



GRAD NOVI PAZAR

NOSILAC IZRADE PLANA



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

Novi Pazar, 28. Novembar bb, tel.: +38120 312 892, tel/fax: +38120 32 32 22

MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID IZMENA I DOPUNA GUP-a NOVI PAZAR 2020

Novi Pazar 2018

NARUČILAC: GRAD NOVI PAZAR

OBRAĐIVAČ: "JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA"

DIREKTOR: Suat Ljajić, dipl.inž.arh.

RUKOVODILAC IZRADE : Slavica Makojević,dipl.inž.arh.

ODGOVORNI URBANISTA: Bisera Mavrić, dipl.inž.arh.
Jasmina Biševac, dipl.inž.arh.

SARADNICI: Sead Mušović, dipl.inž.grad.
Naser Mihović, dipl.inž.arh
Hamza Jakupović,geometar

SADRŽAJ

TEKSTUALNI DEO

UVODNE NAPOMENE

1. OPŠTI DEO
 - 1.1. OPIS GRANICA PLANA
 - 1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
 - 1.3. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA
 - 2.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA I NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA
 - 2.2. OSNOVNA OGRANIČENJA

3. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

4. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA
 - 5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE
 - 5.2 URBANISTIČKI PARAMETRI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA KORIŠĆENJA PROSTORA

GRAFIČKI DEO

- I GRANICA OBUHVATA PLANA SA PLANIRANOM NAMENOM POVRŠINA

UVODNE NAPOMENE

Izmeni i dopuni Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020 u celosti (u daljem tekstu GUP) pristupa se četiri godine nakon donošenja GP-a Novi Pazar 2020 („Službeni list grada Novog Pazara, broj 2/2014)

Na osnovu člana 46. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.Glasnik RS br. 72/2009 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11,121/12,42/13-Odluka US,50/13-Odluka US, 98/13-Odluka US132/2014 i 145/2014) i člana 41.stav 1. tačke 6. Statuta grada Novog Pazara ("Službeni list opštine Novi Pazar", br. 14/2008 i "Službeni list grada Novog Pazara", broj 07/2009,10/2012,3/2013,14/2013,8/2014,1/2015)mišljenja Komisije za planove grada Novog Pazara 06-306 od 06.11.2017.g, Skupština grada Novog Pazara na sednici održanoj 15.11.2017.godine, donela je **Odluku o izradi izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Novog Pazara u celosti.**

Važeći Generalni plan Novi Pazar 2020, donet je 2007god Sl.gl.br. 6/2007 Opštine Novi Pazar. Izrađivač je JP Direkcija za urbanizam Kragujevac, na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. gl. RS 47/2003) a usklađen sa Zakonom o planiranju i izgradnji 2014.g.

Predmet izmene I dopune GUPa su:

Obzirom da je Odluka o izmeni i dopuni plana doneta, kao dokumentaciona osnova plana koristeće se nova dokumentacija (uslovi nadležnih institucija) a svi odgovarajući podaci i studije studije se zadržavaju. Na osnovu navedenog pristupa se izradi Izmena i dopuna Plana koji sadrži ocenu stanja područja Generalnog urbanističkog plana Novog Pazara i razvojne mogućnosti za izgradnju i uređenje ovog gradskog naselja.

1. OPŠTI DEO

1.1. OPIS GRANICA PLANA

Granicom Izmene generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. obuhvaćena je jedna cela KO NOVI PAZAR i delovi 18 katastarskih opština: Rajcinovice, Ivanca, Pobrđe,Vojnice, Boturovina, Prčanova, Postenje,Banja, Hotkovo, Izbice, Trnava, Osoje, Mur,Bajevisa, Paralovo, Varevo, Lukocrevo i Šavci.

KO Novi Pazar	1.538,85ha
KO Rajčinoviće (deo)	68,18ha
KO Ivanča (deo)	95,19ha
KO Pobrđe (deo)	219,41ha
KO Vojnice (deo)	18,91ha
KO Boturovina (deo)	98,10ha
KO Prčanova (deo)	105,96ha
KO Postenje (deo)	389,14ha
KO Banja	44,05ha
KO Hotkovo	41,03ha
KO Izbice	54,58ha
KO Trnava (deo)	10,37ha
KO Osoje	88,35ha
KO Mur	214,94ha
KO Bajevisa	4,36ha
KO Paralovo	181,23ha
KO Varevo (deo)	145,33ha
KO Lukocrevo (deo)	19,33ha
KO Šavci (deo)	6,70ha
Svega.....	3.339,00ha

Sa severa granica plana počinje iznad Rajčinovića banje (brdo "Gladnice") i ide u pravcu zapada obuhvatajući Dojeviće, fabriku blokova "Sloga" u Pobrđu, i severni deo Pobrđa do tromeđe Pobrđe-Vojniće- Novi Pazar, i ide granicom Novi Pazar-Vojniće, i prelazi u KO Boturovinu (obuhvatajući selo Boturovinu) i ide do reke Deževe. Ovde granica GP-a skreće niz reku Deževu (oko 500 m) pa skreće i ide u pravcu istoka obuhvatajući naselja Stražište i Prćenovu, zatim granica skreće ka severu i ide iznad starog puta Novi Pazar-Raška i dolazi do zaseoka Blaževo, skreće ka istoku obuhvatajući selo Postenje i Filipoviće lug, zatim prelazi reku Rašku i izlazi na novi put Novi Pazar-Raška pa prelazi do ispod brda zvano "Petlovac" gde se granica lomi i skreće ka jugu.

Sa istoka granica od mesta ispod brda "Petlovac" ide u pravcu juga, i obuhvata brdo "Gradina" (arheološke iskopine) i dolazi do Petrovićevog luga (kojeg obuhvata) i skreće ka istoku i obuhvata Novopazarsku banju i izlazi na tromeđu Novi Pazar-Banja-Izbice-Hotkovo, zatim nastavlja granicom Novi Pazar-Hotkovo i obuhvata deo Hotkova (oko Borića) i skreće u pravcu jugoistoka obuhvatajući deo Izbica (naselje kod fabrike obuće "Ras"), zatim obuhvata zaseok "Netvrđe" i skreće ka istoku (iznad tromeđe Osoje-Izbice-Trnava) i ide do serpentina (par uzastopnih krivina) na putu Novi Pazar-Rajetiće gde skreće ka jugu i ide do reke Trnavske iznad Zadružnog doma i fabrike Trikotaže u Trnavi.

SEVER

K.o. Rajcinovice

655/2 , 654, 653, 652, 661/1, 651, 650, 662, Rajcinovica reka 829, put 826, 637, 635, put 633, 666, 671, 673, put 683, 685, 686, 696/2, 692, 698, 702, 707/2, 707/1

K.o. Ivanča:

464, 461, 459, 257/2, 258/3, 258/2, 258/1, 256, put 550, 402, 401, 400, potok 398, 396, potok 388/2, 389, 390, 391/1, put 374, put 334, put 548

K.o. Pobrđe

put 547/1, put 1522/1, 121/2, 121/1, 120, 119, 141, 143, 142, 96, deo 97

K.o. Vojniće

538, deo 541/1, put 629, 543, 545, 558, 563, deo 562, deo 558, 561, Jusuf-potok 630, deo 570/1, 571/1, 585, 588, deo589, 590

K.o. Novi Pazar

23256, 23257, 23259/1, 23259/2, 23259/3, 23258/1, put 24962/1, 23378, 22968, 22967, 22960

K.o. Vojniće

deo 385/1, 382/4, 383, 382/1, 382/2, 381/2, put 624/1, 130

K.o. Boturovina

put 948/2, put 659/3, deo 659/1, 660, 661, 662, 663, put 945, 613, 611/2, 611/1, 705, 710/1, 605, 604, 602, 601/1, 591/1, 591/3, put730/2, 730/3, 726, 727, 729, 733, 734, 178/1, 180, 178/1, 179, 178/1, put 178/3, 177/1, 177/2, 177/4, 177/3

K.o.Prćenova

Dezevska reka 449, put 272/2, put 264, deo puta 291, preseca Dezevski put 446/1, put 227/1, 241/2, 243/2, 245, 246, 248, 249, 250/1, 254, 258/3, 258/2, 258/1, 257/1, 256/6, 256/7, 256/1, 255/2, 255/1, 255/3

K.o. Postenje

Dezevski put 3419/1, 3117, 3116/2, 3115/2, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2047/12, deo 2047/1, 2047/13, 2047/14, 2047/15, 3090, 3089, put 3411/1, 2153, 2156, 2157, put 2163, 3684/1, 3688, 3680/1, 3681, 3680/1, 3676/1, 2197, 2199, 2206/1, 2206/4, 3655/1, put 3416/1, 3652, 3651, put 2242/1, preseca put 3616/2, 3616/1, 3608, 3607, 2285, 2286, 2288, 3602, 3601, put 2304/1, stari put NP Raska 3398/1,2423/1, prelazi put 3428, deo ulice Straziste 3434/4, krak ulice Straziste 3434/3, preseca reku Rasku 4852, 3435, preseca mag. put NP-Raska 3406, 1186/1, put 3405

ISTOK**K.o. Postenje**

put 3405, mag put NP-Raska 3406, 2601/1, 2602, potok 3414, 2645, put 3415, 2880, 2878, 2877, 2884, 2883, 2885, 2886, 2889, 2906, deo 2907, deo 2908/1, 2909/1, 2910/1, delovi KP, (2913/1, 2916/1, 2918/1, 2920, 2923/1, 2921, 2922)

K.o. Banja

mag put 223/1, 223/2, 229, 233/1, put 230, 233/1, put 188/1, prelazi put 330, OŠ 326, 355, 353, 349, put 446, 120, 119, put Banja Izbice 448/2, potok 99, put Banja Izbice 448/1, 424/1, put 422, Izbicka reka 450/1, put 387, 397, 393/1, 393/2, 399/2, 399/2, 402/3, 404/5, 404/3, 405/1, 405/2, 398/2, deo 366, 363, Izbicka reka 450/1, put NP Banja 449/1, 305/1, put 295, 264, 268, 273

K.o. Novi Pazar

11125/1, 11120, 11118, put 11012, 11011, put 10978/2, 10974, 10965, 10958, 10956, 10945, 10934, 10933

K.o. Hotkovo

61, 52, 51, put 317, 150, 148, put 176, put 318, 189

K.o. Novi Pazar

put 10499 Svojbtor, 10279, 10278, 10277, 10274, 10273, 10270, 10268, put 9433, 9427, 9423, 9422, 9418/1, 9417/1, 9417/2, 9416/1, put 9416/4, 9416/2

K.o. Izbice

ul Vehba Kolasinca 2603/1, 1361, 1370, 2653, 2655/1, 2654, 2730/1, 2736/2, 2736/1, 2736/3, put 2739, 2810, 2813, 2815/6, 2822, 2821, 2820, 2821, put 2857, 2858, 2860, 2864, 2868, 2878, 2882, 2883, 2896, 2898, 2905/1, 2909/2, put 2910, 2919, 2916, 2917, 2916, 2925, 2921/2, deo 2926/1, 2927, deo 2930, 2938, 2933, put 2936, deo 2937, 2947, put 2948, 2577/5, 2577/7, 2577/11, 2960/3, put 2968, 2572, 2568, 2571/1, 2570/1, 2571/4, 2567/3, 2567/14, 2567/9, 2567/8, 2567/4, 2567/1, 2567/6

(K.o. Trnava)

(put NP Trnava 1288 i 1289, 13/1, 13/2, put 12, 9, reka Trnava1287)

JUG**K.o. Trnava**

put NP Trnava 1288 i 1289, 13/1, 13/2, put 12, 9, reka Trnava1287, 332, 357/1, 353, put 1286, 362, reka Trnava 1299

K.o. Osoje

803, 804, 803, 805, 803, 814, 813, 816, 818, 819/1, 823, 824/1, 825, 829, 830, 839, 841, 843, 844, put 845, 847, 848/1, put 848/2, 849, reka Trnava 1189, 850/2, 850/1, 852, deo 851, 856, 858/3, 858/2, 858/1, 857/1, 857/2, put 267/1, 267/10, 267/9, 267/8, 267/7, 267/11, 865, 866, 287, put 716/1, 159, 160, 161/1, 161/2, 162, 167, 1003, 1002, 1004, 1010, 1011, 1012, put 1027/1, 1037, 1038, 1042, 1187, 1188, 57/1, 57/2, ul Rajka Ackovica 713/1

K.o. Mur

538/7, 543/1, 543/3, 543/2, put 543/4, 543/5, 542, put 534, put 569, 578/1, 493, 1549/4, 1549/1, 1549/5, 1550, ul Vojkovačka 1583, 455/2, 455/1, 456/2, 456/1, put 471, put 1412/1, 635, 638, 639, 646, 657, 654, 652, put 1412/3, 366, 371, 372/3, 372/4, 373/5, 377/7, put 377/9, put 378/3, 377/1, 380/2, 379/4, 379/1, 379/3, 381, 1911/3, put 1911/2, deo 1907, deo 1911/1, deo 1912/1, put 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/6, 1913/2, 1914, 1915/1, 306, 313/2, 313/1, 1945, 1943, ul Mur 09 2295, put Mur Zaguljaca 2295, 2329, 2330, 2331, reka Zaguljaca 2462, 1068, 1067, 1070/1, 1087, 1088, 1095, 1096, 1120, 1123, 1125, 1126, 1125, put 2384, put 2414, put 2463, 1149/2, 2458, 2459, 2460, 2459, mag put NP Ribarice 2465

K.o. Bajevica

reka Josanica 866/1, 326, put 850, 325, 319, 320, 321, 322, 318/1, 318/2, 313

ZAPAD**K.o. Mur**

groblje 2455/1, put 1329/1, 1334, 1333, put 1324, 1323, 1309/4, 1309/3, 1309/2, 1309/1, 1310, put 1305, 1237/1, 1237/2, 1238, 1280, 1279, 1277, 1272, 1273, 1274, 1283, put 1252, 48, 49, 52, 35, put 1409

K.o. Paralovo

put 710, put 711/1, 279, 301, potok 714, put 708, 70, 69, 68, put 707, put 4

K.O. Varevo

put 673/1, 683, 682/1, 402, 401, 400, 409/2, 395/2, put 733/1, 266, 253/3, 250, 249, 247, put 734/1

K.o. Lukocrevo

put 285, 282, 281, 277, put 270/1, potok 1222, put za Lukocrevo 125, potok 1220, put za Lukocrevo 118, reka Raska 1221

K.o. Savci

put 178, kanal 415, put 160, reka Ljudska 416

K.o. Rajcinovice

776/14, 759, 758/11, 757/1, 757/2, 756/8, 756/7, 756/6, 755, 756/5, 756/4, 756/3, 756/1, 756/2, mag put NP Sjenica 827, 754, put za rajcinovice 753, 745, 743, 745, 744, 741/2, prilaz 741/4, 741/1, 741/3, 736, 734/1, 734/2, prilaz 663, 657, 656/1, 656/2, 659, 661/1, 655/1, 655/2

GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Granica građevinskog područja većim delom se poklapa sa granicom generalnog urbanističkog plana. Tačan opis građevinskog područja sa pripadajućim parcelama biće dat u nacrtu Plana.

1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov Izmena I dopuna GUP-a Novi Pazar 2020:

1. Zakon o planiranju i izgradnji (Sl.Glasnik RS br.72/2009, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US i 50/2013-US,98/ 2013-OdlukaUS 132//2014 i 145/2014)
2. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (Sl.Glasnik RS br. 64/2015)
3. Odluka o Izmeni i dopuni GUP-a Novi Pazar 2020 u celosti(broj350-166/2017 od 15.11.2017.g.)

Planski osnov Izmena i dopuna GUP-a Novi Pazar 2020:

1. Prostorni plan Republike Srbije (2010-2014-2021god. Sl.gl. RS br.88/10)
2. Prostorni plan grada Novog Pazara (2020 Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)
3. Prostorni plana područja posebne namene Prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima 2012 je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 47/2012 od 8.5.2012. godine.
4. Prostorni plan područja posebne namene infrastrukturnog koridora visokonaponskog dalekovod 2H110 KV Kraljevo 3 – Novi Pazar 1 Sl gl RS broj 61 od 07 07 .2016.god

1.3. IZVOD IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA

Izvod iz Prostornog plana grada Novog Pazara 2020 (Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od09.03.2012)

- 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;
 - Zaštita i prezentacija/promocija prirodnog i kulturno-istorijskog nasleđa;
- Obezbediti zemljište za razvoj velikih infrastrukturnih sistema (realizacija obilaznice oko N.Pazara)

Izvod iz PPPPN- Prostorne kulturno-istorijske celine stari Ras sa Sopoćanima ("Službeni glasnik RS", br. 47/12)

Prostornim planom utvrđuje se dugoročna konceptija razvoja, organizacije, uređenja, zaštite i korišćenja područja Prostornog plana na teritoriji koja obuhvata deo teritorije grada Novog Pazara, i to cele katastarske opštine Postenje, Prćanova, Boturovina, Vidovo, Vojniće, Pobrđe, Ivanča, Šavci, Zabrđe, Lukocrevo, Varevo, Sebečevo, Slatina, Doljani i deo katastarske opštine Novi Pazar.

Na teritoriji ove prostorne kulturno-istorijske celine nalaze se sledeća nepokretna kulturna dobra - spomenici kulture: utvrđenje Ras - Gradina, Petrova crkva, manastiri Đurđevi Stupovi i Sopoćani, "kao i drugi objekti koji u istorijsko geografskom, kulturnom, umetničkom i prostornom pogledu predstavljaju jedinstvenu i integralnu celinu.

Na Listu svetske kulturne i prirodne baštine, ova celina je upisana pod nazivom Stari Ras sa Sopoćanima, broj C 96, 26. oktobra 1979. godine, na osnovu kriterijuma iz. Međunarodne konvencije o zaštiti svetske kulturne i prirodne baštine. iz 1972.god

"Član 1. Za svrhu ove Konvencije, pod „kulturnom baštinom“ podrazumeva se:

spomenici: dela arhitekture, monumentalna vajarstva i slikarska dela, elementi ili strukture arheološkog karaktera, natpisi, pećine koje su se koristile za stanovanje i kombinacija elemenata koji imaju izuzetnu univerzalnu vrednost sa istorijskog, umetničkog ili naučnog gledišta;
grupna zdanja: grupe izolovanih ili povezanih građevina koje, po svojoj arhitekturi, jedinstvu ili uklopljenosti u pejzaž, predstavljaju izuzetnu univerzalnu vrednost sa istorijskog, umjetničkog ili naučnog gledišta;
znamenita mjesta: djela ljudskih ruku ili kombinovana djela ljudskih ruku i prirode, uključujući i arheološka nalazišta koja su od izuzetnog značaja sa istorijskog, estetskog, etnološkog ili antropološkog gledišta.)"¹

Spomeničko područje Starog Rasa sa Sopoćanima - kulturno dobro upisano na Listu Svetske kulturne i prirodne baštine Uneska - predstavlja prostornu kulturno-istorijsku celinu koja zahteva jedinstven tretman, određen Konvencijom o zaštiti Svetske kulturne i prirodne baštine (1972. godina), kao i drugim međunarodnim dokumentima koja definišu savremenu konzervatorsku praksu.

"Član 5.

U cilju garantovanja efikasne zaštite i očuvanja, kao i što aktivnije popularizacije kulturne i prirodne baštine na sopstvenoj teritoriji i pod uslovima koji odgovaraju svakoj zemlji, države članice ove Konvencije nastojat će da u najkraćem mogućem roku:

- a) usvoje opštu politiku usmjerenu na to da se kulturnoj i prirodnoj baštini da određena funkcija u životu zajednice i da se zaštita te baštine integriše u programu opšteg planiranja;*
- b) da na svojoj teritoriji formiraju, ukoliko to već nije urađeno, jednu ili više službi za zaštitu, konzervaciju i popularizaciju kulturne i prirodne baštine koja će imati na raspolaganju odgovarajuće osoblje i sredstva za izvršenje postavljenih zadataka;*
- c) da razvija naučne i tehničke studije i istraživanja i da usavrši takve metode rada na osnovu kojih će država biti u stanju da se suprotstavi opasnostima koje ugrožavaju njenu kulturnu i prirodnu baštinu;*
- d) da preduzima odgovarajuće zakonske, naučne, tehničke, administrativne i finansijske mjere koje su neophodne za pronalaženje, zaštitu, konzervaciju, popularizaciju i obnavljanje te baštine;*
- e) da radi na uspostavljanju i razvijanju nacionalnih i regionalnih centara za obuku na polju zaštite, konzervacije i popularizacije kulturne i prirodne baštine i na ohrabivanju naučnih istraživanja u ovim oblastima.*

Član 6.

1. Poštujući u potpunosti suverenitet država na čijoj teritoriji se nalaze kulturne i prirodne baštine u smislu člana 1. i 2., na kršeći prava vlasništva predviđena u nacionalnom zakonodavstvu, države članice ove Konvencije priznaju da ta baština predstavlja i svjetsku baštinu na čijoj zaštiti treba da sarađuje cijela međunarodna zajednica.

2. Države članice se obavezuju da, u skladu sa odredbama konvencije, pružaju pomoć u utvrđivanju, zaštiti, konzervaciji i popularizaciji kulturne i prirodne baštine o kojoj je riječ u tački 2. i 4. člana 11, ako države na čijoj teritoriji se ona nalazi to zatraže.

3. Svaka država članica ove Konvencije obavezuje se da neće namjerno preduzimati nikakve mjere koje mogu direktno ili indirektno izazvati negativne posljedice na kulturnu i prirodnu baštinu o kojoj je riječ u članu 1. i 2., a koja se nalazi na teritoriji države članice ove Konvencije."²

¹ preuzeto iz Međunarodne konvencije o zaštiti svetske kulturne i prirodne baštine. iz 1972.god

² preuzeto iz Međunarodne konvencije o zaštiti svetske kulturne i prirodne baštine. iz 1972.god

2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA

2.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA I NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA

Koncept Generalnog plana se zasniva na svestranom i iscrpnoj analizi faktora i uzroka koji generišu prostorno-fizički i urbani razvoj. U tom smislu, radjena je i Studija demografskog i društveno-ekonomskog razvoja koja obuhvata probleme i perspektive razvoja Novog Pazara do 2020. godine.

Demografske promene i indikatori koji odražavaju dostignuti stepen ekonomskog razvoja analiziraju se u baznom periodu, identifikuju njihovi uzroci, posledice i tendencije tokova na osnovu kojih se sintetizuju ocene o razvojnim procesima na osnovu kojih se izrađuju relevantne projekcije.

Trenutno, a po svemu sudeći i u daljoj perspektivi, jednu od osnovnih karakteristika demografskih tokova u svetu prouzrokuju procesi dezagrarizacije i urbanizacije. Kao posledica migracije, promene mesta stanovanja, iz ruralnih naselja u urbana, stanovništvo napušta primarne delatnosti i uključuje se u sekundarne i tercijalne, podstaknuti višim zaradama i poboljšanim uslovima života. Poljoprivreda i druge primarne delatnosti nisu inicijalne i propulzivne kao tercijalne i sekundarne koje su po pravilu smeštene u urbanim zonama. Slobodno se može reći, da je to jedan od osnovnih razloga porasta stepena urbanizacije, pored široke lepeze drugih od porodilišta, preko obrazovanja i rada do grobnih mesta.

Naseljenost pojedinih teritorija uslovljena je geografskim položajem, društveno-ekonomskim kretanjima i razvojem, istorijskim procesima, promenama uslovljenih kretanjem ukupnog broja stanovnika i njihove socijalno-ekonomske strukture, kao i formiranjem diferencirane mreže uslovljene funkcionalnim i infrastrukturnim razvojem.

Posmatrano od okruga, preko opštine, naselja i zone Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar (koji obuhvata 17 naselja), može se konstatovati da je porast broja stanovnika, u posmatranom periodu, bio prilično ujednačen.

Intenzitet porasta broja stanovnika na nivou područja koje je obuhvaćeno granicom Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar, ujednačen je u posmatranom periodu. Broj stanovnika se uvećava za oko 15.000 u razdoblju između popisnih godina, pri čemu je 1981. godine bilo 49.049 stanovnika, 1991. godine 64.759 a po popisu 2002. godine 80.177 stanovnika, a prema podacima popisa iz 2011. godine na području grada Novi Pazar broji 100.410 stanovnika od čega je 66.527 u samom gradskom jezgru.

Zapaža se da je na nivou područja Generalnog urbanističkog plana, znatno viši natalitet i prirodni priraštaj. To je i logično zbog većeg broja mladog reproduktivnog stanovništva koje je skoncentrisano u gradskom jezgru u odnosu na ruralno područje opštine Novi Pazar.

Sa demografskog gledišta cilj je da Novi Pazar zadrži i nastavi sa porastom broja stanovnika, pri čemu se posebna pažnja mora obratiti planiranju i izgradnji prostora za specifične potrebe počevši od dečijih ustanova, obrazovanja, radnih mesta, stambenih zona, sporta i rekreacije.

Na osnovu očekivanih kretanja broja stanovnika i promene uzroka koji ih determinišu, očigledno se projektuje povećanje broja stanovnika na nivou sva tri posmatrana segmenta-grada, Novog Pazara i područja GUP-a, mada različitim tempom.

U baznom stanju mogu se koristiti pouzdani, zvanični statistički podaci dok se kretanja i tokovi do planskog horizonta procenjuju, tačnije planiraju na osnovu empirije.

Prema očekivanim promenama broja stanovnika u gradu gradskom centru i području obuhvaćenom Generalnim planom treba planirati i srazmerno povećanje i broja i strukture domaćinstava na pomenutom području.

Dugoročni razvoj Novog Pazara zasnovan je na dostignutom stepenu razvoja, opremljenosti naselja, fiksnim fondovima, sadržajima, opremom i infrastrukturom ali i položajem u odnosu na pravce-koridore razvoja Srbije i ukupnog okruženja.

Novi Pazar predstavlja kulturni i ekonomski centar Sandžaka. Zahvaljujući svom položaju Novi Pazar je dugi niz godina bio najvažnija i najrazvijenija varoš između Dubrovnika i Niša, taj značaj je zadržao do današnjih dana koji predstavlja jedan od mostova između Republike Srbije i Crne Gore, tj. povezivanje kontinentalnog dela teritorije sa Jadranskim morem.

Po Prostornom planu Republike Srbije, Novi Pazar se svrstava u regionalni centar sa gravitacionim područjem koje pokriva veći broj funkcionalnih područja. Ovom podelom Novi Pazar se svrstava u jednu od ukupno 17 regija na teritoriji Republike Srbije.

Osnovne funkcije grada finansiraju se najvećim delom iz sredstava koja se na brojne načine prikupljaju na nivou grada. Iz ovog razloga se i rade određene procene visine društvenog proizvoda i narodnog dohotka iz kojih bi se izdvojio deo sredstava za ove namene. Naravno, viši nivo društvenog bogatstva pruža mogućnost višeg stepena razvijenosti i standarda u gradu.

Pomenuto područje ima stvorene lokacije, proizvodne i druge radne sadržaje kao i veliki broj radno sposobnog stanovništva, koji zajedno čine osnovu za ostvarivanje ambicioznih razvojnih ciljeva.

Ukoliko dodje do investicionih ulaganja, koja premašuju očekivanja, logično je da se očekuje porast polarizacije Novog Pazara u odnosu na naselja u bližem i širem okruženju.

Zadatak tima koji radi na izradi GUP-a Novi Pazar je da i osmisli zadovoljavanje svih urbanih funkcija na jednom višem nivou standarda od dosadašnjeg.

2.2. OSNOVNA OGRANIČENJA

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

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara. Graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka stare čaršije-kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti,

2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:

- eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice
- obezbeđenje prostora za novu stambenu izgradnju
- rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova
- afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona,
 - izgradnju sajmišta koje je osnov za afirmaciju sadašnjih i budućih proizvodnih i uslužnih preduzeća i celokupne privrede Novog Pazara i šireg okruženja,
 - izgradnju hotelskih kapaciteta,
 - formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar,
 - dalji razvoj Univerziteta regionalnog i šireg značaja, modernizacija i razvoj raznih fakulteta,
 - izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti,
 - formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama za veće diskontne i druge tržne centre,
 - razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
 - uređenje parkovskih i drugih zelenih površina,

• izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija načina korišćenja ovih objekata, kod sprovođa i organizacije sahranjivanja pre svega na novim lokacijama muslimanskih grobalja.

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

- definisanje granica zaštićenih zona i njihove zaštićene okoline za
- celine i pojedinačne 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)

Tabela 1. Sintezna SWOT analiza

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> • raspoloživi obnovljivi izvori energije – hidroenergija, biomasa, sunčeva i geotermalna energija; • stalni porast stanovništva, usled pozitivnog prirodnog priraštaja, sa relativno mladom populacijom i rezervama radne snage; • privredni potencijal (MSPP, porodične fabrike) i tradicija razvoja pojedinih industrijskih sektora (tekstilna industrija, proizvodnja kože i obuće i dr.); • razvijene pojedine funkcije regionalnog centra (razvojne, visokoobrazovne, uslužne i trgovinske, saobraćajne, javne službe) Novog Pazara; • koncentracija privatnog kapitala u pojedinim delatnostima; • očuvana životna sredina na najvećem delu područja; • izuzetne vrednosti velikog broja nepokretnih kulturnih dobara; • potencijali za razvoj različitih vidova turizma – gradski, kulturni, planine i jezera, turing, ruralni i drugi vidovi turizma. 	<ul style="list-style-type: none"> • nezavršeno restrukturiranje privrede i ekonomsko zaostajanje područja; • visoka nezaposlenost, deficit visokostručnog kadra odgovarajućeg profila; • tradicionalan način funkcionisanja privrede bez savremenih modela povezivanja privrednih subjekata i prostorno-organizacionih formi; • velika neravnomernost u prostornoj strukturi privrede, sa koncentracijom aktivnosti u urbanom centru i duž ulazno-izlaznih putnih pravaca u Novi Pazar; • nizak nivo turističkog prometa i nerazvijena turistička ponuda; • velika usitnjenost mreže naselja, koja je slabo funkcijski umrežena i otežava racionalno infrastrukturno opremanje naselja (loš kvalitet javnih lokalnih puteva, neadekvatno vodosnabdevanje, veliki gubici u vode u mreži (oko 65%), problem evakuacije otpadnih voda, nedovoljno telefonskih priključaka izvan urbanog centra, nestabilnost u snabdevanju električnom energijom, nerešeno pitanje evakuacije komunalnog i industrijskog otpada); • narušen kvalitet reke Raške nizvodno od urbanog centra.

MOGUĆNOSTI	PRETNJE
<ul style="list-style-type: none"> • modernizacija i revitalizacija proizvodnje, aktiviranje braunfeld lokacija i razvoj novih formi za razvoj MSPP (industrijski park, poslovni inkubator, distributivni centar); • unapređenje poslovnog ambijenta za privlačenje investicija; • korišćenje malih hidroelektrana, biomase, sunčeve i geotermalne energije; povećanje energetske efikasnosti zgrada, proizvodnje i transporta; • jačanje povezanosti između privrednih sektora (poljoprivreda-industrija-turizam-saobraćaj i dr.); • sanitacija naselja i izgradnja postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Novog Pazara; • razvoj mikrorazvojnih centara jačanjem njihovih funkcija, infrastrukturne opremljenosti i proizvodnih delatnosti, radi zadržavanja mlade i radnosposobne populacije na ruralnom području; • brži razvoj telekomunikacione i telefonske mreže na ruralnom području; 	<ul style="list-style-type: none"> • nepovoljan razmeštaj stanovništva, sa tendencijom nastavka koncentracije stanovništva i aktivnosti u urbanom centru i njegovoj rubnoj zoni; • nedovoljno finansiranje razvoja mreže državnih i javnih lokalnih puteva; • problem finansiranja razvoja mreže objekata i usluga javnih službi i telefonije na ruralnom području; • ugrožavanje životne sredine usled neadekvatno rešenih komunalnih i saobraćajnih problema i nesprovođenja mera zaštite okoline, naročito u agroindustriji, MSPP u periurbanoj zoni Novog Pazara i dr; • ugrožavanje turističkih prostora, naročito prirodnog i kulturnog nasleđa, nedovoljno kontrolisanom i neprimerenom gradnjom turističkih, vikend i drugih objekata.

3. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

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

Cilj izrade Izmena i dopuna generalnog urbanističkog plana je preispitivanje planskih rešenja u skladu sa novonastalim potrebama i aktuelnom problematikom uređenja i izgradnje prostora. Ovo se pre svega odnosi na nemogućnost adekvatne realizacije dosadašnjih planskih rešenja i planiranje novih adekvatnih namena i površina. Izmena takođe podrazumeva i :

- Izmenu – korekciju granica obuhvata planskog područja
 - Izmenu – korekciju granica obuhvata građevinskog područja
 - Izmenu – korekciju granica zona kontrolisane i zabranjene gradnje na osnovu Uslova Ministarstva odbrane RS.
 - Promenu namene određenih prostora radi ozakonjenja objekata a u skladu sa čl.48. Zakona o ozakonjenju objekata.
 - Predlozi Izmena na osnovu Mišljenja komisije za planove grada Novog Pazara, na različitim potesima, u skladu sa konkretnim uslovima i planskim rešenjem.
 - Mogućnost izgradnje objekata većih spratnosti od planom predviđene na osnovu Analize i potvrde ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koju saglasnost daje Komisija za planove Grada Novog Pazara. Ova mogućnost se odnosi na zone stanovanja većih gustina Au, Ao i A, reonske i lokalne centre i mešovito poslovanje na celoj teritoriji plana (izuzetak čine lokacije koje se nalaze u zoni NKD za koje uslove za izgradnju izdaje Zavod za zaštitu spomenika culture.)
- Analiza sadrži ocenu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju, principe oblikovanja i definiše prostorno programske elemente za izgradnju lokacije.

4. PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA

Područje Izmena Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. Podeljeno je na 9 urbanističkih celina i 11 zona.

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

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

Celine predstavljaju zaokružene blokove u okviru već formiranog gradskog područja, a zone su delovi perifernih celina koji tek treba da se formiraju i zaokruže. Svaka zona i celina ima ceo broj popisnih krugova.

Namena prostora u zahvatu izmena GUP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni činioci prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra Republike Srbije.

Pri planiranju globalnih odnosa potrebnog zemljišta za pojedinačne osnovne funkcije, primenjeni su poznati evropski normativi i kriterijumi, za naselja ovog ranga i veličine, ali uz značajno prilagođavanje specifičnostima samog grada Novog Pazara.

Teritoriju Izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana čini: GRAĐEVINSKO PODRUČJE koje čine POVRŠINE JAVNE NAMENE i POVRŠINE OSTALE NAMENE kao i OSTALO ZEMLJIŠTE (poljoprivredno, šumsko i vodno zemljište).

GRAĐEVINSKO PODRUČJE podeljeno je na URBANISTIČKE CELINE i ZONE. U okviru ovih celina i zona, propisuju se PRAVILA UREĐENJA.

GRAĐEVINSKO PODRUČJE podeljeno je na POVRŠINE JAVNE NAMENE (obrazovanje, zdravstvo, dečija i socijalna zaštita, kultura, informisanje, uprava, administracija, posebne namene, komunalni objekti, zelenilo, sport i rekreacija, saobraćajni objekti, kao i mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture) - i POVRŠINE OSTALE POVRŠINE (stanovanje, privređivanje, centri svih nivoa i verski objekti).

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE

Planiranu pretežnu namenu površina na području Izmena i dopuna GUP-a čine:

5.1.1 JAVNE POVRŠINE:

OBRAZOVANJE

- **osnovno obrazovanje**
- **specijalizovane škole**

- **srednje obrazovanje**
- **visoko i više obrazovanje**

U zonama obrazovanja mogu da se grade objekti različitog nivoa obrazovanja. Privatne škole i fakulteti takođe mogu da se grade u zonama obrazovanja, ali i u zonama stanovanja, usluga ili poslovanja pod uslovom da se zadovolje pravila građenja i standardi koje te funkcije zahtevaju.

Za potrebe razvoja univerziteta, dom za studente ili srednjoškolce može da bude u okviru novih zona stanovanja – opšte urbane i poslovne zone.

ZDRAVSTVO

- **stacionarna i visoko specijalizovana zdravstvena zaštita**
- **osnovna zdravstvena zaštita**

DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA

SOCIJALNA ZAŠTITA

KULTURA, INFORMISANJE I RELIGIJA

RELIGIJA

ADMINISTRACIJA I UPRAVA

ZELENILO

- **zelenilo u građevinskom području** - je kategorisano na sledeći način:
 - a. parkovi
 - b. skverovi
 - c. park šume
 - d. zelenilo i specifično zelenilo
 - e. linearno zelenilo i ulični drvoredi.
- **zelenilo van građevinskog područja** - predstavljaju fragmenti autohtonih šumskih kompleksa i pošumljene površine.

SPORT I REKREACIJA

Kategorizacija sportsko rekreativnih površina obuhvata sledeće:

- gradske sportske centre
- sportsko rekreativni centar
- reonski sportsko-rekreativni centri
- blokovska igrališta.

KOMUNALNI OBJEKTI

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

- **grobља**

Na području plana postoje muslimanska i pravoslavna groblja.

- **pijace**

Sistem pijaca čine sledeće:

- Zelena pijaca
- Smočna pijaca
- Kvantaška pijaca
- Stočna pijaca
- Buvlja pijaca

- **vatrogasne stanice**

Pored postojeće vatrogasne stanice koja se nalazi u blizini gradskog centra, u cilju efikasnog funkcionisanja službe, potrebno je predvideti i nekoliko vatrogasnih punktova u okviru reonskih, lokalnih ili drugih centara.

- **sanitarna deponija čvrstog otpada**

Postojeće stanje upravljanja deponijama čvrstog komunalnog otpada nosi rizik za zdravlje stanovništva i životne sredine.

Ova činjenica nalaže potrebu i obavezu usvajanja strategije upravljanja čvrstim otpadom, realizaciju regionalne sanitarne deponije čvrstog komunalnog otpada, uvođenje sistema reciklaže i postupka kompostiranja, u skladu sa održivim upravljanjem otpadom.

- **posebne namene**

Površinu posebne namene čini kompleks Vojske Srbije "Rifat Burdžović Tršo", lociran u centralnom području grada i na osnovu uslova i zahteva Ministarstva odbrane, neophodan je za funkcionisanje Bojske Srbije.

OBJEKTI I MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

SAOBRAĆAJNI OBJEKTI

- **Autobuska stanica**
- **Javna parking garaža**
- **Terminal teretnih vozila**

ŽELEZNIČKA INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Državni putevi i reda

- Severozapadna obilaznica Novog Pazara
- Jugoistočna obilaznica Novog Pazara
- Državni putevi II reda
- Obilazna saobraćajnica oko manastira Sopoćani

Ulična mreža

Uličnu mrežu Novog Pazara u planskom periodu činiće sledeće kategorije saobraćajnica

- 1) obilazne saobraćajnice
- 2) gradske magistrale
- 3) gradske saobraćajnice
- 4) sabirne saobraćajnice
- 5) ostale saobraćajnice

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno prema značaju u okviru mreže.

- **Obilazne saobraćajnice**
- **Gradske magistrale**
- **Gradske saobraćajnice**
- **Sabirne saobraćajnice**
- **Javni putnički prevoz**
- **Stacionarni saobraćaj**
- **Pešački i biciklistički saobraćaj**

5.1.2. POVRŠINE OSTALE NAMENE:

STANOVANJE

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

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

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

A- visoke gustine stanovanja

Au- centralne urbane i poslovne zone

Gs = 100 - 150 stanova/ha (400-600 stanovnika/ha)

AO- opšte stambene zone većih gustina

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

A - gradske stambene zone većih gustina

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

B - srednje gustine stanovanja

Bm- mešovite zone u naseljima srednjih gustina

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

Bo- opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina

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

C - retke gustine stanovanja

C – zone retkih naselja i porodične gradnje

Gs = 10 - 25 stanova/ha (100 stanovnika/ha)

PRIVREĐIVANJE

U skladu sa uslovima tržišnog privređivanja, dugoročno treba razvijati privredne i vanprivredne delatnosti tako da se ostvari puna zaposlenost sa sledećom strukturom zaposlenih po delatnostima do 2020.

Zone privredjivanja definisane su prema razmeštaju industrijskih preduzeća koja su se formirala dugi niz godina u dolinama reke Raške, Jošanice i Trnavske reke.

Razmeštaj ovih zona podeljen je na četiri velike celine prema lokaciji u odnosu na glavne saobraćajne pravce. Nove privredne zone planiraju se kao skup malih i srednjih preduzeća koje su po pravilu mešovite namene (poslovanje, usluge, stanovanje).

- **radna zona I** - potez Novi Pazar-Raška - dolina reke Raške
- **radna zona II** - potez Raška-Rogozna- Trnava (dolina Trnavske reke)
- **radna zona III** - potez Novi Pazar-Rožaje (dolina reke Jošanice)
- **radna zona IV** - potez Novi Pazar-Sjenica-Tutin
- **radna zona V**

USLUGE I SISTEM CENTARA

Uslužne delatnosti planirane su u centrima svih nivoa, ali i kao prateća delatnost ostalih funkcija, naročito funkcije stanovanja, a zatim privređivanja i javnih funkcija, u svemu prema pravilima uređenja propisanim ovim Generalnim urbanističkim planom.

Svoju ulogu naselja, gradskog karaktera, opštinskog i regionalnog centra, Novi Pazar treba da ostvari formiranjem sistema centralnih funkcija u nekoliko nivoa:

- **gradski centar**
- **reonski centri**
- **lokalni centri**
- **turističko banjsko rekreativni centri**
- **mešovito poslovanje**

VERSKI OBJEKTI

U Području GUP-a Novi Pazar postoje objekti 2 verske zajednice:

- a) Islamska,
- b) Pravoslavna hrišćanska.

Dalja izgradnja verskih objekata moguća je u zonama centara svih nivoa, ali u kao prateći sadržaj drugih namena prema pravilima građenja ovog Generalnog plana.

OSTALO ZEMLJIŠTE

Prostor između granice građevinskog područja i granice područja GUP-a Novi Pazar 2020.god. uređivaće se kao produktivno zemljište. U ovu kategoriju zemljišta spadaju:

- Poljoprivredno,
- šumsko
- vodno zemljište

PREGLED NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

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

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

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

NKD ZAŠTIĆENA PO ZAKONU

Kulturna dobra u zavisnosti od značaja razvrstavaju se u kategorije:

1. Utvrđena kulturna dobra:
 - 1.1. Kulturna dobra od izuzetnog značaja,
 - 1.2. Kulturna dobra od velikog značaja,
 - 1.3. Kulturna dobra.
2. Kulturna dobra koja uživaju prethodnu zaštitu.

1. Utvrđena kulturna dobra

1.1. Kulturna dobra od izuzetnog značaja

a) Spomenici kulture

- Đurđevi Stupovi-manastirski kompleks. *na Listu svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a*
- Petrova crkva. *na Listu svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a*

b) Prostorne kulturno-istorijske celine

- Spomeničko područje starog Rasa sa Sopoćanima *na Listu svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a*
- Novi Pazar - tvrđava sa starom čaršijom

1.2. Kulturna dobra od velikog značaja

a) Spomenici kulture

- Amir-agin han.
- Stari hamam Isa-bega Ishakovića.
- Altun-alem džamija
- Novopazarska tvrđava

1.3. Kulturna dobra

a) Spomenici kulture

- Lejlek džamija.
- Kurt-Čelebijina džamija.
- Hadži Huremova (Bor) džamija sa grobljem
- Crkva Svetog Nikole.
- Groblje Gazilar sa turbetom
- Veliko groblje - Parice
- Zgrada Starog suda - ul. Oslobođenja
- Zgrada Muzeja "Ras".
- Upravna zgrada "Uniproma".- ul. Stevana Nemanje
- Zgrada stare Mitropolije - ul. Relje Krilatice 48
- Jevrejsko groblje
- Stari hamam u Novopazarskoj banji

b) Arheološko nalazište "Gradina"**2. Kulturna dobra koja uživaju prethodnu zaštitu**

1. PARIČKA DŽAMIJA
2. GAZI SINAN BEGOVA DŽAMIJA (Nova džamija)
3. FERHADIJA (TREBINJSKA) DŽAMIJA.
4. ČALAPVERDI DŽAMIJA (Hadži Kadrijina džamija)
5. ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE GRADINA - POSTENJE
6. ZAŠTIĆEN PROSTOR PRAVOSLAVNOG GROBLJA Donji Aleksinac
7. ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE GRADINA – RELJINA GRADINA

Spisak evidentiranih arheoloških lokaliteta, priložen je na grafičkom prikazu "Zaštita nepokretnih kulturnih dobara".

ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Praćenje stanja životne sredine, evidentiranje izvora zagađivanja, kontrola kvaliteta medijuma životne sredine u cilju preduzimanja mera za minimiziranje ili svođenje negativnog uticaja u granice prihvatljivosti obaveza je lokalne samouprave kroz izradu i donošenje Akcionog plana zaštite životne sredine.

Akcioni plan se može doneti za područje cele opštine i za područje Generalnog urbanističkog plana.

Akcioni plan se donosi za:

- unapređivanje prostornog planiranja i uređenja prostora,
- zaštitu zemljišta,
- zaštitu vazduha,
- zaštitu šuma,
- zaštitu od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja,
- zaštitu od buke i vibracija,
- zaštitu od udesa,

- upravljanje otpadom.

EKOLOŠKA VALORIZACIJA PROSTORA

Na području Generalnog urbanističkog plana Novog Pazara, u skladu sa prirodnim karakteristikama, stvorenim vrednostima i nastalim uslovima, definisano je pet ekoloških celina i to:

- "Jošanica"
- "Đurđevi stupovi"
- "Rajčinovići"
- "Bičansko brdo"

Svaka od ovih Celina ima karakteristične ekološke kapacitete koji su u manjoj ili većoj meri ugroženi i I zahtevaju primenu specifičnih mera zaštite i unapređivanja narušene ekološke ravnoteže.

MERE ZA OGRANIČAVANJE NEGATIVNIH I UVEĆANJE POZITIVNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Na području grada Novog Pazara je uspostavljen monitoring životne sredine, koji daje podatke o kvalitativnom i kvantitativnom stanju, vrstama i koncentracijama zagađujućih materija u životnoj sredini. Rezultati monitoringa životne sredine na teritoriji Novog Pazara i postojeće stanje stvorenih i prirodnih vrednosti na prostoru obuhvaćenom Generalnim urbanističkim planom ukazuju na ključne ekološke probleme i izvore negativnih uticaja na životnu sredinu. Navedeni uticaji rezultiraju:

- zagađivanjem vazduha, naročito u zimskom periodu;
- zagađivanjem reka Raške, Jošanice, Banjske, Deževske i Ljudske reke i njihovih pritoka komunalnim, tehnološkim i ostalim otpadnim vodama i formiranjem divljih deponija na obalama ovih reka;

- zagađenjem zemljišta usled pojave direktnog i indirektnog upuštanja otpadnih voda na zemljišta unutar i izvan pojedinačnih radnih i ostalih izgrađenih kompleksa i nekontrolisanih odlagalištima i divljih deponija otpada i ostalih materijala,

- povećanim nivom buke u gradskom jezgru, koja uglavnom potiče od saobraćajnih aktivnosti.

Kako bi se izbegli ili umanjili mogući negativni uticaji planskih rešenja na životnu sredinu neophodna je primena mera zaštite koja se propisuju na osnovu utvrđenog stanja prirodnih i stvorenih vrednosti na području Plana, predviđenih aktivnosti za realizaciju planskih rešenja u planskom periodu uz poštovanje načela hijerarhije i koordinacije koje obavezuje na usvajanje obavezujućih smernica i mera zaštite životne sredine Strateške procene uticaja na životnu sredinu Prostornog plana Republike Srbije, Prostornog plana grada Novog Pazara I **Izveštaj o Strateškoj procena uticaja GUP-a Novi Pazar 2020 na životnu sredinu.**

MERE ZA UNAPREĐENJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pod energetsom efikasnošću podrazumevaju se mere koje se primenjuju u cilju smanjenja potrošnje energije. Prema zakonu o planiranju i izgradnji unapređenje energetske efikasnosti je smanjenje potrošnje svih vrsta energije, ušteda energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata.

Opšte mere za unapređenje energetske efikasnosti:

- Gazdovanje energijom i energetska planiranje u gradu;
- Izrada planova energetske razvoja opštine;
- Promovisanje značaja energetske planiranja za poboljšanje energetske efikasnosti,
- Priprema i realizacija konkretnih projekata sa ciljem unapređenja energetske efikasnosti;
- Podizanje nivoa sveti krajnjih korisnika o energetske efikasnosti, potrebi za racionalnim korišćenjem energije i uštedi koja se može postići sprovođenjem informativnih kampanja o energetske efikasnosti;
- Racionalna upotreba kvalitetnih energenata i povećanje energetske efikasnosti u proizvodnji, distribuciji i korišćenju energije kod krajnjih korisnika energetske usluga,
- Racionalno korišćenje obnovljivih prirodnih izvora energije i zamena obnovljivim gde god je to moguće,
- Modernizacija postojećih energetske objekata/postrojenja i ugradnja opreme za smanjenje emisije štetnih efluenata iz energetske izvora,
- Uvođenje savremenih sistema za gazdovanje energijom u industrijskim preduzećima.
- Poboljšanje energetske efikasnosti i racionalno korišćenje energije na nivou opštine – u javnim komunalnim preduzećima, ustanovama i javnim objektima u nadležnosti opštine primenom mera na građevinskom omotaču, sistemu grejanja i unutrašnjem osvetljenju.

USLOVI I MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

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

- zaštita od poplava

- zaštita od klizišta

Osnovu zaštite od klizišta predstavlja karta rejonizacije terena prema podobnosti za urbanizaciju. Osnovni rejoni su:

I Tereni povoljnih inženjerskogeoloških svojstava

II Tereni manje povoljnih inženjerskogeoloških svojstava

III Tereni uslovno povoljnih inženjerskogeoloških svojstava

IV Tereni nepovoljnih inženjerskogeoloških svojstava

- zaštita od zemljotresa**- zaštita od požara**

Zaštita od požara regulisana je Zakonom o zaštiti od požara (Sl. gl. RS br. 111/09) i svim vazecim Pravilnicima koji regulisu ovu oblast. Preventivne mere zaštite podrazumevaju mere u cilju sprečavanja nastanka požara, a mere za suzbijanje požara primenjuju se u slučajevima kada požar nastane.

- zaštita od akcidenata

U cilju poboljšanja zaštite od akcidenata potrebna je izrada mape hazarda za teritoriju GUP-a Novi Pazar.

5.2 URBANISTIČKI PARAMETRI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE

Prema specifičnom načinu korišćenja i planskim rešenjima datim GUP-om, prostorno su definisane površine javne namene i površine ostale namene.

Građevinsko područje podeljeno je na urbanističke celine i zone.

POVRŠINE URBANISTIČKIH CELINA I ZONA

R. br.	URBANISTIČKE CELINE I ZONE	Površina ha	Broj popisnih krugova
1	CELINA 1	154.00	40
2	CELINA 2	75.00	12
3	CELINA 3	190.00	14
4	CELINA 4	144.00	17
5	CELINA 5	271.00	9
6	CELINA 6	261.00	1
7	CELINA 7	125.00	8
8	CELINA 8	162.00	2
9	CELINA 9	163.00	4
1-9	SVEGA CELINE 1-9	1545.00	107
10	ZONA 10	143.00	1
11	ZONA 11	99.00	3
12	ZONA 12	223.00	1
13	ZONA 13	154.00	1
14	ZONA 14	190.00	1
15	ZONA 15	230.00	1
16	ZONA 16	205.00	1
17	ZONA 17	183.00	6
18	ZONA 18	210.00	5
19	ZONA 19	43.00	1
20	ZONA 20	114.00	1
10-20	SVEGA ZONE 10-20	1794.00	22
1-20	UKUPNO CELINE I ZONE	3339.00	129

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA U POGLEDU UNAPREĐENJA KORIŠĆENJA PROSTORA

Planiranje, korišćenje i unapređenje prostora GUP-a zasniva se na integralnom pristupu organizacije područja sa akcentom na ravnomernom teritorijalnom razvoju grada, racionalnom korišćenju zemljišta po urbanističkim standardima, primenom propisa i prakse sa uvažavanjem principa očuvanja zdrave životne sredine uz obezbeđenje učešća javnosti.

Planiranim konceptom podstiče se razvoj grada policentričnog tipa, sa nadogradnjom centra grada u pogledu svih neophodnih funkcija i sadržaja u skladu sa značajem i ulogom u okruženju, i izgradnjom i jačanjem reonskih centara, u skladu sa potrebama u odnosu na broj stanovnika, radijus opsluživanja – gravitacionu zonu i šire potrebe.

Očekivani efekti izrade Plana u pogledu načina korišćenja zemljišta su:

- Stvaranje planskog osnova za policentrični razvoj grada;
- Unapređenje postojeće mreže infrastrukture posebno u delu drumskog saobraćaja
- Unapređenje stambenog fonda na postojećim lokacijama, uz rešavanje potreba za novim prostorom kroz dogradnju, adaptaciju ili rekonstrukciju postojećih objekata, kao i realizacijom novih stambenih kompleksa;
- Unapređenje odnosa prema urbanom dizajnu
- Utvrđivanje površina javne namene u cilju izgradnje odgovarajuće infrastrukture i trajno rešavanje problema komunalnih objekata;
- Unapređivanje javnih funkcija u okviru postojećih i novih prostornih kapaciteta u cilju zadovoljavanja različitih potreba svih kategorija stanovnika;
- Zaštita i unapređivanje zelenila kao sastavnog dela zaštite životnesredine, uređenjem postojećih i realizacijom novih zelenih površina
- Koordiniranje i usklađivanje interesa privatnog i javnog sektora;
- Olakšavanje i ubrzavanje procesa realizacije planiranih sadržaja, a samim tim i razvoja grada;
- Usmeravanje urbanog razvoja u skladu sa savremenim standardima zaštite okoline i kvaliteta života.

Izrada i sprovođenje urbanističkog plana, čijoj izradi se pristupa, predstavlja čin odgovornog i dobrog upravljanja, trasiranje ostvarivog razvoja lokalne zajednice.

Generalnim urbanističkim planom utvrdiće se strategija daljeg razvoja područja grada Novog Pazara koja je u isto vreme i osmišljavanje budućnosti razvoja lokalne zajednice i privrede koja posvećuje pažnju izgradnji, podsticanju i vođenju održivog i stabilnog razvoja uz maksimalno uvažavanje životne sredine i njene zaštite.

NAPOMENA

Obavezno je sačiniti prečišćen tekst i grafiku Izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Novog Pazara u celosti, u kome su sagledani osnovni tekst i Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. na području NP Banja, Šutenovac, Postenje i Varevo (Prve izmene)

Ukupna površina obuhvaćena izmenama i dopunama iznosi 7,89 ha u okviru četiri enklave koje obuhvataju područja:

IZMENA I DOPUNA BR.1 potes Novopazarska banja (enklava 1) pripada PLANU GENERALNE REGULACIJE IV za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijka zona, Čerkez mahala, Svojbtor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac)

Izmjena enklave 1 vezana je za promenu namene banjski park i namene C-zone retkih naselja I porodice gradnje G_s=10-25 stanova /ha planiranu namenu za banjsko turistički rekreativni centar.

IZMENA I DOPUNA BR.2 potes Sutenovac (Enklava 2) pripada PLANU GENERALNE REGULACIJE IV za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijka zona, Čerkez mahala, Svojbtor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac)

Izmjena enklave 2 je vezana za promenu namene javne površine u lokalni centar (Ovi centri sadrže uglavnom uslužne delatnosti i određene objekte javnih funkcija: zdravstvene stanice i ambulante, osnovne škole, određene prostore namenjene kulturi, upravi i administraciji, verske objekte i odgovarajuće komercijalne delatnosti sa stanovanjem.) Površina koja podleže izmeni namene u ovoj enklavi je 0,86 ha –ostatak je u skladu sa postojećom planiranom namenom.

IZMENA I DOPUNA BR.3 u zoni Vareva (enklava 3) pripada PLANU GENERALNE REGULACIJE III dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raske i Ljudske, deo naselja Rajcinovice sa banjom, Dojevice, Pobrđje, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac

Izmjena enklave 3 je vezana za promenu namene zelenila u C-zone retkih naselja I porodice gradnje G_s=10-25 stanova /ha. Površina koja podleže izmeni namene u ovoj enklavi je 1,13ha –ostatak je u skladu sa postojećom planiranom namenom.

IZMENA I DOPUNA BR.4 u zoni Postenja (enklava 4) pripada PLANU GENERALNE REGULACIJE III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina

Izmjena enklave 4 je vezana za promenu namene šume u radnu zonu

Površina koja podleže izmeni namene u ovoj enklavi je 0,14ha. Površina cele enklave je obuhvaćena ovom promenom namene.

Površine ovih izmena su male 0.09% u odnosu na ceo obuhvat GUP-a. Najveća promena namene je u zoni banjskog parka zelenilo gde je najveća izmena oko 3ha a obaveza da će se kod dalje planske razrade povećati procenat minimalnog zelenila na parceli.