



**JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA**

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

## **GRAD NOVI PAZAR**



### **SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA**

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

### **IZMENA I DOPUNA 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 Semenjaća, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.

### **NA POTESU NASELJA PARICE I POILA**

**- NACRT -**



**Novi Pazar, 2018. godine**

**NARUČILAC:** Grad Novi Pazar

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

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

**ODGOVORNI URBANIST :** Škrijelj Jasmina, dipl.ing.arh.

**STRUČNI TIM:** Škrijelj Jasmina, dipl.ing.arh.  
Mušović Sead, dipl.ing.građ.  
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.  
Jakupović Hamza , geometar



## SADRŽAJ

### I TEKSTUALNI DEO

PROJMOVNIK.....	6
1. OPŠTI DEO.....	9
1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA	
Pravni i planski osnov.....	9
1.2. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PLANSKIH DOKUMENATA	
VIŠEG REDA.....	9
1.2.1. PROSTORNI PLAN GRADA NOVI PAZAR 2020.....	9
1.2.2. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020.....	11
1.2.3. PLAN GENERALNE REGULACIJE.....	18
1.3. OBUHVAT I OPIS GRANICE PODRUČJA	
IZMENE I DOPUNE PLANA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA.....	24
1.4. ANALIZA I OCENA STANJA.....	24
1.4.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA .....	24
1.4.2. POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU.....	25
1.4.3. PODACI O ZEMLJIŠTU .....	26
1.4.4. USLOVI I RESURSI .....	26
<b>2. PLANSKI DEO.....</b>	<b>27</b>
2.1. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA.....	27
2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA	
OSNOVNA NAMENA PROSTORA.....	27
2.2. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I PRAVILA	
ZA IZGRADNJU POVRŠINA I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE	
INFRASTRUKTURE.....	29
2.3. OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA	
I OBJEKATA JAVNE NAMENE.....	28
2.4. POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU	
OBJEKATA JAVNE NAMENE DEČIJE ZAŠTITE.....	34
2.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOST KOMUNALNOM	
INFRASTRUKTUROM.....	35
2.5.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA	
INFRASTRUKTURA-ULIČNA MREŽA.....	35
2.5.2. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	
VODOSNADBEVANJE.....	37
2.5.3. ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA.....	38
2.5.4. Gasifikacija.....	38
2.5.5. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA	
INFRASTRUKTURA.....	38
2.5.6. USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARAI NEPOKRETNIH	



KULTURNIH DOBARA I ZAŠTITE PRIRODNOG I KULTURNOG NASLEĐA, ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI.....	44
2.5.6.1. EVIDENTIRANA PRIRODNA I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA.....	44
2.5.6.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE.....	45
2.6. OPŠTI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM.....	47
2.7. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE.....	47
2.8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA.....	48
3. PRAVILA UREĐENJA I IZGAĐENJE NA POVRŠINAMA PRETEŽNE NAMENE.....	50
3.1. OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA PRETEŽNU NAMENU ZEMLJIŠTA.....	50
3.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU U DELU SARAJEVSKE ULICE (PODZONA -REKONSTRUKCIJE).....	59
3.3. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODNOSU NA SVE ZONE.....	62
4. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA.....	62

## GRAFIČKI PRIKAZI

1. KAT. TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA.....	1 : 1500
2. IZVOD IZ PGR.....	1 : 10000
3. POSTOJEĆE STANJE.....	1 : 1500
4. PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA.....	1 : 1500
5. PLAN SAOBRAĆAJA SA REGULACIJOM I NIVELACIJOM.....	1 : 15000
6. PLAN REGULACIJE SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA.....	1 : 15000
7. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA.....	1 : 1500
8. PLAN VODOVODNE, FEKALNE, KIŠNA KANALIZACIJA.....	1 : 1500



## DOKUMENTACIONI DEO PLANA SADRŽI:

-ODLUKA O IZMENI I DOPUNI 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 PARICE I POILA, broj: 350-83/16. od 08.12.2016.

-IZVEŠTAJ O OBAVLJENOM RANOM JAVNOM UVIDU ZA MATERIJAL O IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: 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 PARICE I POILA, broj: 06-257/17 od 21.09.2017.

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

-IZDAVANJE USLOVA OD STRANE AD ELEKTROMREŽA SRBIJE BEOGRAD, BR. 130-00-UTD-003-588/2017-002, DANA 19.10.2017.

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

-TELEKOM SRBIJA, DEL. BR.360427/1, OD 25.09.2017. GOD.

-USLOVI JP PUTEVI SRBIJE BR. 953-19626/17-1 OD 03.10.2017.

-GRADSKA TOPLANA NOVI PAZAR BROJ 1594 OD 27.09.2017.GODINE

-MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE ODELJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U NOVOM PAZARU Broj: 09/21 br.217-13229/17 OD 03.10.2017. GOD

- REPUBLICKI HIDROMETOROLOŠKI ZAVOD BEOGRAD, KNEZA VIŠESLAVA 66, BROJ 922-3-70,71/2017 OD 04.10.2017.GOD.

-ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE SRBIJE, BR. 020-2359/2. DANA 18.10.2017. GOD.

-SRBIJAŠUME BEOGRAD BR. 15023, DANA 26.09.2017.GOD.

-PUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO ODBRANE, SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU BR. 3402-2 OD 25.10.2017. GODINE



## I TEKSTUALNI DEO

### POJMOVNIK

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

### 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 isuterena, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema podrum ili suterena) 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. Obično je podela izvršena po polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dela je pola visine sprata. Tada se dva polusprata, koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

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

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

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

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

**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 čini građevinsku, 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 na bočne granice parcele, od kojih je srednji objekat obavezno uzidan na obe bočne granice građevinske parcele.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Označeni pojmovi definisani su važećim zakonima.





## 1. OPŠTI DEO

### 1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA PRAVNI I PLANSKI OSNOV

-Izrada Izmena i dopuna 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 Jaklja.)NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, stupilo se na osnovu Odluke (Službeni list grada Novog Pazara, br. 11/2017od 09.12.2016.godine).

- Pravni osnov za izradu i donošenje Plana sadrži se u Odredbi člana 25. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11121/12,42/13 –US50/13 US 98/13 US 132/14 i 145/14), Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015).

- Planski osnov za izradu Nacrta izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja 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 Jalijana na potesu naselja Lug (u daljem tekstu: Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug) je:

- Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine ("Službeni glasnik RS", br. 88/2010).

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

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

- Važeći plan- Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja 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 2/2014).

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

#### 1.2.1. PROSTORNI PLAN GRADA NOVI PAZAR 2020 (Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)

##### Vizija i principi prostornog razvoja

Vizija prostornog razvoja grada Novog Pazara, je da bude ravnomernije razvijen, konkurentan i integrisan sa okruženjem (svojim funkcionalnim područjem i regijom Šumadija i Zapadna Srbija), atraktivan za investiranje, što podrazumeva aktiviranje i mobiliziranje teritorijalnog kapitala, održivo korišćenje prirodnih i stvorenih resursa, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobraćajnu pristupačnost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i



državnim saobraćajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja.

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

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

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

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

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

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

#### **(Usklađivanje GUP-a sa odredbama važećeg Zakona o planiranju izgradnji)**

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

#### **Ciljevi izrade Generalnog urbanističkog plana 2020 :**

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

Prema GUP-u Novi Pazar 2020, definisanim ciljevima, kriterijumima, smernicama,

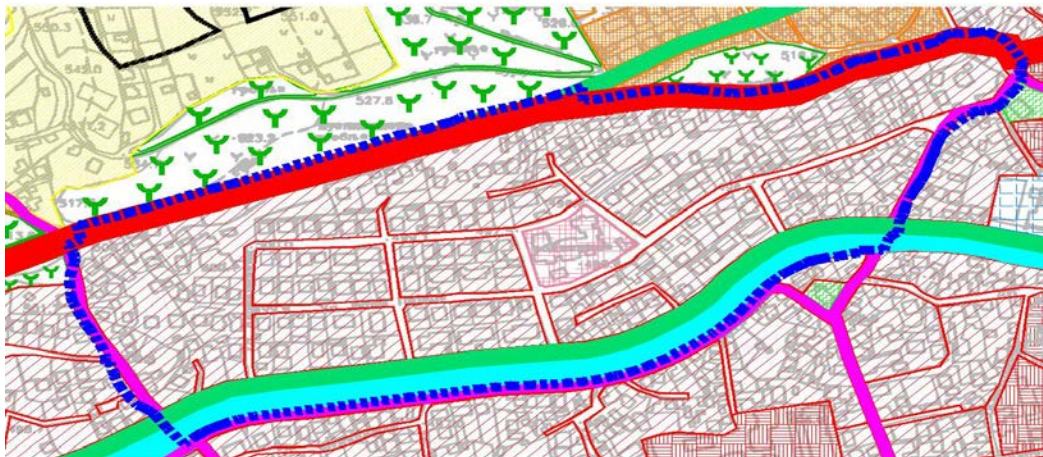


pravilima i rešenjima za izgradnju, važeći PGR je definisan kao površina namenjena: stanovanju retkih, srednjih i većih gustina, mešovitom poslovanju, centarima svih nivoa, javnim namenama: obrazovanju, zdrastvu, zelenilu, sportu i rekreaciji i saobraćaju.

Područje plana Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalića ("SL. List Grada Novog Pazara" бр. 02/14), obuhvata šire područje gradskog centra i linijski prati dolinu reke Raške prema zapadu i ide do granice Zone zaštite na severu i obuhvata površinu od oko 733,00ha.


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

## Izvodi iz Generalnog plana Novi Pazar 2020 (2007.god)



### Legenda namena površina:

#### Javna površine:

 1. Dečija i socijalna zaštita:

#### Dečija zaštita

#### 2. Mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture:


 Gradska magistrala

 Gradske saobraćajnice

 Sabirne saobraćajnice

#### Ostale površine:

#### Stanovanje (visoke gustine)

 A-gradske stambene zone većih gustina  $G_s=40-70$  stanova/ha



## 4.2.1.2. JAVNE POVRŠINE:

### a) DEČIJA ZAŠTITA

TABELA 2.1.2.3.a

	KRITERIJUMI	2012.	2020
1.	Broj korisnika	1224	3633
2.	Broj objekata	3	19
3.	Kapacitet po objektu	366	191
4.	Površina objekta	6 120 m <sup>2</sup>	36330 m <sup>2</sup>
5.	m <sup>2</sup> obj./korisniku	5.00	10
6.	m <sup>2</sup> zemlj./korisniku	14.7	30
7.	ukupno zemljište (ha)	1,80 ha	10.90

Nove dečje ustanove planirane su u stambenim celinama i zonama, uglavnom uz planirane škole i prikazane su kao javne površine.

U osnovnim školama, potrebno je planirati potrebne kapacitete za predškolski boravak dece. Rekreativne površine za najmlađe predviđene su u okviru parkova i u lokalnim sportskim centrima.

### B) ULIČNA MREŽA

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

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

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

Osnovni zadatak planiranog sistema ulične mreže je da prihvati i kvalitetno opsluži lokalni saobraćaj, posebno sa svrhom stan-posao, i da obezbedi uvodjenje daljinskog saobraćaja na najvažnijim ulazno-izlaznim pravcima. Pored toga, predloženi sistem ulične mreže, koji u osnovi ima radijalno-prstenasti koncept, značajna poboljšanja treba da pruži i kod izvorno-civilnih i tranzitnih kretanja.

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** predstavljaju saobraćajnice najvišeg funkcionalnog ranga na posmatranom području čija je osnovna funkcija povezivanje sa širim okruženjem, odnosno opslužavanje daljinskih izvorno-civilnih kretanja. Ove saobraćajnice sa istočne, južne i zapadne strane povezuju ulazno-izlazne pravce.

**Gradske magistrale** se nadovezuju na mrežu magistralnih i regionalnih puteva ili povezuju ove puteve, pri čemu se protežu većim delom posmatrane teritorije povezujući različite gradske sadržaje (stanovanje, rad centralna funkcija...) i opslužuju značajni deo izvorno-civilnog i lokalnog saobraćaja.

Kategoriju gradskih magistrala čine:

-pravac magistralnih puteva I-B broj15 i I-B broj26, odnosno ulice: Save Kovačevića, Kej Skopskih žrtava, Sjeničke, Deda Šehovića, Miodraga Jovanovića i Dubrovačke,

-Pravac ulice Stevana Nemanje od raskrsnice Šestovo do ul.J.Ristovića sa vezom prema ulaznoj petlji iz pravca Raške.

**Gradske saobraćajnice** su u osnovi namenjene srednjim i dugim unutargradskim putovanjima i povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužujući najveći deo lokalnog saobraćaja. U kategoriju gradskih saobraćajnica svrstavaju se

- pravac ulice Veljka Vlahovića,
- pravac ulice Nemanjine (od raskrsnice Šestovo),
- pravac ulica Generala Živkovića i Višegradske,
- ulični pravci prema Trnavi i Novopazarskoj banji,
- postojeći i planirani ulični pravci uz reke Rašku,
- ulica Hercegovačka, ul. AVNOJ-a, Sopoćanska, 28. novembra, Dimitrija Tucovića, Meše Selimovića.

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

Ulicu Rifata Burdzovića, na deonici od lučne saobraćajnice do ul.Stevana Nemanje, potrebno je organizovati sa posebnim režimom saobraćaja (pre svega u funkciji snabdevanja).

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

U planskom periodu kompletiranjem ulične mreže omogućiće se izmeštanje tranzitnih tokova izvan centralnog područja i regulisanje unutargradskih kretanja koje će generisati planirana namena površina.

### **Javni putnički prevoz**

Javni putnički prevoz mora postati okosnica transportnog sistema grada, zbog čega ga je neophodno reformisati i unaprediti.

Razvoj javnog prevoza uslovljava i razvoj ulične mreže, koja u postojećem stanju ne može zadovoljiti potrebe savremenog prevoza.

U narednom periodu neophodno je uvesti tipično gradske linije javnog prevoza i organizaciono i tehnički odvojiti ih od prigradskih linija. Sistem javnog saobraćaja baziraće se na



autobuskom sistemu.

## **Stacionarni saobraćaj**

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

Na osnovu napred navedenog ukupne zahteve za parkiranjem neophodno je odgovarajućim sredstvima saobraćajne kontrole svesti na razumnu meru, tako da kompleks mera za rešavanje problema stacionarnog saobraćaja obuhvata.

- organizaciju centralne zone kao (plave zone), odnosno zone sa posebnim režimom saobraćaja i limitiranim trajanjem parkiranja,
- organizaciju uličnih i vanuličnih parkirališta, sa razvijenim sistemom tarifa i kontrolom njihovog korišćenja,
- uspostavljanje kvalitetnog javnog prevoza i stimulisanje razvoja pešackog i biciklističkog saobraćaja,

Pored navedenih mera planirana je i izgradnja jedne javne podzemne garaže u centru grada. Za ublažavanje problema parkiranja, potrebno je sprovesti odgovarajuće kriterijume i mere njihovog sprovođenja. U tom smislu bi se za određene objekte (poslovne, sportske, kulture), u zavisnosti od namene i veličine (broja zaposlenih, posetilaca i slično), uslovia izgradnju odgovarajućeg broja parking mesta. U zonama individualnog stanovanja za parkiranje se planiraju individualne garaže u okviru parcela. ***Na gradskim magistralama koje se poklapaju sa državnim putevima ne predviđa se ulično parkiranje.***

Za smeštaj teretnih vozila planirana je izgradnja teretnog terminala na površini od 3 ha u severnom delu grada, prema Raškoj, kao i parking za teretna vozila u južnom delu grada uz magistralni put I-B broj 15 prema Ribariću.

## **Pešački i biciklistički saobraćaj**

Pešački saobraćaj kao najzastupljeniji vid kretanja, neophodno je favorizovati kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih površina, jer uslovi za neometano i bezbedno odvijanje pešackog saobraćaja na posmatranom području nisu na zadovoljavajućem nivou. Pored toga, veliki broj pešačkih kretanja su nezamenljivi vid komunikacija, te je značajno poboljšati uslove ovog vida saobraćaja. Predloženim merama u oblasti stacionarnog saobraćaja i javnog gradskog prevoza stvoriće se povoljniji uslovi i za razvoj nemotorizovanih vidova saobraćaja.

Pri određivanju širine trotoara i pešackih staza treba se rukovoditi očekivanim intenzitetom pešackog saobraćaja, pri čemu se preporučuje minimalna širina od 0,75m. Zbog evidentne prednosti razvoj biciklističkog saobraćaja takodje treba u najvećoj meri stimulirati. Uslovi bezbednog odvijanja biciklističkog saobraćaja na postojećoj uličnoj mreži praktično ne postoje. Iz navedenih razloga kao i zbog sve prisutnije tendencije korišćenja bicikla kao prevoznog sredstva, neophodno je posvetiti odgovarajuću pažnju putem regulativnih mera i izgradnje posebnih biciklističkih staza. ***U predloženom planskom rešenju, biciklističke staze se ne planiraju u koridorima državnih puteva.***

U centralnom delu uz reku Rašku planira se pešačka ulica, a na potezu od centra ka naselju Barakovac planiraju se pešačka i biciklistička staza u dužini od 3,8 km trasom postojećeg jaza. Takodje, na delu ulice 1. Maja, od ulice Vuka Karadžića do ul. 7. jula, planirana je pešačka ulica.

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



Generalnim regulacionim rešenjem definisane su regulacione širine za

- obilazne saobraćajnice ..... 24-30m
- gradska magistrale ..... 16-26m
- gradske saobraćajnice ..... 13-22m
- sabirne saobraćajnice ..... 8-18m
- ostale saobraćajnice ..... min 5,0m
- trotoari i pešačke staze ..... min 0,5m

U pojedinim zonama starog gradskog jezgra u kojima je nemoguća realizacija navedenih saobraćajnih profila bez znatnih intervencija u prostoru, potrebno je, kroz izradu planova regulacije i procene ekonomskih troškova realizacije, definisati precizno profile koje data zona može da podnese u granicama racionalnosti i održivosti.

Rešenje problematike postojećeg i perspektivnog pešačkog, stacionarnog, biciklističkog i javnog gradskog saobraćaja, kontrola pristupa i rekonstrukcije putne mreže mora predvideti u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta (Sl.RS br.50/2011) i ostalim važećim standardima i propisima.

## **Odvodnjavanje državnih puteva I i II reda i gradske ulične mreže**

Odvodnjavanje kolovozne konstrukcije državnog puta prvog reda Ib br.15 na delu od preseka sa granicom plana na stacionaži km 468+263 do stacionaže km 470+696 (Banjska petlja) vrši se uz pomoć otvorenih kanala, asfaltnih rigola i betonskih propusta.

U daljem toku od Banjske petlje stacionaža km 470+696 do stacionaže km 470+543 (raskrsnica kod fabrike "Ukras") odvodnjavanje se vrši asfaltnim rigolama i propustima kojih ima četiri. Iako je urađen projekat rehabilitacije kolovozne konstrukcije zbog nedostatka finansijskih sredstava ona nije izvedena na ovom delu puta.

Od raskrsnice kod fabrike "Ukras" km 470+543 do stanice za snabdevanje gorivom "Lukoil" na stacionaži km 476+383 odvodnjavanje je izvedeno pomoću slivnika i cevovoda 500, 600 i 800mm do reke Jošanić

Preostali deo deonice Ib br.15 do kraja obuhvata plana na stacionaži km 479+383 odvodnjava se rigolama (asfaltnim i betonskim) i propustima. Ni na ovom delu predviđena rehabilitacija nije urađena.

Državni put Ib br.26 od njegovog ukrštanja sa državnim putem Ib br.15 (stacionaža km 471+018) do mosta na reci Raška pored industrijske zone (stacionaža km 497+547 do km 396+476) odvodnjavanje se obavlja otvorenim izlivanjem preko propusta do reke raške otvorenim kanalom.

Od mosta do raskrsnice sa kružnim tokom (od km 396+476 do km 396+286) odvodnjavanje se vrši pomoću atmosferske kanalizacije i uličnih slivnika sa mrežom cevi.

Daljim tokom državnog puta Ib br.26 kroz ulice Miodraga Jovanovića, Deda Šehovića, Sjenička i Rifata Burdževića do stacionaže km 394+259 urađena je atmosferska kanalizacija od azbestcementnih cevi kolovoza. 250 i 300

Do naselja Dojeviće stacionaža km 390+196 urađena je drenažna atmosferska kanalizacija od armirano betonskih cevi 600 i 700 1000mm.

Od naselja Dojeviće do kraja obuhvata plana km 388+838 odvodnjavanje se vrši asfaltnim i AB rigolama i AB propustima.

Odvodnjavanje gradske ulične mreže se vrši dvojako. Centralni delovi grada imaju izvedenu atmosfersku kanalizaciju preko koje se vrši odvodnjavanje kolovoza dok se atmosferske vode sa



ulica u perifernim delovima grada izlivaju na ulice sa izvedenom atmosferskom *kanalizacijom a u delovima bliže vodotocima odvodnjavanje obavlja otvorenim kanalima do recipijenta.*

## c) MREŽE I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

VODOSNABDEVANJE, ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA I  
REGULACIJA VODOTOKA

### VODOSNABDEVANJE

#### 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
- 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 m<sup>3</sup>, KD 595 mm; KP 600 mm. Ovaj deo sistema zadovoljava uredno snabdevanje do kapaciteta ~ 4500 – 5000 m<sup>3</sup>/dan. Distributivna mreža duž ul. Sopoćanske.

### OSTALE POVRŠINE:

VISOKE GUSTINE STANOVANJA

#### A - gradske stambene zone većih gustina

G<sub>s</sub> = 40 - 70 stanova/ha (170-300 stanovnika/ha)

Gustine A. su zone individualnog stanovanja u zoni gradskog centra i neposredno oko gradskog centra. Moguća je izgradnja poslovnog prostora, u prizemnim ili drugim etažama. Ovaj tip stanovanja delimično pripada CELINI (1,2, 3, 4,5,6,7.)

Moguća je promena urbane strukture (individualno u višeporodično), povezivanjem (sjedinjavanjem) parcela, prema posebnim pravilima građenja.

Površina ove zone iznosi oko **109.00 ha**, a kapacitet je oko **5.000 stanova**<sup>1</sup>

### ZAKLJUČAK O POTENCIJALIMA I OGRANIČENJIMA SA SWOT ANALIZOM

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

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare

- <sup>1</sup> Izvod iz teksta **Generalni plan Novi Pazar 2020 ( 2007.god)**





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 blokovsku afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona,
- izgradnju sajmišta koje je osnov za afirmaciju sadašnjih i budućih proizvodnih i uslužnih preduzeća i celokupne privrede Novog Pazara i šireg okruženja,
- izgradnju hotelskih kapaciteta,
- formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar,
- dalji razvoj Univerziteta regionalnog i šireg značaja, modernizacija i razvoj raznih fakulteta,
- izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti,
- formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama za veće diskontne i druge tržišne centre,
- razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
- uređenje parkovskih i drugih zelenih površina,
- izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija načina korišćenja ovih objekata, kod sprovođa i organizacije sahranjivanja pre svega na novim lokacijama muslimanskih grobalja.

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

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

**4.** Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta

- definisanje saobraćajnih tokova izgradnjom novih saobraćajnica i
- obilaznice i rasterećenje gradskog centra i centralne gradske zone,
- izgradnja parking garaže u centralnoj zoni grada,
- povećanje broja parking mesta racionalnim korišćenjem prostora u centralnoj zoni grada,
- rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture,
- uvođenje gasa iz šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja,
- izgradnja sistema za prečišćavanje otpadnih voda,
- izgradnja deponije,

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Građevinsko područje podeljeno je na JAVNE I OSTALE POVRŠINE, i na URBANISTIČKE CELINE i ZONE .

## **JAVNE POVRŠNE**

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

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

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

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

U planskom periodu potrebno je ostvariti:



- novih 4 800 stanova

- novih 384 000m<sup>2</sup> stambenog prostora

Prostorni razmeštaj zone stanovanja zasniva se na različitim gustinama stanovanja što omogućava racionalnije korišćenje građevinskog 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.

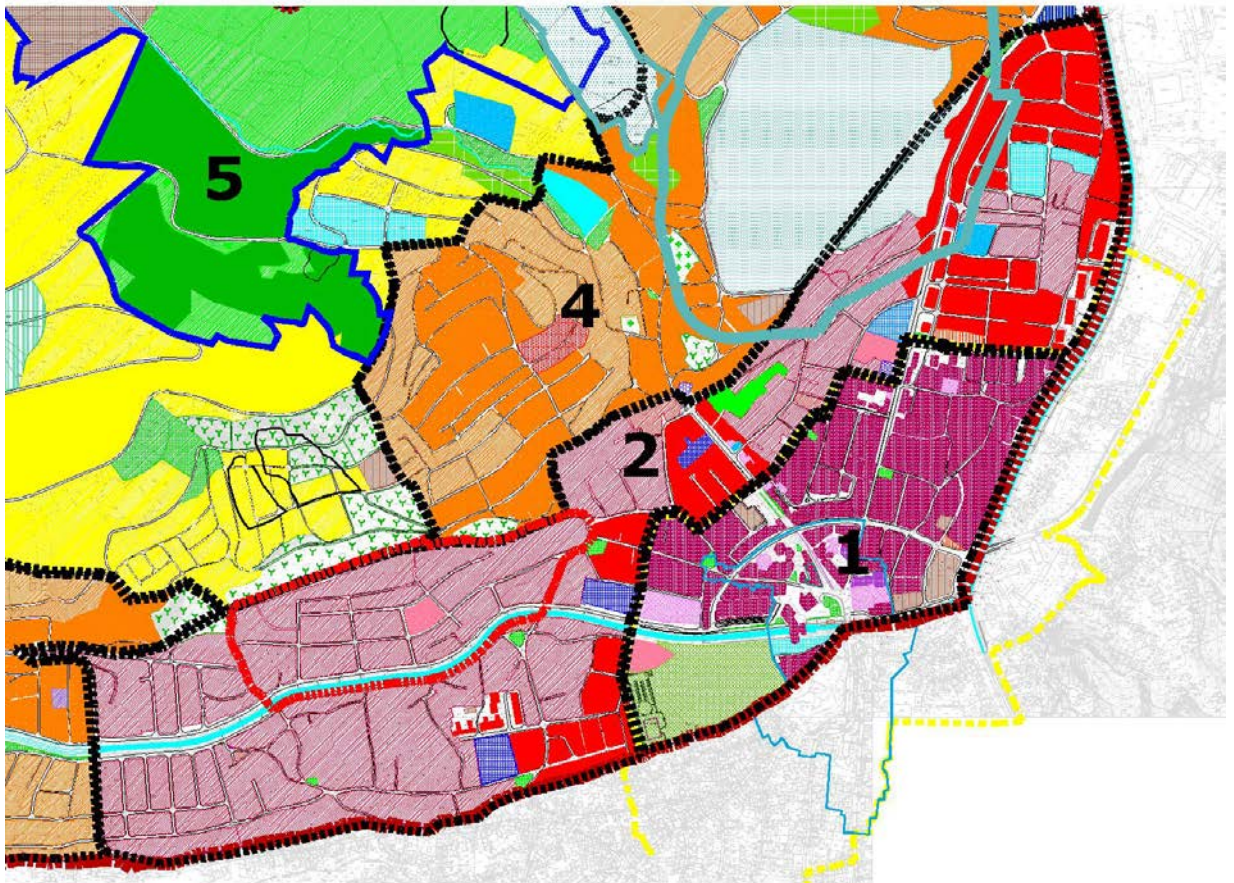
Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

A - VISOKE GUSTINE STANOVANJA

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

C - RETKE GUSTINE STANOVANJA

**1.2.3. 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 (sl. Gl. Grada Novog Pazara , br. 2/2014).**



Potez plana izmene i dopune plana Generalne regulacije u okviru važećeg plana pripada celini 2.

Izvod dela plana PGR glasi:



## “ CELINA 2 – pretežna namena-

### - visoke gustine stanovanja Ao i A -

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

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

### Javne površine u prostoru celine 2:

- uprava i administracija
- zdravstvo
- obrazovanje
- dečija ustanova
- socijalna zaštita
- komunalni objekti
- saobraćajne površine
- sport i rekreacija
- zelenilo.

### Ostale površine u prostoru celine 2:

- stanovanje
- poslovanje
- verski objekti

### - visoke gustine stanovanja A gradske stambene zone većih gustina-

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

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

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

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

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

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

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



na novom objektu.

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

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

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

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

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

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

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

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

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

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

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

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

## **Predškolsko obrazovanje i vaspitanje**

Za očekivani broj dece u planskom periodu, potrebno je izgraditi nove decje ustanove. Nove decje 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)

## **Osnovno 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

## **Srednje obrazovanje**

Izgradnja srednjih škola planira se prema sledećim kriterijumima:

- radijus opsluživanja

- područje predmetnog zahvata

- učionički prostor..... 2 m2/ učeniku

- školski prostor..... 8 m2/ učeniku



- školsko dvorište..... 20-25 m<sup>2</sup>/ učeniku

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.”

## **Ulična mreža:**

**Gradske magistrale** se nadovezuju na mrežu magistralnih i regionalnih puteva ili povezuju ove puteve, pri čemu se protežu većim delom posmatrane teritorije povezujući različite gradske sadržaje (stanovanje, rad centralna funkcija) i opslužuju značajni deo izvorno-civilnog i lokalnog saobraćaja.

Kategoriju gradskih magistrala čine:

-pravac državnog puta IB broj 26, odnosno ulice Dimitrija Tucovića, Sjeničke, Deda Šehovića, Miodraga Jovanovića i Dubrovačke,

**Gradske saobraćajnice** su u osnovi namenjene srednjim i dugim unutargradskim putovanjima i povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužujući najveći deo lokalnog saobraćaja. U kategoriju gradskih saobraćajnica svrstavaju se

-postojeći i planirani ulični pravci uz reke Rašku

-ulica Trg AVNOJ-a, Sopoćanska, 28. novembra, Dimitrija Tucovića, Meše Selimovića

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

Ulicu Rifata Burdzevića, na deonici od lučne saobraćajnice do ul. Stevana Nemanje, potrebno je organizovati sa posebnim režimom saobraćaja (pre svega u funkciji snabdevanja).

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

U planskom periodu kompletiranjem ulične mreže omogućiće se izmeštanje tranzitnih tokova izvan centralnog područja i regulisanje unutargradskih kretanja koje će generisati planirana namena površina.

## **Javni putnički prevoz**

Javni putnički prevoz mora postati okosnica transportnog sistema grada, zbog čega ga je neophodno reformisati i unaprediti.

Razvoj javnog prevoza uslovljava i razvoj ulične mreže, koja u postojećem stanju ne može zadovoljiti potrebe savremenog prevoza.

U narednom periodu neophodno je uvesti tipično gradske linije javnog prevoza i organizaciono i tehnički odvojiti ih od prigradskih linija. Sistem javnog saobraćaja baziraće se na autobuskom sistemu.

## **Stacionarni saobraćaj**

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

Na osnovu napred navedenog ukupne zahteve za parkiranjem neophodno je odgovarajućim sredstvima saobraćajne kontrole svesti na razumnu meru, tako da kompleks mera za rešavanje



problema stacionarnog saobraćaja obuhvata.

- organizaciju centralne zone kao “plave zone”, odnosno zone sa posebnim režimom saobraćaja i limitiranim trajanjem parkiranja,
- organizaciju uličnih i vanuličnih parkirališta, sa razvijenim sistemom tarifa i kontrolom njihovog korišćenja,
- uspostavljanje kvalitetnog javnog prevoza i stimulisanje razvoja pešackog i biciklističkog saobraćaja,

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

### **Pešački i biciklistički saobraćaj**

Pešački saobraćaj kao najzastupljeniji vid kretanja, neophodno je favorizovati kroz rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih površina, jer uslovi za neometano i bezbedno odvijanje pešackog saobraćaja na posmatranom području nisu na zadovoljavajućem nivou. Pored toga, veliki broj pešačkih kretanja su nezamenljivi vid komunikacija, te je značajno poboljšati uslove ovog vida saobraćaja. Predloženim merama u oblasti stacionarnog saobraćaja i javnog gradskog prevoza stvorice se povoljniji uslovi i za razvoj nemotorizovanih vidova saobraćaja.

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

U centralnom delu uz reku Rašku planira se pešačka ulica, a na potezu od centra ka naselju Barakovac planiraju se pešačka i biciklistička staza u dužini od 3,8 km trasom postojećeg jaza. Planirani sistem saobraćaja predstavlja nadgradnju postojeće saobraćajne matrice na području Generalnog urbanističkog plana. U generalnom sistemu regulacije naselja neće doći do bitnih promena izuzimajući trase planiranih saobraćajnica.

Generalnim regulacionim rešenjem definisane su regulacione širine za

- obilazne saobraćajnice ..... 24-30m
- gradska magistrale ..... 16-26m
- gradske saobraćajnice ..... 13-22m
- sabirne saobraćajnice ..... 8-18m
- ostale saobraćajnice ..... min 5,0m
- trotoari i pešačke staze ..... min 0,5m

U pojedinim zonama starog gradskog jezgra u kojima je nemoguća realizacija navedenih saobraćajnih profila bez znatnih intervencija u prostoru, potrebno je, kroz izradu planova regulacije i procene ekonomskih troškova realizacije, definisati precizno profile koje data zona može da podnese u granicama racionalnosti i održivosti.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Izvod iz teksta PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i



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

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

GRANICA 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 Jaklja.) NA POTESU NASELJA PARICE I POILA:

**Granične parcele koje se nalaze u obuhvatu planirana su :**

- **severa** : kat. par. 4497 (ul. Rifata Burdževića), deo kat. par. 2962, , deo kat. par. 2878, deo kat. par. 2879, deo kat. par. 2882, deo kat. par. 2884, deo kat. par. 28885, deo grblja kat. par. 2886, deo kat. par. 2890, deo kat. par. 2889, deo kat. par. 2888;
- **istoka**: deo kat. par. 4497 (ul. Rifata Burdževića), deo kat. par. 2677 (ul. Sarajevska), deo kat. par. 3316, deo kat. par. 3322, deo kat. par. 3323, deo kat. par. 3325/2, deo kat. par. 4498/1 (ul. 37 Sandzačke divizije), deo kat. par. 4492 (reka Raška), KO Novi Pazar,
  1. **juga**: deo kat. 4492 (reka Raška), KO Novi Pazar,
  2. **zapada**: deo kat. 4492 (reka Raška), deo 4498/1 (deo kraka ul. 37 Sandzačke divizije), KO Novi Pazar, 2512/4, 2512/1, deo ulice Plevljanjske, 2513, 2521/1, 25212, 2522, deo ulice Ibarski odred kat. par. 2533, 2542, 2543, 2544, deo kat. par. 4498/1 (ul. Kej Sandzačke devizije- Poilska ulica), deo kat. par. 2565, deo kat. par. 2563, deo kat. par. 2457, deo kat. par. 2455.

**Ukupna površina u obuhvatu izmene i dopune PGR iznosi 21,71 ha.**

Za izradu materijala za fazu ranog javnog uvida korišćene su sledeće podloge;

- Raspoloživi digitalni katastarski-topografski plan u R 1:1000.





## 1.4. ANALIZA I OCENA STANJA

### 1.4.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

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

#### A. POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ulice asfaltirane)	3,84	61,23%
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (neasfaltirane)	0.20	3,2%
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE (obdanište)	0.48	7.66%
KORITO REKE RASKE SA OBALOM (uredjeno)	1.75	27,91%
<b>UKUPNA POVRŠINE JAVNE NAMENE:</b>	<b>6.27</b>	<b>100%</b>

#### B. POVRŠINE OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
Zona PORODIČNOG STANOVANJA	13.49	100%
<b>UKUPNO:</b>	<b>13.49</b>	<b>100%</b>

### POSTOJEĆE STANJE-BILANS POVRŠINA

BILANS POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	(%)
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	8.44	38,87%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	13.27	61.13%
<b>UKUPNO : A + B</b>	<b>21.71</b>	<b>100%</b>

Karakteristika ovog naselja je daje većim delom naselja urbanizovano i izgrađeno, kako po pitanju javnih površina tako i ostalih površina.

Građevinsko zemljište namenjeno javnim površinama:

- saobraćajnice,
- korito reke Raške,
- obdaniše- dečija zaštita .

Saobraćajnice su većim delom realizovane. Nerealizovani su delovi kraka ulice Karadorđeve, kao i deo kraka ulice Moše Pijade, kao koji povezuje dve sabirne ulice Poilsku i Sarajevsku ulice, i deo kraka ulice 37 sandžačke devizije. Površina nerealizovanih saobraćajnica u obuhvatu plana iznosi oko 0,36h, odnosno 5% od ukupnog broja saobraćajnica.

Korito reke Raške sa obalnim šetalištem je izgrađeno i uređeno

Javno građevinsko zemljište obuhvata i površinu namenjenu za dečiju zaštitu. Površina namenjena za dečiju zaštitu je uokvirena blokovskim ulicama, tako da je na njoj omogućena blokovski sistem gradnje objekata. Objekat na planiranoj površini je obdanište koje je započeto ali nije izgrađeno.



U pogledu izgrađenosti infrastrukture elektro i ptt instalacija, vodovoda i kanalizacije, kao i kišne kanalizacije celo naselje u okviru plana je izgrađeno i zadovoljava uslove postojeće gradnje. U okviru naselja postoje dve trafostanice jedna trafostanica „Poila“, u okviru površine namenjene za dečiju zaštitu i druga trafostanica „Parice“ koja se nalazi na ostalo zemljište namenjeno za porodičnu gradnju.

Ostala namena (zauzima površinu od 13,27 h, odnosno 61,13% prostora plana), celokupan prostor izgrađen je porodičnim stambenim objektima. Objekti su tipa individualnih i dvojnih kuća, spratnosti Po do P+2, zauzetost parcela je oko 30-50%, smeštenih u pravilne blokove, međusobno povezanih blokovskim ulicama širine od 8m.

## 1.4.2.. POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Sa istočne strane, prostor Plana graniči se sa parcelom na kojoj se nalazi sa utvrđeno nepokretno kulturno dobro Parička (Hajrudin) dzamija, izgrađena je u 16 veku.

Prostor obuhvaćen Planom na svojoj severnoj strani se graniči sa utvrđenim nepokretnim kulturnim dobrom Velikim grobljem-Parice koji se prostire na više parcela. Sa nekoliko objekata i ulica, Velikim grobljem, koje i danas vegetiraju na ovom prostoru, predstavljaju jednu od nastarijih gradskih mahala.

Potes plana udaljen je oko 500m od centra grada.

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

## 1.4.3. PODACI O ZEMLJIŠTU

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

Lokacija plana nalazi se na višoj (fossilnoj) rečnoj terasi reke Raške koja se sastoji od aluvijalnog rečnog materijala koji je taložen tokom ranijih faza evolucije rečnog toka. Površina terena u zoni reke Raške i njenih terasa je subhorizontalna ili blagih nagiba (prosečno 3-5°), što je odlika obodnih delova aluvijona, ka brdsko tipu reljefa. Apsolutne kote u zoni lokacije plana variraju u granicama 496- 509 m n.v. Idući od korita reke Raške prema severu, naročito u poprečnom smislu je blagih nagiba i varira u granicama 3 - 10°na (severu delu plana).

Prilikom izvođenja i izgradnje većih investicionih zahvata neophodna su detaljnija inženjersko geološka ispitivanja tla.

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

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

## 1.3.5. USLOVI I RESURSI

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

Uslovi dobijeni od javnih preduzeća, institucija a predmetni potez plana:

1. Republički zavod za zaštitu spomenične kulture Beograd, br. 4. 1413/18, dana 25.09.2018.

“Uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja nepokretnih kulturnog dobra i mere zaštite na nacrt plana, odnosili su se na opšte uslove:



-Mere tehničke zaštite koje se odnose na dopunu uslova koju je Republički zavod već izdao u postupku izrade GPR grada Novog Pazara (Zaštita nepokretnih kulturnih dobara RZZSK 0305br. 62/16 d 28.05.2005.).

- Mere tehničke zaštite koje su ovde date predstavljaju dopunu uslova koje Republički zavod izdao u postupku izrade PGR za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata: deo naselja Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija (Uslovi čuvanja, održavanja i kroriščenja kulturnih dobara i dobara koja uživaju status predhodne zaštite i mere zaštite RZZSK 0401 br. 5/1300 od 10.06.2014.god.).

- Mere tehničke zaštite se sprovode u skladu sa procedurama koje su utvrđene Zakonom o kulturnim dobrima i za sve planirane projekte investitori su dužni da pribave uslove nadležnih službi zaštite spomenika kulture.

-Na predmetnoj teritoriji se pored Zakona o kulturnim dobrima primenjuju i sve odredbe međunarodnih konvencija koje je Republika Srbija potpisala i ratifikovala a kojima se reguliše očuvanje i zaštita kulturnog nasleđa i kultura predela.

-Projektovanje i izvođenje radova na infrastrukturi koja podrazumeva putnu mrežu, vodovodna opremanje, odvođenje otpadnih voda i elektro energetske koridore, moraju se raditi na način koji ne sme da naruši vrednosti, ambijentalna svojstva, niti integritet kulturnog predela šireg prostora oko njih.

- Mere tehničke zaštite podrazumeva ograničenja i usmerenja u postupku planiranja, projektovanje i izvođenje predmetnih radova u zonama zaštite nepokretnih kulturnih dobara pod predhodnom zaštitom, njihovoj zaštićenoj okolini i širem prostoru oko spomenika u kojem planirani sistemi infrastrukture mogu imati neposredan ili indirektan uticaj na objekte, istoriski ambijent i vrednosti kulturnog predela u njihovom okruženju.

Posebne mere zaštite:

-Prostor obuhvaćen planom na svojoj severnoj strani se graniči sa utvrđenim nepokretnim kulturnim dobrom Veliko groblje-Parice koje se prostire na više kat. par. Na parcelama su očuvane tri skupine veoma starih nišana koji klesanim dekorativnim motivima koji ukazuju na više vekovnu starost. Neke od njih pokazuju jedinstvene oblike dok pojedini primeri pored se sa nišanima Skoplja pa i Carigrada, Paričko groblje, pored Gazilara, jednu od dve najveće uređene površine od istoriskog značaja gradske površine od istoriskog, duhovno i kulturnog značaja, koji je kao i sva ostala groblja na teritoriji Gupa Novog Pazara zahtevaju adekvatnu zaštitu parcelama kojima se nalazi ali njihove neposredne okoline, u duhu karaktera mesta. Stoga predviđeno stanovanje A-gradske stambene zone većih gustina nije prihvatljivo neposredno uz magistralni pravac IV br 26, neophodno je predvideti i pojaseve zaštitnog zelenila s obe strane magistrale koja mora biti tretirana i kao turistički intinerer koji povezuje najznačajnija kulturna dobra Starog Rasa sa Sopočanima i na koje se u pojedinačnoj meri odnosi zaštita...“

„Na istoku granica izmene i dopune Plana na potezu Parice i Poila ide uz utvrđeno nepokretno kulturno dobro Hadži Huremovu (Bor) džamiju sa grobljem i evidentiranu Paričku-Hajrudin džamiju, takođe sa grobljem. Obe pripadaju najstarijim novopazarskim džamijama –prepostavlja se da su podignute u 16veku. Prostor i skverove treba tretirati na način na koji su oni vekovima tretirani- kao centri pojedinih mahala, odnosno delova grada. Unošenje A-gradske stambene zone većih gustina direktno će ugroziti kontekst mikro celina postojećih ambijenata oko navedenih džamija, kao i sporadično očuvanu parcelaciju sa preostalim sačuvanim tradicionalnim stambenim kućama mlađeg tipa u istočnom delu obuhvata plana ( kuća porodice Trtovac iz 1910. godine u Sarajevskoj br 6, kuća porodice Gicić u Sarajevskoj 108., itd.). Zbog toga je predhodno primeniti uslove i mere zaštite koje je Republički zavod definisao u junu 2014, god., a to su umereno



uvođenje savremene funkcije uklapanjem gabarita i spratnosti u postojeći ambijent, gradnja u blokovima u okruženju prilagođena karakteru centralne mahale (tako svojom visinom, gabaritima, oblikom materijalom i sadržajem ne narušavajući izgled i vizure i karakter verskih objekata) i očuvanje preostalih profalnih objekata au istočnom delu obuhvata Plana na potezu Parice i Poila, koji održava visok nivo stambene kulture i prostorna rešenja koja se i danas mogu smatrati savremenim principima planiranja.“

Arheologija

„U obuhvatu granica izmene i dopune plana Plana generalne regulacije, na potezu Parice i Poila, mogu očekivati nalazi arheoloških ostataka, prepisuje se sledeće mere zaštite:

-U obuhvatu granica izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potezu Parice i Poila, obaveza investitora i izvođača radova je da obezbedi sprovođenje stalnog arheološkog nadzora od strane nadležnih ustanova zaštite.

-Shodno tome, svi radovi na izgradnji objekata, rekonstrukciji, modernizaciji ili izgradnji novih saobraćajnica, obavljanju iskopa za postavljanje kanalizacije, elektroenergetske, telekomunikacione i toplovodne mreže, ili iskopavanja za postavljanje bilo kakvih drugih instalacija, moraju biti praćeni stalnim arheološkim nadzorom;

-Ukoliko s budu planirala i izvodila inženjersko-geološka istraživanja terena, ona takođe moraju biti sprovedena pod kontrolom arheološkog nadzora;

-Investitori/izvođač je u obavezi da blagovremeno obavestinadležnu ustanovu zaštitu o početku i dinamici svih građevinskih radova na predmetnom području.“

2. Javno vodoprivredno preduzeće „Srbija vode Beograd, Vodoprivredni centar „Morava“ Niš, RJ“Zapadna Morava“ Čačak, br.: 2-07-6022/2, dana 09.03.2018.god.

3. Vodni uslovi:

„ 4.2. Planski dokument uskladiti sa važećim dokumentacijom višeg reda Generalnim urbanističkim planom Novog Pazara 2020 i važećim Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara 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 ("SL. List Grada Novog Pazara " br. 02/14)“

“4.8. Postojeći vodotok reka Raška u području Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara 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, je regulisan vodotok, sa izgrađenim vodnim objektima (nasipima, minor i major koritom, ustavima.) sa definisanim granicama vodnog zemljišta.“

„5. Po ispunjavanju vodnih uslova i obavljenoj stručnoj kontroli potrebno je podneti zahtev za izdavanje vodne saglasnosti na urađeni planski dokument na osnovu čl. 119 Zakona o vodama.“

3. AD „Elektromreža Srbije Beograd, br. 130-00-UTD-003-588/2017-002, datum 19.10.2017.

„ 2. Premu planu razvoja prenosnog sistema za period od 2017. God. do 2026. god. i planu Investicija, u obuhvatu predmetnog plana nije planirana izgradnja.,,

4. Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikacije a.d., br.360427/1, datuma 25.09.2017, god.

„ Telekomunikacioni kablovi su polažu u zoni regionalnih i lokalnih puteva, a na osnovu nadležnosti osnovnih institucij. Stoga je potrebno planirati telekomunikacioni koridor uz sve saobraćajnice na području koji obuhvata plan bez ranga puta.

Potrebno je planirati postavljanje PVC cevi o110mm na mestu ukrštanja trasa sa kolovozom kao i ispod betonskih i asfaltnih površina na trasama kablova kako bi se izbegla naknadna



raskopavanja.“

5. Republički hidrometeorološki zavod, br. 922-3-70,71/2017.god. 04.10.2017. god.

„RHMZ je, prema zakonu o planiranju, na vaš zahtev dao hidrometeorološke uslove br.922-3-42/2017 od 24.07.2017. god., kao informaciju o položaju mernih mesta iz državnih mreža RHMZ, ya potrebe izrade nacrtu PGR.“

6. JP putevi Srbije, br. 953-19626/17-1, dana 02.10.2017.

7. Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vangredne situacije, Odeljenje za vangredne situacije u Novom Pazaru, 09/21 br. 217-13229/17, dana 03.10.2017.god.

-Odeljenje za vangredne situacije u Novom Pazaru, nema uslova na datom prostoru plana.

8. Gradska toplana IV, 07, dana 28/09/2017. god.

-Gradska toplana, nema uslova na datom prostoru plana.

9. JP za gazdovanje šumama „Srbijašume“ Beograd, 15023, dana 26.09.2017. god.

10. Ministarstvo odbrane, sektor za materijalne resurse, uprava za infrastrukturu, P br. 3402-2, dana 25.10.2017. god.

**Napomena:** Pored nabrojanih uslova, dati su i izvodi iz uslova pojedinih institucija za koje je obrađivač smatrao bitni za izmenu i dopunu plana.

## 2. PLANSKI DEO

### 2.1. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

#### 2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

##### OSNOVNA NAMENA PROSTORA

Izrada Izmene dopune dela PGR-a na potesu naselja Parice i Poila sastoji se u potrebi da se izvrši izmena i dopuna u Pravilima uređenja i Pravilima građenja, kao i da se redefinišu regulacione linije i građevinskih linija u pojedinim delovima saobraćajnica a na osnovu dobijenih novih katastersko –topografskih podloga

Koncepcija uređenja prostora odnosi se na jasno definisanje javnog i ostalog zemljišta, stvaranje planskih mogućnosti za unapređenje korišćenja postojećih i izgradnju novih sadržaja.

Novi sadržaj plana odnosi se na stvaranje podzone u okviru ostalog zemljišta namenjenog stanovanju A-gradske stambene zone većih gustina. Podzoni pripada prostor koji je u neposrednoj blizini nepokretnih kulturnih dobara Hajrudin džamije i Velikog groblja. Uloga podzone je da očuva mikro celina postojećih ambijenata oko Hajrudin džamije (sa kojom se plan graniči sa istočne strane) i Velikog groblja (severne i deo zapadne strane). Ujedno je dat akcenat na očuvanju parcelacije sa preostalim sačuvanim tradicionalnim stambenim kućama mladeg tipa u istočnom delu obuhvata plana ( kuća porodice Trtovac iz 1910. godine u Sarajevskoj br 6, kuća porodice Gicić u Sarajevskoj 108., itd.), i umereno uvođenje savremene funkcije uklapanjem gabarita i spratnosti u postojeći ambijent, gradnja u blokovima u okruženju prilagođena karakteru centralne mahale (tako svojom visinom, gabaritima, oblikom materijalom i sadržajem ne narušavajući izgled i vizure i karakter verskih objekata) i očuvanje preostalih profalnih objekata.u istočnom delu obuhvata Plana na potezu Parice i Poila, koji održava visok nivo stambene kulture i prostorna rešenja koja se i danas mogu smatrati savremenim principima planiranja.“

Plan će se baviti i usklađivanju definisanih urbanističkih parametara na predmetnom području, u



skladu sa planskim i zakonskim osnovom:

- pravila uređenja i pravila građenja
- pravila parcelacije
- očuvanje i poboljšanje uslova.

Planirana pretežna namena na prostoru Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Parice i Poila, prema važećem PGR-u je: A - gradske stambene zone većih gustina ( $G_s = 40 - 70$  stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha). Pretežna namena podeljena je na zonu A - gradske stambene zone većih gustina (**objekti kolektivna gradnje**), planirana je na ostalom zemljištu sa južne i zapadne strane plana, dok deo koji pripada Podzoni namenjen je **opštim stambenim zona u naseljima srednje gustine (objekti porodične gradnje)**, sa istočne i severne strane plana (grafički prikaz 04 Pretežna namena površina). i deo podzone koju karakteriše manja spratnost objekta, zadržavanje gabarita objekata, zadržavanje postojeće parcelacije, gradnja na regulaciji ulice. Uloga podzone je zadržavanja ambijentalne urbane strukture istoriskog nasleđa u jednog dela poteza plana uz Sarajevsku ulicu.

U okviru plana javne površine se zadržavaju kao i iz predhodnog plana, sa neznatnim promenama u delu gradske saobraćajnice, zatim magistralnog puta u delu profila saobraćajnice, koji se graniči sa parcelama Velikog groblja gde je planiran pojas zaštitnog zelenila s obe strane magistrale koji je tretiran kao i kao turistički intinerer koji povezuje najznačajnija kulturna dobra Starog Rasa sa Sopočanima.

**BILANS PLANIRANIH POVRŠINA je iskazan za celokupnu površinu od 19,40 ha. koja je predmet Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Parice i Poila.**

## A. POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ulice asfaltirane)	4,23	65,40%
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE (obdaniste)	0,48	7,40%
KORITO REKE RASKE SA OBALOM (uredjeno)	1,75	27,05%
TRAFOSTANICE	0,01	0,15%
<b>UKUPNA POVRŠINE JAVNE NAMENE:</b>	<b>6,47</b>	<b>100%</b>

## B. POVRŠINE OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA STANOVANJA VISOKIH GUSTINA A	9,85	76,2%
PODZONA STANOVANJE RETKIH GUSTINA C	3,08	23,8%
<b>UKUPNO:</b>	<b>12,93</b>	<b>100%</b>

## BILANS PLANIRANIH POVRŠINA

BILANS POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	(%)
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	6,47	33,35%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	12,93	66,65%
<b>UKUPNO : A + B</b>	<b>19,40</b>	<b>100 %</b>



## 1. Građevinsko područje deli se na :

**JAVNE POVRŠINE** koje obuhvataju prostor veličine **6,47ha**,  
**OSTALE POVRŠINE** koje obuhvataju prostor veličine **12,93ha**.  
**UKUPNA POVRŠINA GRADSKO GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** obuhvata  
prostor veličine **19,40ha u okviru plana.**

### JAVNE POVRŠINE

Javne površine su prostori javne namene, određene planom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa. Javne površine u Izmenama i dopunama dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Parice i Poila:

–Dečija zaštita, saobraćajne površine, korito reke Raške i površina za trafostanice.

Površina namenjena dečijoj zaštiti je planirana u zatvorenom bloku i površine je 0,48m<sup>2</sup>.

Profili saobraćajnica usklađeni su sa izvodom iz GUP-a Novog Pazara, a na osnovu dobijenih novih podloga.

Korito reke Raške da je izgrađeno zadržano je iz predhodnog plana PGR-a.

Kroz plan definisane su površine javnog zemljišta za trafostanice.

U koliko se javi potreba za izgradnjom objekata javne namene, izgradnja novih i proširenje postojećih saobraćajnih profila ulica u okviru pretežne namene zemljišta, moguća je prenamena pretežne namene u površinu javne namene. **Tom prilikom je potrebno izraditi Plan detaljne regulacije za deo poteza izmene.**

Gradska infrastrukturna mreža biće proširena shodno planiranoj površini, u okviru javnih površina.

### OSTALE POVRŠINE

Planirana pretežna namena na prostoru plana Izmene i dopune PGR-a na delu potesa naselja Parice i Poila prema važećem PGR-u je: stanovanje visokih gustina, površine 9,85ha i to: A - gradske stambene zone većih gustina ( $G_s = 40 - 70$  stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha), sa max brojem stanovnika od 3000 stanovnika i 700 stanova. **Dok u podzoni koja ima površinu od 3ha, mogu se pojaviti max broj stanovnika oko 300 stanovnika sa 120 stanova. Površine za ostale namene obuhvataju prostor od 12,93 ha, oko 3300 stanovnika u okviru poteza i 820 stanova.**

**Na površini namenjenoj zoni A-gradske stambene zone većih gustina, planirana je postepena transformacija naselja iz opšte stambene zone naselja srednjih gustina u gradske stambene zone većih gustina. Kako bi se stekli uslovi za izgradnju objekata kolektivne gradnje stanovanja, potrebno je izvršiti i preparcelacija min dve ili više postojećih parcela u jednu građevinsku parcelu, prema pravilima za parcelaciju datih kroz tekst plana.**

**Površina podzone namenjena je za izgradnju porodičnih stambenih objekata. Radi očuvanja postojećih ambijenata, potrebno je i zadržati postojeću parcelaciju sa preostalim sačuvanim tradicionalnim stambenim kućama mladeg tipa. Na ovakvim parcelama moguće je pojava dva ili više porodična objekta ili objekta kompatibilne namene u vidu poslovanja, zanadskih usluga i dr.** Profil dela uličnog kraka Sarajevske ulice se zadržava, sa izgradnjom objekata na regulaciji. s tim da objekti nesmeju da pređu visinu od P+2 sprata, na naspramnim parcelama sa parcelom na kojoj se nalazi Hajrudin džamija, max visina objekata je P+1 (zbog očuvanja visure džamije).

Na površini osnovne pretežne namene zemljišta, dozvoljena je gradnja i kompatibilnih namena (u okviru objekta, kao osnovni i kao prateći objekat na parceli), a u okviru dozvoljenog procenta izgrađenosti parcele.

**Kompatibilne namene** su: 1) poslovanje; 2) trgovina; 3) ugostiteljstvo; 4) zanatstvo i usluge; 5)



zdravstvo;6) dečija zaštita;7) obrazovanje;8) kultura;9) verski objekti.

**Na zemljištu označenom kao ostalo zemljište pretežne namene stanovanja, moguća je izgradnja javnih objekata uz zadržavanje osnovne namene zemljišta.**

## **2.2. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE**

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

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

Za uređenje i izgradnju, kao i rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje infrastrukturom, na ovim površinama radi se Detaljni regulacioni planovi, tamo gde je jasno definisana površina javne namene (dečija zaštita) radi će se Urbanistički projekat na osnovu pravila ovog Plana i jasno definisanog programa.

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

Javne površine su prostori javne namene, određene planom radi uređenja ili izgradnju javnih objekata. Javne površine u Izmenama i dopunama dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Parice i Poila, namenjene su za:

1. Površine i objekti javne namene – Dečijoj zaštiti (obdanište) - (0,48ha)
2. Saobraćajne površine (postojeće i planirane saobraćajnice) - (4,23ha)
3. Rečno korito sa levom i desnom obalom - (1,75ha)
4. Površina za trafostanice Parice, Poila- (0,01ha)

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

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

## **POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE**

Površine javne namene definisane su regulacionim elementima na grafičkim priložima br.04 i 05. Plan regulacije nivelacije i površina javne namene. Za uređenje i izgradnju, kao i rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje infrastrukturom, na ovim površinama radi se Urbanistički projekat na osnovu pravila ovog Plana i jasno definisanog programa.

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

## **2.3. OPŠTA I POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE**

**Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni prostora a i prema potrebama naselja na površinama namenjenoj ostaloj pretežnoj nameni zemljišta.**

### **OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE**

<b>OSNOVNA NAMENA PROSTORA</b>	Izgradnja objekta ( obrazovanje i vaspitanje, zdravstve, socijalna i dečija zaštita, kultura, sport i rekreacija, saobraćaja i komunalna infrastruktura, zelenilo itd.), Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene
--------------------------------	--





	<p>vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni prostora, i na pogodnim lokacijama u zonama stanovanja, prema važećim normativima za javne objekte i pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.</p>
<b>KOMPATIBILNE PRATEĆE NAMENE</b>	<p>Moguća je izgradnja višenamenskih javnih objekata, pratećih komplementarnih namena.</p>
<b>NAMENA OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI</b>	<p>Sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.</p>
<b>VELIČINA OBJEKTA I PARCELE</b>	<p>Veličina parcele je uslovljena vrstom i namenom objekta, odnosno propisima za izgradnju odgovarajuće vrste objekata. Tip objekta mora biti prilagođen širini i dubini parcele.</p> <p>Minimalna širina prolaza do građevinske parcele koja egzistira u dubini bloka, treba da bude min 3,50 metara.</p>
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	<p>-Građevinske parcele mogu imati više objekata kako osnovne namene, kompatibilne namene objekata, pa i kompleks sa više namenskim sadržajem objekata, poštujući sve uslove gradnje definisane pravilima, uz analizu organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, <b>dati kroz urbanistički projekat.</b></p> <p>- Postoji mogućnost fazne realizacije.</p> <p>- Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06.</p> <p>-Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond, a ukoliko nedostaje na lokaciji isti planirati. Obezbediti odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima, ili u okviru kompleksa odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se</p>



	<p>kao otvoreno parkiralište, kada je građevinska linija min 6m.</p> <p>Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
<b>INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI</b>	<p>Parametri zauzetosti i izgrađenosti proističu iz propisanih normativa za površine objekata shodno nameni, ali ne prelaze indeks zauzetosti 70%, indeks izgrađenosti 3,5.</p> <p>Kod najvećih parametara analizira se odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, pretežnoj nameni, regulaciji i kriterijumima za formiranje i definisanje površine građevinske parcele. Maksimalni dozvoljeni indeksi zauzetosti i izgrađenosti zavisi će od visine i međusobnog rastojanja objekata datim kroz opšta pravila za javne objekte, kao i u zavisnosti su u skladu sa pretežnom namenom iz Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.</p>
<b>MINIMALNA UDALJENOST SLOBODNOSTOJEĆEG OBJEKTA U OKVIRU PARCELE</b>	<p>Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je 1/2 visine višeg objekta u koliko na objektima ima otvora za dnevnu svetlost prostorija, odnosno može se smanjiti na 1/4 visine, ali bez otvora za dnevnu svetlost prostorija na oba objekta.</p>
<b>SPRATNOST I VISINA OBJEKTA</b>	<p>Spratnost i visina objekata zavisi od njegove namene, i mora biti prilagođena uslovima lokacije i funkciji u skladu sa konkretnim pravilima građenja za zonu i blok prema pretežnoj nameni. Napomena: Visina objekata u podzoni nesme preći P+2.</p>
<b>POLOŽAJ OBJEKTA-HORIZONTALNA REGULACIJA</b>	<p>Položaj objekta na parceli definiše se:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju</li><li>- u odnosu na granicu susedne parcele.</li><li>- u odnosu na druge objekte na parceli.</li></ul> <p>Objekat se postavlja tako da ne ometa</p>



	infrastrukturnu mrežu, objekte na istoj i susednim parcelama.
<b>GRAĐEVINSKA LINIJA</b>	<p><b>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- izgradnja novih objekata</li><li>- dogradnja delova objekata</li></ul> <p><b>Građevinske linije objekta u odnosu na regulaciju ( regulacionu liniju saobraćajnice):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06.</li><li>- Postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije i sanacije i nadgradnje jedne etaže objekata (uslov je dokaz stabilnosti objekta preko projektne dokumentacije), a ukoliko ne ometa regulacionu liniju saobraćajnice, saobraćajnu preglednost.</li></ul>
<b>PRAVILA ZA POSTOJEĆE OBJEKTE (ODRŽAVANJE, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-zadržavaju se u okviru gabarita,</li><li>-postoji mogućnost dogradnje sprata do jedne etaže u okviru osnove objekta, ako postojeći objekat izlazi ispred građevinskih linija datih u graf. prilogu: listu regulacije i građevinske linije.</li></ul>
<b>POMOĆNI OBJEKTI</b>	<p>Izgradnja pomoćnih objekata tretiraće se kao drugi objekat na građevinskoj parceli, na taj način pravila izgradnje za drugi objekat važi će i za pomoćne objekte.</p> <p>Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama.</p> <p>Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. U slučaju da je reč o parceli zatvorenog ili polu zatvorenog blokovskog sistema, objekat se locira prema sporednoj ulici iza građevinske linije. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 5,0 m od nulte kote terena.</p> <p>Spratnost je prizemlje, sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na ekspanziju, primenjuju se uslovi</p>



	oblikovanja kao za osnovni objekat.
<b>ARHITEKTONSKO-ESTETSKO OBLIKOVANJE</b>	Primereno nameni, uslovima lokacije i okruženju.
<b>PRISTUP I SMEŠTAJ VOZILA</b>	<p>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, potrebno je oko objekata obezbediti pešačku stazu širine min 1,2m.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zdrastvena, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.</li><li>- Pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,</li><li>- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,</li><li>- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,</li><li>- 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.</li></ul>
<b>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU</b>	<p>Priključenje objekata, vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena <b>odgovarajućim nivom komunalne opremljenosti</b> (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).</p>
<b>OSNOVNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>	<p>Ostvaruju se rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa tehničkim i sanitarnim propisima, priključenjem na naseljsku infrastrukturu i uređenjem lokacije i parcele; odnosno uređenjem javnih površina, a posebno saobraćajnih i zelenih površina.</p> <p>Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje</p>



	vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.
<b>OSNOVNI BEZBEDONOSNI USLOVI</b>	Vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa kao i za zone ograničenja izgradnje u okviru tehničkih ograničenja u koridorima infrastrukture. Kod većih investicionih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

## 2.4. POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE DEČIJE ZAŠTITE

<b>OSNOVNA NAMENA PROSTORA</b>	Dečija zaštita odnosi se na izgradnju objekta obdaništa.
<b>PRATEĆE NAMENE</b>	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.
<b>KRITERIJUMI (PROPISI) ZA IZGRADNJU OBDANIŠTA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- broj korisnika (ukupan broj populacije do 6 godina)</li><li>- veličina ustanova (8-10m<sup>2</sup> /korisniku)</li><li>- otvoreni prostor (10m<sup>2</sup>/korisnika)</li><li>- površina zemljišta (25-30m<sup>2</sup>/korisniku)</li></ul> <p>Slobodni prostor van objekta treba da ima: igralište, travnate terene i prilazne staze. Otvoreni prostor treba da ima 10m<sup>2</sup>, od čega najmanje 3m<sup>2</sup>.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.</li></ul>
<b>SPRATNOST I VISINA OBJEKTA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- za objekte dečije zaštite P+1,</li><li>- za objekte kompaktilne javne objekte P+2,</li><li>- za pomoćne objekte P+0.</li></ul>
<b>PRAVILA ZA POSTOJEĆE OBJEKTE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- zadržavaju se u okviru gabarita</li><li>- postoji mogućnost dogradnje sprata do jedne etaže, odnosno do P+1 visine objekta,</li></ul>



	-sva ostala dogradnje i izgradnje drugih objekata na osnovnoj nameni zemljišta, može se desiti iza građevinske linije date na grafičkom listu regulacije i građevinske linije.
--	--

- **NAPOMENA:** Parametri koji se ne nalaze u posebnim pravilima nalaze se u opštim pravilima ili se primenjuje pravila na osnovu Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015).

## 2.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

### 2.5.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA-ULIČNA MREŽA

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

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

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

Državni put prvog reda IB br. 22 se na predmetnom Planu (izmeni) prostire od stacionaže km 108+420 što je i ujedno početak obuhvata izmene Plana do stacionaže km 109+278 – kraj obuhvata plana. Trasa ovog puta ujedno predstavlja u obuhvatu Plana gradsku magistralu.

Širine kolovoznih traka su po 3,5 m. i obostrano se nalaze bankine širine min. 1,5m. tako da ukupna širina profila državnog puta IB br. 22 iznosi min 10 metara. Ovaj državni put je izuzetno važan, s obzirom da povezuje Srbiju sa Crnom Gorom a samim tim je izuzetno opterećen svim vrstama saobraćaja, od putničkih do teških teretnih vozila. Kolovozni zastor je više puta zamenjen na određenim deonicama i podložen je redovnom održavanju i nalazi se u solidnom stanju. Proširenje puta dodatnim trakama nije predviđeno u narednom periodu, osim što je predviđeno proširenje postojećih kolovoznih traka na širinu od 3.5 m. i širina trotoara na min. 1.5m. Na delu državnog puta između stacionaža km 109+134 do km 109+229, predviđeno je da se kolovozne trake smanje sa 3,5m na 3.25m zbog izgrađenih objekata koji se nalaze obostrano od puta i ne bi se mogli legalizovati, što ujedno predstavlja jedinu izmenu vezanu za saobraćaj u odnosu na važeći Plan generalne regulacije. Na stacionaži km 108+807 postojeća autobuska stanica za gradski i prigradski saobraćaj je predviđena da se preuredi i uskladi sa tehničkim elementima prema propisima, što je I prikazano na grafičkom prilogu.



Što se tiče priključaka na državni put IB br.22 ne postoji nijedan priključak koji se ukida, a od postojećih priključaka jedan je na stacionaži km 108+877, gde je raskrsnica Državnog puta sa ulicom Sopoćanska dok se na stacionaži km 109+222 nalazi odvajanje Državnog puta na ulicu Kačanička. Na predmetnoj deonici neće se planirati novi priključci.

Uličnu mrežu ovog dela grada čine:	
gradska magistrala.....	16-26m
gradske saobraćajnice.....	13m
sabirne saobraćajnice.....	8,0m
ostale saobraćajnice.....	3.5m-širina kolovoza

Državni put prvog reda IB br. 29 u obuhvata plana predstavlja i gradsku magistralu, dok je gradska saobraćajnica ulica 37. Sandžačke divizije, a sabirna ulica je Sarajevska. Mreža pristupnih ulica je data na grafičkom prilogu zajedno sa gradskom magistralom i gradskom saobraćajnicom. Iako je Generalnim urbanističkim planom predviđeno da širina ulica bude min. 5m, na smanjenje tog profila uticala je nedozvoljena gradnja u gusto naseljenim delovima naselja kao i konfiguracija terena.

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

Odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza državnog puta IB br. 29 od početka granice plana na stacionaži km 108+433 do stacionaže km 109+278 vrši se slivnicima za teški teretni saobraćaj prečnika 400 mm, armirano-betonskim bubnjevima prečnika 500 mm i odvodnim cevastim kanalima prečnika 600 mm. Odvodnjavanje ulične mreže vrši se dvojako. Delovi grada koji imaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju odvodnjavanje kolovoza obavljaju preko nje, dok se atmosferska voda sa ulica koje nemaju izgradjenu atmosfersku kanalizaciju sliva na ulice sa kanalizacijom, a u delovima grada bliže vodotokovima odvodnjavanje obavlja otvorenim kanalima do recepijenta.

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

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

zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza) uvećana za po 3m sa svake strane

minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.5m

minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanal do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1.2m

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



Uslovi za paralelno vodjenje instalacija sa predmetnim putem predmetne instalacije moraju biti postavljene minimalno 3m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvijanja saobraćaja

na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnog stava mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita trupa predmetnog puta (ukoliko su planirane unutar naseljenog mesta, instalacije postaviti uz krajnju ivicu trotoara)

ne dozvoljava se vodjenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijalna za klizišta.

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

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

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

## 2.5.2 MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNABDEVANJE

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

Potez Planoma izmene dopune dela PGR-a na potesu naselja Parice i Poila, pripada I visinskoj zoni.

### I visinska zona

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

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 i visinskoj zoni

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

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

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

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

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

### 2.5.3. ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Sistem sakupljanja i odvođenja upotrebljenih voda (fekalne kanalizacije) koncipiran je kao gravitacioni, bez crpnih stanica. Veći deo kanalizacije izveden je od azbestcementnih cevi. Kanalizacija izvedena u poslednjih deset godina uglavnom je od PVC cevi.

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

Prostor u okviru plana uglavnom ima izgrađenu kišnu kanalizaciju oko 90%. Sistem je u celosti gravitacioni.

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.

### 2.5.4. Gasifikacija

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

### 2.5.5. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE STANJE

Na konzumnom području ovog dela GPR nalazi se trafostanice 10/0,4 kV i to: TS" Poila 1" 630 kVA, TS" Poila3" 250 kVA TS"Parice" 2x630 kVA, TS"Drum"630 kVA.

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

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



preseka 35 mm<sup>2</sup>) i podzemnim kablovima 10 kV različitog tipa i preseka. 10 kV mreža je dosta dotrajala i preopterećena te se zbog toga planira njena rekonstrukcija u smislu zamene stubova i povećanja preseka provodnika kao i izgradnja novih objekata.

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

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

**Telekomunikacije**-Sekundarna mreža urađena je vazdušno kablovima TK 33U u ostalim ulicama na ovom potesu.

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

## BUDUĆE STANJE

**Elektroenergetika**- 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 1 trafostanica 2x630 kV I neophodno je izvršiti rekonstrukciju 2 postojeće trafostanice, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica.

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

**Mreža 0.4 kV**- Planira se dalja izgradnja vazdušne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže. U zonama kolektivnog stanovanja niskonaponsku mrežu graditi podzemno.

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

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

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

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

Javno osvetljenje planirati prema nameni prostora. Preporučuje se korišćenje različitih vrsta stubova, svetiljki i sijalica za različite površine (ulice, pasaži, parkinzi, zelene površine, fasade



zgrada, školska dvorišta, dečje ustanove i sl.).

Posebni uslovi za javno osvetljenje:

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

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

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

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

Posebni uslovi za TS 10/0.4kV:

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

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

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

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

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

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

**Magistralni vodovi 10 kV i više-** U ovoj zoni planirana je rekonstrukcija postojećih dalekovoda u smislu zamene postojećeg provodnika, novim većeg preseka i zamene postojećih drvenih stubova novim betonskim stubovima i sl.

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

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

**Nadzemni vodovi-** Zabranjena je izgradnja stambenih, ugostiteljskih i proizvodnih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda, a eventualna izgradnja u koridoru dalekovoda uslovljena je Tehničkim



propisima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ", broj 65/88).

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.

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  $+40^{\circ}\text{C}$ , odnosno pri temperaturi  $-5^{\circ}\text{C}$  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  $+40^{\circ}\text{C}$  i opterećenju vetrom od nule do punog iznosa.

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

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

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

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
Nepristupačna mesta	4,0	3,0	
Mesta nepristupačna vozilima	5,0	4,0	
Mesta pristupačna vozilima	6,0	5,0	
Zgrade(nepristupačni deo: krov, dimnjak i sl.)	3,0	3,0	E;(M)
Zgrade(pristupačni deo: terasa, balkon, građevinske skele i sl.)	5,0	4,0	E;(M)
Zgrade pogonskih prostorija	$\geq 3,0$ uz zaš.mere	$\geq 3,0$ 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



# JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

Magistralni putevi	7,0	Stub: 20,0 (izuzetno: 10,0)	E, M
Gusto naseljena mesta	7,0		E; M
Pijace i vašarišta		12,0	E; M
Parkirališta i autobuska stajališta	7,0		E; M
Splavne reke	7,0		E
Plovne reke i kanali	15,0	Stub: 10,0 od obale; 6,0 od nasipa	E; M
Mostovne konstrukcije		5,0 od pristupačnih delova; 3,0 od nepristupačnih delova	
Antene televizijskih i radio	2,0	5,0	E; M
Antene predajnih i prijemnih	Ne sme		
Visokonaponski vod	2,5	1,0	E
Niskonaponski vod	2,5	2,0	E; M
Telekomunikacioni kablovi		Stub: 10,0 za 1-110 KV	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za 35-110 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	
Stogovi i sušare	12,0??*	5,0??*	
Groblja	6,0 Stub: ne sme	5,0	E; M
Protivgradne stanice	Ne sme	200	
Stanični peroni, istovarne rampe i dr.	12,0		
Staklenioci i staklene bašte	3,0	3,0	

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 +40°C ili -5°C zajedno sa ledom, a koja daje veći ugib.

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

**Telekomunikacije** - U oblasti telekomunikacionog sistema osnovni ciljevi su:

- najmanje udvostručiti postojeći broj telefona

- obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove, domaćinstva i druge korisnike

- zameniti dotrajalu opremu i modernizovati mrežu, da bi se obezbedilo pouzdanije i kvalitetnije funkcionisanje telekomunikacionog sistema i uslovi za uvođenje novih (savremenih) usluga

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

- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

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

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

- razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i 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 kao i izgradnju novih u skladu sa naraslim potrebama i planovima grada i nadležnog telekomunikacionog preduzeća.

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.

**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.

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

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

PLAN 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 Semenjaća, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.) NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, nema evidentirana prirodna i nepokretna kulturna dobra, osim značajnih pojedinačnih objekata u okviru plana koji pripadaju tradicionalnim stambenim kućama Novog Pazara, kuća Gicića i kuća Trtovaca u ulici Sarajevskoj. Obe kuće uvućene su u okviru parcele. Sama ulica Sarajevska zadržala je tradicionalnog položaja objekta na parceli uz uličnu regulaciju na potezu Parice i Poila sa istočne strane, između ulica Rifata Burđevića i kraka Sarajevske, graniči se sa delom parcele na kojoj se nalazi PARIČKA DŽAMIJA koja koja predstavlja kulturno dobro koje uživa predhodnu zaštitu.

PARIČKA DŽAMIJA sa grobljem nalazi se u jednoj od najstarijih novopazarskih mahala. Džamija se, po njenom graditelju, još naziva i Hajrudinova. Veruje se da je podignuta u 16. veku, ali je pretrpela velike izmene, tako da je od stare građevine autentično ostalo jedino malo nagnuto minare, koje spada među najlepša u Novom Pazaru.

#### **Opšte mere:**

1. Očuvanje tradicionalne urbane matrice,
2. Očuvanje zatečene parcelacije.
3. Očuvanje tradicionalnog položaja objekta na parceli uz uličnu regulaciju.
4. Očuvanje tipičnih gabarita objekata u granicama tradicionalne parcele i uobičajene visine.
5. Poštovanje tradicionalnih formi koje podrazumevaju četvorovodni krov niskog nagiba krovnih ravni, eventualno plitak ispust prvog sprata u vidu erkera koji natkriljuje ulicu i na prvom mestu svedeni oblikovni izraz celokupnog sklopa građevine.
6. Poštovanje tradicionalnih materijala kao što su malterne fasade, kvalitetna drvena stolarija, ćeramida i sl.

#### **Posebne mere:**

1. Bilo bi poželjno da se karakter lokala prilagodi tipičnom čaršijskom uzoru. Gde god je to moguće, poželjno je zadržati postojeću formu sa kosim, jednovodnim krovovima i drvenim izlozima, tradicionalno skromni volumen.
2. Postojeći objekti u ovoj zoni, posebnih arhitektonski vrednosti, moraju se tretirati po strogim konzervatorskim principima, po kojima se neće poštovati samo autentične forme već i autentični materijali i konstruktivni detalji.



3. Materijalizacija i forme pojedinih novih objekata za koje se planira interpolacija na ovim potezima definišće uslovi zaštite u planovima detaljne regulacije ili urbanističkim projektima.
4. Maksimalna spratnost u delovima istorijskog jezgra u kojima se sačuvao ambijent čaršije (grafički prikaz), ne treba da prelazi P+2 i da volumeni novoprojektovanih objekata treba da poštuju proporcije, tradicionalne kuće i parcele.

Šira zona zaštite (izvan zone neposredne zaštite) predstavlja urbanističku ambijentalnu celinu u kojoj se nalaze objekti utvrđeni za NKD.

## 2.5.6.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi**

Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite



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

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

- Kod individualnog stanovanja na svakoj individualnoj parceli neophodno je bezbediti po jednu kantu za odlaganje smeća, a po jedan kontejner za 10. domaćinstava.

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

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011) definiše unapređenje energetske efikasnosti kao smanjenje potrošnje svih vrsta energije, ušteda



energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata. Objekat koji se u smislu posebnog propisa smatra objektom visokogradnje, u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekata.

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

### **Mere energetske efikasnosti:**

1. Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, ventilacije i klimatizacije i povećanje energetske efikasnosti sistema grejanja.

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

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

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

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

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

3. Smanjenje potrošnje električne energije za grejanje korišćenjem:

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

- 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 efikasne sijalica.

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

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

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

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

Zakona o odbrani («Službeni glasnik RS» br. 116/07, 88/09, 88/09 – dr.zakon i 104/09



dr. zakon) i drugih važećih propisa i normativa vezanih za ove oblasti.

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

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

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

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

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

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

Odnosno u skladu sa važećim zakonskim odnosno podzakonskim Aktima.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 3. PRAVILA GRAĐENJA

**Pravila građenja predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila za izgradnju objekata na pojedinačnim građevinskim parcelama, data po pretežnim namenama po zonama.**

Pravila se primenjuju:

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

Površine pretežne namene u području Izmene i dopune dela PGR-a za potes naselja Parice i Poila su :

- opšte zone većih gustina stanovanja;
- opšte zone većih gustina stanovanja, naznačena kao podzona;

#### 3.1. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA ZA PRETEŽNU NAMENU ZEMLJIŠTA

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

##### **Namena objekata i prostora**

U okviru pretežne namene zemljišta, gradske zone većih gustina, planirano je postepena transformacija, odnosno prenamena objekata porodičnih stambenih objekata stanovanja u višeporodične objekte stanovanja.

Višeporodični objekti stanovanja odnose se na dva tipa višeporodičnog stanovanja:

**1. Višeporodično stanovanje manje spratnosti do visine 16m1 kote slemena, za parcele min 400m2, max 6 stanova.**

**2. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 22m1, za parcele preko min 600m2.**

Građevinske parcele za višeporodično stanovanje manje spratnosti mogu se dobiti zadržavanjem postojećih parcela ili parcelacijom tj. spajanjem dve parcela u jednu.

Građevinske parcele za višeporodično stanovanje veće spratnosti mogu se dobiti spajanjem dve parcela ili više parcela u jednu (izrada urbanističkog projekta sa planom preparcelacije).

Obzirom da prostrom plana prevladava blokovski sistem gradnje, moguća je transformacija celog bloka ili dela bloka, u višeporodično stanovanje veće spratnosti ili formiranje podblokova u okviru postojećeg bloka.

**Napomena: Za formiranje podblokova u okviru bloka potrebna je izrada urbanističkog projekta.**

- **Katastarske parcele koje ne zadovoljavaju uslove minimalne površine i širine fronta date ovim planom, ukoliko imaju izgrađen objekat prihvataju se kao građevinske, uz mogućnost rekonstrukcije.**

- **Za svaku novu izgradnju, građevinska parcela se mora formirati u skladu sa pravilima ovog plana.**



-Moguće je planirati javnu namenu objekata u okviru pretežne namene.

### 3.1. A- GRADSKE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJA G<sub>s</sub>= 40-70 stan/ha

#### A-OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

<b>OSNOVNA PRETEŽNE NAMENA ZEMLJIŠTA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- porodični</li><li>- višeporodični stambeni objekti:višeporodični stambeni manje i veće spratnosti.</li></ul>
<b>PRATEĆA (KOMPATIBILNA) NAMENA</b>	<p>Kompatibilne namene objekata: Poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, zdravstvo, dečija zaštita, obrazovanje, kultura,verski objekti, manufakturna proizvodnja.</p> <p>Na građevinskoj parceli mogu se javiti kao:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- osnovni,</li><li>- namena u okviru osnovnog objekta,</li><li>- ili drugi objekat na parceli.</li></ul> <p>Ova pravila važe za sve kompatibilne nemene u ovoj zoni osim za objekte infrastrukture.</p>
<b>JAVNA NAMENA U OKVIRU PRETEŽNE OSNOVNE NAMENE</b>	<p>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.</p>
<b>KLASA I NAMENA OBJEKTA ČIJA IZGRADNJA JE ZABRANJENA</b>	<p>Objekti čija izgradnja je zabranjena u pretežnoj zonama su objekti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine na Studiju procene uticaja na životnu sredinu;</li><li>2) na postojećoj i planiranoj javnoj površini na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture;</li><li>3) u zaštitnoj zoni elektroenergetskog pojasa, koji se utvrđuje se u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV („Službeni list SFRJ”, broj 65/88 i „Službeni list SRJ”, broj 18/92) objekata i iznosi za nadzemni vod 10 kV – 6 m,</li><li>4) na geološki nestabilnim terenima, čija nestabilnost je dokazana u skladu sa zakonom kojim se uređuju geološka i</li></ol>



	inženjersko – geološka istraživanja, u inženjersko-geološkim studijama, elaboratima i drugom dokumentacijom.
<b>TIPOLOGIJA OBJEKATA</b>	<p>Građevinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- slobodnostojeći-objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;</li><li>- u prekinutom nizu odnosno, dvojni objekti odnosno, jednostrano uzidani objekti;</li><li>- u neprekinutom nizu-objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele odnosno, obostrano uzidani objekti;</li></ul>
<b>TIPOLOGIJA GRAĐEVINSKIH PARCELA</b>	Tipologija građevinskih parcela odnosi se na tip objekata na parceli i njena veličina i širina parcele zavisi će od tipa objekta, njegovog položaja na parceli kao i od okruženja.
<b>OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE</b>	<p>Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- minimalna širina prolaza je 3,5m, za više od tri parcele,</li><li>- kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 2.5 metra, za jednu ili dve parcele.</li><li>- postojeći prolazi koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.</li></ul> <p><b>-Ukoliko je parcela nepravilnog oblika dozvoljava se izgradnja objekta i u delu parcele koji nema propisanu minimalnu širinu pri čemu se moraju poštovati propisane udaljenosti objekata od granica susednih parcela.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uslovi za ispravku granica građevinske parcele u odnosu na granice susednih parcela mogu se izdati u skladu sa uslovima iz Plana.</li><li>- Prilikom ispravke granica susednih parcela, mora se poštovati pravilo, da katastarska parcela u javnoj svojini, koja se pridodaje susednoj parceli, ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.</li><li>- Parcele za redovnu upotrebu objekta mogu biti i manje od planom predviđene minimalne površine parcele za zonu.</li><li>- Parcele će se formirati na osnovu faktičkog stanja, u skladu sa konkretnim uslovima lokacije i postojećim javnim površinama.</li><li>- Ukoliko je moguće, parcelu treba formirati tako da se obezbedi površina za održavanje objekta sa svih strana tj. potrebno je obezbediti minimum 1,0 m trotoara od postojećeg gabarita objekta.</li></ul> <p>Preporuka: Građevinska parcela treba da ima oblik</p>



	<p>pravougaonika ili trapeza. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.</p>
<p><b>POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI –HORIZONTALNA REGULACIJA</b></p>	<p><b>Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija</b> Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- izgradnja novih objekata,</li><li>- dogradnja postojećih objekata.</li></ul> <p><b>Položaj objekta na parceli definiše se:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju,</li><li>- u odnosu na granicu susednih parcela,</li><li>- u odnosu na druge objekte na parceli.</li></ul> <p>Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.05. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i objekte na istoj i susednim parcelama.<ul style="list-style-type: none"><li>- dužom stranom paralelno izohipsama,</li><li>- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje),</li><li>- pravilno prema stranama sveta (insolaciji),</li><li>- balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju,</li><li>- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju.</li></ul></li><li>- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.</li></ul> <p>Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.</p> <p>Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele pod uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ukoliko je prosečna širina regulacije ispred parcele planirane za gradnju manja od 7,0m, podzemne etaze i silazne rampe moraju se udaljiti od regulacione linije min.4,0m.</li><li>- za dubinu iskopa za temeljenje objekta odnosno izgradnju podzemne etaze, do dubine od 4,0m- minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 1,2m</li><li>- za dubinu iskopa veću od 4,0m - minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 2,5m.</li></ul>





	<p>Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost niti suseda.</p>
<b>POMOĆNI OBJEKTI</b>	<p>Za porodična stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja pretežne namene s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje), sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.</p> <p>Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,5 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kosi krov maksimalnog nagiba krovnih ravni nagiba do 15° stepeni sa obaveznim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,5m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama.</p> <p>Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi iza građevinske linije.</p> <p>Kod višeporodičnog stanovanja zabranjena je izgradnja pomoćnih objekata.</p>
<b>PRAVILA ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKTA</b>	<p>Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se u okviru osnove ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda, uz moguću rekonstrukciju i eventualnu dogradnju, prema sledećim pravilima gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Moguća je rekonstrukcija, u okviru osnove objekta;</li><li>- Dogradnja se odnosi do maksimum jednu etažu;</li><li>- Maksimalna visina dograđenog objekta ne sme preći visinu od 12m (kota slemena), ako je visina postojećeg objekta veća od zadate ona se zadržava;</li><li>- Za postojeće objekte, čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3m, prema susednom objektu nemogu se javiti otvori stambenih prostorija.</li></ul> <p><b>-Rekostrukcija, dogradnja, se ne mogu odobriti</b> za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, odnosno ne poseduju odobrenje za gradnju niti upotrebnu dozvolu, dok se isti ne legalizuju.</p>



	<p><b>Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje</b> -Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje radi sprovođenja plana, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice, mogu se adaptirati i sanirati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, sve do trenutka realizacije saobraćajnice.</p>
<p><b>PARKIRANJE</b></p>	<p><b>Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu.</b> Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta (<i>minimalna građevinska linija udaljena 6 metara od regulacione linije</i>), izvodi se kao otvoreno parkiralište broj parking mesta za površinu objekta namene objekta.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Za manju udaljenost regulacione linije od građevinske linije osnovnog objekta, parking mesto osnovnog objekta se obezbeđuje u okviru objekta, ili bočno iza građevinske linije osnovnog objekta (izvodi se kao otvoreno parkiralište), min. udaljenosti jedne strane međe) 2,5m.</li><li>- Za parkiranje vozila, porodičnih i višeporodičnih stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to – jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, za ostalu namenu poslovanja prema pravilniku.</li><li>- Broj parking mesta za objekte stanovanja jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora. Za objekte banjsko-pansioniskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.</li><li>- Za objekte: Banka, Zdravstvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora.<ul style="list-style-type: none"><li>-Pošta 1PM na 150m<sup>2</sup> korisnog prostora,</li><li>-Trgovina na malo 1PM na 100m<sup>2</sup> korisnog prostora,</li><li>-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,</li><li>-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,</li><li>-Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,</li><li>-Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,</li></ul></li><li>- Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.</li></ul> <p>Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.</p> <p>-Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480</p>



	<p>cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.</p> <p>-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.</p> <p>-Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.</p> <p>-Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p> <p><b>Na površinama stambene namene</b></p> <p><b>-Za porodične objekte na 3m od regulacione linije i višeporodične objekte na 5m od regulacione linije, ne može se ispred građevinske linije planirati parkiranje na otvorenom prostoru.</b></p> <p><b>-Na površinama stambene namene, ne može se izvršiti prenamena garaže bez prethodnog obezbeđenja parking mesta na istoj građevinskoj parceli.</b></p>
<b>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I</b>	<p>Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća.</p> <p>Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.</p>
<b>VISINSKA REGULACIJA</b>	<p>Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.</p> <p>Relativna visina je:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta;</li><li>2) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta – rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca;</li><li>3) visina nazidka potkrovnog etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta i visina slimena kosih krova.</li></ol> <p><b>Kota prizemlja</b> objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;</li><li>2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše ½</li></ol>



	<p>spratne visine od nulte kote;</p> <p>3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše ½ spratne visine;</p> <p>4) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih tačaka ovog člana</p> <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.</p> <p>Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.</p>
<b>GRAĐEVINSKI ELEMENTI</b>	<p>Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:</p> <p>1) transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,00 m na celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m;</p> <p>2) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,00 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;</p> <p>3) konzolne reklame – 1,20 m na visini iznad 3,00 m.</p> <p>-Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m.</p> <p>-Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.</p> <p>-Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.</p> <p>-Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na</p>



	<p>prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00 m.</p> <p>-Stepenice iz stava 1. ovog člana koje savlađuju visinu preko 0,90 m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta.</p> <p>-Stepenice iz stava 1. ovog člana koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.</p>
<b>PRAVILA OGRAĐIVANJA PARCELE</b>	<p>Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda), uz saglasnost suseda Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.</p>
<b>ARHITEKTONSKO- GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</b>	<p>Arhitekturu uskladiti na nivou bloka u skladu sa eventualnim ambijentalnim zahtevima.</p> <p>Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajucih estetskih karakteristika.</p>
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE</b>	<p><b>Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli :</b></p> <p><b>-50 % za porodično stambene objekte</b></p> <p><b>-60% za višeporodične objekte.</b></p>
<b>ZELENE POVRŠINE U OKVIRU GRAĐEVINSKIH PARCELA</b>	<p>Najmanja površina građevinske parcele pod uredenom zelenom površinom (zelenilo sa kontaktom sa zemljanim tlom) utvrđuje se sa 50% slobodne neizgrađene površine građevinske površine bez obzira na namenu.</p>



## B. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA:

### B. 1. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA A- GRADSKO STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJA G<sub>s</sub>= 40-70 stan/ha

<b>TIPOLOGIJA GRAĐEVINSKIH PARCELA</b>	<p>Tip građevinskih parcela zavisi od namene objekta. Na osnovu tipa objekta dati su parametri (min. širina i površina građevinskih parcela za izgradnju), koje se mogu javiti na površini namenjenoj ostalom zemljištu:</p> <p><b>1. Minimalna površina parcele:</b></p> <p>a) za porodično stambene objekte: -za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta min 3ara, -za dvojni objekat 4,0ara (dve po 2.0 ara), -za objekat u nizu 2.0 ari,</p> <p><b>b). Minimalna površina parcele za višeporodične stambene objekte do visine 16m (do slemena):</b> - min od 3 ari objekte u nizu-lamele (izrada bloka spajanjem više parcela preko urbanističkog projekta), - min od 3,6 ari za dvojni objekat(dve po 1.8 ara), - min od 4 ara za slobodnostojeći stambeni objekat.</p> <p><b>c)Minimalna površina parcele za višeporodične stambene objekte, visine 24m (kote slemena):</b> - min 4 ara za objekte u nizu, - min 8 ari za dvojni objekat, (dve po 4 ara), - min 9 ari za slobodnostojeći stambeni objekat.</p> <p><b>2.Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju:</b></p> <p><b>a) za porodično stambene objekte :</b></p> <p>-za slobodnostojeće je 10,00 m, -za dvojne -jednostrano uzidane objekte je 16,00 (dva po 8,00 m) i -za neprekinutom nizu- dvostrano uzidane objekte- obostrano uzidane je 5,00 m.</p> <p><b>b) Minimalna širina građevinske parcele za višeporodično stanovanje manje visine,(visine 16m do kote slemena):</b> - za slobodnostojeće je 16,00m, - za dvojne je 14,00 m, - za objekte u nizu za višeporodično stanovanje 12,00 m,</p> <p><b>c) Minimalna širina građevinske parcele za višeporodično stanovanje veće (visine do 24m kote slemena) namenjena:</b> - za slobodnostojeće je min 30,0 m. - za dvojne objekte i objekte kompatibilnih namena kao osnovnog objekta je 24,0 m (formiranje podbloka),</p>
--	---



	<p><b>- za objekte u nizu 20,00 m, (dva po 10 m formiranje podbloka),</b></p> <p>NAPOMENA: Zbog karaktera postojećih parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što će se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p>
<b>1. POLOŽAJ OBJEKTA (GRAĐEVINSKE LINIJE) NA PARCELI U ODNOSU NA REGULACIJU ULICE</b>	<p>Položaj objekta na parceli u odnosu na regulaciju ulice:</p> <p>a) definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.05, za objekte porodične gradnje.</p> <p>b) za višeporodične objekte manje, visine -do 16m do kote slemena, građevinska linija u odnosu na regulacionu se uspostavlja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- na min 5.0 metara, za saobraćajnice profila min 8m;</li><li>- za saobraćajnice manjeg profila od 8m ,na min 9.0 metara, od ose saobraćajnice;</li></ul> <p>c) za višeporodične objekte spratnosti do 22m do kote venca, građevinska linija u odnosu na regulacionu se uspostavlja:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- na min 6,5 metara, za saobraćajnice profila min 8m;</li><li>- za saobraćajnice manjeg profila od 8m ,na min 9.0 metara, od ose saobraćajnice;</li></ul> <p>- Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija iznosi min 5m od linije regulacije prolaza.</p>
<b>POLOŽAJ NOVOG OBJEKTA (GRAĐEVINSKE LINIJE) U ODNOSU NA SUSEDNE OBJEKTE I PARCELE</b>	<p>1.Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (u kojoj ulaze građevinski elementi) novog objekta porodičnog stanovanja slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-1,5m sa pretežno severne strane,</li><li>-2,5m sa pretežno južne strane,</li><li>-2,0m sa pretežno istočne i zapadne strane,</li><li>-2,5m prema unutrašnjoj susednoj parceli,</li></ul> <p>Za objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manja od 3 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.</p> <p>2.Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (u kojoj ulaze građevinski elementi) novog objekta višeporodičnog stanovanja manje visine -h= 16m do kote slemena. stanovanja slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-3,5m sa pretežno severne strane,</li><li>-4m sa pretežno južne strane, istočne i zapadne strane,</li><li>-5,5m prema unutrašnjoj susednoj parceli,</li></ul>



<p><b>POLOŽAJ NOVOG OBJEKTA (GRAĐEVINSKE LINIJE) U ODNOSU NA SUSEDNE OBJEKTE I PARCELE</b></p>	<p>Za objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manja od 4 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.</p> <p>3. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke (u kojoj ulaze građevinski elementi) novog objekta viseporodnog stanovanja manje visine <math>-h= 22m</math> do kote venca objekta, stanovanja slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne bočne građevinske parcele je 5,0 m, i ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.</li><li>- Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne bočne građevinske parcele gde se na bočnim stranama planira izgradnja stambenih prostorija je 6,0 m.</li><li>- prema unutrašnjoj susednoj parceli <math>h/2</math> visine fasade viseg objekta ili min 7,5m, prema unutrašnjoj susednoj parceli.</li><li>- Položaj objekata na ugaonoj građevinskoj parceli (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele, definišaće se prema gore navedenim parametrima, odnosno prema stranama sveta.</li><li>- Položaj podzemne etaže u koliko odstupa od osnovnog gabarita objekta u odnosu na granice susedne parcele: Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele pod uslovima:<ul style="list-style-type: none"><li>- ukoliko je prosečna širina regulacije ispred parcele planirane za gradnju manja od 7,0m, podzemne etaže i silazne rampe moraju se udaljiti od regulacione linije min. 4,0m.</li><li>- za dubinu iskopa za temeljenje objekta odnosno izgradnju podzemne etaže, do dubine od 4,0m - minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 1,2m.</li><li>- za dubinu iskopa veće od 4,0m - minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 2,5m.</li></ul></li></ul> <p>Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost.</p>
<p><b>DRUGI OBJEKAT NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b></p>	<p>Na istoj građevinskoj parceli osim osnovnog objekta, mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti, prema pravilima za pretežnu namenu.</p> <p>Namena objekata na istoj parceli mogu biti: stambena, kompatibilna i pomoćna.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata na istoj ali i u odnosu na</p>





	<p>susedne objekte i iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta (venac većeg objekta,) i kada objekti na naspranim fasadama imaju otvore stambene prostorija, horizontalne projekcije, kada objekti nemaju otvora na naspranim fasadama rastojanje se smanjuje za 1/4 visinu većeg objekta. Za drugi objekat obavezno obezbediti otvoreni prilaz ka javnoj površini minimalne širine:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-min 3,0 m za porodične objekte,</li><li>-min 3,5m za višeporodične objekte.</li></ul> <p>Odnos objekata na parceli, prema susednim parcelama, iz pravilnika vezanog za najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta i linije susedne građevinske parcele je.</p>
--	--

### 3.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA PODZONU U DELU SARAJEVSKE ULICE ( ZONA -REKONSTRUKCIJE)

<b>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</b>	<p><b>OPŠTI USLOVI:</b> Osnovni parametri koji su uticali na formiranje građ. parcele su, očuvanje tradicionalne urbane matrice, čuvanje zatečene parcelacije, očuvanje tradicionalnog položaja objekta na parceli i uz uličnu regulaciju, očuvanje tipičnih gabarita objekata u granicama tradicionalne parcele i uobičajene visine.</p> <p>Radi očuvanja tradicionalne matrice, i tradicionalne parcele, planirano je zadržavanje postojećih parcela, u slučaju parcelacije i preparcelacije koriste se pravila minimalnih širine parcele i površine prema opštim pravilima pretežne namene.</p> <p>Izgradnja većih objekata višeporodičnog stanovanja može se desiti po dubini parcele, tako da ne ugrožava karakter ulične fasade, minimalnih širine parcele i površine prema opštima pravilima pretežne namene.</p> <p>Zbog karaktera parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p>
<b>NAMENA OSNOVNA</b>	Stanovanje: porodično, višeporodično, kompaktilna, više porodičnih objekata i poslovnih objekata (kompleks).
<b>KOMPAKTIBILNA NAMENA</b>	Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti zastupljene u okviru objekta, kao prateći samostalni



	<p>objekat na parceli ispred osnovnog objekta, ili u dubini parcele, njihova zastupljenost po nameni može biti I 100% na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenju posebna pravila gradnje koje važe i za stambene objekte.</p> <p>Dozvoljna izgradnja kompatibilnih namena, i to: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, manufakturna proizvodnja, ( pod uslovom da ne podleže zahtevu za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, zdravlje, dečija zaštita, obrazovanje, kultura.</p>
<b>POMOĆNI OBJEKAT</b>	<p>Pomoćni objekat:, garaže, ostave, letnje kuhinje, senici: -kao samostalni objekat na parceli iza osnovnog objekta (pravilo koje važi za samostalne i dvojne objekte na parceli, , -kod objekta u nizu kao osnovni, u okviru objekta. Pravila izgradnje za ovu vrstu objekata, prema opštim pravilima pretežne namene.</p>
<b>POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU SAOBRAĆAJNICA</b>	<p>-Građevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom, a definisana je: grafičkom prilogu br.05 prema opštim pravilima i odnosi se na porodičnu gradnju., ona može biti i na većem rastojanju od regulacije, po dubini parcele, pritom treba predvideti ogradni zid na regulaciji visine 2m , ako je rastojanje između građ. i regulacione linije min 5m.</p>
<b>MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE</b>	<p>Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 50% za porodično stambene objekte.</p>
<b>VISINSKA REGULACIJA</b>	<p>Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m ( do kote slemena), spratnosti P+2. Mogu se predvideti i podrumne prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.</p>
<b>NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA</b>	<p>Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je: - za tip slobodnostojeći objekata 2,5 m sa jedne strane , 1,0m sa druge bočne strane; - za tip dvojnih objekata 2,5 m sa slobodne strane; -PREPORUKA: Kod nove izgradnje preporuka je zadržavanje postojećih gabarita, odnosno rekonstrukcija postojećih objekata.</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>
<b>PARKIRANJE</b>	<p>Parking prostor na parceli, predvideti u okviru građevinske parcele korisnika:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- za objekte slobodnostojeće, dvojne, na bočnoj strani dvorišta ili iza osnovnog objekta,</li><li>- višeporodične objekte na parceli i u okviru objekta.</li></ul> <p>Ovo pravilo važi i za objekte kompaktilne namene.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.</li></ul> <p>Obezbediti pristup parceli na javno u širini min. 3,5m ako prostor nije izgrađen.</p>
<b>USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI</b>	<p>Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti (stambeni, objekti kompaktilne namene, i pomoćni) do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.</p> <p>Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte.</p>
<b>ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</b>	<p>Poštovanje tradicionalnih formi koje podrazumevaju četvorovodni krov niskog nagiba (max 27<sup>o</sup>) krovnih ravni, eventualno plitak ispust prvog sprata u vidu erкера koji natkriljuje ulicu i na prvom mestu svedeni oblikovni izraz celokupnog sklopa građevine, poštovanje tradicionalnih materijala kao što su malterne fasade, kvalitetna drvena stolarija ili plastične stolarije boje drveta, crepom koji oblikom podržavaju oblik ćeramide i kamene cikle max 60cm (preporučena je kamen sike).</p> <p>Obrada fasadnih zidova bojenjem, i kamenom coklom.</p> <p>Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala, zadovoljavajucih estetskih karakteristika.</p>
<b>GRAĐEVINSKI ELEMENTI</b>	<p><b>Građevinski elementi na nivou prizemlja ne mogu preći građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju za porodičnu gradnju.</b></p> <p>Kod objekata koji se grade na regulacionoj liniji (građevinska linija i regulacija se poklapaju ispadi na pojedinim spratnim etažama (lođe, balkoni i erkeri) na prednjoj fasadi mogu preći regulacione linije, pod uvetom da se nalaze na visini manjoj od 3m, od kote trotoara i da zauzimaju 30% prednje fasade objekta na kojem se grade. Ako se ispadi grade kod objekata u nizu ili dvojnih ona mora biti udaljena od bočnih ivica objekta susednih objekata za najmanje 2 svoje širine.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Ispadi na objektu u nivou sprata:</li><li>-plitak ispust prvog sprata u vidu erкера koji natkriljuje</li></ul>



	<p>ulicu, (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku odnosno regulacionu liniju više od 0,6 m, i da ne zauzimaju 30% prednje fasade etaže na kojoj se nalazi. Ovakvi erkeri</p> <p>-Ispadi na objektu u nivou sprata sa bočne strane ne smeju se graditi na rastojanju manjim od 1m ( i to 30% bočne slobodne fasade), kada je rastojanje građevinske linije prizemlja i međe min 2,5m. Na bočnoj strani ispada nemogu se postavljati otvori.</p> <p>Prema unutrašnjem dvorištu nema ograničenja, osim ako ne smeta insolaciji susednog objekta.</p> <p><b>-Otvoreno stepenice</b> se mogu postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta pod uslovom da neometaju prolaz i druge funkcije dvorišta i nemogu preći građevinsku liniju.</p> <p>-prizemna etaža sa pristupom sa ulice min 20cm, iznad 20cm pristupno stepenište planirati unutar objekta.</p> <p>-cokla prizemlja prema ulici ne sme preći 60cm.</p>
<b>OSTALO</b>	<p>Dvorišne ograda prema ulici je zidana visine 2m, sa drvenom kapijom nadstrešnicom prekrivenom crepom po ugledu na tradicionalnu ogradu.</p> <p>Prostor za odlaganje smeća unutar parcele.</p>

- **NAPOMENA:** Parametri koji se ne nalaze u posebnim pravilima nalaze se u opštim pravilima za zonu pretežne namene ili se primenjuje pravila Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015).

### 3.3.OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE

3. Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višeporodičnog objekta organizovati prema funkciji i važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m.
4. Poslovni objekti treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima prema važećim propisima za određenu namenu ili delatnost. Standardna svetla visina poslovnih, radnih prostorija treba da je u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.
5. Objekti svih vrsta i namena treba da su funkcionalni, statički stabilni, hidro i termički propisno izolovani i opremljeni svim savremenim instalacijama u skladu sa važećim normativima i propisima za objekte određene namene.
6. Prilikom projektovanja i izgradnje objekata ispoštovati važeće tehničke propise za građenje objekata određene namene. Objekte projektovati u skladu sa propisima o izgradnji na seizmičkom području, imajući u vidu da se gradi na području koje prema intenzitetu zemljotresa spada u VIII stepen Merkali-Kankali-Zibergove skale (MCS).
7. Ako parcela na strmom terenu izlazi na dva moguća prilaza (gornji i donji) određuju se i dve kote prizemlja od kojih se utvrđuje dozvoljena spratnost posebno za delove orjentisane na gornju i



donju prilaznu zonu.

- **Određivanje kote prizemlja:**

- max. 1,6m od najviše kote pristupne saobraćajnice tj. nulte kote
- na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice-nulte kote
- na strmom terenu sa nagibom od ulice(naniže) kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimalno 1,6m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.
- Prilikom projektovanja i izgradnje objekata imati u vidu nivo podzemne vode.
- Kod građenja objekata na međi voditi računa da se objektom ili nekim njegovim elementom – (ispadom i drugim) ne ugrozi vazdušni, odnosno podzemni prostor susedne parcele.
- Krovne ravni svih objekata u pogledu nagiba krovnih ravni treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u sopstveno dvorište, odnosno usmeri na uličnu atmosfersku kanalizaciju.
- Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeriti prema drugoj parceli, odnosno objektima na susednim parcelama.
- Izgrađene saobraćajne površine, pristupne pešačke staze objektima na parceli, rampe garaža u prizemlju i pomoćnih i radnih prostorija kojima se savladava visinska razlika iznad kote terena, kolske pristupne puteve dvorišta i manipulativne dvorišne platoe, treba izvesti sa padom orijentisano prema ulici, eventualno delom prema zelenim površinama na parceli (vrt, bašta i slično).
- U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.
- Saobraćajne površine - pristupni putevi, platoi treba da su izvedeni sa savremenim kolovoznim zastorom: beton, asfalt ili popločanje raznim tipskim elementima.
  - Javni prostor ulice se ne može koristiti za obavljanje delatnosti (skladištenje materijala i sl.) niti za parkiranje teških vozila i mašina, već se u tu svrhu mora organizovati i urediti prostor u okviru parcele ukoliko za to postoje prostorni uslovi i ne remete se stvoreni uslovi življenja u širem okruženju.

#### 4. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Obzirom da se radi o redefinisavanju naselja iz postojeće porodične gradnje, gde su objekti prema nameni odgovaraju retkim gustinama, u višeporodično odnosno stanovanje visokih gustina, očekivani efekti su da će tokom narednog perioda u naselju u okviru plana doći do progusćavanja naselja. Takva promene mogu se desiti u celom planu obzirom na profil ulica i uslova gradjenja.

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

- Unapređenje postojećeg karaktera, vizuelnog identiteta i ambijenta bloka kroz uvođenje novih sadržaja i planirane intervencije na postojećim objektima i izgradnji novih objekata.

**Odgovorni urbanista:  
Škrijelj Jasmina, dia**



**JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA**

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

## **II GRAFIČKI DEO**



**JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA**

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

### **III DOKUMENTACIJA**