAVNO VODOPRIVREDNO PREDUZEĆE „SRBIJAVODE,, VIC „MORAVA,, BROJ 325-05-53/2017-07 OD 18.09.2017.GODINE.

-MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE-ODELJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U NOVOM PAZARU BROJ 217-9108/17OD 17.07.2017. GODINE

- JP PUTEVI SRBIJE BROJ 953-13969/17-1 OD 19.07.2017.

-REPUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO ODBRANE, SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE, UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU BROJ 2480-6 od 24.10.2017. 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.

Nulta kota – 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 drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim činigrđevinsku, 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; menjaju konstruktivni 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 nabočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obaveznouzidan na obe bočne granice građevinske parcele.

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 (lokalni park) jeste pejzažno uređena zelena površina, koja najčešće sadrži parkovski uređen prostor za miran odmor, dečja igrališta i terene za igru, planirana i održavana primarno 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 opremljenost, uređenost i položaj ovog tipa zelenih površina, može se reći da one imaju funkciju lokalnog parka.

Označeni pojmovi definisani su važećim zakonima.

UVODNE

NAPOMENE

Pravni osnov je Odluka (350-80/16 od 08.12.2016.godine, „Sl.list grada Novog Pazara” br.9/2016) o izradi Nacrta Izmene i dopune Plana generalne 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 izned velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija na potesu naselja Carina.

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 urbanistickog planiranja("Službeni glasnik RS", br. 64/2015)

Planski osnov za izradu Nacrta izmene dela Plana generalne 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 izned velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija- na potesu naselja Carina :

Planski osnov za izradu Plana generalne regulacije 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).
- Plan generalne 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 („Službeni list grada Novog Pazara, broj 4/2014),

1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA

1.1. Obuhvat i opis granica područja plana

Okvirna granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „CARINA, je ul. Stevana Nemanje, ul. Omladinska, ul. Kej 12. Srpske brigade i ulica Dimitrija Tucovića. Granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „CARINA, ide katastarskim parcelama: **sa zapada** k.p. br.440/1, 441/2, 441/3, 442, 443, 449/6, 449/8, 447/4, 447/2, preseca krak ulice Stevana Nemanje; 4494/1, 580/3, 580/4, 580/5, 580/6, 580/1, 580/2, 586 (ul. Njegoševa), 587, 620(ul.Miodraga Komatine) i k.p.br.647; **sa juga** ide k.p.br. 646 i 642 (ul. Moskovska), 641, 640, 536, 4495 (ul.Jalija) i k.p.br.535; **sa istoka** ide k.p.br.4496(Kej 12. Srpske brigade) i k.p.br.4495 (ul.Jalija), pa ide po k.p.br.510/2, 505,504, 503, 502,500, 499, 498, 496, 494, 495, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 4495 (ul.Jalija) i **sa severa** ide po k.p.br. 476/44, 476/43, 476/40, 476/36, 476/24, 476/35, 476/34, 476/33, 476/32, 476/17, 476/52 i 476/53.

Sve nabrojane katastarske parcele nalaze se u K.O. Novi Pazar.

Okvirna površina obuhvaćena izmenom i dopunom plana iznosi oko 25,6 ha. Za izradu elaborata nacrtu Plana, korišćene su sledeće podloge:

- Orto foto snimak
- Raspoloživi digitalni katastarski plan u R 1:1000

Parcele u obuhvatu plana pripadaju građevinskom području.

1.2. Obaveze, uslovi i smernice iz planskih dokumenata višeg reda

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA NOVOG PAZARA 2020 (Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)

- Konceptija prostorne organizacije, sistema naseljavanja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora
- Koncentrisan razvoj pojedinih funkcija i aktivnosti u Novom Pazaru, pojasevima

duž ulazno- izlaznih pravaca u gradsko naselje u ostalim centrima u mreži naselja

- Disperzija ekonomskih aktivnosti, kao osnovno strategijsko opredeljenje;
- Racionalnije i efikasnije korišćenje i organizacija prostora;
- Neophodno je podići nivo komunalne infrastrukture, opremljenosti naselja;
- Zaštita i racionalno korišćenje prirodnih resursa;
- Zaštita životne sredine i prostora;

Imajući u vidu odredbe **GENERALNOG PLANA NOVI PAZAR 2020** (**USKLADJIVANJE GUP-A SA ODREDBAMA VAŽEĆEG ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI**) kojima je definisano da se sprovodi planovima generalne regulacije, u potpunosti se preuzimaju obaveze, uslovi i smernice koje su propisane u njemu.

ZAKLJUČAK O POTENCIJALIMA I OGRANIČENJIMA SA SWOT ANALIZOM

- Jedan od osnovnih ciljeva planiranja i uređenja naselja zasniva se na, pre svega, 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:
 - 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,
 - 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 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.

Izvod iz GUP-a:

PODLOGE ZA IZRADU NACRTA IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE 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 Carina.

Kao grafička osnova za izradu plana na raspolaganju su sledeće podloge:

-Orto-foto plan

-Digitalni katastarsko-topografski plan

Prema GP-u Novi Pazar 2020(uskladjivanje GUP-a sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji) i definisanim ciljevima, kriterijumima, smernicama, pravilima i rešenjima za izgradnju, predmetni zahvat je definisan kao površina pretežne planirane namene koja je u skladu sa generalnim

urbanističkim planom, a to su namene stanovanja sa poslovanjem gustina „Ao „(opšte stambene zone većih gustina $G_s= 70-100$ stanova /ha), stanovanje „A„(gradske stambene zone $G_s= 40-70$ stanova /ha), zona poslovanja (autobuska stanica), I javne površine :socijalna zaštita I površine za školu I obdanište.

1.3. Karakteristike postojećeg stanja

1.3.1. Postojeći način korišćenja zemljišta- Prostor karakteriše delimično izgrađeno i neadekvatno uređeno zemljište.

Teritorija plana generalne regulacije „NACRT IZMENA I DOPUNAPLANA GENERALNE REGULACIJEza 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 izned Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija – na potesu naselja „Carina„ pripada Prostorno-funkcionalnoj celini – 2 u zoni stanovanja „Ao„- opšte stambene zone većih gustina i stanovanje „A„- gradske stambene zone većih gustina.

1.3.2. Postojeće stanje infrastructure

Saobraćajna infrastruktura

ulica Stevana Nemanje
ulica Omladinska:
ulica Miodraga Komatine
ulica Njegoševa
ulica Moskovska
ulica Jalija
ulica 12. Srpske brigade

Vodovod-snabdevanje vodom:

Na području Plana postoji vodovodna mreža.-
postojeći cevovod prve zone

Trasa postojećeg cevovoda vodovodne mreže data je u grafičkom prilogu.

Kanalizacija-odvođenje otpadnih i atmosferskih voda:

Na području Plana postoji kanalizaciona mreža. opšteg tipa. Trasa postojeće kanalizacione mreže data je u grafičkom prilogu.

Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura:

Na području plana postoji izgrađena elektro-mreže.

Na ovom potesu postoji izgrađeno 7 trafostanica 10/0.4 kV: Autoprevoz 250 kVA, Carina 2x630 kVA, Jalija 630 kVA, Jedinstvo 2x630 kVA, Bratstvo 2x630 kVA, Vezna 3 2x630 kVA, Čardače 2x630 kVA. Taj broj 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. Izgrađeno je javno osvetljenje duž svih postojećih ulica.

Toplovod

U obuhvatu izmene i dopune plana postoji izgrađena toplovodna mreža.

2. PRAVILA UREĐENJA

2.1. NAMENA POVRŠINA

2.1.1. Namena prostora (zemljišta) sa podelom na funkcionalne celine/zone

U obuhvatu plana planirane su sledeće namene:

- Ao – opšte stambene zone većih gustina, $G_s = 70-100$ stanova/ha
- A – gradske stambene zone većih gustina, $G_s = 40-70$ stanova/ha
- mešovito poslovanje
- javne površine

2.1.2. Cilj izrade plana

Izmena i dopune Plana generalne 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 Carina je planski dokument kojim se definiše namena, građ. Linija I regulaciona linija sa pravilima uređenja prostora i pravila građenja.

2.2.2. Vodoprivredna infrastruktura

Vodovod-snabdevanje vodom

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 mmm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mmm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575

mnm.

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

Opis postojećeg stanja i nedostaci

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

2.1 I visinska zona

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

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

2.2 II visinska zona

- Zona „Postenja“ na severnom kraju grada se snabdeva vodom radom PS „Deževski put“. Nema poseban rezervoar. Visinski položaj najvećeg dela naselja odgovara I visinskoj zoni, ali su zbog malog kapaciteta dovodnih cevovoda prevezani na sistem II visinske zone.

2.3 III visinska zona

III visinska zona ima samo 4 nezavisna dela:

- dva u naselju Paralovo (snabdevanje vodom iz II zone „Hadžet“), i
- dva na obroncima Parničkog brda (snabdevanje vodom radom hidrostanice „Biserovača“ i „Gornji Aleksinac“ iz II visinske zone Bukreš.

Ovi delovi sistema nemaju zasebne rezervoare.

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.

Ovim rešenjem će biti obuhvaćeno:

- rekonstrukcija postojećih cevovoda duž ulica Miodraga Jovanovića (1150 m), Stevana Nemanje (3000m), Dimitrija Tucovića (180m, sa povezivanjem postojećeg obilaznog cevovoda PVC DN315m sa cevovodom u ul. Stevana Nemanje) i prema Banji (900 m), rekonstrukcija 28.Novembar-faza III-do Buster stanice Bukreš(300m), ulice AVNOJ-a(185m+165),Rifata Burdžovića-ka Velikom Groblju (568+80m), ulica 8.marta(560m),ulica Meha Alibašića (200+125m), ulice Deda Šehovića (280+250m) i ulica Sarajevska-od Borskog mosta do Deda šehovića (230m).

Ovi delovi ulične mreže se menjaju radi povećanja kapaciteta, smanjenja gubitaka čestih pucanja (stari ACC cevovodi) i sanitarno – zdravstveni razlozi (ACC cevi)

- novim cevovodom treba povezati novoizgrađeni cevovod u ul. Save Kovačevića sa cevovodom u ul. Stevana Nemanje ispred postojeće PS “Deževski put”, čime se formira još jedan prsten distributivne mreže.

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

- U naselju Čukovac postoji izgrađena mreža

- U naselju Gradski centar postoji izgrađena mreža

- U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena mreža

- U naselju Parice postoji izgrađena mreža

- U naselju Poila postoji izgrađena mreža

- U naselju Donji i Gornji Salakovac postoji izgrađena mreža

- U delove naselja iznad Velikog groblja postoji delimično izgrađena mreža

- U naselju Bukreš postoji izgrađena mreža I i II visinske zone

- U naselju Potok ne postoji izgrađena mreža I i II visinske zone

- U delu naselja Semenjača ne postoji izgrađena mreža

- U naselju Varoš mahala postoji izgrađena mreža.

- U naselju Šestovo postoji delimično izgrađena mreža

- U naselju Jaliya postoji izgrađena mreža.

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

Koncepcije razvoja I visinske zone u centralnom delu grada

Varijanta „Vojničke livade“

Ova lokacija je usvojena u Studiji („Jaroslav Černi” – 2000 god.). Rešenje iz Studije je izmenjeno prilikom izrade Glavnog projekta magistralnog cevovoda (smanjen prečnik i izmenjena trasa). Lokacija rezervoara je na prostoru koji pripada vojsci Srbije, a pored ovih imovinsko pravnih problema na delu ovog plana je uočeno i aktivno klizište. Ukoliko se prevaziđu ovi problemi (i nađe stabilan teren), rezervoar zapremine 5.000 m³ bi se izvodio sa

kotom dna na 544 mm i prelivom na 549 mm.

Tranzitno distributivni cevovodi prečnika \varnothing 400 mm su duž ulice Miodraga Jovanovića $l = 620$ m, duž nove trase veze sa ul. Stefana Nemanje $l = 245$ m i duž Keja 12. srpske brigade (od zelene pijace do ul. Omladinske) $l=500$ m.

Distributivni cevovod duž ulice Stefana Nemanje je prečnika \varnothing 250 mm od Centralno trga do Centra za socijalni rad, a dalje do kružnog toka, prečnika \varnothing 200 mm. Od kružnog toka do Postenja prečnik cevovoda je \varnothing 250 mm. Isti cevovod se predviđa i duž ulica Save Kovačevića i Omladinske.

II visinska zona

Prema novom konceptu II visinska zona će, umesto sadašnjih 10 nezavisnih delova biti organizovana na ukupno 5 celina sa pumpnim stanicama i rezervoarima.

Zona „Parničko brdo”

Izgradnjom cevovoda i objekata ove zone gasi se pet pumpnih stanica; Veliko groblje, Bukreš, Biserovača, Gornji Aleksinac i Šestovo a distributivna mreža centralnog dela grada rasterećuje za ~ 40 l/s.

Cevovodi i objekti ovog sistema su:

- usisni cevovod TPE DN 315 mm, $l=210$ m duž ulice Karadorđeve od veze na magistralni cevovod $\varnothing 600$ m do lokacije PS Parnično brdo u ul. Rifata Burdževića
- potisni cevovod TPE DN315 mm i DN280 mm ukupne dužine 1.450 m, trasom duž ul. Rifata Burdževića, kroz konzum II visinske zone do ul. Gornji Aleksinac i dalje do lokacije rezervoara na istočnoj kosi Parničkog brda
- distributivni cevovod TPE DN225 mm, $l=690$ m prema gerontološkom centru i dalje do ul. Kolubarske
- distributivni cevovod TPE DN180 mm, $l=1200$ m duž puta za Đurđeve stupove i postojećeg puta iznad Kasarnskih livada do Šestova
- rezervoar „Vojniče” $V=100$ m³, KD 580 mm; koji se puni PS Vojniče cevovodom DN90 mm preko koji odvodi vodu cevovodom DN90mm ka naselju
- pumpna stanica instaliranog kapaciteta do 55 l/s pri $H=55$ m, locirana na slobodnom placu u ul. Rifata Burdževića rezervoar „Parničko brdo” $V=1000$ m³, KD 595 mm; KP 600 mm. Ovaj deo sistema zadovoljava uredno snabdevanje do kapaciteta $\sim 4500 - 5000$ m³/dan. Distributivna mreža duž ul. Sopoćanske se „vraća” u sistem I visinske zone sa pritiscima $\sim 2,5$ bara u danu najveće potrošnje.

Veza na postojeću distributivnu mrežu u Šestovu se daje uz redukciju pritiska na ~ 3 bara do kompletiranja mreže u I visinskoj zoni, a posle toga ovim cevovodom se snabdevaju potrošači iznad kote 520 mm (iznad groblja).

ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

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

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

Za ostvarenje ovih ciljeva potrebno je preduzeti sledeće aktivnosti:

- Izgraditi centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Lokacija budućeg gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, nalazi se van područja obuhvaćenog Generalnim planom. Predviđa se izgradnja postrojenja kapaciteta 210.000 ES. Površina lokacije predviđene za postrojenje je oko 4,5 ha. 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.

• Podaci JKP "Vodovoda i kanalizacije" o postojećem stanju kanalizacione mreže u naseljima

-U naselju Čukovac postoji izgrađena mreža

-U naselju Gradski centar postoji izgrađena mreža

-U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena mreža

-U naselju Parice postoji izgrađena mreža

-U naselju Poila postoji izgrađena mreža

-U naselju Donji i Gornji Salakovac postoji izgrađena mreža Vodosnabdevanje

Na osnovu planiranog broja stanovnika i procenjene norme potrošnje vode od 600 l/st/dan, potrebna količina vode za piće na kraju planskog perioda iznosi $Q_{srdn} = 760$ l/s. Pošto je kapacitet postojećeg izvorišta oko 800 l/s, Novi Pazar raspolaže sa dovoljnim količinama vode na kraju planskog perioda. Sa sistema vodosnabdevanja Novog Pazara 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 mmm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mmm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575 mmm.

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.

2.1 I visinska zona

Postojeća jedinstvena I visinska zona (crtež 1) 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 uneti 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.

2.2 II visinska zona

- Zona „Postenja“ na severnom kraju grada se snabdeva vodom radom PS „Deževski put“. Nema poseban rezervoar. Visinski položaj najvećeg dela naselja odgovara I visinskoj zoni, ali su zbog malog kapaciteta dovodnih cevovoda prevezani na sistem II visinske zone.

2.3 III visinska zona

III visinska zona ima samo 4 nezavisna dela:

- dva u naselju Paralovo (snabdevanje vodom iz II zone „Hadžet“), i
- dva na obroncima Parničkog brda (snabdevanje vodom radom hidrostаницe „Biserovača“ i „Gornji Aleksinac“ iz II visinske zone Bukreš.

Ovi delovi sistema nemaju zasebne rezervoare.

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.

Ovim rešenjem će biti obuhvaćeno:

- rekonstrukcija postojećih cevovoda duž ulica Miodraga Jovanovića (1150 m), Stevana Nemanje (3000m), Dimitrija Tucovića (180m, sa povezivanjem postojećeg obilaznog cevovoda PVC DN315m sa cevovodom u ul. Stevana Nemanje) i prema Banji (900 m), rekonstrukcija 28.Novembar-faza III-do Buster stanice Bukreš(300m), ulice AVNOJ-a(185m+165),Rifata Burdžovića-ka Velikom Groblju (568+80m), ulica 8.marta(560m),ulica Meha Alibašića (200+125m), ulice Deda Šehovića (280+250m) i ulica Sarajevska-od Borskog mosta do Deda šehovića (230m).

Ovi delovi ulične mreže se menjaju radi povećanja kapaciteta, smanjenja gubitaka čestih pucanja (stari ACC cevovodi) i sanitarno – zdravstveni razlozi (ACC cevi)

- novim cevovodom treba povezati novoizgrađeni cevovod u ul. Save Kovačevića sa cevovodom u ul. Stevana Nemanje ispred postojeće PS “Deževski put”, čime se formira još jedan prsten distributivne mreže.

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

- U naselju Čukovac postoji izgrađena mreža

- U naselju Gradski centar postoji izgrađena mreža

- U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena mreža

- U naselju Parice postoji izgrađena mreža

- U naselju Poila postoji izgrađena mreža

- U naselju Donji i Gornji Salakovac postoji izgrađena mreža

- U delove naselja iznad Velikog groblja postoji delimično izgrađena mreža

- U naselju Bukreš postoji izgrađena mreža I i II visinske zone

- U naselju Potok ne postoji izgrađena mreža I i II visinske zone

- U delu naselja Semenjača ne postoji izgrađena mreža

- U naselju Varoš mahala postoji izgrađena mreža.

- U naselju Šestovo postoji delimično izgrađena mreža

- U naselju Jalija postoji izgrađena mreža.

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

Koncepcije razvoja I visinske zone u centralnom delu grada

Varijanta „Vojničke livade”

Ova lokacija je usvojena u Studiji („Jaroslav Černi” – 2000 god.). Rešenje iz Studije je izmenjeno prilikom izrade Glavnog projekta magistralnog cevovoda (smanjen prečnik i izmenjena trasa). Lokacija rezervoara je na prostoru koji pripada vojsci Srbije, a pored ovih imovinsko pravnih problema na delu ovog plana je uočeno i aktivno klizište. Ukoliko se prevaziđu ovi problemi (i nađe stabilan teren), rezervoar zapremine 5.000 m³ bi se izvodio sa kotom dna na 544 mm i prelivom na 549 mm.

Tranzitno distributivni cevovodi prečnika Ø 400 mm su duž ulice Miodraga Jovanovića l = 620 m, duž nove trase veze sa ul. Stevana Nemanje l = 245 m i duž Keja 12. srpske brigade (od zelene pijace do ul. Omladinske) l=500 m.

Distributivni cevovod duž ulice Stefana Nemanje je prečnika Ø 250 mm od Centralno trga do Centra za socijalni rad, a dalje do kružnog toka, prečnika Ø 200 mm. Od kružnog toka do Postenja prečnik cevovoda je Ø 250 mm. Isti cevovod se predviđa i duž ulica Save Kovačevića i Omladinske.

II visinska zona

Prema novom konceptu II visinska zona će, umesto sadašnjih 10 nezavisnih delova biti organizovana na ukupno 5 celina sa pumpnim stanicama i rezervoarima.

Zona „Parničko brdo”

Izgradnjom cevovoda i objekata ove zone gasi se pet pumpnih stanica; Veliko groblje, Bukreš, Biserovača, Gornji Aleksinac i Šestovo a distributivna mreža centralnog dela grada rasterećuje za ~ 40 l/s.

Cevovodi i objekti ovog sistema su:

- usisni cevovod TPE DN 315 mm, l=210 m duž ulice Karađorđeve od veze na magistralni cevovod Ø600 m do lokacije PS Parnično brdo u ul. Rifata Burdževića
- potisni cevovod TPE DN315 mm i DN280 mm ukupne dužine 1.450 m, trasom duž ul. Rifata Burdževića, kroz konzum II visinske zone do ul. Gornji Aleksinac i dalje do lokacije rezervoara na istočnoj kosi Parničkog brda
- distributivni cevovod TPE DN225 mm, l=690 m prema gerontološkom centru i dalje do ul. Kolubarske
- distributivni cevovod TPE DN180 mm, l=1200 m duž puta za Đurđeve stupove i postojećeg puta iznad Kasarnskih livada do Šestova
- rezervoar ”Vojniče” V=100 m³, KD 580 mm; koji se puni PS Vojniče cevovodom DN90 mm preko koji odvodi vodu cevovodom DN90mm ka naselju
- pumpna stanica instaliranog kapaciteta do 55 l/s pri H=55 m, locirana na slobodnom placu u ul. Rifata Burdževića rezervoar „Parničko brdo” V=1000 m³, KD 595 mm; KP 600 mm. Ovaj deo sistema zadovoljava uredno snabdevanje do kapaciteta ~ 4500 – 5000 m³/dan. Distributivna mreža duž ul. Sopoćanske se “vraća” u sistem I visinske zone sa pritiscima ~ 2,5 bara u danu najveće potrošnje.

Veza na postojeću distributivnu mrežu u Šestovu se daje uz redukciju pritiska na ~ 3 bara do kompletiranja mreže u I visinskoj zoni, a posle toga ovim cevovodom se snabdevaju potrošači iznad kote 520 mm (iznad groblja).

ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

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

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

Za ostvarenje ovih ciljeva potrebno je preduzeti sledeće aktivnosti:

- Izgraditi centralno gradsko postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda. Lokacija budućeg gradskog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, nalazi se van područja obuhvaćenog Generalnim planom. Predviđa se izgradnja postrojenja kapaciteta 210.000 ES. Površina lokacije predviđene za postrojenje je oko 4,5 ha. Stepenn prečišćavanja otpadnih voda zavisi od planiranog kvaliteta vode recipijenta, reke Raške, koji je IIb kategorije.
- Izgraditi nove i izvršiti sanaciju postojećih industrijskih predtretmana.
- Izgraditi i rekonstruisati oko 35 km fekalnih kolektora
- Izgraditi i rekonstruisati oko 33 km kišnih kolektora

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.

- Podaci JKP "Vodovoda i kanalizacije" o postojećem stanju kanalizacione mreže u naseljima
 - U naselju Čukovac postoji izgrađena mreža
 - U naselju Gradski centar postoji izgrađena mreža
 - U naselju Gornji i Donji Lug postoji izgrađena mreža
 - U naselju Parice postoji izgrađena mreža
 - U naselju Poila postoji izgrađena mreža
 - U naselju Donji i Gornji Salakovac postoji izgrađena mreža

2.2.3. Energetska infrastruktura

2.2.3.1. Elektroenergetska infrastruktura

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 5 trafostanica 1x630 kVA, 2x630 kVA a sve na osnovu uslova nadležne ED Novi Pazar. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju 7 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 postojećih 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 novih 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 energetski 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).

Za dobijanje saglasnosti za izgradnju objekata ispod i u blizini dalekovoda potrebna je saglasnost nadležne elektrodistribucije (za dalekovode 110 kV), odnosno Elektrodistribucije-Pogon Novi Pazar.

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

Izgradnju novih objekata i usaglašavanje 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)

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
 E
 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 prijemnika 2,0 5,0 E; M
 Antene predajnih i prijemnih stanica Ne sme
 Visokonaponski vod 2,5 1,0 E
 Niskonaponski vod 2,5 2,0 E; M
 Telekomunikacioni kablovi Stub: 10,0 za 1-110 KV (izuzetno:1,0 za 1-35 KV) 15,0 za
 220 KV; 25,0 za 400 KV
 Telekomunikacioni nadzemni vod 5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za 35-110 KV Prov.:
 5,0 od stuba TK voda Stub: 2,0 od prov. TK voda E; M
 Metalne i žičane ograde 3,0 Stub: 0,7 Un (cm)
 min. 20 (cm)

Žičane mreže 3,75 3,75 E
 Gasovodi, naftovodi,paravodi i sl.
 8,0 8,0
 Stub:visina stuba +3,0
 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 staklne bašte 3,0 3,0

LEGENDA: ??□- bez obzira na napon;

Un - nazivni napon (KV);

E - električno pojačana izolacija;

M - mehanički pojačana izolacija.

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

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

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

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

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

- Sigurnosna visina je najmanja dozvoljena vertikalna udaljenost između 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 +400C ili -50C 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 +400C 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 integrisanih usluga)

- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

- izgradnja moderne pristupne (kablovske) mreže za obezbeđenje širokopoljasnih 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" i IS "Selakovac") 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 Đurđeve Stupove i deo naselja Varoš Mahala.

Na ovom potezu postoje jedna MSAN na potezu Šestovo koja se mora proširiti.

TT mrežu graditi uz maksimalnu primenu optičkih kablova i sistema prenosa. Medijume prenosa, u svim saobraćajnim ravnima, predstavljaju 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 .

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 „Carina,, su :

- A_o – opšte stambene zone većih gustina, G_s = 70-100 stanova/ha
- A – gradske stambene zone većih gustina, G_s = 40-70 stanova/ha
- mešovito poslovanje

Javne površine u području Izmene i dopune dela PGR-a za potes naselja „Carina,, su :

- Socijalna zaštita
- obrazovanje

OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

Opšti uslovi parcelacije

Građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. Građevinska parcela ima po pravilu oblik pravougaonika ili trapeza. Izuzetak može biti u slučaju kada to podrazumeva postojeće katastarsko, odnosno imovinsko stanje, postojeći teren ili tip izgradnje. Minimalna površina parcele i minimalna širina parcele za svaku planiranu namenu, a prema tipologiji gradnje, definisane su ovim planom. Ukoliko građevinska parcela ima nepravilan oblik, presek građevinske linije i bočnih granica parcele predstavlja minimalnu širinu parcele (front prema ulici)

Položaj objekata na parceli

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- 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,
- kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu građevinske parcele),
- kao poluatrijumski (objekat dodiruje tri granice građevinske parcele).
- kao atrijumski (objekat dodiruje sve četiri granice građevinske parcele).

Broj stambenih jedinica

Porodični stambeni objekti su stambeni objekti sa najviše dve stambene jedinice. --

Višeporodični stambeni objekti su stambeni objekti sa tri i više stambenih jedinica.

Građevinska linija i položaj objekta na parceli

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građ.parceli ili se nalazi na rastojanju koje je za pojedinačne zone propisano pravilnikom.

Položaj objekta na parceli definiše se građevinskom linijom u odnosu na:

- regulacionu liniju,
- bočne susedne parcele i
- unutrašnju susednu parcelu.

Građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

Podzemne i podrumске etaže mogu preći zadatu građevinsku liniju do granica parcele, ali ne i regulacionu liniju prema javnoj površini. Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele.

Visina objekata

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).

Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

-Kota prizemlja planiranih objekata može biti max.1,6m viša od najviše kote pristupne saobraćajnice,odnosno nulte kote.

-Kota prizemlja planiranih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice ,odnosno nulte kote.

-Kota prizemlja planiranih objekata na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice može biti max.1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice,odnosno nulte kote.

.

Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji I donji), određuju se dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove zgrade orijentisane na gornju I donju prilaznu zonu.Druga pravila građenja važe u potpunosti I za ovaj slučaj.

UDALJENOST OD GRANICE PARCELE:

a) porodični objekti:

- ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom < 1,60m - 2.50m;
- ako se na fasadi formiraju prozorski otvori sa parapetom $\geq 1.60m$ - 1.50m,
- kod izgradnje objekata na granici sa susednom parcelom, nije dozvoljeno formiranje prozorskih otvora.

b) višeporodični objekti i porodični objekti maksimalne spratnosti:

- 1/4 visine objekta, ali ne manje od 4,00m
- **Za sve objekte koji imaju visinu veću od 16,0m, povećati rastojanje objekta od granice parcele tako da na svakih 3,0m visine objekta ,rastojanje se uvećava za 1,0m od propisanih 4,0m.**

MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA:

a) na susednim parcelama

- min 1/2 visine novog objekta.

b) na istoj parceli:

- min 1/2 visine novog objekta ili 1/4 visine ako na bočnim stranama nema otvora.

Najveći dozvoljeni indeksi na građevinskoj parceli:

Indeks zauzetosti (IZ) parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima (%).

Indeks zauzetosti:

- za višeporodične objekte... mah 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

-za porodične objekte max 60% pod objektima. min 20% uređene zelene površine;

- za mešovito poslovanje... max 70% pod objektima; min 15% uređene zelene površine; ostalo - saobraćajne površine i parking prostori.

Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Na istoj građevinskoj parceli dozvoljava se izgradnja više objekata, iste ili kompatibilne namene. Pri utvrđivanju indeksa izgrađenosti, odnosno indeksa zauzetosti građevinske parcele, uračunava se površina svih objekata na parceli.

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, dečija zaštita, obrazovanje, kultura, verski objekti.

Građevinski elementi objekta

Građevinski elementi objekta na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- izlozi lokala - 0,3m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m (ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju),
- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – maksimalno 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara,
- platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,0m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,0m,
- konzolne reklame - 1,2m na visini iznad 3,0m, odnosno 1,0m od spoljne ivice trotoara.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,6m, i to na delu objekta višem od 3m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju. Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada na sledeći način:

- na delu objekta prema ulici – 1,6m, max ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja,

- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 1,5m) – 0,6m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

- na delu objekta prema bočnoj regulaciji parcele pretežne južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 2,5m) – 0,9m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja,

- na delu prema unutrašnjoj regulaciji parcele (najmanjeg rastojanja od susedne građevinske parcele od 5m) – 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Uslovi za rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata

Postojeći objekti, čiji su parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost) veći od parametara datih ovim planom, zadržavaju postojeće parametre bez mogućnosti uvećavanja. Postojeći objekti koji se rekonstruišu, dograđuju i sl. moraju da ispunjavaju sve uslove date ovim planom.

Spoljašnje stepenište

Ako je građevinska linija uvučena u odnosu na regulacionu liniju min. 3,0m i ako savladavaju visinu od 0,9m mogu se postavljati na objekat (prednji deo). Ukoliko stepenice savladavaju visinu veću od 0,9m, onda ulaze u gabarit objekta.

Postavljanje kontejnera za odlaganje smeća

Obezbeđivanje kontejnera za odlaganje smeća realizovati u skladu sa normativima i to: 1 kontejner na 1.000m² korisne stambene površine i 1 kontejner na 500m² korisne površine poslovnog prostora. Kontejnere smestiti u okviru građevinske parcele, u gabaritu objekta ili izvan gabarita objekta.

Veća spratnost od maksimalne, moguća je u sledećim slučajevima:

- Ao (opšte stambene zone većih gustina, $G_s = 70-100$ stanova/ha) i
- A (gradske stambene zone većih gustina, $G_s = 40-70$ stanova/ha)
- Mešovito poslovanje

veća spratnost od max. 22,0m, moguća je za stambene ili stambeno- poslovne kule, na lokacijama i sa visinom koju će definisati Studija visokih objekata. - veća spratnost od max P+6, do maksimalne spratnosti za zonu Ao (P+8), moguća je u slučaju izgradnje stambenih ili stambeno-poslovnih objekata u okviru otvorenih stambenih blokova, uz obavezu izrade Plana detaljne regulacije bloka ili urbanističkog projekta, koji u sebi sadrži analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove.

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.

Zelenilo

Obezbediti kod objekata stambenih zgrada, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata minimum 15-20% sadržaja za zelenilo .

Ao- OPŠTE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA, G_s = 70-100 stanova/ha

<p>USLOVI ZA FORMIRANJE GRADEVINSKE PARCELE</p>	<p>min. Površina građ. Parcele 200,0m² za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m²(uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte.</p> <p>Minimalna širina građ. parcele za višeporodične stambene i poslovne objekte: u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m(ili na mestu gradnje objekta,u slučaju kad parcela ne izlazi celom širinom na ulicu) prema javnoj površini, gradit će se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara.</p> <p>Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije,</p>
--	---

	zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Za kompleks lokala na „Jaliji,,uz ul.Kej 12.Srpske brigade, moguće je formiranje parcele u površini koja je pod lokalom.
NAMENA OSNOVNA	Stanovanje: višeporodično, porodično, poslovanje, 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	građevinska linija: za nove porodične objekte do 12m visine, građ. linija je na 3,0m od regulacije. višeporodično stanovanje - minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije.Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m.(za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte).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 1,60 m. Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	70 % - višeporodični objekti 60% - porodični objekti
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Maksimalna spratnost nadzemnih etaža viseporodičnih objekata je max 22.0 metara (do kote venca) Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote venca) Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode. Moguća je i veća spratnost od maksimalne visine od

	<p>22,0m, u slučaju izgradnje stambeno-poslovnih kula koje mogu da budu u okviru otvorenih blokova ili kao repelni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definisaće odgovarajuća studija visokih objekata, kroz izradu urbanističkog projekta a na koju saglasnost daje Komisija za planove.</p>
<p>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</p>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje novog višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 4.0m. Minimalna udaljenost od objekta na susednoj parceli je ½ visine višeg objekta. Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne strane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,0m.</p>
<p>PARKIRANJE</p>	<p>Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.</p> <ul style="list-style-type: none"> -jedan stan 1PM -Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova -1PM na 70m² korisnog prostora. -Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora, -Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
<p>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</p>	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi 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 1/2 visine novog objekta ili ¼ visine ako na bočnim stranama objekata nema otvora nema otvora.</p> <p>. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.</p>
<p>OSTALO</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.2,5m.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.

A – VISOKE GUSTINE STANOVANJA, Gs = 40-70 stanova/ha

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>min. Površina građ. Parcele 200,0m² za slobodnostojeće stambene objekte, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m²(uz toleranciju od 20%) za višeporodične stambene i poslovne objekte.</p> <p>Minimalna širina građ. parcele za višeporodične stambene i poslovne objekte: u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m(ili na mestu gradnje objekta,u slučaju kad parcela ne izlazi celom širinom na ulicu) prema javnoj površini, gradit će se kuće u nizu. Minimalna širina parcele za porodično stambene objekte u nizu iznosi 5,00 metara.</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>
NAMENA OSNOVNA	Objekti: stanovanje većih gustina, javne namene i poslovne zone
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	građevinska linija: za nove porodične objekte do 12m visine, građ. linija je na 3,0m od regulacije. višeporodično stanovanje - minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije. Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije na udaljenosti od 1,5m.(za objekte višeporodičnog stanovanja i poslovne objekte).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 1,60 m. Erkeri van regulacione linije nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	70 % za višeporodično stanovanje 60% za porodično stanovanje

MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	12,0m od kote terena(trotoara) do slemena-porodicno stanovanje 22.0m od kote terena(trotoara) do slemena-viseporodicno stanovanje
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za višeporodično stanovanje min.4,0m od međe. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu(svetlarnik). Min.Udaljenost objekta od međe za porodično stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od unutrašnje granice parcele. Sa istočne i zapadne stane, dozvoljeno rastojanje od slobodnostojećeg objekta i linije susedne građvinske parcele je 2,0m.
PARKIRANJE	Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište. -jedan stan 1PM -Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora. -Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora, -Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi 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 1/2 visine novog objekta ili ¼ visine ako na bočnim stranama objekata nema otvora. . Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte i min 3,5m za višeporodične.
OSTALO	Obezbediti pristup parceli na javno u širini miin.2,5m.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece,starih,hendikep. i invalidnih lica.

- MEŠOVITO POSLOVANJE(postojeća autobuska stanica)

Mešoviti poslovni centri su vrste zona koje se bave pretežno tercijalnim delatnostima. Pravila građenja za ovu zonu ista su kao pravila građenja za zonu **Ao-opšte stambene zone većih gustina** ,na koju se mešovito poslovni centri direktno oslanjaju.

visinska regulacija i indeksi za planirane namene u zahvatu poslovanja definisani su pravilima građenja i uređenja za zonu Ao(opšte stambene zone većih gustina, $G_s = 70-100$ stanova/ha)

Moguća je i veća spratnost od maksimalne 22,0m (u neposrednoj blizini su zone Au-centralne urbane zone za koje je max.visina objekata 30,0m) u slučaju izgradnje poslovnih kula koje mogu da budu u okviru otvorenih blokova ili kao reporni objekat u okviru bloka niže spratnosti. Razmeštaj i visinu ovih objekata definišće odgovarajuća studija visokih objekata kroz izradu urbanističkih projekata, a na koji saglasnost daje Komisija za planove.

DOMINANTNA NAMENA – poslovanje, (objekti su poslovni ako imaju više od 50% površine namene poslovanja)

PRATEĆE NAMENE - stanovanje visokih gustina (u zonama poslovanja, stanovanje kao prateća namena ili poseban vid poslovnog stanovanja je moguće od druge nadzemne etaže objekta), objekti i površine javnih namena, objekti i mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Namena objekata čija je gradnja zabranjena u ovoj zoni:

-sve namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu Ove zone uređuju se prema karakteru programa i lokacije, odnosno susednih zona stanovanja.

-Veličina parcele; Minimalna površina novoformirane parcele je 25,0 ari. Minimalna širina novoformirane građevinske parcele je 20,0m; Drugi objekat na građevinskoj parceli; Na parceli može biti više objekata. Objekti se na parceli grade u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja. Drugi objekat gradi se kao slobodnostojeći ili dvojni. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine novog objekta. Indeks zauzetosti: Na nivou parcele: - indeks zauzetosti parcele max 70% - indeks zauzetosti podrumске etaže max do granice susedne parcele.

Visinska regulacija; Spratnost objekata-namena poslovanje (sajmište, izložbeno prodajni prostori), mala i srednja preduzeća,. -maksimalna spratnost objekata max 28,0m (do kote venca). - max 30,0m (do kote slemena).

-Horizontalna regulacija se definiše planom građevinskih linija a min. je 5,0m od regulacije.

-Minimalni procenat zelene površine na parceli je 20%.

-Parkiranje u okviru parcele ili u objektu.

JAVNE POVRŠINE

POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE DEČIJE ZAŠTITE- PREDŠKOLSKO obrazovanje i vaspitanje

Za očekivani broj dece u planskom periodu, potrebno je izgraditi nove dečje ustanove. Nove dečje ustanove planirane su u stambenim celinama i zonama, uglavnom uz postojeće i planirane škole.

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)

PREDŠKOLSKO obrazovanje i vaspitanje

OSNOVNA NAMENA PROSTORA	Dečija zaštita odnosi se na izgradnju objekta obdaništa.
PRATEĆE NAMENE	Moguća je izgradnja višenamenskih objekata javnih komplementarnih namena kao i pomoćnih objekata, uz objekat ili samostalno na parceli, uz uslovom da ne ugrožava osnovnu namenu prostora, tj kriterijume odnosno propise koje važe za izgradnu obdaništa.
KRITERIJUMI (PROPISI) ZA IZGRADNJU OBDANIŠTA	<ul style="list-style-type: none">- broj korisnika (ukupan broj populacije do 6 godina)- veličina ustanova (8-10m² /korisniku)- otvoreni prostor (10m²/korisnika)- površina zemljišta (25-30m²/korisniku) Slobodni prostor van objekta treba da ima: igralište, travnate terene i prilazne staze. Otvoreni prostor treba da ima 10m ² , od čega najmanje 3m ² . 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. - 1PM na 70m ² korisnog prostora.
SPRATNOST I VISINA OBJEKTA	<ul style="list-style-type: none">-za objekte dečije zaštite P+1,-za pomoćne objekte P+0.

- OSNOVNO I SREDNJE obrazovanje

Izgradnja osnovnih škola planira se prema sledećim kriterijumima:

- učionički prostor..... 2 m²/učeniku
- školski prostor..... 8 m²/učeniku
- školski kompleks.....25-30 m²/učeniku

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 definiše se prema opštim 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 dozvoljeni. 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. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Na nivou parcele: - indeks zauzetosti parcele max 60 % - indeks izgrađenosti parcele max 2,4
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Visina objekta je : - max 12,0m (do kote venca).
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,0 m od granica građevinske parcele. Granična linija sa drugom namenom treba da ima linearno zelenilo u širini ne manjoj od 1,00 m
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja. 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 DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi-prateći objekti. Mogu se graditi i pomoćni objekti u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje

PARCELI	kompleksa. Takođe se u sklopu postojećih kompleksa mogu graditi i mini sportski tereni za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog i zatvorenog tipa.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja-prema kriterijumima za predmetnu namenu. Za javne objekte, objekte obrazovanja, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat.

OSTALI JAVNI OBJEKTI

(Socijalna zaštita, uprava, administracija i dr.)

Pravila građenja za javne objekte – uprava, administracija i dr. ista su kao i pravila za zonu (pretežna namena stanovanje) u kojoj se nalaze a prilagođena nameni i specifičnostima konkretnog objekta. Pravila građenja za ovu zonu ista su kao pravila građenja za zonu **Ao-opšte stambene zone većih gustina.**

Objekti čija je izgradnja zabranjena su 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.

3.1. 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.

- Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 57/2011) bliže propisuje energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetske zahteve za nove i postojeće objekte.

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

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

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

- Strategija razvoja energetike Republike Srbije do 2015. godine koju je donela Narodna skupština Republike Srbije
- Program ostvarivanja strategije razvoja energetike republike Srbije do 2015. godine za period od 2007. do 2012. godine ("Sl. glasnik RS", br. 17/2007, 73/2007, 99/2009 i 27/2010).
- Prvi akcioni plan za energetske efikasnosti Republike Srbije za period od 2010. do 2012. godine, donešen je juna 2010. godine.

Mere energetske efikasnosti izgradnje

1. Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, ventilacije i klimatizacije i 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 energetske svojstvima zgrada (Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 61/2011)

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

2. Smanjenje potrošnje toplotne energije 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),

- energetske 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 energetske efikasnim sijalicama.

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

3.2. OPŠTI USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNOG I KULTURNOG NASLEĐA, ŽIVOTNE SREDINE, I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Prostor obuhvaćen planom nalazi se u severoistočnom delu gradske teritorije. Radi se o prostoru na kome nisu evidentirani objekti prirodnog ili kulturnog nasleđa.

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

Javne saobraćajne i pešačke površine

U cilju obezbeđivanja nesmetanog kretanja dece, starih, hendikepiranih i

invalidnihlica: *trotoari i pešački prelazi* međusobno trebaju biti povezani i prilagođeni za orijentaciju, sa maksimalnim nagibima -5% (1:20), a izuzetno -8,3% (1:12).

Trotoari

- maksimalna vrednost *poprečnog nagiba* uličnih trotoara, upravno na pravac kretanja, treba iznositi maksimalno 2%;
- u koridorima osnovnih pešačkih kretanja ne postavljati stubove, reklamne panoe ili druge prepreke;

Pešački prelazi

- za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dela od 20% (1:5).

3.4. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH NESREĆA I ORGANIZACIJA PROSTORA OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Elementarne nepogode su sve nepogode izazvane delovanjem prirodnih sila, kao što su poplave, zemljotresi, klizišta, požari i druge nepogode koje svojim delovanjem mogu ugroziti živote stanovništva kao i naneti materijalnu štetu. Zaštita od elementarnih nepogoda regulisana je Zakonom o zaštiti od elementarnih i drugih nepogoda (sl. gl. RS 20/77).

3.4.1. Zaštita od poplava

Vodotoci koji su obuhvaćeni PGR su reka Raška, Jusuf potok. Radi uređenja prostora planom je predviđeno dalje uređenje regulacije vodotokova. Na osnovu zakonskih odredbi, nadležni organi lokalne samouprave izrađuju plan zaštite i spasavanja od poplava.

3.4.2. Zaštita od požara i eksplozija

Zaštita od požara regulisana je Zakonom o zaštiti od požara (Sl. gl. RS br. 37/88) i nizom tehničkih propisa i normativnih akata.

Zaštita od požara podrazumeva skup mera i radnji sa ciljem sprečavanja nastanka požara, njegovo suzbijanje i ublažavanje posledica koje mogu nastati.

Imajući u vidu visok rizik od požara objekata - namene koja se planira, isti moraju ispuniti osnovne kriterijume sa aspekta stabilnosti i čvrstoće građevinske konstrukcije, sa odgovarajućim evakuacionim putevima visokog stepena bezbednosti, uspostavljenom kontrolom kretanja dima u objektu, predviđenim sredstvima i opremom za gašenje požara (prenosni protivpožarni aparati, unutrašnji hidranti sa pripadajućom opremom), obezbeđenje blagovremene informacije o nastanku i širenju požara (instalacije za automatsku i (ili) ručnu dojavu požara), uz dobro održavanje svih instalacija u objektu, kao i drugih rešenja koja treba da budu u duhu navedenih kriterijuma.

Smanjenje stepena ugroženosti od požara sprovodi se realizacijom sledećih mera:

1. preventivne mere:

- sprovođenje zakonskih propisa;
- aktivno učešće pripadnika Vatrogasno spasilačka jedinica, odeljenje za zaštitu od požara i spašavanje MUP-a REPUBLIKE SRBIJE u izradi urbanističke i projektne dokumentacije kroz davanje uslova i saglasnosti;
- izrada Plana zaštite od požara i Pravilnika zaštite od požara za sve pravne subjekte na datoj lokaciji).

2. mere za suzbijanje požara:

- prohodnost saobraćajnica (oblik, dimenzije i druge karakteristike saobraćajnica, platoa i okretnica za vatrogasna vozila) i pristup svim objektima (slobodan prostor između objekata, bez izgradnje privremenih objekata, postavljanja žardinjera, sađenje visokog rastinja i postavljanja drugih prepreka);
- održavanje i dalje osavremenjavanje hidrantske mreže;
- poštovanje pravila izgradnje (građenja).

U tom smislu, sa aspekta zaštite od požara, poseban akcenat je dat na striktnom poštovanju važećih tehničkih propisa koji regulišu materiju zaštite od požara i eksplozija u industriji, energetici, građevinarstvu, saobraćaju i dr, a u cilju sigurnosti ljudi i objekata, postrojenja, uređaja, opreme i drugih sredstava rada.

4. POSEBNI USLOVI

4.1. Uslovi za sprovođenje plana

Izmena i dopuna Plana generalne regulacije predstavlja pravni i urbanistički osnov za izdavanje Informacije o lokaciji, odnosno lokacijske dozvole saglasno odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11,21/12,42/13 –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)

Gradevinske parcele formiraju se na osnovu projekta preparcelacije i parcelacije, pod uslovima utvrđenim ovim planom.

4.1.1. USLOVI MINISTARSTVA ODBRANE REPUBLIKE SRBIJE – Sektor za materijalne resurse- Uprava za infrastrukturu

Na osnovu Odluke o vrstama investicionih objekata I prostornih I urbanističkih planova od značaja za odbranu zemlje, a u skladu sa tačkom 3,7 I 8.(„Sl.gl.RS, br.85/15),postavljaju se uslovi I zahtevi za prilagođavanje NACRTA IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE 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 izned velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića - na potesu naselja Carina, potrebama odbrane zemlje definisane su zaštitne zone:

-zona zabranjene izgradnje (50m udaljenosti od vojnog objekta)

-zona ograničene izgradnje,(1200m udaljenost od vojnog objekta) koja podrazumeva zabranu izgradnje objekata koji nadvisuju vojni objekat I time predstavljaju fizičku prepreku koja ometa rad uređaja I sistema koje koristi Vojska R.Srbije, zabranu izgradnje velikih industrijskih objekata I objekata koji emitovanjem elektromagnetnih talasa ili na neki drugi način ometaju rad uređaja I sistema na pravcima od posebnog značaja za Bojsku R.Srbije I Ministarstvo odbrane.Za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.

-zona kontrolisane izgradnje,(3000m udaljenost od vojnog objekta)

Za izgradnju objekata u ovo zoni neophodna je saglasnost Ministarstva odbrane.

4.1.2. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

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.

1. Izradom planova detaljne regulacije
2. izradom urbanističkih projekata
3. Direktno na osnovu pravila uređenja i gradjenja definisanih ovim planom.

1. Izradom planova detaljne regulacije

-U okviru navedenih zahvata moguća je fazna izrada Planova detaljne regulacije, granice Planova utvrđuje Komisija za planove opštine Novi Pazar

-Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije, prostori koji imaju definisanu regulaciju mogu se sprovođiti direktno iz plana generalne regulacije, a na osnovu opštih pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015).

-na osnovu prethodno urađenog urbanističkog projekta u zavisnosti od vrste objekta, uz uslov da katastarska parcela ima prilaz na javni put.

-Izrada planova detaljne regulacije je moguća u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba u smislu uvođenja/definisanja novih javnih površina i namena.

-Za promenu regulacije postojećih saobraćajnica koje nisu definisane ovim planom, kao i saobraćajnica i javnih površina definisanih ovim planom i za uvođenje novih javnih površina i saobraćajnica radi se Plan detaljne regulacije.

2. Izradom Urbanističkih projekata

Urbanistički projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i gradjenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene poslovanja, 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.

3. Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila gradjenja definisanih ovim Planom, kroz izdavanje Lokacijske dozvole

-Sprovođenje plana generalne regulacije moguće je vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom. Za izgradnju objekata za koje nisu definisana pravila gradjenja primenjivaće se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015).

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 celina.

Prilikom izrade Planova detaljne regulacije i 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.

Kod sprovođenja plana, za objekte i zone u koridoru dalekovoda (35kV), poštovati uslove nadležne elektrodistribucije.

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

-Sve tehničke greške ili neusaglašenosti tekstualnog i grafičkih priloga, moguće je korigovati uz konsultaciju obrađivača.

4.1.3. STUPANJE NA SNAGU PLANA

Ovaj Plan,, Izmene i dopune Plana generalne 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 Carina,, stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu grada Novog Pazara I prestaje da važi deo PGR-a za obuhvat izmene.

ODGOVORNI URBANISTA :

Ajsela Demović, dipl.ing.arh.