



SLUŽBENI LIST

GRADA NOVOG PAZARA

GODINA XXIV

BROJ 11

NOVI PAZAR, 26. DECEMBAR 2017.

GODIŠNJA PRETPLATA JE 10000 DIN.

AKTI SUPŠTINE GRADA

232.

REPUBLIKA SRBIJA
MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE



GRAD NOVI PAZAR



PLAN GENERALNE REGULACIJE III
za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja
Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug
i zaštićeno područje Gradina

NOSILAC IZRade PLANA



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

**NARUČILAC: REPUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA
SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE
Grad Novi Pazar**

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

DIREKTOR : Suat Ljaić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANISTA: Slavica Makojević, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM :

**Slavica Makojević, dipl.ing.arh.
Mušović Sead, dipl.ing.grad
Hašanin Alma, dipl.ing.elektr.
Sabina Trubljanin dipl.ing.grad**

SARADNICI:

**Hidajet Lukač dipl.ing.grad
Hamza Jakupović teh.geometar**

KNJIGA 1
A. TEKSTUALNI DEO PLANA

POLAZNE OSNOVE

A.0. Izvod iz tekstualnog dela usvojenog koncepta plana u vidu zaključka.....1

PLANSKI DEO

A.1.	Povod i cilj izrade plana.....	4
A.1.1.	Povod za izradu plana.....	4
A.1.2.	Cilj izrade plana i uočena problematika.....	4
A.2.	Obuhvat plana.....	5
A.2.1.	Granice i površina obuhvaćenog prostora.....	6
A.2.2.	Postojeća namena i način korišćenja zemljišta.....	6
A.2.3.	Popis katastarskih parcela po obodu granice plana.....	8
A.3.	Pravni osnov	9
A.4.	Planski osnov (obaveze ,uslovi iz važećih planskih dokumenata)	10
A.4.1.	Izvod iz Prostornog plana područja sebne namene Prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima.....	11
A.4.2.	Izvod iz Prostornog plana Novog Pazara 2020.....	22
A.4.3.	Izvod iz Nacrta Generalnog urbanističkog plana Novog Pazara	27

B. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

B.1.	Namena i način korišćenja zemljišta	30
B.1.1.	Površine javne namene.....	32
B.1.2.	Površine ostale namene.....	35
B.1.3	Karakteristične celine – kompleksi.....	39
B.1.4.	Karakteristične zone - za koja su data pravila uređenja i građenja.....	41
B.2.	Bilans urbanističkih pokazatelja	44

Tabelarni prikaz bilansa urbanističkih pokazatelja

B.3.	Uslovi zaštite kulturno-istorijskog nasleđa.....	45
B.4.	Urbanistički uslovi za površine javne namene i javne objekte	49
B.4.1	Uslovi za uredenje i izgradnju javnih saobraćajnih površina.....	49
B.4.1.1	Postojeće stanje saobraćajne infrastrukture.....	49
B.4.1.2	Planirano stanje saobraćajne infrastructure.....	51

B.4.1.3.	Železnička infrastruktura	58
B.4.1.4.	Uslovi i normativi za parkiranje za javne objekte i komplekse.....	60
B.4.1.5.	Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica.....	61
B.4.1.6.	Pravila za evakuaciju otpada	61
B.4.2.	Uslovi za uređenje i izgradnju mreže i objekata infrastrukture.....	62
B.4.2.1.	Vodovodna mreža.....	62
B.4.2.2.	Kanalizaciona mreža	63
B.4.2.3.	Elektroenergetska mreža	67
B.4.2.4.	Telekomunikacije	73
B.4.2.5.	Gasovodna mreža	75
B.4.2.6.	Toplovodna mreža.....	77
B.4.3.	Uslovi za uređenje javnih zelenih površina.....	77
B.4.4.	Uslovi za objekte javne namene- sa pravilima građenja za objekte javne namene.....	78
B.4.4.1.	Komunalni objekti	78
B.4.4.2.	Osnovna škola-O zona.....	78
B.4.4.3.	Sportsko rekreativne povrsine-V1 podzona	79
B.4.4.4.	Pravila uredenja i građenja u kompleksu groblja.....	80
B.5.	Uređivanje površina javne namene	81
B.6.	Urbanističke mere zaštite.....	82
B.6.1.	Urbanističke mere za zaštitu životne sredine.....	82
B.6.2.	Urbanističke mere za zaštitu od požara.....	85
B.6.3.	Mere zaštite od elementarnih nepogoda	86
B.6.4.	Urbanističke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara.....	86
B.6.5.	Mere energetske efikasnosti izgradnje.....	87
B. 7.	Inženjersko-geološki uslovi	87

V. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA POVRŠINE OSTALE NAMENE I OBJEKTE

V.1.	Uslovi za saobraćajne površine	90
V.1.1.	Uslovi za saobraćajnice na površinama ostale namene.....	90
V.1.2.	Uslovi i normativi za parkiranje na površinama ostale namene.....	91
V.2.	Pravila građenja-opšta.....	91
V2.1	Pravila građenja za Verske objekte.....	94
V.2. 2.	Pravila građenja za zonu C1- zone retkih naselja i porodične gradnje-van zone zaštite.....	95
V.2. 3.	Pravila građenja za zonu D1.....	102
V.2. 4.	Pravila građenja za zonu C2 – zone retkih naselja i porodične gradnje-u zoni zaštite I,II,III	106

V.2.5.	Pravila građenja za zonu Bm –mešovite zone u naseljima srednjih gustina van zone zaštite	114
V.2.6.	Pravila građenja za zonu Bo –opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina –van zone zaštite	122
V.2.7.	Pravila građenja za zonu D2 –mešovito poslovanje – u zoni zaštite I,II,III postojeće poslovanje	128
V.2.8.	Pravila građenja –Sportsko rekreativne površine	140
V.2.9.	Pravila građenja osnovnu školu.....	140
V.2.10.	Pravila građenja za komunalne objekte-groblje K2.....	140

G. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

G.1.	Lokacije za dalju plansku razradu.....	142
------	--	-----

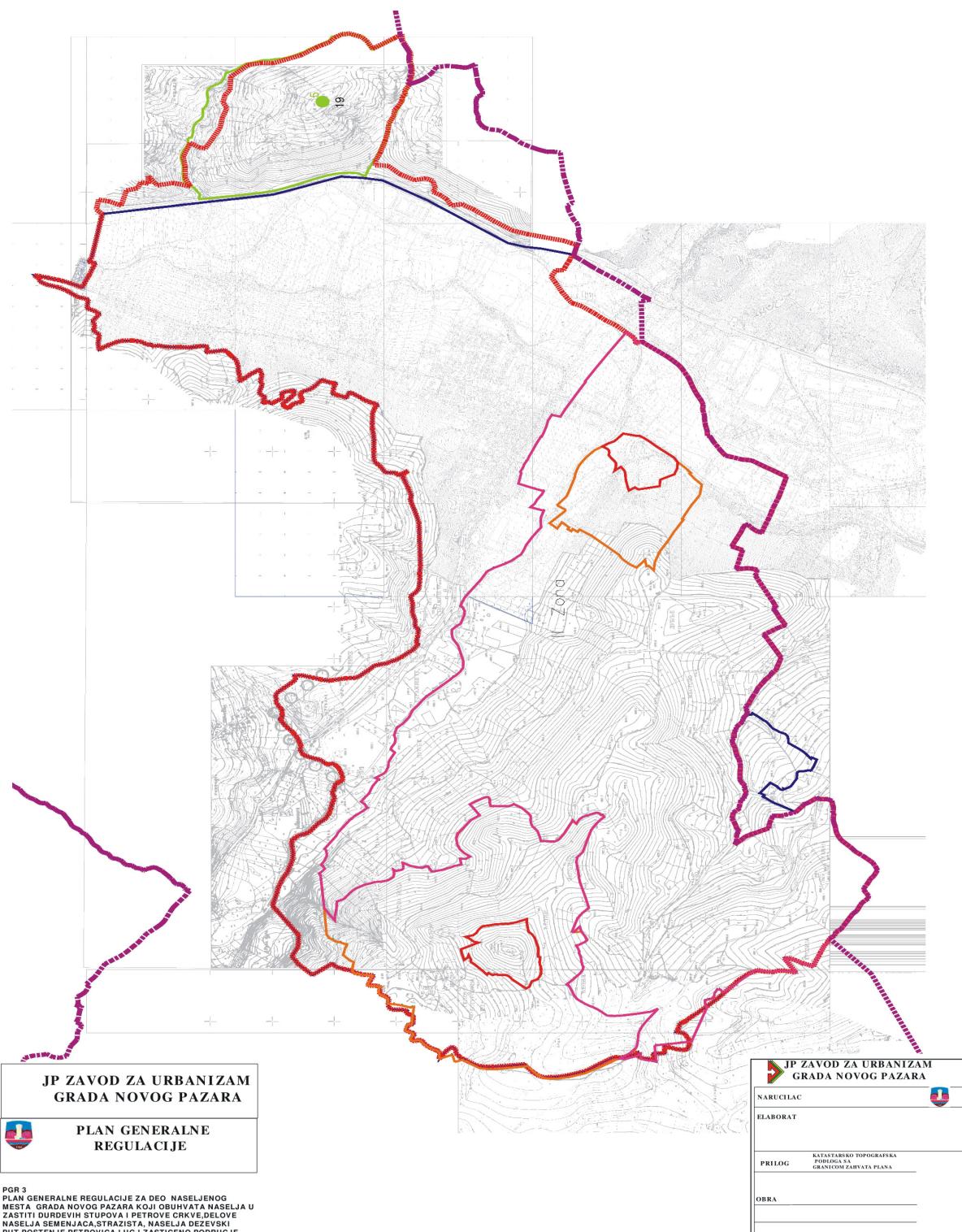
GRAFIČKI PRIKAZI:

1.	KATASTARSKO TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA PLANA.....	R 1:5000
2.	IZVOD IZ PPPN-Prostorno kulturno istoriske celine stari Ras sa Sopoćanima.....	R 1: 25 000
2a.	IZVOD IZ PPGNP(Prostornog Plana Grada Novog Pazara).....	R 1: 25 000
3.	Izvod iz GUP-A NOVI PAZAR 2020.....	R 1:10000
4.	POSTOJEĆA NAMENA.....	R 1:5000
5.	PRETEŽNO PLANIRANA NAMENA POVRSINA I PODELA NA CELINE	1:5000
6.	SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA REGULACIONIM LINIJAMA ULICA....	R 1: 2500
7.	URBANISTIČKA REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA.....	R 1: 2500
8.	ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA.....	R 1:5000
9.	VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA.....	R 1: 2500
10.	KARTA SPROVOĐENJA PLANA GENERALNE REGULACIJE (sa celinama i zonama)	R 1:10000

KNJIGA 2

DOKUMENTACIONI DEO PLANA SADRŽI:
(Pregled prikupljenih podataka i uslova nadležnih institucija)

1. KATASTARSKO TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA PLANA R - 1:5000



PGR 3
PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG
MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUDJATA NASELJA U
ZADREVAČEVU I PETROVIĆEVU GRADINAMA, ZA
NASELJA SEMENJACA, STRAZISTA, NASELJA DEŽEVSKI
PUT, POSTENJE, PETROVICA LUG I ZASTICENO PODRUČJE
GRADINE

2. IZVOD IZ PPPN-
Prostorno kulturno istoriske celine stari Ras sa Sopocanima R - 1: 25000



**PLAN GENERALNE
REGULACIJE
BR 3**

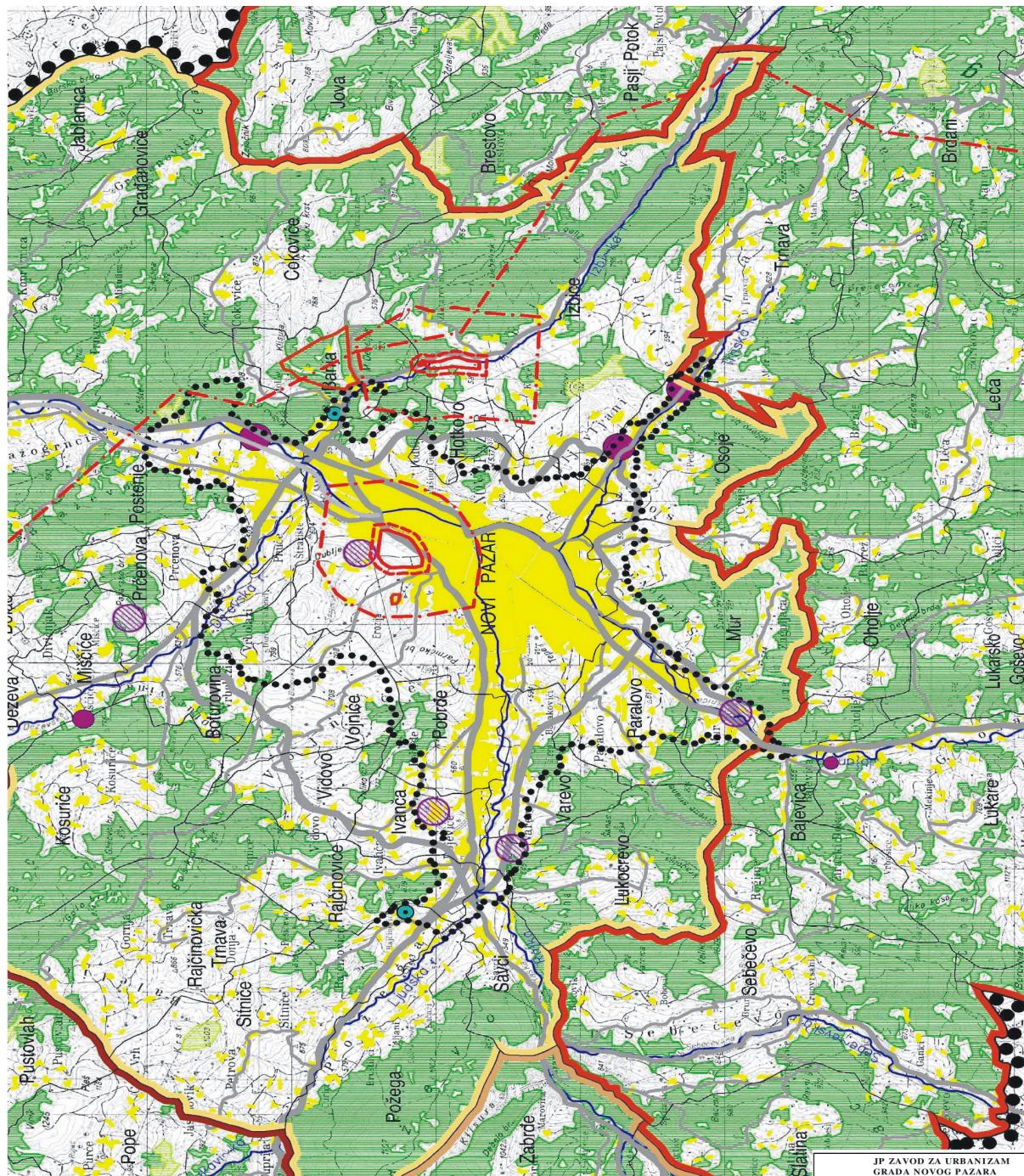
PGR 3
 PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG
 MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUVATA NASELJA U
 ZASTITE DURDEVIH STUPOVA I PETROVE CRKVE,DELOVE
 NASELJA SEMENJACA,STRAZISTA, NASELJA DEZEVSKI
 PUT,POSTENJE,PETROVICA LUG I ZASTICENO PODRUCJE
 GRADINE

PGR 3
 PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG
 MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUVATA NASELJA
 U ZASTITE DURDEVIH STUPOVA I PETROVE CRKVE,DELOVE
 NASELJA SEMENJACA,STRAZISTA, NASELJA DEZEVSKI
 PUT,POSTENJE,PETROVICA LUG I ZASTICENO PODRUCJE
 GRADINE

JP "Zavod za urbanizam"

1:25000

2a. IZVOD IZ PPGNP
(Prostornog Plana grada Novog Pazara) R - 1: 25 000

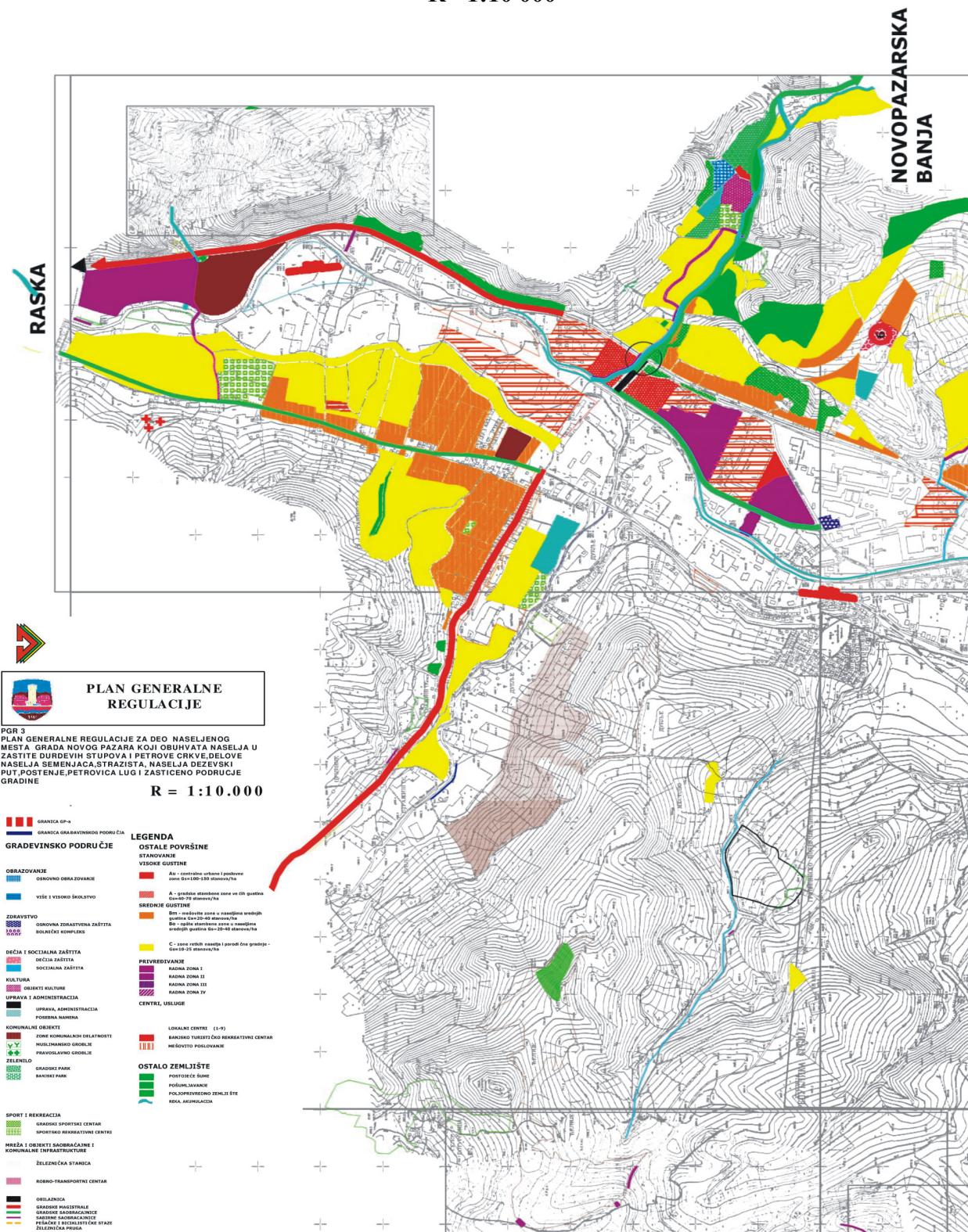


NACRT PLANA
GENERALNE REGULACIJE
BR 3

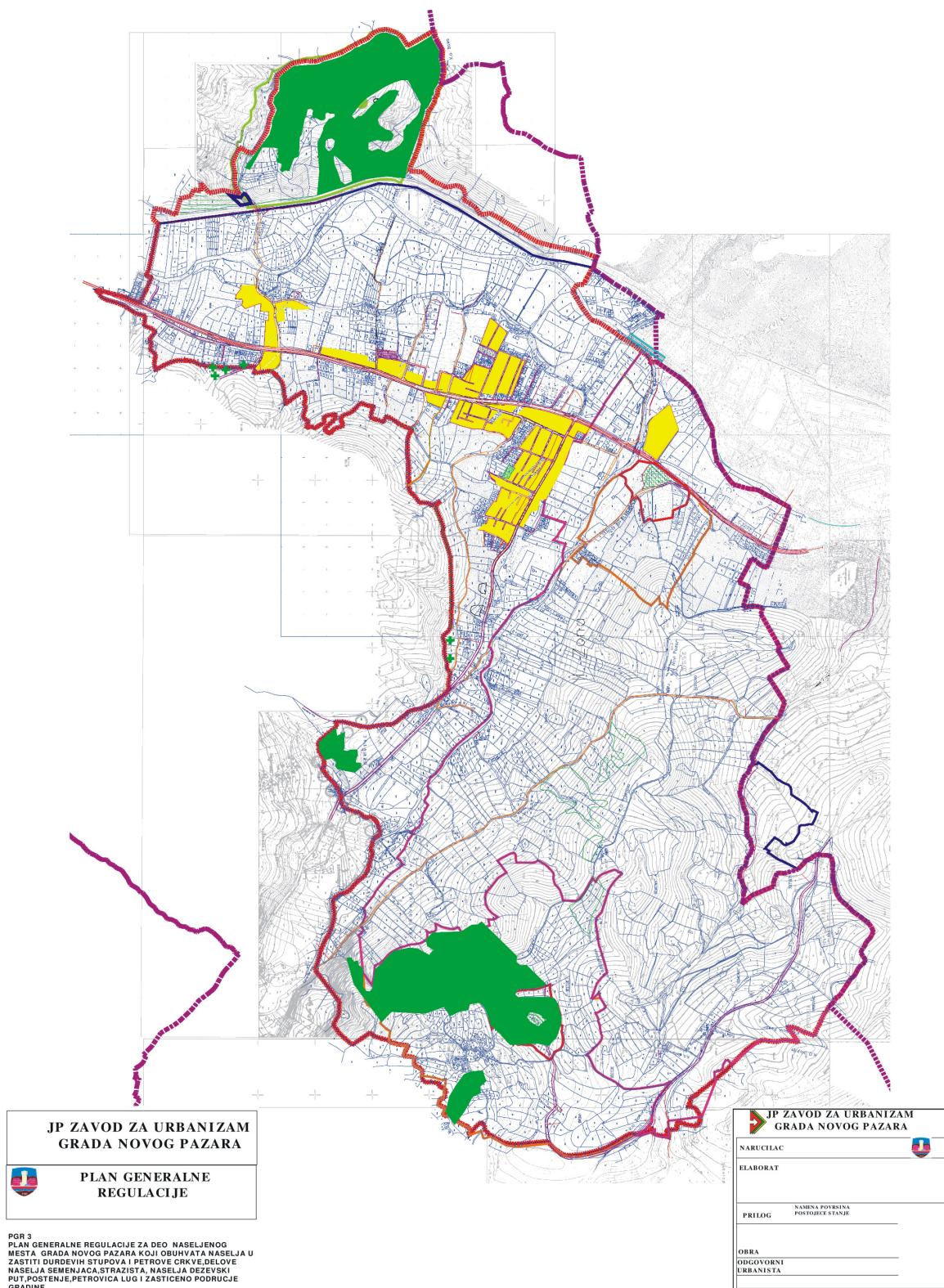
PGR 3
**PLAN GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA
NOVOG PAZARA KOJI OBUVHATA NASELJA U ZASTITE DURDEVIH
STUPOVA I PETROVE CRKVE, DELOVE NASELJA
SEMENTJACA, STRAZISTA, NASELJA DEZEVSKI
PUT, POSTENJE, PETROVICA LUG I ZASTICENO PODRUCJE GRADINE**
R = 1 : 50 000

JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA
NARU
PGR 3
IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA GRADA NOVI PAZAR 2012

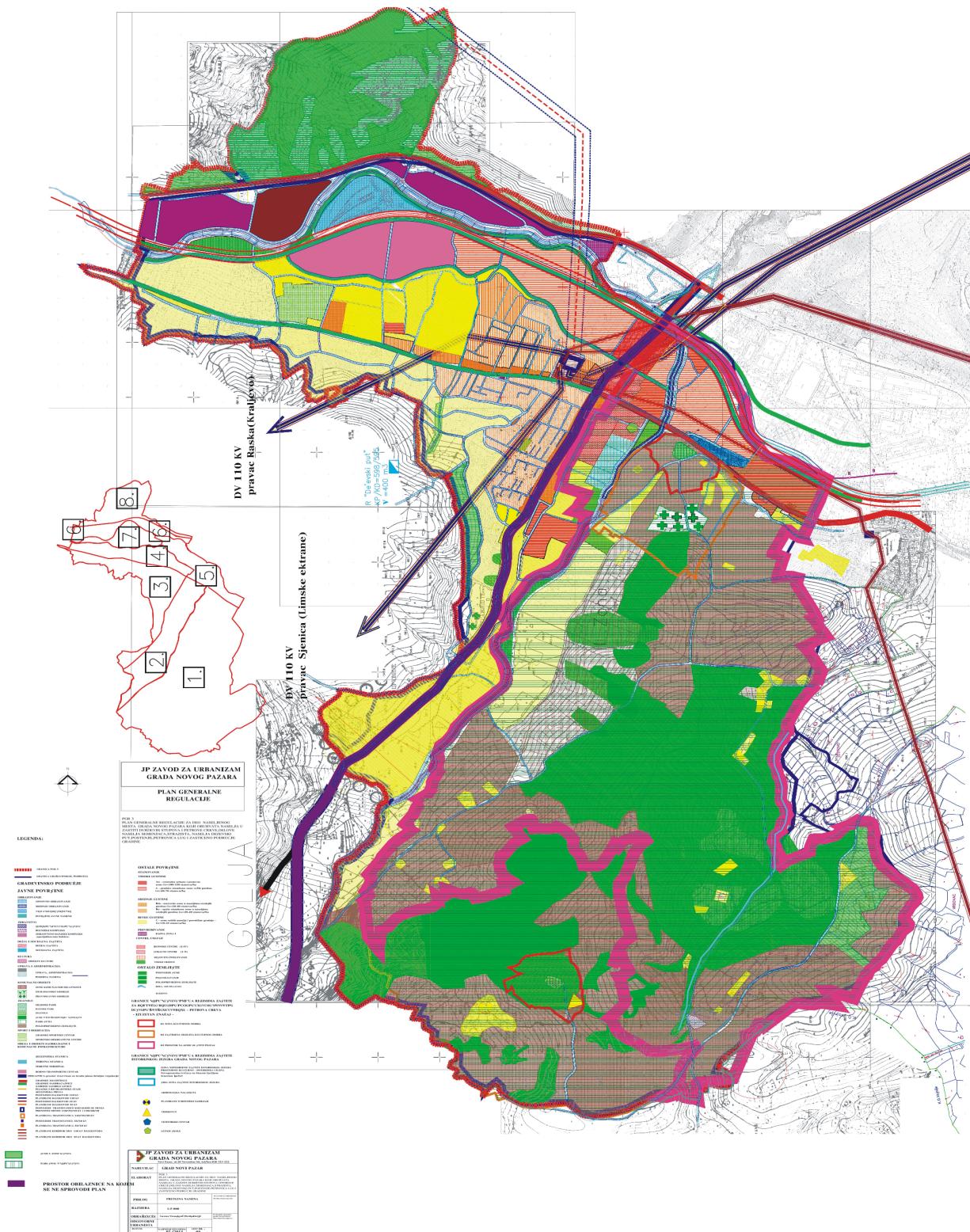
3. IZVOD IZ GUP-A NOVI PAZAR 2020
R - 1:10 000



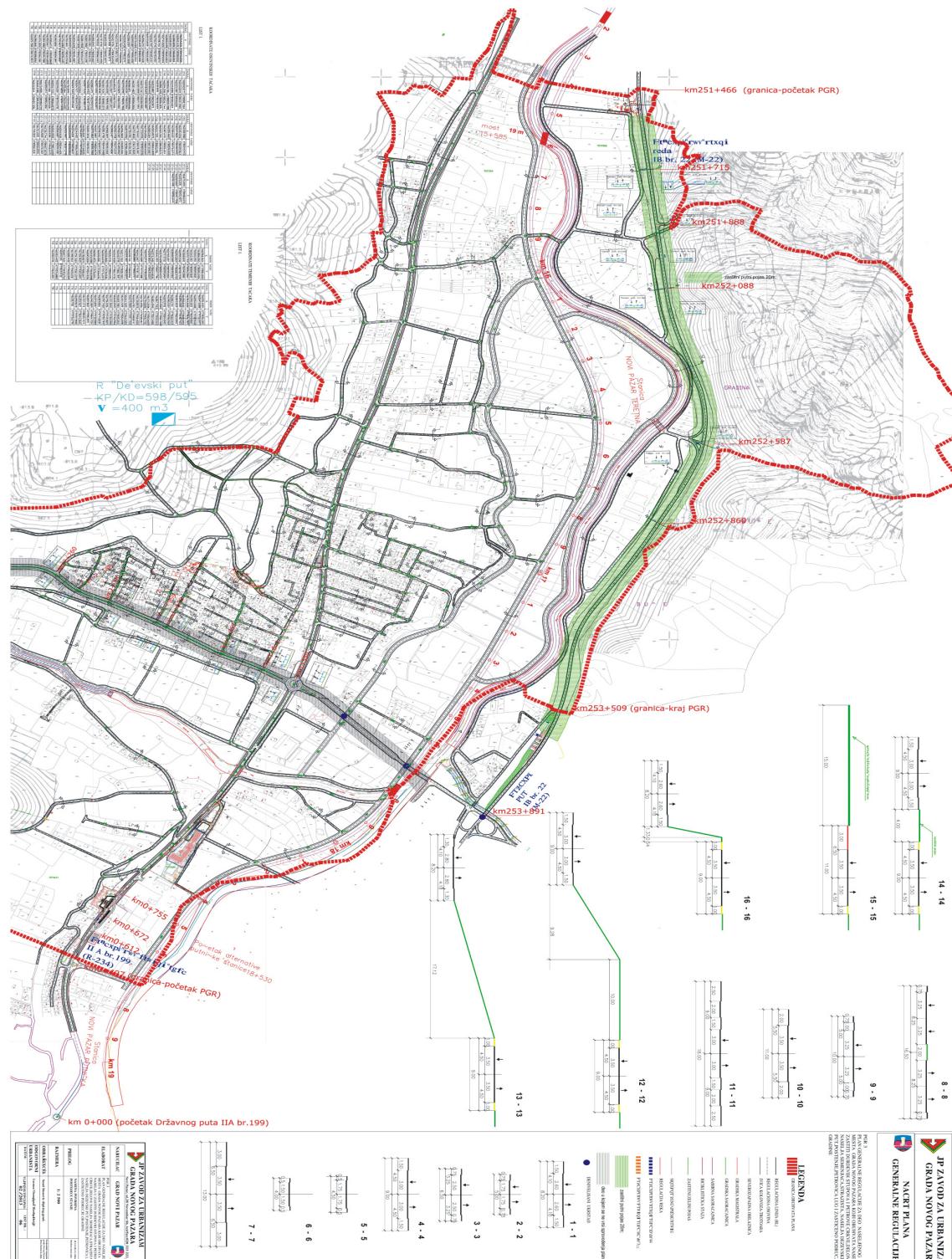
4. POSTOJEĆA NAMENA R - 1:5000



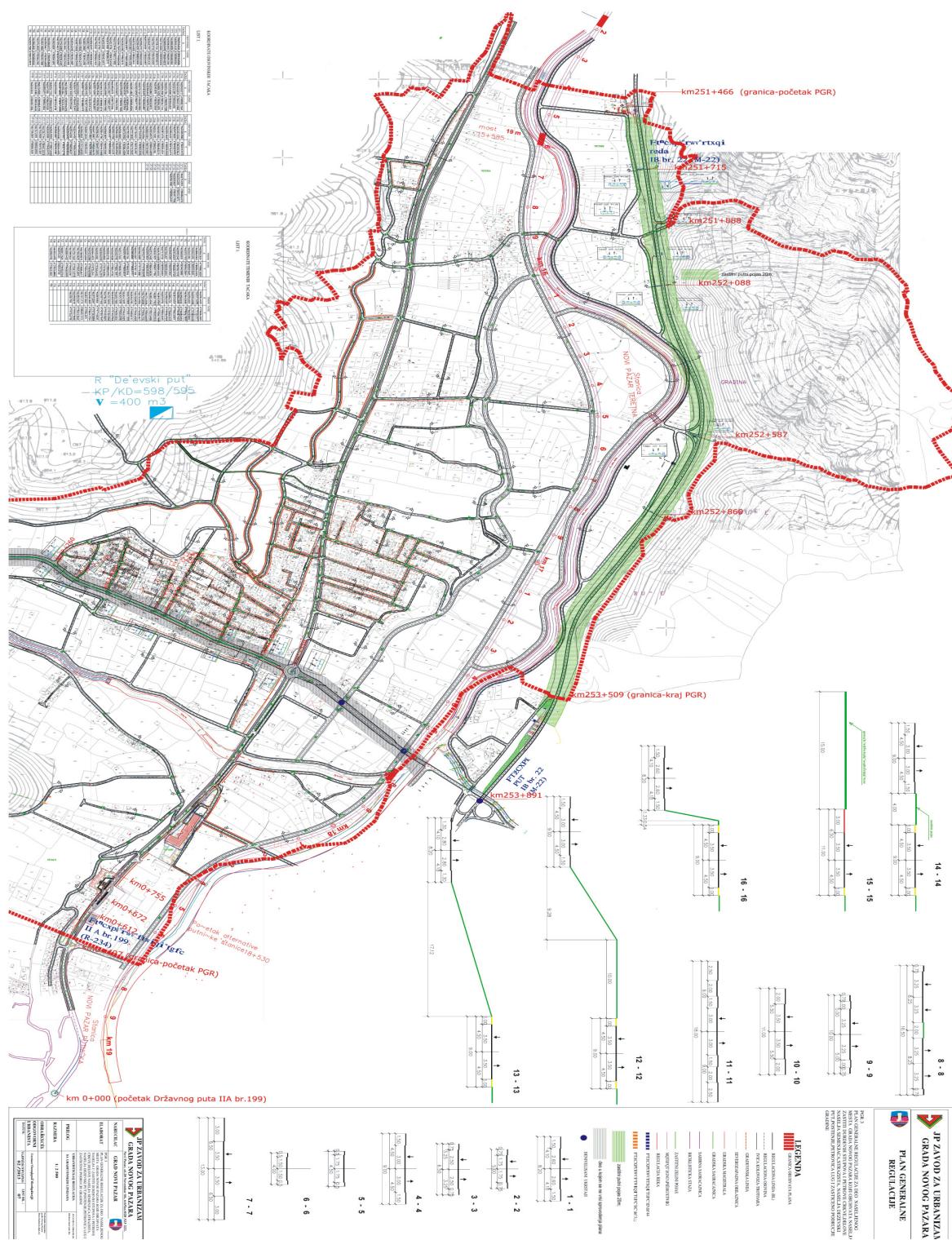
5. PRETEŽNO PLANIRANA NAMENA POVRŠINA I PODELA NA CELINE R - 1:5000



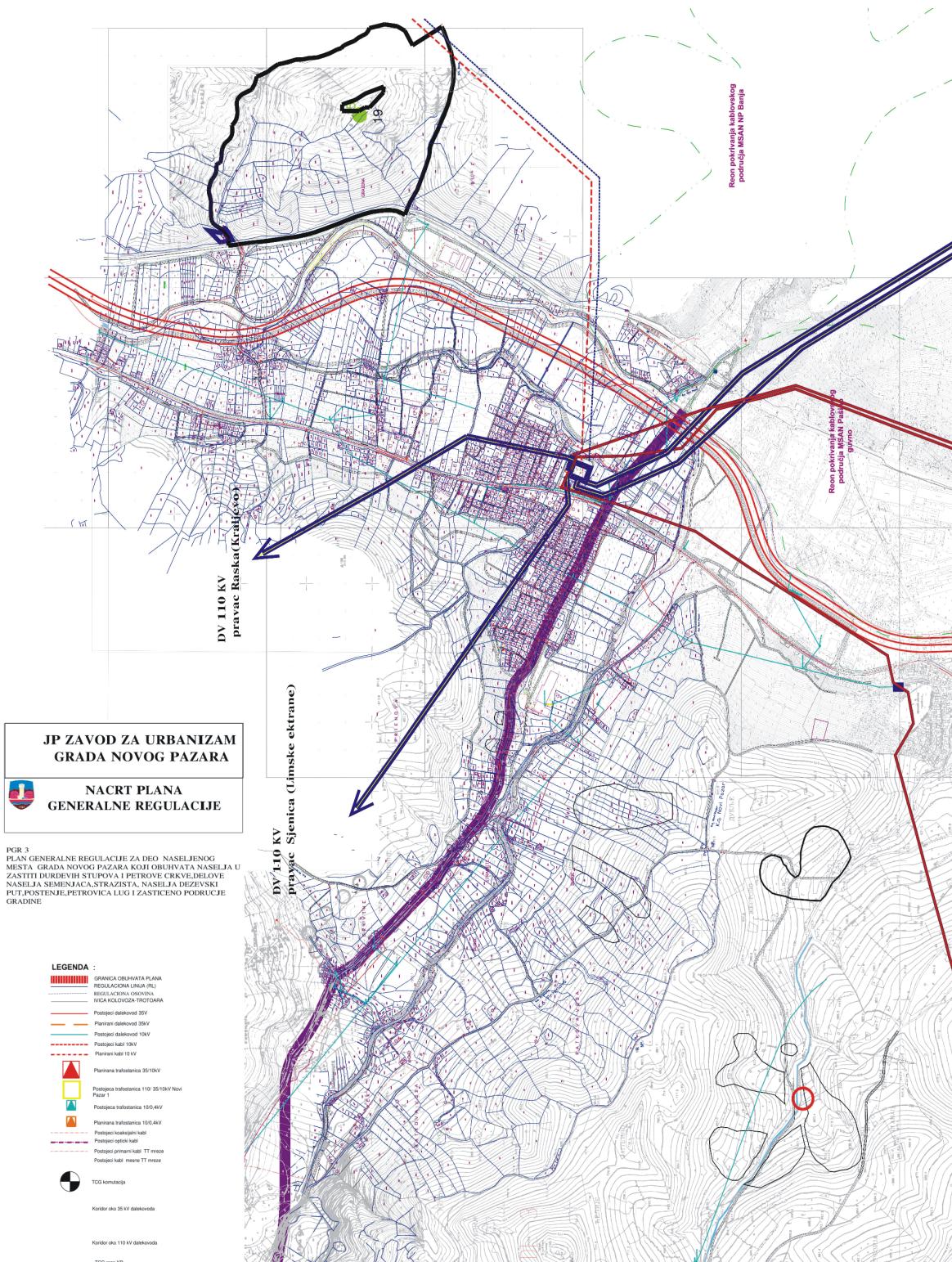
6. SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA REGULACIONIM LINIJAMA ULICA R - 1: 2 500



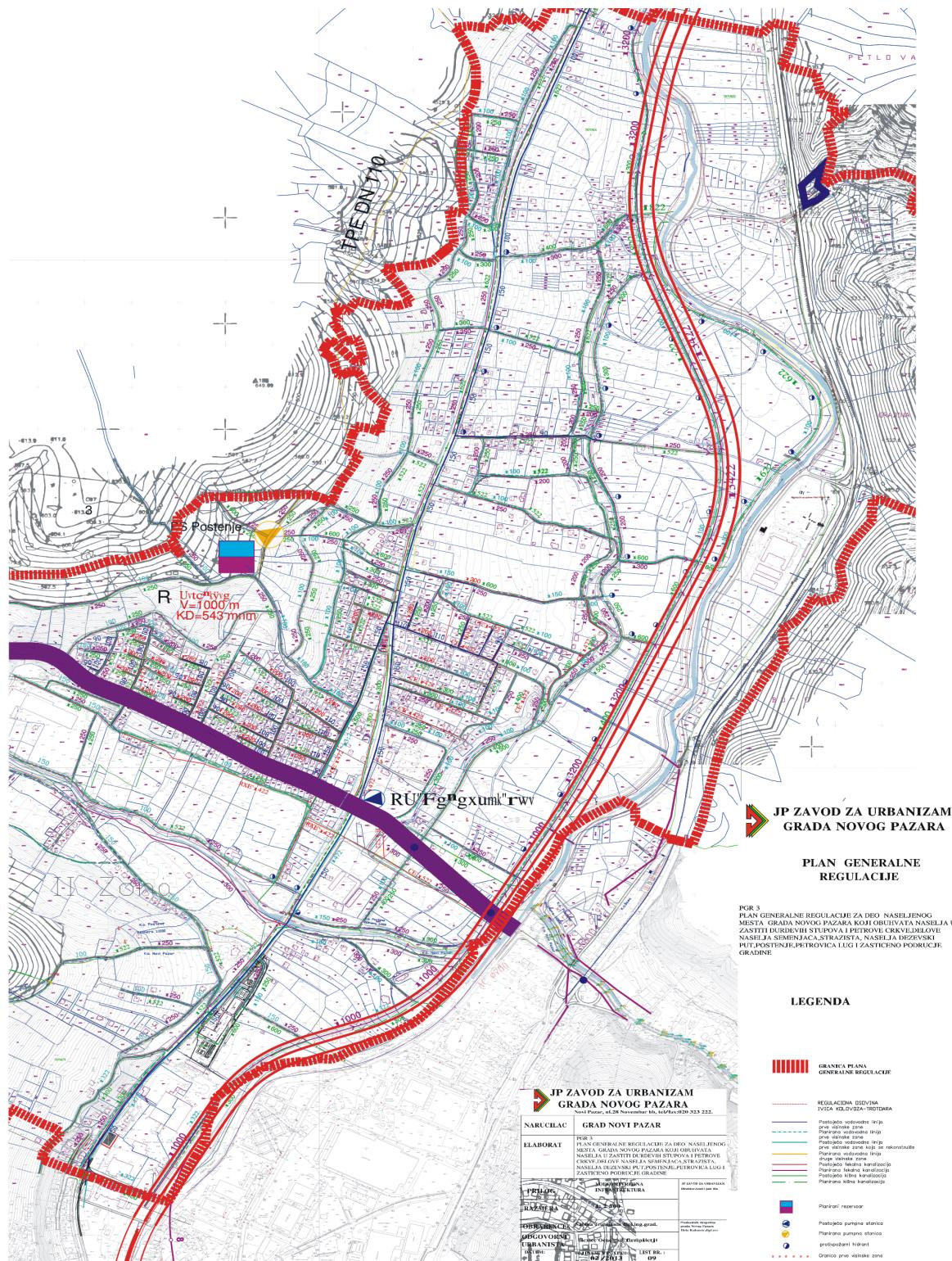
7. URBANISTIČKA REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA R - 1: 2 500



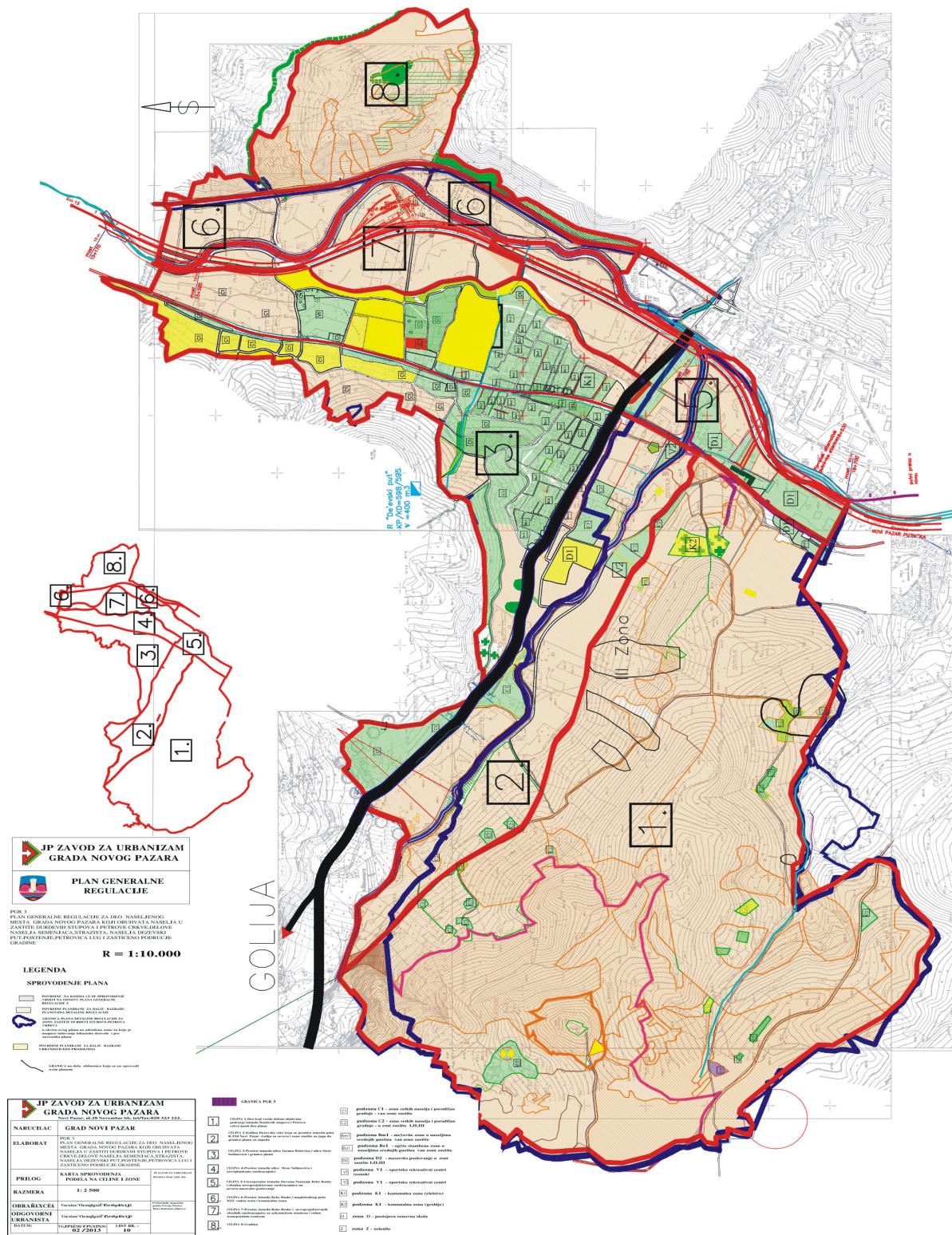
8. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA R-1:5000



9. VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA R - 1 :2500



10. KARTA SPROVOĐENJA PLANA GENERALNE REGULACIJE (sa celinama i zonama) R - 1:10000



POLAZNE OSNOVE

A.0. Izvod iz tekstualnog dela usvojenog koncepta plana u vidu zaključka

PODRUČJE PLANA I NJEGOVO OKRUŽENJE

POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Prostorni položaj omogućava većim delom korišćenje predmetnog zahvata, a u skladu sa postojećom i planiranim saobraćajnom matricom.

Prostor karakteriše delimično izgrađeno i neadekvatno uređeno zemljište. Istovremeno lokacija se odlikuje značajnim potencijalom za uvođenje novog građevinskog fonda u skladu sa predviđenom namenom i gustom stanovanja i novih velikih poslovnih i radnih zona u okviru plana

Prostorna organizacija u zahvatu plana stvara posebnu pogodnost, a podrazumeva uvođenje tj. izgradnju novih saobraćajnica uvođenje novog vida transporta železničkog saobraćaja sa teretnim terminalom u ovom planu i robno transportnim delom i korigovanje elemenata koji nisu u potpunosti izvedeni (saobraćajna matrica).

Podelom na površine javne namene i površine ostalih namena (u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji) postiže se povoljnija transformacija prostorne celine sa tačno definisanim zonama koje se odnose na način korišćenja zemljišta.

Uloga ove zone u okruženju je velika zato što u sklopu ovog plana se nalaze i nepokretna kulturna dobra od izuzetnog značaja

Manastir Đurđevi Stupovi

Crkva Svetog Petra

Utvrđenje Gradina

PODACI O ZEMLJIŠTU

Za potrebe izrade koncepta nisu vršena posebna inženjersko geološka istraživanja već su korišćene poznate inženjersko geološke karakteristike koje su u zahvatu plana.

Kod većih investicionih radova neophodno je izvršiti detaljnija istraživanja sa aspekta mikroseizmike i inženjerske geologije.

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

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

Prostor je u padu ka rekama sa nagibom terena koji je najizraženiji na potezu severno od puta M22-put-Novi Pazar.

Deo predmetnog zahvata je u padu većem od 15% (u severozapadnom delu uz put R 234, tako da su takve padine morfološki neuslovne za izgradnju).

Za predmetni zahvat može se reći da je osunčanost najvećeg dela prostora povoljna što ukazuje teren koji je u navedenom padu pravca sever jug uz Deževsku kotlinu i zapad –istok uz kotlinu reke Raške.

USLOVI I RESURSI

Zemljište u zahvatu je građevinsko zemljište pretežno u individualnom korišćenju. Opštinsko građevinsko zemljište je utvrđeno granicom građevinskog reona GP Novi Pazar 2020.

Postojeće stanje izgrađenosti i kvalitet zemljišta (nosivost i sl.) planom definišu mogućnost značajnog povećanja izgradenosti, rekonstrukciju građevinskog fonda, uvođenje stanovanja većih gustina , centara, privređivanja i obrazovanja i jedne nove radne zone.

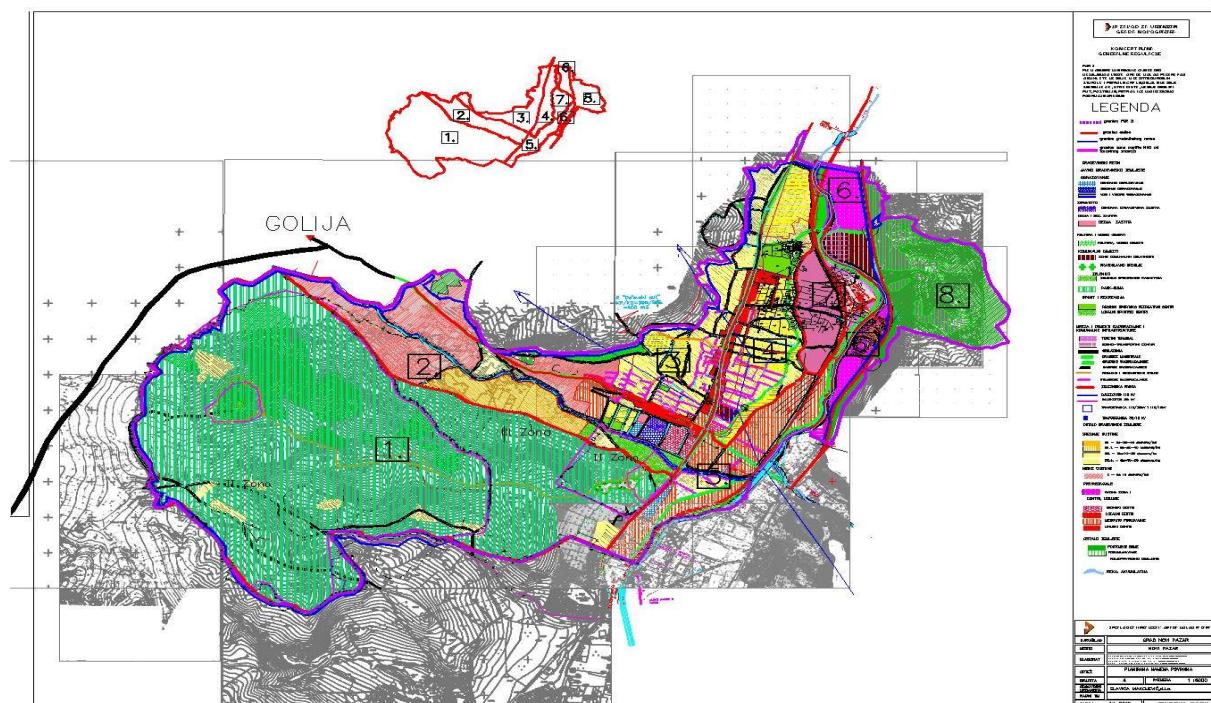
U okviru građevinskog područja u zahvatu plana definisane su površine javne namene , površine ostalih namena i ostale nemene.

Namena prema Generalnom planu

U okviru donošenje Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina :

kao pretežna namena je stanovanje srednjih gustina B2,B21 i niske gustine C, U okviru predmetnog zahvata planirane su površine namene centara u usluga-linijski centar, mešovito poslovanje, lokalni centar,privređivanje, osnovno obrazovanje, zelenilo i sport i rekreacija ka o i u kotlini reke Raške radna zona III pored magistralnog puta M22a u okviru ove radne zone je predvidena i komunalna zona sa leve obale reke raske želežnička stanica sa teretnim terminalom i robno transportnim centrom uzvodno od korita je predviđeno je mešovito poslovanje .

Koncept za izradu Plana generalne regulacije je vecim delom u skladu sa sadržajem i elementima GP-a Novi Pazar 2020 doslo je do neslaganja kod položaja želežničke stanice a samim tim i do pomeranja ostalih zona za teretni terminal , komunalnu zonu i robno transpornsni centar .



PLANSKI DEO

A.1. Povod i cilj izrade plana

A.1.1. Povod za izradu plana

Neposredan povod za izradu Plana predstavlja zakonska potreba u Zakonu o planiranju i izgradnji na osnovu člana 11. i člana 25.gde se za jedinice lokalne samouprave za koje se po ovom zakonu donosi generalni urbanistički plan Planovi Generalne regulacije se obavezno donose za celo građevinsko područje naseljenog mesta, po delovima naseljenog mesta. **I kojom bi se podržali zahtevi velikog broja građana da se izradom plana stvore mogućnosti legalne izgradnje s obzirom na to da predmetni prostor većim delom (osim dela KO Postenja DUP Postenja) do danas nije planski razrađivan.**

Odluka o izradi Plana generalne regulacije, broj 350-198/2009 od 11.12.2009.godine.

A.1.2. Cilj izrade plana i uočena problematika

Cilj izrade plana predstavlja:

- definisanje javnog interesa; koji je vezan za kulturnu baštinu - javni interes vezan za robno transportni centar
- formiranje nove saobraćajne mreže unutar teritorije plana i rekonstrukcija postojeće u cilju formiranja stambenih blokova, koji će se daljim planskim razradama u proceduri sprovođenja dopunjavati novom saobraćajnom mrežom za potrebe budućih korisnika;
- opremanje naselja infrastrukturnom mrežom;
- obezbeđenje optimalne distribucije namena i racionalno korišćenje zemljišta u cilju formiranja prepoznatljive urbane celine sa javnim i ostalim sadržajima;
- opremanje naselja objektima javne namene (škola, dečije, zdravstvene ustanove i dr.);
- izgradnja nedostajućih centralnih funkcija i snabdevačkih punktova;
- planiranje novih stambenih i poslovnih objekata na slobodnim lokacijama uz unapređenje postojećih neplanski izgrađenih stambenih zona kroz njihovu postepenu urbanu transformaciju;
- zaštita životne sredine;
- diferencijacija prostora koji se mogu direktno sprovoditi na osnovu ovog plana i prostora za koje je potrebna dalja planska razrada.

Uočena problematika odnosi se na:

- nerešavanje konflikata nastalih u prostoru između kulturnog pejzaža, svetske kulturne baštine i neplanskog razvoja i usurpacije prostora;
- nebriga prema svetskoj baštini od strane države, gradske uprave i pojedinca.
- demografska presija na skromno zastupljena plodna zemljišta, koja su locirana u dolinskim atarima pogotovo sa malim gustinama naseljenosti izgrađenog zemljišta u njegovoj periurbanoj zoni I njegovo neracionalno korišćenje
- neplansku izgradnju objekata individualnog stanovanja;
- saobraćajnu povezanost predmetnog područja sa kontaktnim prostorima;
- morfologiju terena koja upućuje na teškoće prilikom infrastrukturnog opremanja područja.
- neplansko nasipanje uz magistralni pravac IB 2(M22) koje u velikoj meri narušava regulaciju korita reke Raske
- Planiranje obilaznice predviđene planovima višeg reda zbog već postojećeg izgrađenog naselja biće razmatrana i jasno trasiana¹

A.2. Obuhvat plana

Područje plana Generalne regulacije obuhvata područje u zoni zaštite Đurđevi stupovi, Petrova crkva i linjski prati dolinu reke Raške prema severu i dolinu reke Deževe od ušća sa rekom Raškom pa dalje ka zapadu.

Područje Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina površina plana je **763 ha**

¹ AMANDMAN 1 usvojen na skupštini grada Novog Pazara na sednici održanoj 04.07.2017.god.

Na predlog Plana Generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina u delu A.1.2.Cilj izrade plana I uočena problematika,Uočena problematika koja glasi:

Planiranje obilaznice kroz centar plana kroz izgrađenu urbanu matricu koja odvaja deo izgrađenog naselja od planiranih centralnih i javnih funkcija , uz probleme koji nastaju prolaskom tranzitnih, naročito teretnih vozila, i gde pri bilo kakvoj intervenciji unutar urbanog tkiva bivaju značajno otežani uslovi u saobraćaju, predstavlja opterećujući faktor za ovu lokalnu zajednicu-ali je nasledena obaveza iz planova viseg reda.

MENJA SE I GLASI -Planiranje obilaznice predviđene planovima višeg reda zbog već postojećeg izgrađenog naselja biće razmatrana i jasno trasiana

OBRAZLOŽENJE

Planirana obilaznica prolazi kroz gusto naselje pri čemu se planira i rušenje svih objekata izgrađenih u tom naselju a predstavljaju preuzetu obavezu iz Prostornog plana grada Novog Pazara.Kako je nemoguće sprovesti implementaciju ovog planapredviđena je dalja planska razrada kroz izradu Plana detaljne regulacije pri čemu bi se takođe pristupilo i izmeni Prostornog plana Novog Pazara u kojem bi se sagledala realna i moguća trasa.

A.2.1. Granice i površina obuhvaćenog prostora

Prostor Plana generalne regulacije Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina obuhvata osam celina – koje su sastavljene od više blokova definisanih saobraćajnicama ili granicom parcela.

Celina 1. Deo koji vecim delom obuhvata Područje između Đurđevi Stupovi i Petrova Crkva (obuhvata Južni deo plana)

Celina 2. Kotlina Dezekske reke koja se prostire između puta R-234 Novi Pazar-Golija sa severa i zone zaštite sa juga do granice plana sa zapada.

Celina 3. Stražiste (Prostor između ulice Jaćima Ristovića i ulice Meše Selimovića i granice plana)

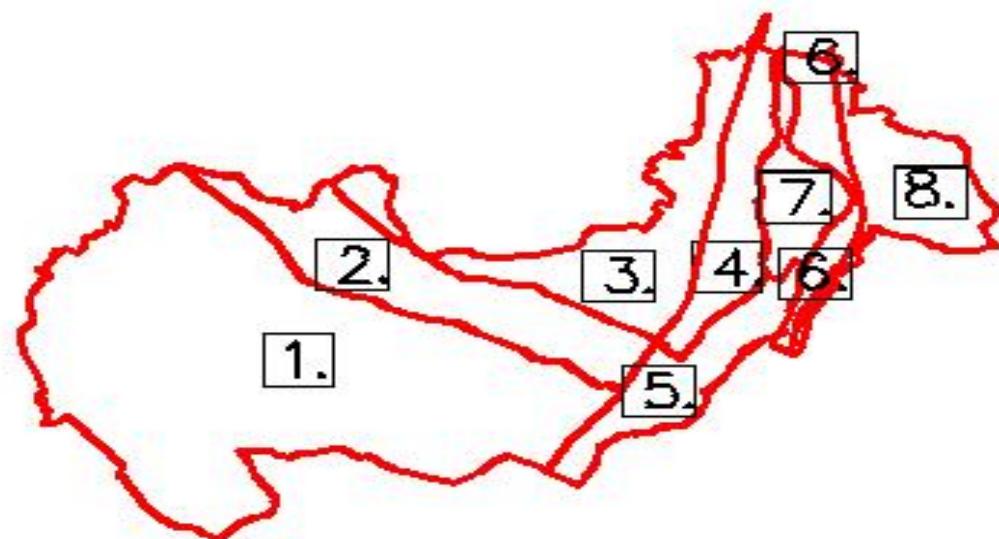
Celina 4. Postenje (Prostor između ulice Meše Selimovića i Novoplanirane saobraćajnice

Celina 5. „Ušće“ (Prostor između Stevana Nemanje reke Raške i obodne novorprojektovane saobraćajnice na severu“ mešovito poslovanje“

Celina 6. Prostor između reke Raške i I reda IB broj 22 (nekadašnja IB br.22(M-22),

Celina 7. Železnička stanica (Prostor između reke Raške i novoprojektovanih obodnih saobraćajnica sa železničkom stanicom i robno transporna centrom.

Celina 8. Gradina



A.2.2. Postojeća namena i način korišćenja zemljišta

Prostor obuhvaćen granicom plana nalazi se većim delom na teritoriji KO Postenje, KO Boturovina, KO Prćenova I KO Novi Pazar, na jače zatalasanom reljefu kroz koji protiče reka Deževa reka Raška i Banjska Reka i više potoka. Prema kartama sa izohipsama nadmorske visine se kreću od **465 mnv** (u dolini reke Raške) – Đurđevi Stupovi se nalaze na koti **799 mnv**.

Prostor plana svrstava se u ravničarski do brdski tip reljefa. Aluvijon reke Raške ima najnižu kotu terena oko 420 mnm u njenom gornjem toku (krajnjem severnom delu prostora u blizini Novog Pazara kota aluvijona je oko 477 mnm (prostor ulivanja Deževske reke u Rašku), U aluvijonu Deževske reke najniže terase (t1) su na oko 500-560 mnm, dok su srednje terase (t2) na koti od oko 560-720 mnm.

Padine terena su sa vrlo razuđenim mikro i makro reljefom kao posledicom raznih procesa: spiranja, jaružanja u zoni bujičnih tokova, povremenog usecanja širih dolina blažih strana i kliženja. Na više lokaliteta registrovana su brojna stara umirena, možda i fosilna klizišta, u okviru kojih dolazi u sadašnjem vremenu do pojava sekundarnih plitkih kliženja terena. Na prostoru između Đurđevih Stupova I Petrove Crkve se nalaze ova klizišta

Hidrografska mreža je prilično razgranata u delu plana. Korito reke Raške je usko, a vodotok je tipično brdsko-planinski, sa velikim gradijentima i pretežno manjom količinom vode. Značajne su i brojne pritoke reke Raške: Deževska reka Blaževski potok, Banjska reka I dr potoci.

Morfologija terena, prirodni položaj i nadmorska visina pružaju stanovnicima i posetiocima izuzetne vizure – sa Đurđevih Stupova i Gradine sagledavanje naselja Deževski put nadalje naselja Postenje i Deževske kotline, sa jedne strane i doline Raške sa druge.

Prostor karakteriše delimično izgrađeno i neadekvatno uređeno zemljište. Istovremeno lokacija se odlikuje značajnim potencijalom za uvođenje novog građevinskog fonda u skladu sa predviđenom namenom i gustom stanovanja.

Prostorna organizacija u zahvatu plana stvara posebnu pogodnost, a podrazumeva uvođenje tj. izgradnju novih saobraćajnica i korigovanje elemenata koji nisu u potpunosti izvedeni (saobraćajna matrica).

Podelom na površine javne namene i površine ostalih namena (u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji) postiže se povoljnija transformacija prostorne celine sa tačno definisanim zonama koje se odnose na način korišćenja zemljišta.

Veći deo obuhvaćene teritorije danas predstavljaju poljoprivredne površine koje se nalaze po obodima delimično izgrađenih kompleksa. Prostor je prema morfološkim i mesnim prilikama podeljen na osam celina koje u postojećem stanju čine zavisne celine većim delom. U postojećem stanju izdvajaju se tri celine u okviru kojih su u poslednjih dvadeset godina izgrađeni bespravni, individualni stambeni objekti pretežne spratnosti P+1+Pk (P do P+2+Pk). To su celine

Celina 2. Kotlina Dezevske reke koja se prostire između puta R-234 Novi Pazar-Golija sa severa i zone zaštite sa juga do granice plana sa zapada.

Celina 3. Stražiste (Prostor između ulice Jacima Ristovića i ulice Meše Selimovica i granice plana)

Celina 4. Postenje (Prostor izmedu ulice Meše Selimovića i Novoplanirane saobraćajnice

Objekti u ovim celinama su dobrog boniteta, sa primerenim urbanističkim pokazateljima za individualni tip stanovanja većim delom. Postojeće ulice su neujednačenog profila ispod propisanog minimuma skoro u svim delovima. Urbanistički parametri nisu primereni u pravcu R234 puta ka Goliji i starog puta ka Raški gde su se urbanistički parametri poremetili izgradnjom više objekata za stanovanje na parceli i od kojih je prizemlje korišćeno za poslovanje. To su većinom Stambeni objekti individualnog stanovanja (bez realizovanih većih snabdevačkih punktova) koji su locirani su uglavnom duž postojećih ulica. Od komercijalnih sadržaja(usluge i trgovina) evidentiran je prostor u neposrednom okruženju predmetnog obuhvata, duž saobraćajnice Jaćima Ristovića i ulice Meše Selimovića. Od radnih zona ovde se nalazi Sloga fabrika za proizvodnju građevinskog materijala u zapadnom delu plana uz reku Deževu u površini od 5 ha .zatim u celini 4 imamo fabriku za proizvodnju namestaja Dasa u severnom delu plana se nalazi i jedna betonjerka preduzeca Razvitak koje je u stecaju tako da je ovo jedna od napustenih lokacija svedok propadanja . Najznačajniji privredni kapaciteti na planskom području su:

1) U KO Prćenova u oblasti prehrambene industrije posluje privatna hladnjača "Marela";

2) U KO Postenju posluje veći broj privrednih kapaciteta u privatnom vlasništvu i to:

3) u industriji u delatnosti proizvodnje nameštaja posluju 2 preduzeća: "Dassa" i Pavlović Selimir;

(4) u građevinskoj delatnosti: "Jugokomerc", proizvodnja betona, "Lešević" proizvodnja armiranog gvožđa, Vladimir Plavšić - proizvodnja betonskih cevi i Asfaltna baza AD "Putevi" Novi Pazar;

(5) u oblasti trgovine više manjih trgovinskih radnji;

(6) u delu KO Novi Pazar koji je u obuhvatu plana nalazi se Holding Kompanija sandžaktrans AD jedan deo ovog kompleksa je prodat imamo tekstilnu proizvodnju DOO. Medaki sa prodajnim prostorom.

U okviru obuhvaćene teritorije evidentirana su i dva veća objekata javne namene.

To je objekat Elektroprivrede Srbije baza trafostanice na povrsini od 1ha

Novo izgrađena osnovna škola u blizini Petrove crkve.

Prema prikupljenim podacima u toku izrade plana na osnovu dostavljenih podloga, evidentirana je promena u prostoru koja se pre svega ogleda u povećanju ukupne BRGP objekata i broja stanovnika na ovom području. Promene u prostoru koje su nastale u periodu od 1985. do 2012. god., izgradnjom bespravnih objekata

A.2.3. Popis katastarskih parcela po obodu granice plana

Opis granice Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina

Počev sa zapada prema severu granica plana poklapa se sa granicom GP-a i ide parcelama:

KO Vojniće:385/1, 384, 382, 381, 624 (put) 130/1, KOBoturovina: kp br. 948/2, 935, 936/3, 936/2, 936/1, 659/2, 659/3, 922/1, 659/1, 660, 661, 662, 663, put 945, 613, 611/2, 611/1, 705, 710/1, 605, 604, 602, 601/1, 591/1, 599, 591/3, put730/2, 730/3, 726, 727, 729, 733, 734, 178/1, 180, 179, 178/3 put, reka Deževa 949,177/4 i dalje ide KO Prćenova 332/1, 332/3, 334, 335/5, 335/4, 335/1, 335/3, 335/2, 344/1, 343/1, 336/2, 337/2, reka Deževa 449,270/1,272/2,269,268/2,268/3,268/1,259/2,227/4,242/1put 227/1, 241/2, 243/2, 245, 246, 248, 249, 250/1, 254, 258/3, 258/2, 257/1, 256 ,

KO Postenje: 3410, 2047/16, 2047/6, 2047/7, 2047/8, 2047/9, 2047/10, 2047/12, deo 2047/1, 2047/13, 2047/14, 2047/15, 3090, 3089, put 3411, 2153, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163 put, 2177, 2187, 2191, 2192, 2201/10, 2197, 2199, 2206/1, 2206/4, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 3416 put, 2220, 2242 put, 2244/1, 2243/1, 2243/2, 2251, 2270, 2275, 2289, 2285, 2286, 2288, 2281, 2304, 3398 put, 2304/9, 2305, 3422 reka Raška, 1213/2, 1213/1, 1212/1, 3406 put, i dalje KO Postenje: 1187, 1186/1 ,preseca put 3405, 2601/1, 2603, 2646, preseca put 3414, 2645, preseca put 3415, 2612, 2616, 2619, 2621, 2880, 2878, 2877, 2884, 2883, 2885, 2886, 2889, 2906, deo 2907, deo 2908/1, 2909/1, 2910/1, 2913/1, deo 2916, 2918, deo 2928, deo2923, deo2921, 2922.

Granica dalje skreće prema zapadu i preseca magistralni put kp. 3406, pa ide dalje kp. 2941 i 2940, zatim preseca reku Rašku i ide granicama parcela prema jugu 3013, 2985/2, 2984, 2972, 2971 i 2955/1.-stari brojevi Granica delje nastavlja prema jugozapadu sve granicom zone zaštite Đurđevi Stupovi tj. do presjeka sa granicom GP-a na zapadu .

Nove parcele, KO Postenje 3895, 3894/3, 3894/2, 3894/1, 3892, 3891/2, 3891/1, 3889, 3890, 3888, 3884, 3885, 3881, 3880, 3879, 3878, 3876, 3875, 3874, 3873, 3872, 3871, 3870, 4852, 3869, 3868, 3867, 3866, 3865, 3860, 3859, 3858, 3491, 3486, 3484, 3485, 3474, 3476, 3473, 3470, 3469, 3464, 3463, 3458, 3457, 3452, 3451, 3444, 3443, 3439, 3436, 3435, 4852, 3434/2, 3434/1, 3433/1, 3434/4, deo puta 3428, deo 3423/1, deo puta 3398/1, 2304/1, 3601, 3602, 2288, 2286, 2285, 3607, 3608, 3616/1, 3616/2, deo puta 2242/1, deo 2251, 2243/1, 2243/2, 3647, 3648, put 3650, 3651, 3652, put 3654, 3655/1, 2206/4, 2206/1, 2199, 2197, deo 2200, 3676/1, 3680/1, 3681, 3688, 3684/1,

deo puta 2163, 2162, 2161, 2160, 2159, 2158, 2157, 2156, 2153, deo puta 3411/1, 3089, 3090, 2047/15, 2047/14, 2047/13, deo 2047/1, 2047/12, 2047/10, 2047/9, 2047/8, 2047/7, 2047/6, 3115/2, 3116/2, 3117, deo puta 3419/1, deo puta 3410.

Ukoliko dode do neslaganja izmedu pobrojanih parcela i grafickog priloga merodavan je graficki prilog

PLAN GENERALNE REGULACIJE III P= 763 ha**A.3. Pravni osnov**

Pravni osnov za izradu i donošenje Plana sadrži se u Odredbi člana 25. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11121/12, 42/13 –US50/13 US 98/13 US 132/14 i 145/14),

Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanistickog planiranja ("Službeni glasnik RS", br. 64/2015)

i odluka o izradi Plana generalne regulacije, broj 350-198/2009 od 11.12.2009.godine

1.) Zakon o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", br. 71/94 i 52/11

2.) Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 135/04 i 88/10);

3) Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", br. 135/04 i 36/09);

4) Zakona o integrисаном sprečавању и контроли загађивања животне средине ("Službeni glasnik RS", broj 135/04);

5) Zakon o zaštiti prirode ("Službeni glasnik RS", br. 36/09 i 88/10);

6) Zakona o javnim putevima ("Službeni glasnik RS", br. 101/05 i 123/07);

7) Zakona o železnici ("Službeni glasnik RS", broj 18/05);

8) Zakona o telekomunikacijama ("Službeni glasnik RS", br. 44/03 i 36/06);

9) Zakona o šumama ("Službeni glasnik RS", broj 30/10);

10) Zakona o vodama ("Službeni glasnik RS", broj 30/10);

11) Zakona o turizmu ("Službeni glasnik RS", br. 36/09 i 88/10);

12) drugih relevantnih propisa i zakona.

A.4. Planski osnov

Planski osnov za donošenje **Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina**

Planski osnov za izradu Plana generalne regulacije je:

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

Prostorni plan područja posebne namene infrastrukturnog koridora visokonaponskog dalekovod 2H110 KV Kraljevo 3 – Novi Pazar 1 Sl gl RS broj 61 od 07. 07 .2016. god.

- Prostorni plan grada Novi Pazar (Sl.list grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)
- Prostornog plana područja posebne namene Prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima 2012 je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 47/2012 od 8.5.2012. godine.
 - Generalni urbanistički plan Novi Pazar 2020 (Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014).

**A.4.1. Izvod iz Prostornog plana
područja posebne namene Prostorne kulturno-istorijske celine
Stari Ras sa Sopoćanima.**

Potencijali za razvoj turističke ponude na području prostornog plana su: kulturno-istorijski spomenici; šumsko-lovni kompleksi - lovišta; etno lokaliteti, saborišta i drugi događaji.

Potencijal predstavljaju brojna nepokretna kulturna dobra i delovi područja sa očuvanim prirodnim vrednostima, u prvom redu spomeničko područje Stari Ras sa Sopoćanima upisana u Listu svetske kulturne i prirodne baštine.

Osnovna ograničenja za razvoj turizma i efikasniju zaštitu prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara javljaju se usled nedostatka planske dokumentacije, naročito odgovarajućih urbanističkih planova; nedovoljne prezentacije, turističke promocije i dostupnosti prirodnog i kulturnog nasleđa zbog nekvalitetne mreže puteva i ostalih infrastrukturnih sistema; neistraženosti narodnog graditeljstva na ruralnom području; neefikasne kontrole neplanske izgradnje u zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara i drugo.

Osnovne karakteristike putne infrastrukture i drumskog saobraćaja su:

- 1) nedovoljni i nezadovoljavajući tehnico-eksploatacionali elementi saobraćajnica na značajnom broju deonica (pretežno gradskih) puteva ometaju normalno i bezbedno odvijanje saobraćaja,
- 2) uličnu mrežu u naseljenim mestima je potrebno prema funkcionalnom značaju i očekivanom protoku vozila razvrstati u osnovne kategorije ulica,
- 3) potrebno je mrežu saobraćajnica na području Prostornog plana upotpuniti i razviti, a posebnu pažnju obratiti na poboljšanje regulisanja dinamičkog saobraćaja i stanje saobraćajne signalizacije i opreme (uključujući i turističku signalizaciju),
- 4) evidentan je manjak uređenih saobraćajnih površina za stacionarni saobraćaj, naročito na lokacijama koje mogu privući veći broj korisnika (javne ustanove, blizina kulturno-istorijskih lokaliteta i slično),
- 5) pešački tokovi nisu regulisani na zadovoljavajući način,

6) javni putnički prevoz je potrebno poboljšati, uz povećanje pouzdanosti rada autobuskih linija, prilagodavanja kapaciteta zahtevima, uvodenja savremenog načina komunikacije sa korisnicima i slično.

Rešavanjem navedenih problema u znatnoj meri bi se popravio kvalitet saobraćajne usluge u drumskom saobraćaju na području Prostornog plana.

Ograničenja - Stanje prevashodno lokalne putne mreže je nezadovoljavajuće, gradski putevi imaju nepovoljne geometrijske karakteristike što je uslovljeno brdskim i planinskim karakteristikama terena. Pored problema vrste kolovoza i završnog habajućeg sloja kolovozne konstrukcije: asfalt, tucanik, zemlja; te njegovog trenutnog stanja, ograničavajući faktor je i neredovno, neplansko i

Uporedo sa navedenim, problem prolaska državnih puteva prvog reda (M-8 i IB br.22(M-22) kroz Novi Pazar (što nije direktno u obuhvatu predmetnog Prostornog plana ali rubna područja grada pripadaju posmatranoj teritoriji), uz probleme koji nastaju prolaskom tranzitnih, naročito teretnih vozila, i gde pri bilo kakvoj intervenciji unutar urbanog tkiva bivaju značajno otežani uslovi u saobraćaju, predstavlja opterećujući faktor za lokalnu zajednicu

Izgradnja pruge na delu Raška - Novi Pazar i ostvarivanje kvalitetne veze drumskog i železničkog vida prevoza na teritoriji Prostornog plana podsticajno bi delovao na tokove ljudi i tereta.

Dakle, potencijal područja je relativno dobra pokrivenost putnom mrežom, dok su njene loše tehnico-eksploatacione karakteristike (usled neredovnog i neadekvatnog održavanja), problemi sa prohodnošću tokom zimskih meseci i nizak nivo učešća savremenog kolovoznog zastora ograničenja za kvalitetno saobraćajno povezivanje. Kao osnovni problemi unapređenja stanja postojeće saobraćajne infrastrukture sagledani su nedostatak finansijskih sredstava i nedovoljna/zastarela oprema.

Prema Osnovnim podacima o nepokretnim kulturnim dobrima i dobrima koja uživaju status prethodne zaštite - status zaštite (izdatim od Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture - Beograd, pod brojem 29/24 od 22. marta 2010. godine za Prostorni plan područja posebne namene "Stari Ras sa Sopoćanima"), u okviru Prostorne kulturno istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima se nalazi:

1) I Kulturno dobro na Listi svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a, Prostorne kulturno istorijska celina Stari Ras sa Sopoćanima. Upis na Listu svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO-a 26. oktobra 1979. godine pod nazivom Stari Ras sa Sopoćanima (br. S 96.),

2) II Nepokretna kulturna dobra od izuzetnog značaja, Prostorne kulturno istorijska celina Stari Ras sa Sopoćanima. Spomeničko područje Starog Rasa proglašeno je za kulturno dobro - Prostorne kulturno istorijsku celinu, Odlukom SO Novi Pazar broj 633-6 od 24. novembra 1978. godine ("Službeni glasnik opštine Novi Pazar", broj 51/3/78).

Pod nazivom Stari Ras sa Sopoćanima, spomeničko područje starog Rasa proglašeno je za Prostorne kulturno-istorijsku celinu od izuzetnog značaja, Odlukom o utvrđivanju nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja i od velikog značaja ("Službeni glasnik SRS", broj 47/87).

Rešenjem o stavljanju pod zaštitu države broj K-140/47 od 27. avgusta 1947. godine Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture NR Srbije; Dopunskim rešenjem 746/71 od 11. novembra 1971. godine Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture; kategorisan je kao nepokretno kulturno dobro - spomenik kulture od izuzetnog značaja ("Službeni glasnik SRS", broj 14/79).

Rešenjem o stavljanju pod zaštitu države K-152/47 od 26. avgusta 1947. godine Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture NR Srbije; kategorisan je kao nepokretno kulturno dobro - spomenik kulture od izuzetnog značaja ("Službeni glasnik SRS", broj 14/79).

Rešenjem o stavljanju pod zaštitu države K-153/47 od 26. avgusta 1947. godine Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture NR Srbije; kategorisan je kao nepokretno kulturno dobro - spomenik kulture od izuzetnog značaja ("Službeni glasnik SRS", broj 14/79).

Rešenjem o stavljanju pod zaštitu države 2253/48 od 18. decembra 1948. godine Zavoda za zaštitu i naučno proučavanje spomenika kulture NR Srbije; kategorisan je kao nepokretno kulturno dobro - spomenik kulture od izuzetnog značaja ("Službeni glasnik SRS", broj 14/79).

II Nepokretna kulturna dobra od velikog značaja

3) III Nepokretna kulturna dobra

Manastir Đurđevi Stupovi nalazi se na vrhu uzvišenja iznad Novog Pazara, podignut u drugoj polovini XII veka kao zadužbina Velikog Župana Stefana Nemanje. Manastir je dobio ime po stupovima - kulama koje su krasile manastirsku crkvu. Manastirski kompleks čine crkva Svetog Đorđa, konaci, trpezarija i zidine sa ulaznom kapijom. Freske manastira predstavljaju veliko nacionalno blago. Obnova manastira Đurđevi Stupovi počela je 2001. godine.

Stari Ras je srednjevekovni kompleks spomenika koji se nalazi na mestu na kome su se spajali putevi sa zapada i juga i vodili dalje ka istoku. Tokom jednog milenijuma tu su se smenjivale razne vojske, države, a značaj grada je vremenom rastao i opadao. Kompleks se sastoji od više spomenika, a najznačajniji lokaliteti koji su obuhvaćeni istraživanjima su: Gradina na Pazarištu sa Podgradem, Trgovište, **Gradina u Postenju**, Reljina gradina, crkva u Naprelju i **latinska crkva u Postenju**. Gradina na Pazarištu sa Trgovištem zajedno sa obližnjim manastirom Sopoćani, manastirom Đurđevi Supovi i crkvom svetih Apostola Petra i Pavla svedoči o veličini i značaju Rasa u srpskoj srednjovekovnoj državi.

Nedaleko od Novog Pazara nalazi se **Petrova crkva**, koja pripada najstarijim srpskim srednjovekovnim spomenicima. To je jedini potpuno očuvani spomenik sagrađen u prednemanjičko doba, verovatno u IX ili X veku. Za ovaj hram se vezuju ključni dogadaji iz života Stefana Nemanje: njegovo krštenje, sabor protiv bogumila i predaja vlasti sinu Stefanu. Koncepcija hrama, zasnovana na kružnoj osnovi sa kupolom, ostala je dominantna do danas, ali je vremenom dopunjena novim elementima (galerija, prstenasti brod).

Pošto je Petrova crkva dugo bila episkopsko središte, uz nju su postojale druge zgrade namenjene takvom srednjovekovnom centru. On je bio zaštićen obimnim zidom, čiji tragovi su otkriveni nakon arheoloških istraživanja. Ni u jednoj srpskoj srednjovekovnoj crkvi nije se sačuvalo toliko slojeva fresaka, koje hronološki prate graditeljske promene na crkvi. Iz prve polovine 9. veka potiču freske u tamburu kubeta sa scenama iz Hristovog života. Drugu celinu čine freske sa predstavom Bogorodice Orante u temenu kalote oltarske apside, figura apostola i anđela, iz prve polovine XI veka. Najslabije očuvane freske nastale su u doba Stefana Nemanje i nalaze se u oltarskoj apsidi i potkupolnom prostoru. Najmlađi i najbolje očuvani sloj fresaka, čiji je ktitor bio kralj Uroš I su raspoređene u južnoj konhi, podkupolnom prostoru, na pilastri, čini kompozicija ktitora, Hrist Pantokrator, Cvjeti, Raspeće, predstave svetaca i proroka i fragmenti nekih scena.

Opsežna arheološka istraživanja kompleksa srednjovekovnog Starog Rasa su započeta krajem 1971. godine, a ceo kompleks se od 1979. godine nalazi na Listi svetske baštine UNESCO-a u sklopu spomenika srednjeg veka objedinjenih pod zaštićenom celinom Stari Ras i Sopoćani.

OSNOVNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Upravljanje područjem Stari Ras i Sopoćanima na način kojim se obezbeđuje zaštita, uređenje i održivi razvoj područja, opšti je cilj izrade Prostornog plana.

POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

Posebni ciljevi su:

- 1) utvrđivanje dugoročnog koncepta istraživanja, očuvanja, revitalizacije, unapređenja i zaštite sa preciziranjem prioriteta i dinamike kratkoročne i srednjoročne realizacije zaštite Starog Rasa sa Sopoćanima;
- 2) utvrđivanje zona i režima zaštite kulturnog nasleđa;
- 3) popularizacija kulturnog nasleđa i razvijanje svesti o značaju zaštite i revitalizacije;
- 4) uređivanje područja Prostornog plana uz definisanje uslova za korišćenje i bolju dostupnost;
- 5) valorizacija kulturnog nasleđa i uključivanje u savremeni, održivi razvoj na lokalnom, regionalnom i nacionalnom nivou, stanovništva i aktivnosti, odnosno turističko, ekološko, kulturno, istraživačko, obrazovno i drugi oblici aktiviranja Starog Rasa sa Sopoćanima;

- 6) aktiviranje područja u turističke svrhe, odnosno razvoj turističkih proizvoda (termin u skladu sa Zakonom o turizmu ("Službeni glasnik RS", br. 36/09 i 88/10)), u vidu posebnih interesa (kulturni - spomenički turizam, turizam gradova, ekološki turizam, autentičnih ruralnih celina), kao i specijalnih interesa (ribolovni, lovni turizam);
- 7) određivanje potencijalnih tržišta i turista;
- 8) definisanje oblaka turističke ponude;
- 9) utvrđivanje prostornog razmeštaja turističkih lokacija, objekata i pravaca kretanja turista; revitalizacija infrastrukturne mreže, posebno opštinskih puteva, izgradnja parking prostora i pratećih sadržaja; unapređenje sistema turističke organizacije i prezentacije turističkog potencijala; edukacija lokalnog stanovništva u funkciji proizvodnje (zdrave hrane, specifičnih proizvoda i slično) i pružanju turističkih usluga (boravak, ishrana, vodiči i drugo) i tako dalje;
- 10) utvrđivanje namene površina i koncepta organizacije sadržaja suprastrukture i infrastrukture i uslovi i režim izgradnje, uređenja i korišćenja područja u funkciji zaštite, uređenja i održivog razvoja Starog Rasa sa Sopoćanima;
- 11) uspostavljanje sistema monitoringa, radi praćenja aktivnosti koje bi mogле da ugroze zaštićeno kulturno nasleđe, s tim da praćenje uključuje i poštovanje režima korišćenja zemljišta i izgradnje, blagovremeno preuzimanje mera u cilju prevencije aktivnosti koje bi mogле da ugroze osnovni potencijal područja.

CILJEVI ZAŠTITE, OČUVANJA I KORIŠĆENJA PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA

Osnovni ciljevi zaštite, očuvanja i korišćenja prirodnih dobara su:

- 1) Zaštita posebnih prirodnih vrednosti obuhvata zaštitu prostora koji sadrže karakteristične predstavnike pojedinih ekosistema, kao i izrazita biogeografska područja, odnosno predstavnike pojedinih tipova predela.
- 2) Zaštita prirodnih predela, ambijenata i pejzaža oko kulturno-istorijskih spomenika, u okviru kompleksne zaštite ovih celina.
- 3) Propisivanje mera i režima zaštite koje se odnose na izričito zabranjene radnje radi očuvanja zaštićenog prirodnog dobra.

Osnovni ciljevi zaštite, očuvanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara su:

- 1) stavljanje nepokretnih kulturnih dobara u funkciju razvoja turizma;
- 2) integralna zaštita prirode i kulturne baštine;
- 3) definisanje stepena i režima zaštite;
- 4) unapređenje prirodnih odlika i vrednosti ekosistema, likovnih vrednosti pejzaža i celovitog ambijenta spomenika kulture;
- 5) razvoj i unapređenje onih funkcija koje nisu u suprotnosti sa zaštitom;
- 6) što verodostojnije očuvanje autentičnih formi i detalja;
- 7) zadržavanje autentičnih materijala i konstruktivnih rešenja;

8) zadržavanje autentičnih namena ili uvođenje odgovarajućih novih namena koje ne ugrožavaju vrednosti nepokretnih kulturnih dobara;

9) izdavanje specifičnih mera zaštite i uslova čuvanja i saglasnosti na konzervatorske projekte od strane nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture;

10) poboljšanje kvaliteta lokalne putne mreže u cilju pristupačnosti spomenicima kulture i prezentacije javnosti.

2) Područje posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi - Petrova crkva u kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima.

U pogledu definisanja planskih rešenja u području posebne namene, podrazumevaju se propozicije za:

1) što potpuniju zaštitu spomeničkog nasleđa po pravilima UNESCO-a;

2) što kvalitetniju prezentaciju i spomeničkog nasleđa i prostora na kome se nalazi;

3) nesmetano funkcionisanje manastira i njihovih ekonomija;

4) zaštitu postojećih prirodnih resursa, staništa retkih ugroženih biljnih i životinjskih vrsta i lokaliteta i pojave koje imaju elemente spomenika prirode;

5) što bržu i potpuniju sanaciju područja;

6) definisanje karakterističnih elemenata pejzaža i očuvanje i unapređenje pojedinih elemenata kulturnog predela;

7) korišćenja prirodnih resursa - u skladu sa njihovim kapacitetima, ali i primenu neophodnih mera na zaštitu kvaliteta tih istih resursa;

8) privredni razvoj naročito razvoj turizma;

9) razvoj saobraćajne i komunalne infrastrukture;

10) održivi razvoj seoskih naselja na području Prostornog plana;

11) sve aktivnosti podrediti visokim zahtevima zaštite životne sredine.

S obzirom na namenu ovog prostora definisanu kroz planove zaštite prostora kao međunarodne, kulturne i prirodne baštine, gde je naglašena zaštita kulturnih dobara, postavlja se kao imperativ opšta zaštita i nega prirodne sredine od preterane devastacije i izgradnje. Ovaj prostor treba da posluži kao ekološki oslonac postojećem živom svetu (flora i fauna) i obezbedi kvalitet prostora za planiranu namenu.

Osnovni kriterijumi koji su uticali na određivanje granica zaštićenog prostora su pre svega, kriterijumi za zaštitu graditeljske i prirodne baštine (prema Zakonu o zaštiti prirode i Zakonu o zaštiti kulturnih dobara) i to:

1) prema potrebama zaštite i prezentacije kulturnih dobara i njihovog okruženja;

2) prema funkcionalnim, planskim kriterijumima.

Planom zaštite utvrđena je zona koja obuhvata spomenike kulture i prostor između njih. Zaštita ovog prostora ima za cilj da obezbedi unapređenje prirodnih odlika i vrednosti ekosistema, likovnih vrednosti pejzaža i celovitog ambijenta spomenika kulture, uz razvoj i unapređenje onih funkcija koje nisu u suprotnosti sa zaštitom. Ovom zonom takođe se sankcionišu i one funkcije koje su rezultat zatečenog stanja ili razvojnih programa.

U cilju što adekvatnije zaštite, promocije i prezentovanja zaštite predela i spomenika kulture, svrhu internacionalnog kulturnog marketinga i turizma, preciznim granicama ovim Prostornim planom se definiše Posebna namena u okviru zona zaštite oko ovih spomenika izuzetnih istorijskih i umetničkih vrednosti.

U tom smislu, formirane su tri planske zone prema stepenima zaštite :

1. ZONA KULTURNOG DOBRA (I stepen zaštite) koja obuhvata prostor na kome je samo zaštićeno kulturno dobro uključujući i prostor za njegovu obnovu i korišćenje: osnovni i prateći objekti kulture, slobodne površine, porta, park, saobraćajni prilaz, kao i objekti komunalne infrastrukture, neophodni za funkcionisanje kulturnog dobra;

2. ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA (II stepen zaštite) predstavlja neposredno okruženje kulturnog dobra i prvenstveno je u funkciji očuvanja integriteta kulturnog dobra;

Zaštićena okolina Đurđevih Stupova i Petrove crkve i Starog Rasa i Sopoćana predstavlja kulturnu i ambijentalnu celinu i može da ima kulturne i druge sadržaje u skladu sa duhom kulturnog dobra i prirodnim i stvorenim vrednostima okoline.

3. PROSTOR NA KOME SE ŠTITI PEJZAŽ (III stepen zaštite) zauzima najveći deo zona zaštite i može se koristiti za rastresite naseljske strukture male i ujednačene spratnosti niskog stepena izgrađenosti i zauzetosti, bogate javne zelene površine i velike slobodne prostore.

Područje posebne namene Đurđevi stupovi - Petrova Crkva obuhvata parcele pet katastarskih opština: Novi Pazar, Postenje, Prćenova, Vojniće i Boturovina i obuhvata površinu od 250,08 ha.

Ukupna površina Područja posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi - Petrova crkva je 250,08 ha. Površina prve zone zaštite je 11.66 ha, druge zone 91,28 ha i treće zone 147,15 ha.

Zone drugog i trećeg stepena zaštite se utvrđuju primenom međunarodnih konvencija o zaštiti kulture, prirode kulturnog pejsaža, kao i prema Elaboratima zaštite objekata pod zaštitom UNESCO i stavovima Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture i Republičkog zavoda za zaštitu prirode. Određivanje granica je nadležnost Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Granice još uvek nisu utvrđene, već ih ovaj Prostorni plan definiše kao planske.

Đurđevi Stupovi - Petrova Crkva

Zona 1. stepena planske zaštite Površine 11.66 ha

K.O. Novi Pazar

Katastarske parcele broj:

3116, 3117, 3118, 3119, 4956.

K.O. Boturovina

Katastarske parcele broj: 807, 808, 809, 810, 813, 814, 816, 817, 819, 820, 821, 822, 823, 812, 811, 875.

K.O. Postenje

Katastarske parcele broj: 3331, 3332, 3335, 3330, 3324.

Zona 2. stepena planske zaštite**K.O. Vojniće**

Katastarske parcele broj: 385/1, 385/2, 624/2, 380, 381/1, 381/3, 381/4, 382/1, 382/3, 382/4, 624/1, 130, 383

K.O. Novi Pazar

Katastarske parcele broj: 3071/2, 3070/2, 3069/2, 3115/2, 3114/7, 3114/8, 3114/6, 3114/4, 3114/10, 3114/2, 3114/3, 3112/9, 3112/8, 3112/7, 3112/6, 3113/2, 3113/1, 3117, 3116, 3113/1, 3113/2, 3113/3, 3113/4, 3113/5, 3113/6, 3113/7, 3112/2, 3112/3, 3112/4, 3113/4, 3112/5, 3103

K.O. Boturovina

Katastarske parcele broj: 737, 738, 746, 741, 740, 735, 729, 727, 728, 736, 739, 747, 745, 726, 730/3, 723, 717, 724, 742, 744, 743, 779, 746, 749, 750, 752, 753, 756, 757, 754, 758, 755, 725, 721, 722, 716, 759, 762, 763, 720, 719, 718, 760, 761, 712, 714, 602, 601/1, 601/2, 600, 599, 591/1, 591/3, 715, 708/1, 708/2, 708/3, 708/4, 713, 709, 711, 706, 707, 945, 710/1, 710/2, 710/3, 705, 611/1, 612, 611/2, 700, 701, 702, 703, 704, 611/9/23, deo 641, 613, 653, 663, 662, 945, 664, 611, 684, 704, 685, 686, 687, 688, 689, 699/1, 699/2, 690, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 768, 767, 765, 766, 764, 772, 771, 770, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 780, 782, 784, 781, 786, 785, 787, 788, 791, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 798, 799, 797, 947, 803, 815, 804, 800, 801, 802, 691, 679, 683, 680, 681, 682, 665, 661, 660, 667, 666, 670, 668, 669, 671, 672, 676, 673, 674, 675, 677, 678, 805, 912, 911, 806, 910, 913/1, 913/2, 913/3, 913/4, 913/5, 914, 915/2, 917/1, 917/2, 915/3, 915/4, 919/1, 919/2, 918/1, 921, 918/2, 922/3, 922/1, 920, 923/3, 659/2, 623/2, 624, 626, 615/1, 909, 907, 908, 936/1, 936/2, 936/3, 923/1, 925, 934, 935, 932/1, 928/1, 928/2, 930, 933, 927/1, 927/2, 916, 931/1, 931/2, 929/1, 93243, /2, 130/2, 876, 877, 878, 880, 879, 881, 882, 887, 886, 888, 885, 883, 871/1, 871/2, 870/1, 870/2, 866, DEO 2904, 868, 867, 865, 831, 830, 832, 833, 829, 828, 827, 825, 824, 824, 818, 826, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 841, 842, 843, 840, 846, 845, 844, 847, 848, 860, 862, 861, 863, 864, 859, 849, 858, 850, 851, 852, 853, 857, 856.

K.O. Prećenova
2956/2, 2956/5, 2959/3, 2956/6, 2956/4, 2956/7, 2955/2.

ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA

KOMPLEKS MANASTIR ĐURĐEVI STUPOVI I PETROVA CRKVA

Unutar zone zavisno od funkcionalnih kriterijuma, **izvršeno je detaljnije diferenciranje prostora. U tom smislu izdvajaju se:**

- 1) neposredno okruženje spomenika kulture;
- 2) selo Vrbolazi;
- 3) poljoprivredno zemljište visokog boniteta;
- 4) ostale poljoprivredne površine;
- 5) postojeće šume;
- 6) površine planirane za pošumljavanje;
- 7) površine za koje se planiraju posebne mere sanacije i uređenja (jaruge, erodirano zemljište);
- 8) površine seoskog stanovanja;
- 9) zona forlanda i zaštite rečnih tokova.

Sa aspekta sprovođenja mera zaštite, a posebno uređenja prostora stanje po vlasništvu je nepovoljno, jer je oko 90% zemljišta u privatnom vlasništvu.

Na prostoru oko manastira Đurđevi stupovi se ne predviđa nova gradnja objekata. Pored Đurđevih stupova planira se muzejska postavka u postojećem objektu. U blizini manastira se nalazi restoran, pored koga se planiraju sadržaji neophodni za turističko korišćenje manastira (parking, sanitarni čvor, informacije, suveniri i slično).

Neophodno je urediti pristupnu pešačku stazu manastiru na način koji će izazvati što manje degradiranja okolnog prostora, uz primenu odgovarajućeg zastora.

Pored parkinga planira se uređenje platoa kao vidikovca, na kome bi mogla da se predvidi postavka nekoliko klupa za sedenje, sadnja nekoliko stabala i postavka korpi za otpatke.

Oko Petrove crkve se takođe ne predviđa izgradnja novih objekata, izuzev vizitorskog centra. Postojeće stambene objekte u neposrednom okruženju crkve treba odgovarajućim zelenilom zakloniti. Vazdušne električne vodove do crkve obavezno kablirati, a česmu izmestiti na drugo mesto i urediti. **Asfaltni put koji ide pored crkve treba da bude put sa ograničenim saobraćajem, samo za službene potrebe i stanovništvo tog dela prostora.**

Nakon završetka arheoloških radova, treba urediti i groblje za adekvatnu prezentaciju. Na odgovarajućem mestu planirati klupe za odmor, a pored njih posaditi nekoliko stabala i postaviti korpe za otpatke. Postojeća stabla šljive zameniti, jer su prestarela.

Uređenje prostora sela Vrbolazi se planira bez proširenja izgradnje van postojećih izgrađenih prostora. Prostor je definisan kao prostor za turističke sadržaje (smeštaj, restorani, prodavnice etno proizvoda i nacionalna kuhinja), koji se mogu praviti u postojećim objektima ili u okviru sadašnjeg izgrađenog prostora.

Zona poljoprivrednog zemljišta visokog boniteta, se zadržava uz sugestiju da se odgovarajućim kulturama i melioracijom zemljišta ono koristi na način, koji neće voditi ka daljoj degradaciji pedološkog sloja.

Sve postojeće evidentirane šume se zadržavaju i za njih treba predvideti mere revitalizacije i zaštiti ih kao šume sa posebnom namenom.

Na erodiranim prostorima planira se sanacija zemljišta i pošumljavanje posebno u jarugama, kao i saniranje i uređenje putnih pojaseva.

Uz Deževsku reku i reku Rašku na delu forlanda koji je neposredno ili ulazi u zonu zaštite, planira se podizanje zaštitnog pojasa uz reku.

Za celo područje je neophodno razrešiti pitanje snabdevanja vodom i pitanje otpadnih voda. Neophodna je izgradnja nepropusnih septičkih jama. Takođe se mora razrešiti pitanje sakupljanja i deponovanja smeća sa spomeničkih lokaliteta i iz domaćinstava u zoni zaštite.

Uslovi, mere i smernice zaštite, uređenja i korišćenja prirodnog prostora kompleksa Đurđevi Stupovi - Petrova crkva

Pri svim dopuštenim delatnostima i izgradnji komunikacija, gradnji različitih objekata, korišćenju prirodnih izvora i bogatstva i sličnim radovima mora se voditi računa da se njihovim razmerama, načinom izvođenja, veličinom i dubinom pojedinih zahvata, nametljivošću i artificijelnošću objekata u odnosu na karakter i slikovitost prirodnog ambijenta, i u odnosu na vrednosti graditeljske baštine, ne dovedu u pitanje, ugroze, ili unište neke od njegovih osnovnih obeležja koja čine specifičnost zaštićenog područja, a samim tim i njegovu privlačnost i atraktivnost.

Sprovođenjem opštih mera zaštite štitiće se staništa biljnih zajednica i retke flore i faune.

Posebnim merama zaštite prema Zakonu o zaštiti prirode i drugim zakonima štitiće se:

1) vidikovci kao posebni prirodni ili stvoreni estetski oblikovani predeli ili lokaliteti sa kojih se pruža širi vidik na okolne prirodne i stvorene vrednosti karakteristične za šire područje ili region. Na vidikovcu se mogu vršiti samo one radnje koje neće narušiti njegovu lepotu i druge vrednosti zbog kojih se stavlja pod zaštitu;

2) ptice pevačice, kao ptice korisne za poljoprivredu i šumarstvo, zaštićene su trajnom zabranom lova i drugim vidovima uništavanja;

3) drugi predstavnici flore i faune štitiće se posebnim odlukama grada kada se bude precizno utvrdila njihova brojnost i lokaliteti.

ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

ZONE ZAŠTITE, MERE ZAŠTITE I USLOVI ČUVANJA I KORIŠĆENJA KULTURNOG NASLEĐA I ISTORIJSKOG PEJZAŽA

Đurđevi Stupovi - Petrova crkva

Područje Starog Rasa sa Sopoćanima, koje se od 1979. godine nalazi na listi Svetske kulturne i prirodne baštine UNESCO, predstavlja u istorijskom, umetničkom i geografskom smislu jedinstvenu spomeničku celinu. Od pojedinačnih objekata koji su valorizovani kao "Svetska baština", manastir Đurđevi Stupovi i Petrova crkva nalaze se na teritoriji obuhvaćenoj granicama predviđenog GUP-a Novog Pazara. Tako je u cilju njihove što adekvatnije zaštite, promocije i prezentovanja u svrhu internacionalnog kulturnog marketinga i turizma u preciznim granicama definisana zona zaštite oko ova dva spomenika izuzetnih istorijskih i umetničkih vrednosti.

Crkva Svetog Apostola Petra i Pavla, poznata kao Petrova crkva, pripada najstarijim srednjovekovnim sakralnim spomenicima na tlu Republike Srbije. U istorijskim izvorima se pominje kao episkopsko sedište još u X veku. Ključni događaji iz života Stefana Nemanje vezuju se za Petrovu crkvu: njegovo krštenje, sabor protiv bogumila i predaja vlasti sinu Stefanu (budućem Prvovenčanom). Da je crkva imala kontinuitet hrišćanskog hrama više od deset vekova, dokazuju brojne intervencije vršene i na arhitekturi, i na zidnom slikarstvu. Preromanička koncepcija građevine, zasnovana na kružnoj osnovi sa kupolom, ostala je do danas dominantna, ali je u prepravkama izvođenim u različita vremena dopunjena novim elementima (galerija, ophodni brod, kasnije prekinut aneksom nepravilne pravougaone osnove). Tri sloja fragmentarno sačuvanog živopisa datuju se prema stilskim karakteristikama u period IX-X veka, kraj XII i poslednje decenije XIII veka. Postojanost poštovanja ovog drevnog kultnog mesta u prethodna tri stoljeća pokazuje i nekropola sa monumentalnim nadgrobnim spomenicima. Istraživački i konzervatorski radovi na crkvi vršeni su krajem 50- tih i početkom 60- tih godina XX veka, dok se arheološki radovi, sa prekidima, odvijaju od 1984. godine.

U neposrednoj blizini Nemanja je 1171. godine podigao manastirski kompleks Đurđevi Stupovi, koji čine crkva Svetog Đorda, ostaci trpezarije, konaka, cisterne i manastirskih zidina sa ulaznom kulom. Jednobrodni hram sa trodelnim oltarskim prostorom, naosom sa vestibilima i pripratom flankiranom dvema kulama, svojom osnovom pripada ranoj raškoj arhitekturi, dok u spoljnem izgledu odaje duh zapadnjačkog, romanskog graditeljstva. Freske, danas dosta oštećene, a delom prenete u Narodni muzej u Beogradu, izvedene su u najboljim tradicijama komninskog stila i vešto prilagođene arhitekturi hrama, što je posebno došlo do izražaja u kupoli elipsaste osnove. Ulazna kula je dogradnjom apside na istočnoj strani 1282 - 1283. Godine pretvorena u kapelu i grobno mesto Nemanjinog pravnuka, kralja Dragutina. Osim oslikavanja unutrašnjosti kapele, radovi izvedeni u manastiru krajem XIII veka obuhvatili su i izgradnju nove trpezarije, konaka i ukrašavanje freskama priprate katolikona.

Propadanje kompleksa započeto je u tursko vreme, a kulminaciju doživelo u ratovima XX veka. Arheološki i konzervatorsko-restauratorski radovi izvođeni su 1960 - 1982. godine, dok je 1997. godine obnovljen monaški život u manastiru nakon čega je podignut konak na severoistočnom delu porte, obnovljena Dragutinova trpezarija i započeti restauratorski radovi na crkvi

Zaštita Petrove crkve i Đurđevih Stupova, kao dobara upisanih na Listu Svetske baštine, odn. kategorisanih nepokretnih kulturnih dobara - spomenika kulture od izuzetnog značaja za Republiku Srbiju, neodvojiva je od zaštite njihovog prirodnog okruženja. Zona zaštite koju je predložio Zavod za zaštitu prirode Srbije 1989. godine uglavnom obuhvata geografski definisanu teritoriju koja se sagledava iz Novog Pazara, i to najbolje sa groblja Gazilar. Sa manjim izmenama, ova teritorija bi obezbeđivala očuvanje osnovnih vizura spomenika iz grada, kao i vizure okoline sa samih lokaliteta. Nažalost, ova teritorija je već duže vreme ugrožena nekontrolisanom izgradnjom uglavnom stambenih (ali i industrijskih) objekata kao i jako opterećenim saobraćajnicama. **Ovi problemi su posebno izraženi u slučaju Petrove crkve gde je već u velikoj meri ugrožena autentičnost neposredne okoline spomenika.**

ARHEOLOŠKI LOKALITETI

2) Arheološko nalazište Gradina - Postenje - Arheološko nalazište Gradina u Postenju proglašeno je za kulturno dobro 1989. godine. U dosadašnjim istraživanjima sprovedenim na Gornjem platou utvrđenja, otkriveni su rezidencija sa kapelom, velika gradska crkva, pet kula, dve kapije i mnogobrojni stambeni objekti. Takođe je istražen prostor između palate i centralne kapije na severoistočnom bedemu.

Arheološka istraživanja su još uvek u toku. Radi se o bogatom lokalitetu upečatljivog geografskog položaja, sa mogućnošću sagledavanja šireg područja Novog Pazara. Prirodna okolina Gradine u Postenju ograničena je podnožjem samog brda, odn. magistralnim putem Novi Pazar - Raška.

Opšte mere zaštite u definisanoj zoni podrazumevaju zabranu gradnje a takođe i stalni arheološki nadzor prilikom bilo kakvog obavljanja zemljanih radova, koji nisu u okviru arheoloških istraživanja. Ovim prostornim planom se definiše I režim zaštite, do utvrđivanja granica lokaliteta i primenjivaće se opšta pravila režima I stepena zaštite, a definitivni režimi zaštite će se utvrditi naknadno, kroz odgovarajući urbanistički plan.

U dosadašnjim istraživanjima sprovedenim na Gornjem platou utvrđenja, otkriveni su rezidencija sa kapelom, velika gradska crkva, pet kula, dva kapije i mnogobrojni stambeni objekti. Takođe je istražen prostor između palate i centralne kapije na severoistočnom bedemu. Arheološka istraživanja su i dalje u toku, a nosilac projekta je Centar za arheološka istraživanja Filozofskog fakulteta u Beogradu. Radovi na zaštiti lokaliteta započeti su 1991. godine.

Projekat uređenja bi trebalo da obuhvati dve faze: 1) dok traju istraživanja treba projektovati i urediti funkcionalan saobraćajno-kolski pristup lokalitetu i dovesti elektroenergetsko napajanje do ulazne zone kompleksa; 2) kada istraživanja budu privedena kraju, predviđa se izrada projekta prezentacije i uređenja građevinskog kompleksa.

SAOBRAĆAJNICE U SLUŽBI AFIRMACIJE I PREZENTACIJE KULTURNOG NASLEĐA - POTENCIJALNI TURISTIČKI ITINERERI

Stoga se, planira rekonstrukcija "starog puta" za Rašku, kao i deonica puta ka Sopoćanima, kada se izgradi obilaznica, koji bi trebalo da postanu turistički putevi. U cilju postizanja što veće atraktivnosti ovog novoplaniranog turističkog koridora planira se postavljanje graničnih drvoreda na pojedinim deonicama, koje će se definisati u saradnji sa Zavodom za zaštitu prirode Srbije. Planira se postavljanje informacionih tabli i turističkih sadržaja isključivo u službi afirmacije kulturnog nasleđa, strogo inkorporiranih u kulturni pejzaž. Za naznačene koridore ovim Prostornim planom se propisuje izrada plana detaljne regulacije kojim bi se bliže definisali kako sadržaji, tako i struktura i forme objekta koji bi ove sadržaje prihvatali.

Pešački i biciklistički saobraćaj

Pešački saobraćaj predstavlja najmasovniji vid kretanja u obuhvaćenim naseljenim mestima. Pešačke staze, tj. trotoare potrebno je izvesti denivelisano u svim uličnim profilima zbog bezbednog kanalisanja pešačkih tokova do/od mesta stanovanja, radnih mesta i ostalih sadržaja - ciljeva kretanja. U cilju povećanja turističke atraktivnosti na posmatranom području potrebno je stimulisati izgradnju pešačkih staza sa rekreativnom namenom.

Usled topografskih karakteristika terena i kontinentalne klime sa zimama sa obilnim snežnim padavinama biciklistički saobraćaj je relativno malo zastupljen na posmatranom području. Predlaže se izgradnja biciklističkih staza u rekreativne svrhe u zonama gde je će se pojaviti kapaciteti namenjeni turizmu. Na taj način bi se pružili uslovi za rekreativne aktivnosti (vožnju bicikla i pešačenje) na potezima razdvojenim i nezavisnim od svih ostalih vidova saobraćaja. Uvođenje trasa pešačkih i biciklističkih staza koje vode prema atraktivnim destinacijama i izletničkim punktovima doprinosi razvoju rekreativnog turizma.

Lokalni nivo subjekata predstavlja Skupština grada Novog Pazara. Izgradnja, rekonstrukcija, revitalizacija i održavanje opštinskih puteva i ulične mreže u naseljima u okvirima Prostornog plana, je u nadležnosti grada. Osnovna uloga gradskih organa u realizaciji postavki razvoja i rekonstrukcije putne mreže, predstavljaju aktivnosti na izradi kvalitetne dokumentacije, kojom se argumentovano mogu opravdati zahtevi upućeni prema republičkim organima i institucijama u cilju dobijanja sredstava potrebnih za realizaciju rešenja predloženih u planu, a vezanih za saobraćajnice višeg reda (državni putevi I i II reda), odnosno u aktivnostima vezanim za mrežu opštinskih puteva (formiranje projektne dokumentacije, obezbeđivanje finansijskih sredstava).

Železnički saobraćaj

Prostornim planom Republike Srbije planirana je izgradnja jednokolosečne pruge Raška - Novi Pazar, čime bi Novi Pazar bio integrisan u železničku mrežu Srbije.

Generalnim projektom pruge Raška - Novi Pazar (Saobraćajni institut CIP, 2007. godine) predviđena je izgradnja jednokolosečne pruge između navedenih gradova. Situaciono, pruga u područje Prostornog plana ulazi na krajnjem severu (Kozarevo), prati dolinu reke Raške, u zoni Postenja je predviđena izgradnja teretne stanice, dok su za putničku stanicu predviđene dve alternativne lokacije, bliže gradu. Sa aspekta drumske infrastrukture, potrebno je obezbediti vezu teretne stanice sa državnim putem prvog reda M-22 (raskrsnica u zoni brda Gradina), kao i pristupne saobraćajnice i ostale sadržaje namenjene putničkoj stanci, koja bi se nalazila na samoj granici Prostornog plana, ili neposredno izvan nje. Izdvojeno, u slučaju varijante sa putničkom stanicom lociranom izvan područja Prostornog plana, potrebno je ukrštaj državnog puta prvog reda IB br.22(IB br.22(M-22) sa železničkom prugom izvesti denivelisano.

Prostor u granicama Prostornog plana koji je u zoni **KZB-i tretira se kao prostor koji je od posebnog značaja za odbranu zemlje i kao takav predstavlja zonu kontrolisane gradnje. U ovoj zoni je predviđen je poseban režim planiranja, uređenja i izgradnje i definisan je pravilima uređenja u Prostornom planu.**

U skladu sa članom 68. Zakona o odbrani ("Službeni glasnik RS", broj 116/07) kao i tačke 10. Odluke, nakon usvojenog Koncepta plana, predlog Prostornog plana će biti dostavljen Ministarstvu odbrane, Upravi za infrastrukturu.

Razrada Prostornog plana kroz planove nižeg reda i tehničku dokumentaciju - U cilju implementacije planskih rešenja i realizacije definisanih smernica, ovaj Prostorni plan će se, u prioritetnoj fazi, razrađivati za:

1) područja posebne namene Đurđevi Stupovi - Petrova crkva i Stari Ras - Sopoćani kroz:

(1) Plan generalne regulacije, kojim se razrađuje GUP Novog Pazara - Za područje posebne namene Đurđevi Stupovi - Petrova crkva u granicama sva tri stepena zaštite, kao dela plana sa elementima detaljne regulacije.

(2) Plan detaljne regulacije - Za područje posebne namene Sopoćani - Stari Ras u granicama II stepena zaštite oko Sopoćana.

(3) Plan detaljne regulacije - za obilaznicu oko Sopoćana.

(4) Urbanističke projekte za turističke objekte i pojedine komplekse - izrađivaće se u cilju utvrđivanja primene urbanističkih parametara i urbanističkog uređenja prostora, na onim lokacijama za koje nadležna opštinska služba bude odredila potrebu izrade urbanističkog projekta.

2) područja van posebne namene kroz:

(1) Generalni urbanistički plan Novog Pazara - za građevinsko područje grada Novog Pazara van područja posebne namene

(2) Prostorni plan grada Novog Pazara - delovi Plana van posebne namene i GP Novog Pazara.

Smernice za uređenje prostora i pravila građenja koja su predložena u ovom Prostornom planu će važiti u obuhvatu predloženom za plan generalne regulacije, odnosno plan detaljne regulacije do njegove izrade i usvajanja u skladu sa kategorijama zemljišta koje se nalazi na tom prostoru.

Urbanistički projekti će se izrađivati prema opšte utvrđenim pravilima odnosno smernicama, definisanim zakonskim i podzakonskim Aktima i u skladu sa predloženim kriterijumima prikazanim u Pravilima građenja u ovom prostornom planu. Izuzetno gradska nadležna služba može (u saradnji sa Komisijom za planove) doneti odluku o izradi Urbanističkog projekta za određenu lokaciju koja nije obuhvaćena navedenim kriterijumima, ili opštim pravilima, usled specifičnosti sadržaja, obuhvata ili funkcionalnih zahteva planiranih namena.

Tehnički projekti, studije, analize i istraživački elaborati izrađivaće se po potrebi, u zavisnosti od dinamike realizacije izgradnje značajnih infrastrukturnih objekata - sistema (putevi, itd.) ili industrijsko - poslovnih lokacija sa većim obuhvatom i u zavisnosti od dinamike i mogućnosti pristupa fondovima finansiranja. Prioritetnim aktivnostima su obuhvaćeni svi projekti koji su naznačeni u okviru sektorskih prioriteta.

Lokacijske dozvole na osnovu pravila uređenja iz ovog Prostornog plana će se, uz odgovarajuću tehničku dokumentaciju i potrebne uslove i saglasnosti, izdavati lokacijske dozvole za pojedinačne infrastrukturne objekte (trafo stanice, rezervoari za vodu, lokalne saobraćajnice itd) i druge objekte kao što su vidikovci, koji nisu dispoziciono određeni grafičkim prilozima ili tekstualno, a prema mišljenjima odnosno stavovima nadležnih opštinskih službi.

Planska rešenja i načini implementacije Prostornog plana se ne odnose na objekte koji su u procesu legalizacije, već će se zakonske procedure u procesu legalizacije sprovoditi u skladu sa zakonskim i podzakonskim Aktima koja se odnose na ovu oblast.

Odrednice o mreži naselja i javnih službi, van utvrđena dva područja posebne namene, mogu se menjati prostornim planom jedinice lokalne samouprave.

A.4.2.Izvod iz Prostorni plan grada Novi Pazar (Sl.list grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara Utvrđivanje i zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na području grada Novi Pazar nalazi se Spomeničko područje **Stari Ras sa Sopoćanima upisano u Listu svetske kulturne i prirodne baštine** (UNESCO, 1979) na osnovu kriterijuma Konvencije o zaštiti Svetske kulturne i prirodne baštine (1972, 1984): (i) remek-delo ljudskog kreativnog genija; i (iii) jedinstven ili izuzetan dokaz o kulturnoj tradiciji ili civilizaciji koja živi ili koja je nestala.

To područje utvrđeno je i za prostornu kulturno-istorijsku celinu kategorisanu za nepokretno kulturno dobro od izuzetnog značaja. Obuhvata područje 15 katastarskih opština: Postenje (1855 ha), Prćenova (261,3 ha), Boturovina (384,1 ha), Vojniće (337,5 ha), Pobrđe (258,6 ha), Ivanča (226,5 ha), Varevo (267,6 ha), Šavci (255,3 ha), Lukocrevo (544 ha), Zabrdje (602,7 ha), Doljani (519,9 ha), Slatina (986,5 ha), Sebečevo (1809,9 ha), Vidovo (246,7 ha) i Novi Pazar (1538 ha), ukupne površine 10093,6 ha.

Spomeničkim područjem Stari Ras sa Sopoćanima i istoimenom prostornom kulturno-istorijskom celinom obuhvaćena su sva nepokretna kulturna dobra od **izuzetnog značaja** na području grada, i to:

- 1) manastir Đurđevi Stupovi (podigao veliki župan Stefan Nemanja 1171. godine, obnovio i završio kralj Dragutin krajem XIII veka), spomenik kulture na području katastarske opštine Boturovina, koji čine ostaci: crkve Sv. Đorđa (jednobrodna građevina sa trodelenim oltarskim prostorom, naosom sa vestibilom i pripratom flankiranom dvema kulama) koja osnovom pripada ranoj raškoj školi, spoljni izgled je pod uticajem romanskog graditeljstva, dok je fresko slikarstvo u najboljoj tradiciji komninskog stila dosta oštećeno i delom preneto u Narodni muzej u Beogradu; kao i ostaci trpezarije (obnovljena), konaka, cisterne, manastirskih zidina i ulazne kule sa apsidom (kapela sa grobnim mestom kralja Dragutina);
- 2) crkva Sv. Apostola Petra i Pavla, poznata kao Petrova crkva (pominje se u X veku), spomenik kulture na području katastarske opštine Novi Pazar, među najstarijim sakralnim spomenicima na tlu Srbije i episkopsko sedište u X veku, sa preromaničkom koncepcijom građevine kružne osnove sa kupolom, koja je u više navrata prepravljana dopunjavana novim elementima, i sa tri sloja fragmentirano sačuvanog živopisa koji su prema stilskim karakteristikama datovani u period IX-X veka, kraj XII i poslednju deceniju XIII veka, kao i nekropolom pored crkve sa monumentalnim nadgrobnim spomenicima; i

kao i druga kategorisana nepokretna kulturna dobra, evidentirani arheološki lokaliteti i neistraženi objekti narodnog graditeljstva..

Granice zona sa različitim režimima zaštite (I, II i III stepena) za područje posebne namene svetske kulturne baštine Sopoćani-Stari Ras i za područje posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi-Petrova crkva na spomeničkom području upisanom u Listu svetske kulturne i prirodne baštine utvrđuju se PPPN Stari Ras sa Sopoćanima (prikazano na *Referalnoj karti 4. Prostornog plana*).

Granice zaštićene okoline utvrđiće se za 9 proglašenih nepokretnih kulturnih dobara, kao i za 6 evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara koja uživaju prethodnu zaštitu (u obuhvatu Generalnog plana Novog Pazara) i 410 prospekcijom otkrivenih, evidentiranih, rekognosciranih i/ili istraženih arheoloških lokaliteta (*tabela 16. i Referalna karta 4. Prostornog plana*) jednovremeno sa utvrđivanjem njihovog statusa i kategorizacijom.

Do utvrđivanja granica i zona sa diferenciranim režimima zaštite, izgradnje i uređenja prostora utvrđenim u delu II 2.1.1.2. Prostornog plana, zaštićenom okolinom utvrđenih i predviđenih za utvrđivanje nepokretnih kulturnih dobara koja uživa isti status zaštite kao dobro smatraće se cele katastarske parcele na kojima se to dobro nalazi.

Utvrđuju se sledeće **zone od posebnog arheološkog značaja**², koje će biti sistematski arheološki istražene, valorizovane i prezentirane:

- 1) Sopoćani,
- 2) **Đurđevi Stupovi**,
- 3) **Petrova crkva**,
- 4) Ras sa Pazarištem,
- 5) **Gradina u Postenju i Novopazarska Banja**,
- 6) zamak Jeleč,
- 7) manastir Sv. Varvare na Reljinoj Gradini, i
- 8) kompleks rezidencijalnih lokaliteta u Deževi.³

Mere i uslovi zaštite i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline

Utvrđuju se **opšte mere** zaštite i uslovi čuvanja i korišćenja za **nepokretna kulturna dobra** na području grada:

- 1) mere tehničke zaštite i drugi radovi na nepokretnom kulturnom dobru mogu se izvoditi pod uslovima, u postupku i na način utvrđen Zakonom o kulturnim dobrima;
- 2) zabranjuje se raskopavanje, rušenje, prepravljanje, prezidivanje i vršenje svih radova koji mogu narušiti svojstva nepokretnog kulturnog dobra; i zabranjuje se korišćenje ili upotreba nepokretnog kulturnog dobra u svrhe koje nisu u skladu sa njegovom prirodom, namenom i značajem ili na način koji može da dovede do njegovog oštećenja.

Mere zaštite i uslovi čuvanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja, kao i mere zaštite i uslovi korišćenja prostora u okruženju nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja na području prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima utvrđuje PPPN Stari Ras sa Sopoćanima.

² Orijentacioni položaj i obuhvat zona od posebnog arheološkog značaja naznačeni su na grafičkom prilogu elaborata: Zaštita arheoloških lokaliteta, Arheološki institut SANU, Anex Ib Analitičko-dokumentacione osnove Prostornog plana opštine Novi Pazar (2006).

³ Ibid.

Na *Referalnoj karti 4.* Prostornog plana naznačena je zona sa režimom I stepena (najstrože) zaštite istorijskog jezgra i zona usmerene obnove i rekonstrukcije istorijskog jezgra, za koje su opšte i posebne/specifične mere zaštite i uslovi čuvanja kulturnog nasleđa dati u Anexu Ia Analitičko-dokumentacione osnove Prostornog plana opštine Novi Pazar i bliže se utvrđuju Generalnim planom Novog Pazara. Opšte i posebne mere zaštite i uslovi čuvanja i korišćenja nepokretnih kulturnih dobara u Novom Pazaru i Novopazarskoj Banji dati su u Anexu Ia Analitičko-dokumentacione osnove Prostornog plana opštine Novi Pazar i bliže se utvrđuju Generalnim planom Novog Pazara.

Opšte mere zaštite i uslovi korišćenja prostora u okruženju nepokretnih kulturnih dobara utvrđuju se ovim Prostornim planom diferencirano za specifične grupe spomeničkog nasleđa opštine Novi Pazar, i to za:

- 1) zaštićenu okolinu nepokretnih kulturnih dobara na ruralnom području grada; i
- 2) arheološke lokalitete.

1.7.4.2.1. Mere zaštite i uslovi korišćenja zaštićene okoline nepokretnih kulturnih dobara na ruralnom području grada

Osnovne mere zaštite objekata narodnog graditeljstva jesu obavljanje sistematskog rekognosciranja područja grada i kontinuelnih istraživanja, utvrđivanje statusa nepokretnog kulturnog dobra i sprovođenje predviđenih mera zaštite objekata i celina na ruralnom području grada.

Opšte mera zaštite i uslovi korišćenja zaštićene okoline (sa definisanim granicama) nepokretnih kulturnih dobara na ruralnom području grada jesu:

- 1) do donošenja odgovarajućeg urbanističkog plana ili urbanističkog projekta zabranjena je izgradnja, rekonstrukcija i legalizacija objekata koji nisu u funkciji zaštite, prezentacije i afirmacije nepokretnog kulturnog dobra;
- 2) posebne mere zaštite, uslovi korišćenja i pravila izgradnje i uređenja prostora zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra i zona zaštite, kao i uklanjanje objekata koji svojom namenom, volumenom i primenjenim materijalima devastiraju kvalitet kulturno-istorijskog nasleđa i predeonog lika zaštićene okoline i zona zaštite bliže će se definisati odgovarajućim urbanističkim planom, odnosno urbanističkim projektom;
- 3) uspostavlja se kontinuelna kontrola gradnje na prostoru zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra; i
- 4) obezbeđuje se arheološki nadzor prilikom obavljanja zemljanih radova, koji nisu u sklopu arheoloških istraživanja; kao i građevinskih radova u neposrednoj blizini zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra.

Mere zaštite i uslovi čuvanja arheoloških lokaliteta i njihove zaštićene okoline na ruralnom području grada

Opšte mere zaštite i uslovi čuvanja arheoloških lokaliteta i njihove zaštićene okoline definisane ovim planom,⁴ do utvrđivanja granica i zona sa diferenciranim režimima zaštite, izgradnje i uređenja prostora, jesu:

- 1) sakralna zdanja u ruševinama, gde za to postoje mogućnosti, treba u celosti obnoviti, čak i u slučajevima kada bi pojedini segmenti obnove bili hipotetični;
- 2) crkve u arheološkim ostacima – crkvinama, trebalo bi nakon istraživanja restaurirati, radi očuvanja digniteta nekadašnjeg sakralnog prostora;
- 3) po pravilu se izbegava prezentacija arheoloških ostataka na otvorenom prostoru (*in situ*), dok je eventualna prezentacija ostataka evidentiranih i fortifikacija koje će se otkriti tokom budućih istraživanja moguća uz obimnija zaštitna nadzidivanja;
- 4) zabranjuje se širenje savremenih groblja na prostor starih sakralnih nekropola;
- 5) preduslov prezentacije starih sakralnih nekropola sa većim brojem očuvanih nadgrobnih spomenika jeste čišćenje lokaliteta od divlje vegetacije i pozajmih naslaga zemlje;
- 6) arheološki lokaliteti se ne smeju uništavati i na njima vršiti neovlašćena prekopavanja, iskopavanja i duboka zaoravanja (preko 30 cm);
- 7) u slučaju trajnog uništavanja ili narušavanja arheološkog lokaliteta zbog kapitalnih investicionih radova, sprovodi se zaštitno iskopavanje o trošku investitora;
- 8) na prostoru planom definisane ili utvrđene zaštićene okoline arheoloških lokaliteta zabranjuje se izgradnja objekata, izuzev infrastrukturnih objekata od regionalnog značaja (planirane akumulacije na Ljudskoj reci i Jošanici, obilaznica Novog Pazara) i lokalnog značaja predviđenih prostornim ili urbanističkim planom;
- 9) zabranjeno je postavljanje nadzemnih dalekovoda, dok se za položaj trase i izvođenje podzemnih električnih vodova i drugih instalacija (vodovoda, kanalizacije, optičkih kablova) pribavljuju uslovi i saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture i obezbeđuje stalni arheološki nadzor u toku izvođenja radova;
- 10) u neposrednoj okolini ovim planom definisane ili utvrđene zaštićene okoline arheoloških lokaliteta investicioni radovi sprovode se uz povećane mere opreza i obezbeđenje arheološkog nadzora;

⁴ Prema elaboratu: Zaštita arheoloških lokaliteta, Arheološki institut SANU, Anex Ib Analitičko-dokumentacione osnove Prostornog plana opštine Novi Pazar (2006).

- 11) ukoliko se tokom radova nađe na arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteći, te da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven;
- 12) dozvoljava se infrastrukturno opremanje i uređenje ovim planom definisane ili utvrđene zaštićene okoline arheoloških lokaliteta prema posebnim uslovima i uz saglasnost nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture; i
- 13) zabranjuje se neovlašćeno prikupljanje pokretnih arheoloških površinskih nalaza.

Prioriteti zaštite nepokretnih kulturnih dobara

Prioriteti u zaštiti **spomenika kulture** jesu:

- 1) obavljanje restauratorskih radova na crkvi Sv. Đorđa u manastiru Đurđevi Stupovi;
- 2) uređenje i prezentacija zona sa režimom I-III stepena zaštite na području posebne namene svetske kulturne baštine Sopoćani-Stari Ras i na području posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi-Petrova crkva utvrđuje se PPPN Stari Ras sa Sopoćanima;
- 3) sprovođenje kompletnih mera tehničke zaštite sa obnovom kategorisanih objekata kulture prema utvrđenim i verifikovanim konzervatorskim elaboratima (u prvom redu crkve Lazarice u selu Purče i crkve Sv. Dimitrija u Janči) i uklanjanje objekata koji devastiraju kvalitet kulturnog nasleđa i pejzažne/ambijentalne vrednosti njihove zaštićene okoline (Upravne zgrade Uniproma, Jevrejskog groblja, crkve Sv. Lazara u Živalićima i dr.); i
- 4) utvrđivanje granica zaštićene okoline i zona sa diferenciranim režimima zaštite, izgradnje i uređenja prostora za kategorisane spomenike kulture.

Prioriteti u zaštiti **arheoloških nalazišta** jesu:

- 1) završetak sistematskih arheoloških istraživanja i prezentacija arheoloških ostataka **na lokalitetu Gradina u Postenju u dve etape: (a) izrada tehničke dokumentacije i realizacija saobraćajnog pristupa, infrastrukturno opremanje i uređenje pristupnog punkta u zaštićenoj okolini nepokretnog kulturnog dobra, jednovremeno sa obavljanjem arheoloških istraživanja; i (b) izrada i realizacija projekta prezentacije i uređenja nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline;**
- 2) sprovođenje kategorizacije najvrednijih arheoloških lokaliteta po zonama od posebnog arheološkog značaja iz poglavlja III 4.4.1.; i
- 3) utvrđivanje zaštićene okoline i zona sa diferenciranim režimima zaštite, izgradnje i uređenja prostora za kategorisana arheološka nalazišta.

Prioritet u zaštiti **narodnog graditeljstva** jeste sistematsko rekognosciranje ruralnog područja grada u okviru projekta „Atlas narodnog graditeljstva Srbije“ Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

U prioritete se svrstava i preduzimanje aktivnosti na prezentaciji, turističkoj interpretaciji i povećanju saobraćajne dostupnosti kulturnog nasleđa na području grada.

A.4.3. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Novog Pazara 2020.

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

Jedan od osnovnih ciljeva planiranja i uređenja naselja zasniva se na, pre svega, kvalitetnoj prostornoj organizaciji Novog Pazara kao regionalnog centra 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
- 2) tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka stare čaršije - kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti;
- 2) dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti;
- 3) obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina;
- 4) očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

Prirodne pogodnosti prostora omogućile su da teritorijom Novog Pazara prolaze dva značajna magistralna puta: M-22 prema Raškoj i Ribariću (veza prema centralnoj i severnoj Srbiji, odnosno veza prema Crnoj Gori i Kosovu i Metohiji) i M-8 prema Sjenici (Prijepolju, Bosni i Hercegovini i Crnoj Gori). Generalno gledano saobraćajno-geografski položaj Novog Pazara može se oceniti kao vrlo povoljan.

Nepokretna kulturna dobra od izuzetnog značaja su:

- 1) Spomenici kulture:
 - (1) Đurđevi Stupovi - manastirski kompleks;
 - (2) Petrova crkva;
- 2) Prostorne kulturno-istorijske celine:
 - (1) Spomeničko područje starog Rasa sa Sopoćanima;
 - (2) Novi Pazar - tvrđava sa starom čaršijom;

Nepokretna kulturna dobra od velikog značaja su:

- 1) Utvrđena nepokretna kulturna dobra - Arheološko nalazište "Gradina"

Zone sa posebnim režimom zaštite - Izvorište vodosnabdevanja Ras - Locirano van zahvata plana ali od vitalnog značaja za područje Generalnog plana. Voda se koristi sa izvora reke Raške koja se zahvata posle energetskog iskorišćavanja u HE Ras.

Zaštita nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina (Opšta i posebna pravila građenja za javne objekte od opšteg značaja) - Zona park - šume Đurđevi stupovi, kao deo istorijske celine Stari Ras - Sopoćani, nalazi se u zoni zaštite kulturnog nasleđa i istorijskog pejzaža - manastir Đurđevi stupovi i Petrova crkva.

1) ĐURĐEVİ STUPOVI - PETROVA CRKVA

Područje Starog Rasa sa Sopoćanima, koje se od 1979. godine nalazi na Uneskovoj Listi Svetske kulturne i prirodne baštine, predstavlja u istorijskom, umetničkom i geografskom smislu jedinstvenu spomeničku celinu. Od pojedinačnih objekata koji su valorizovani kao "Svetska baština", manastir Đurđevi Stupovi i Petrova crkva nalaze se na teritoriji obuhvaćenoj granicama Generalnog plana Novi Pazar 2020. godina. U cilju njihove što adekvatnije zaštite, promocije i prezentovanja u svrhu internacionalnog kulturnog marketinga i turizma, preciznim granicama definisane su zone zaštite oko ova dva spomenika izuzetnih istorijskih i umetničkih vrednosti. U tom smislu, formirane su tri zone:

(1) **ZONA KULTURNOG DOBRA** koja obuhvata prostor na kome je samo zaštićeno kulturno dobro uključujući i prostor za njegovu obnovu i korišćenje: osnovni i prateći objekti kulture, slobodne površine, porta, park, saobraćajni prilaz, kao i objekti komunalne infrastrukture, neophodni za funkcionisanje kulturnog dobra;

(2) **ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA** predstavlja neposredno okruženje kulturnog dobra i prvenstveno je u funkciji očuvanja integriteta kulturnog dobra; Zaštićena okolina ĐURĐEVIH STUPOVA i PETROVE CRKVE predstavlja kulturnu i ambijentalnu celinu i može da ima kulturne i druge sadržaje u skladu sa duhom kulturnog dobra i prirodnim i stvorenim vrednostima okoline.

(3) **PROSTOR NA KOME SE ŠTITI PEJZAŽ** zauzima najveći deo zone zaštite Đurđevih stupova i Petrove crkve i može se koristiti za rastresite naseljske strukture male i ujednačene spratnosti niskog stepena izgrađenosti i zauzetosti, bogate javne zelene površine i velike slobodne prostore.

2) ARHEOLOŠKA NALAZIŠTA

(2) Gradina - Postenje - Arheološko nalazište Gradina u Postenju proglašeno je za kulturno dobro 1989. godine. U dosadašnjim istraživanjima sprovedenim na Gornjem platou utvrđenja, otkriveni su rezidencija sa kapelom, velika gradska crkva, pet kula, dve kapije i mnogobrojni stambeni objekti. Takođe je istražen prostor između palate i centralne kapije na severoistočnom bedemu.

Arheološka istraživanja su još uvek u toku. Radi se o bogatom lokalitetu upečatljivog geografskog položaja, sa mogućnošću sagledavanja šireg područja Novog Pazara. Prirodna okolina Gradine u Postenju ograničena je podnožjem samog brda, odnosno magistralnim putem Novi Pazar - Raška.

Opšte mere zaštite u definisanoj zoni podrazumevaju zabranu gradnje a takođe i stalni arheološki nadzor prilikom bilo kakvog obavljanja zemljanih radova, koji nisu u okviru arheoloških istraživanja.

Kroz izvod iz Generalnog plana Novi Pazar 2020 potenciraju se karakteristične planske odrednice, koje dugoročno definišu mesto, položaj i značaj naselja u širim prostornim celinama, koje ovaj planski dokument obuhvata.

Dalji razvoj ekonomskog, privrednog i poljoprivrednog aspekta treba da ispunjava osnovne ekološke elemente i druge uslove za njihovu realizaciju kao i naselja gravitacionog područja.

Nalazi se u jednoj celini od ukupno 17 regija teritorije Republike u pojasu intenzivnog razvoja.

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 predmetnom planskom dokumentacijom.

1. DUP dela poteza Postenje (1989.)postojeća dok koja je peispitan 2003
Planska dokumentacija koja je urađena.
1. Prostorni plan područja posebne namene prostorne celine Stari Ras sa Sopoćanima
3. Prostorni plan grada Novi Pazara.

Namena prema Generalnom planu

U okviru donošenje **Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina :**

Kao pretežna namena je stanovanje srednjih gustina Bm, Bo i retke gustine C, U okviru predmetnog zahvata planirane su površine namene centara reeonski , mešovito poslovanje, lokalni centar,privređivanje, osnovno obrazovanje, zelenilo i sport i rekreacija ka o i u kotlini reke Raške radna zona III pored magistralnog puta M22a u okviru ove radne zone je predviđena i komunalna zona sa leve obale reke Raske želežnička stanica sa teretnim terminalom i robno transportnim centrom uzvodno od korita je predviđeno je mesovito poslovanje i Tri Režima planske zaštite koja se poklapa sa zonama zona kulturnog dobra,zaštićena okolina kulturnog dobra I Prostor na kome se štiti pejzaž.

Plana generalne regulacije je u skladu sa sadržajem i elementima GP-a Novi Pazar 2020

B. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

B.1. Namena i način korišćenja zemljišta

KOMPATIBILNOST NAMENA

Namene definisane u grafičkom prilogu br. "Planirana namena površina" predstavljaju pretežnu, dominantnu namenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju više od 50% površine bloka, odnosno zone u kojoj je označena ta namena. Svaka namena podrazumeva i druge kompatibilne namene, prema tabeli „Kompatibilnost namena“ i odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih parcela, u okviru bloka, namena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Navedena kompatibilnost namena primenjuje se u daljoj razradi plana generalne regulacije, kroz izradu planova detaljne regulacije, a za planirane namene u područjima za neposrednu primenu plana generalne regulacije primenjuju se pravila za kompatibilnost namena, definisana za zone sa istim pravilima građenja, u skladu sa tabelom „Kompatibilnost namena“

Tabela . „Kompatibilnost namena

KOMPATIBILNA NAMENA

	Saobraćajne površine	Infrastrukturni i objekti i kompleksi	Komunalne površine	Javne zelene površine/šume	Objekti i kompleksi javnih službi	Sportski objekti i kompleksi	Stanovanje	Komercijalni sadržaji	Privredne zone	Verski objekti i kompleksi	Ostale zelene površine
Saobraćajne površine	o X 1	X		X 1	X 7			X ⁹	X 7		X
Infrastrukturni i objekti i kompleksi	X 1	o		X 1		X 2		X			X
Komunalne površine	X 1	X 1	o	X 1				X ⁹		X 4	X
Javne zelene površine/šume	X 1	X 1		o							X
Objekti i kompleksi javnih službi	X 1	X 1		X 1	o	X 3					X
Sportski objekti i kompleksi	X 1	X 1		X 1	X 6	o		X ⁶			X
Stanovanje	X 1	X 1	X	X 1	X	X	o	X		X	X
Komercijalni sadržaji	X 1	X 1	X	X 1	X	X		o		X	X
Privredne zone	X 1	X 1	X	X 1	X 5	X		X	o		X
Verski objekti i kompleksi	X 1	X 1		X 1			X	X		o	X
Ostale zelene površine	X	X	X	X	X	X				X	o

Objašnjenje napomena naznačenih u tabeli:

1. Javne zelene površine, infrastrukturni objekti i kompleksi, kao i saobraćajne površine mogu se planirati kroz dalju plansku razradu i u svim drugim namenama.
2. Otvoreni sportski tereni mogu se planirati u okviru pojedinih infrastrukturnih površina, npr. na pratećim zelenim površinama otvorenih i zatvorenih retenzija i vodotoka.
3. Sportski objekti i kompleksi mogu se planirati u okviru objekata javnih službi (škola, ustanova socijalne zaštite i dr.)
4. Verski objekti i kompleksi mogu se planirati u okviru kompleksa groblja.
5. U okviru privrednih zona mogu se planirati naučni instituti.

6. U okviru sportskih kompleksa, ukoliko to uslovi dozvoljavaju, mogu se planirati specijalizovane škole (sportske, trenerske) ili sportski kampusi, koji koriste sadržaje sportskog centra, sportski klubovi, sportski servisi i hangari za opremu i turistički kapaciteti svih vrsta, prateći komercijalni sadržaji, ali sa najviše do 40% ukupne planirane BRGP.
7. U okviru saobraćajnih površina mogu se naći javne službe kao prateći sadržaji, magacini i skladišta, pod uslovom da su zadovoljeni kriterijumi i mere zaštite životne sredine vezani za njihovu namenu i lokaciju.
8. U okviru saobraćajnih površina mogu se planirati i prateći komercijalni sadržaji.
9. U okviru komunalnih površina – gradskih pijaca i groblja mogu se planirati prateći komercijalni sadržaji.

Zemljište u okviru granice plana namenjuje se za: Površine javne namene, planirane za:

- saobraćajne i infrastrukturne površine (saobraćajnice, infrastrukturne staze i zelenilo u okviru njihove regulacije, robno transportni centar, teretni terminal i trasu zeleznice pruge),
- javne službe, objekte i komplekse (dečije ustanove, srednja škola, ustanova primarne medicinske zaštite, komunalna zona)
- zelene površine (i zaštitni pojas Deževska reka i reka Raška).

Površine ostale namene, planirane za:

- stanovanje sa delatnostima (zone retkih naselja i porodične gradnje mešovite zone u naseljima srednjih gustina opšte stambene zone u naseljima srednjim gustoma),

- Mešovito poslovanje,

Procentualno učešće zemljišta u okviru granice plana dato je u narednoj tabeli.

Prikaz planiranih namena površina

B.1.1. Površine javne namene

U okviru područja predmetnog plana definisane su površine za javne saobraćajne površine i infrastrukturne površine, javne službe, objekte i komplekse i zelene površine prikazane na grafičkom prilogu " PLAN PRETEŽNE NAMENE POVRŠINA R= 1 : 2 500.

Predlog da se zbog nepovoljne svojine za zemljištu koje je planirano za javno ono je 100% u privatnom vlasništvu pokuša za zone sporta i rekreacije i robno transportni centar pokušaju da se iskoriste neke odredbe zakona o javnom i privatnom partnerstvu i da se omoguci i takav vid izgradnje

ZAKON O JAVNO-PRIVATNOM PARTNERSTVU I KONCESIJAMA ("Sl. glasnik RS", br. 88/2011)

Predmet zakona

Ovim zakonom uređuju se: uslovi i način izrade, predlaganja i odobravanja projekata javno-privatnog partnerstva; određuju subjekti nadležni, odnosno ovlašćeni za predlaganje i realizaciju projekata javno-privatnog partnerstva; prava i obaveze javnih i privatnih partnera; oblik i sadržina ugovora o javno-privatnom partnerstvu sa ili bez elemenata koncesije (u daljem tekstu: javni ugovor) i pravna zaštita u postupcima dodele javnih ugovora; uslovi i način davanja koncesije, predmet koncesije, subjekti nadležni, odnosno ovlašćeni za postupak davanja koncesije, prestanak koncesije; zaštita prava učesnika u postupcima dodele javnih ugovora; osnivanje, položaj i nadležnost Komisije za javno privatno partnerstvo, kao i druga pitanja od značaja za javno-privatno partnerstvo, sa ili bez elemenata koncesije, odnosno za koncesiju.

Primena zakona

Na sva ulaganja sredstava u javnoj svojini u zajedničko privredno društvo sa privatnim partnerom, primenjuju se odredbe ovog zakona, kao i odgovarajuće odredbe zakona kojim se uređuje javna svojina.

Na javno-privatna partnerstva koja se sprovode u skladu sa posebnim pravilima postupka međunarodnih organizacija, primenjuju se odredbe ovog zakona, osim odredaba koje se odnose na postupak dodele javnih ugovora.

U okviru zahvata koja je predmet izrade plana generalne regulacije evidentirani su objekti koji su u javnoj upotrebi infrastrukture

Površine javne namene u području plana čine:

- komunalni objekti
- saobraćajne površine

Robno transporna centar, teretni terminal.

- energetske i infrastrukturne površine
- rekreacija
- zelenilo.

U okviru zahvata koja je predmet izrade plana generalne regulacije evidentirani su objekti koji su u javnoj upotrebi infrastrukture

Površine javne namene u području plana čine:

Obrazovanje

OSNOVNO OBRAZOVANJE

Postoji izgrađena osnovna škola području Plana generalne regulacije .

Prema GUP-u Za očekivani broj učenika od 16.000 (prema Studiji demografskog razvoja), do 2020. godine, ukupne potrebe su sledeće:

- 64.000 m² školskog objekta
- 16.000 m² učioničkog prostora
- 20,00 ha zemljišta

Površina novoizgrđene škole je 1,2 ha

SREDNJE OBRAZOVANJE U narednom periodu, očekuje se oko 6000 učenika uzrasta od 15-19 godina. Računajući na dvosmenski rad, neophodno je da se obezbedi:

- 24000 m² školskog objekta
- 6000 m² učioničkog prostora
- 6,00 ha zemljišta

Potreбно је обезбедити нових:

- 8400m² školskog objekta
- 6,00 ha zemljišta

Planirana je izgradnja novih srednjih škola, na sledećim lokacijama:

- ZONA 18 (Postenje) - u okviru reonskog centra Deževski put,

KOMUNALNI OBJEKTI

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

Groblja

Na području plana postoje pravoslavna groblja.

“Postenje”-površine 1,00ha je planirana lokacija. Prostorno, smeštena je na krajnjem severu područja plana manji deo je u planu veci van njega .

Uslovi za uređenje:

uraditi program i potrebnu dokumentaciju,

uraditi prateću dokumentaciju sa aspekta zaštite životne sredine,

obezbediti zaštitnu zonu (pojas) prema ostalim funkcijama podizanjem zelenila (živa ograda, pojas dekorativnih vrsta),

uređenje groblja, komunikacija, grobnih mesta, zelenila, pratećih sadržaja mora biti na zahtevanom nivou za rang gradskog groblja.

“Petrova crkva”- površine oko 2,50ha, nalazi se neposredno uz Petrovu crkvu.

Novoplanirana zona komunalnih delatnosti

Na severu plana u okviru zone privređivanja površine 5,6ha

I Novoplanirana zona komunalne delatnosti

ZDRAVSTVO

Na području Novog Pazara egzistiraju različiti oblici zdravstvene zaštite, od Medicinskog centra sa Domom zdravlja, preko specijalizovanih bolnica, dispanzera do zdravstvenih stanica i ambulanti. Najznačajnija zdravstvena ustanova je Medicinski centar koja obuhvata više specijalističkih odeljenja.

OSNOVNA ZDRAVSTVENA ZAŠTITA

Osnovnu zdravstvenu zaštitu čini mreža domova zdravlja, dispanzera i zdravstvenih stanica, na teritoriji Generalnog plana.

U postojećem stanju, u prostoru Plana generalne regulacije ne postoji ni jedan objekat zdravstvene zastite

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

- gravitaciono područje - broj stanovnika gravitacionog područja
- površina objekata 0,06 - 0,09 m²/ stanovniku
- površina zemljišta 0,40 - 0,60 m²/ stanovniku

Potrebna izgrađena površina domova zdravlja, do 2020. godine iznosi oko 8.500m². U narednom periodu potrebno je obezbediti još 7.300 m² objekata i oko 4,50 ha zemljišta, (3,00 ha u okviru reonskih i lokalnih centara i 1,50 ha u sklopu novog gradskog centra na kompleksu Vojske).

Zdravstvene stanice i ambulante, planirane su u okviru lokalnih centara naselja, bruto izgrađene površine objekata 4.400m², (0,037m²/stanovniku). Nove zdravstvene stanice (ambulante i apoteke) planirane su u lokalnim centrima tako da omoguće ravnomernu pokrivenost gravitacionog područja. Potrebna površina za ovu namenu u okviru lokalnih i drugih centara, iznosi oko 5,00 ha.

Objekti zdravstva u privatnom vlasništvu: specijalističke ordinacije, poliklinike, bolnice, mogu se razvijati na lokacijama namenjenim zdravstvu, ali i u okviru centara svih nivoa ili na pravcima povezivanja centara, kao prateća delatnost, uz zadovoljenje propisanih normativa.

Dečja i socijalna zaštita

Na području Plana generalne regulacije ne postoji dečje ustanove.

U 2020.godini, očekuje se ukupno oko 13500 dece uzrasta do 6 godina, odnosno oko 1800 dece, korisnika dečjih ustanova. Za očekivani broj dece u planskom periodu, potrebno je izgraditi nove dečje ustanove, ukupne bruto površine objekata oko 18.000 m² i oko 5,40 ha zemljišta. To znači da je potrebna izgradnja 12 novih dečjih ustanova, ukupne površine objekata 11.915m² i 2,80 ha nove površine zemljišta.

Na području reonskog centra imamo novoplanirani dečiji vrtić u povrsini oko 1ha

B.1.2. Površine ostale namene

Pretežna namena zemljišta u granici Plana je stanovanje dok se veći deo nalazi u zoni zaštite i u kojoj se nalaze šume i poljiprevredno zemljište zatim radne zone ,sa komunalnom zonom mešovito poslovanje .

Stanovanje

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

Bm- mešovite zone u naseljima srednjih gustina

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

Bo- opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina

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

C - RETKE GUSTINE STANOVANJA

C – zone retkih naselja i porodične gradnje

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

U okviru pretežne namene stanovanje Planom se dozvoljavaju sledeće kompatibilne namene: komercijalne delatnosti, trgovina, ugostiteljstvo, usluge kao i manji proizvodni pogoni kategorije "A" i "B" potencijalnog ekološkog opterećenja, koje ne ometaju osnovnu namenu stanovanja.

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

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

Gustine Bm su zone pretežno postojećeg individualnog stanovanja zastupljene pored, sa dva ili više tipova nestambene izgradnje, sa pratećim komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda).

Ukupna površina ove zone iznosi oko 244,80 ha, a kapacitet je oko 6.000 stanova.

Mešovite zone stanovanja formirane su i duž važnijih gradskih saobraćajnica, na pravcima povezivanja centara, kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija. Njihov razvoj oslanja se na dalju koncentraciju poslovnog prostora. Planira se rekonstrukcija stambenih zona sa značajnom izgradnjom. Povezivanjem ovih centara po horizontali i vertikali formira se jedinstven blokovski sistem.

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zona srednjih i retkih gustina stanovanja.

Bo - opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina

$G_s = 20 - 40 \text{ stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)}$

Čine postojeće i nove zone stanovanja sa dva ili više tipova stambene izgradnje,gustine od 20-40 stanova /ha koje su planirane na povoljnim, izgrađenim i neizgrađenim terenima , zastupljene u Celinama (osim celine 1 i 2.) i Zonama

Gustine Bo su postojeće zone stanovanja formirane periferno naslonjene na zmešovite zone stanovanja. Moguće je pogušćavanje postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata.

Planirane zone stanovanja gustine 20-40 stanova/ha razmeštene su na povoljnim terenima u okviru Celina i Zona. Ukupna površina ove zone je oko 264.30 ha, a kapacitet je oko 6.500 stanova.

B SREDNJE GUSTNE STANOVARJA, moguće je ostvariti ukupno oko 12,500 stanova, na površini od 509,10 ha.

C - RETKE GUSTINE STANOVARJA

C – zone retkih naselja i porodične gradnje

$G_s = 10 - 25 \text{ stanova/ha (100 stanovnika/ha)}$

Retke gustine stanovanja C zadržane su na pojedinačnim lokacijama u obodnim delovima Generalnog urbanističkog plana. To su zone delimično izgrađene, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog očuvanja okolnog šumskog zemljišta, zastupljene su u (ZONE 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20).

Ovim gustinama pripadaju i zone rezidencijalnog stanovanja u okviru Novopazarske banje, Banje Rajčinoviće i naselja Izbice (CELINA 3,5,6,8,9). Pretežni tip u ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije, i jednim ili više stanova u objektu. Površina ovih stambenih zona iznosi oko 780,00 ha, a ukupan broj stanova oko 10.000.

Zone stanovanja tipa C su zastupljene u perifernim delovima generalnog urbanističkog plana i u okviru II i III zone zaštite kompleksa Đurđevi stupovi-Petrova crkva.

REONSKI CENTRI

Na području GUP-a Novi Pazar, planirano je formiranje 5 reonskih centra: jedan u okviru gradskog centra, a ostala 4 opslužuju stanovništvo gravitacionih celina i zona. Ovi centri, pored odgovarajućih uslužnih delatnosti, sadrže i objekte javnih funkcija: objekte i prostore za delatnosti kulture, uprave, administracije, zatim osnovno i srednje obrazovanje, zdravstvo, dečiju zaštitu i delatnosti koje nisu javne - verske objekte i zone stanovanja visokih ili srednjih gustina. Ukupna površina reonskih centara iznosi oko 30,30ha:

- gravitaciono područje..... 110.000 stanovnika
- površina zemljišta..... 20,00 ha
- građevinska površina..... 140.000 m² (1,3m²/stanovniku)

Za izgradnju i uređenje prostora u ovom zahvatu radi se plan detaljne regulacije u okviru šireg funkcionalnog zahvata urbanističke celine ili naselja, odnosno samostalno za lokaciju i osnovni zahvat, prema posebnom programu na osnovu kapaciteta i sadržaja centra, odnosno Generalnog plana i sledećih uslova:

- I Reonski centar "DEŽEVSKI PUT" (ZONA 17,18), površine oko 10,50 ha, prostire se od raskrsnice puteva za Rašku, Novopazarsku banju i Deževu (Postenje) ka kompleksu prostorne i kulturno-istorijske celine Petrova crkva-Đurđevi stupovi. Ovaj reonski centar, svojim sadržajima, predstavlja ulaz - "kapiju" kompleksa Petrove crkve, u čijoj se okolini neposredno nalazi. Navedeni reonski centar nalazi se u dolini Deževske reke, u zoni zaštite pejzaža. U skladu sa tim, planirani su različiti sadržaji za potrebe obližnjih naselja: Postenje, Deževa, Novopazarska banja, ali i za potrebe razvoja turizma (izletničkog, tranzitnog, banjskog). Ovaj reonski centar sadržaće objekte: obrazovanja, zdravstva, dečije zaštite, kulture, zatim reonski park, sportske terene i usluge reprezentativnog izgleda i karaktera.

Mešovito poslovanje

Mešoviti poslovni centri formirani su kao specifične koncentrisane zone razvijaju višu izgrađenost, koja se definiše planom detaljne regulacije prema konkretnom programu i širem zahvatu. Pri tome se koriste urbanistički parametri za ostale opšte centre u okviru građevinskog područja Generalnog urbanističkog plana, za odgovarajući programske i planski zahvat, odnosno samostalnu programsku parcelu centra.

Realizacija u ovim zonama vrši se prema karakteru programa i lokacije, odnosno susednih zona: rada, stanovanja, centara i zone zaštite, sa objektima savremene strukture i višeg nivoa obrade, pretežno niže i srednje spratnosti (P+2 do P+4), na parceli, u bloku ili nizu, u skladu sa rešenjem plana detaljne regulacije bloka, poteza ili šireg zahvata.

U okviru treće zone zaštite kompleksa "Đurđevi stupovi-Petrova crkva", gradiće se objekti niže spratnosti (P+2), sa odgovarajućom zastupljeničću zelenih površina (oko 40%), korišćenjem prirodnih materijala u obradi objekata i partera.

Privređivanje-

Zone privredjivanja definisane su prema razmeštaju industrijskih preduzeća koja su se formirala dugi niz godina.

U okviru zahvata izrade plana obuhvaćena je postojeća zona za izgradnju i formiranje poslovnih kompleksa. Deo namenjen poslovnom prostoru predviđa uvodenje uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz unapređenje organizacije i uređenje koje ne remeti ekološke uslove okruženja, komercijalne funkcije, trgovina, uslužne delatnosti.

Moguće je formiranje novih preduzeća u slučaju prenamene osnovne delatnosti za proizvodnju konfekcije i obuće, trgovinskih preduzeća na veliko i malo, preduzeća za izradu nameštaja, PVC stolarije, gradjevinskih preduzeća tipa inženjeringu i sl, RADNA Zona I - potez Novi Pazar-Raška - dolina reke Raške

Ova, zona privredjivanja obuhvata postojeće i planirane industrijske i druge privredne kapacitete, u dolini reke Raške, gde je, pored postojećih velikih proizvodnih kompleksa, planirana dalja izgradnja i razvoj preduzeća najraznovrsnije strukture privređivanja i usluga. U ovim zonama, moguća je i transformacija preduzeća, vlasnička, prostorna i funkcionalna. Procesi transformacije i dekomponovanja, odnosno prostorna reorganizacija odvijaće se tako što će da se formira više manjih proizvodnih celina koje će imati mogućnost nezavisnog funkcionisanja. Moguća je prenamena ovih kompleksa u komercijalne delatnosti.

Površina kompleksa RADNE ZONE I, iznosi oko 68,00ha. Broj zaposlenih u ovim zonama iznosi oko 9.000.

B.1.3. Karakteristične celina

Prostor Plana generalne regulacije Plana generalne regulacije za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina obuhvata sedam celina – koje su sastavljena od više blokova definisanih saobraćajnicama ili granicom parcela.

Planiranu namenu povrsina čini javno i ostalo građevinsko zemljište.

Celina 1. Park šuma Đurđevi Stupovi i Petrova Crkva(obuhvata Južni deo plana

Celina 2. Kotlina Deževske reke koja se prostire između puta R-234 Novi Pazar-Golija sa severa i zone zaštite sa juga do granice plana sa zapada.

Celina 3. Stražiste (Prostor između ulice Jacima Ristovića i ulice Meše Selimovića i granice plana)

Celina 4. Postenje(Prostor između ulice Meše Selimovića i Novoplanirane saobraćajnice

Celina 5. „Ušće“ (Prostor između ul. Stevana Nemanje reke Raške i obodne novorprojektovane saobraćajnice na severu“ mešovito poslovanje“

Celina 6. Prostor između reke Raške i magistralnog puta M22 RADNA ZONA 1

Celina7. Želežnička stanica (Prostor izmedu reke Raske i novoprojektovanih obodnih saobraćajnica sa teretnim terminalom i robno transportnim centrom.

Celina 8. Gradina

NAMENA PO CELINAMA

Celina 1. Park šuma Đurđevi Stupovi i Petrova Crkva (obuhvata Južni deo plana . Na ovom prostoru se nalaze dva verska objekta Durđevi stupovi i Petrova crkva i između njih prostor na kome je predviđeno zadržavanje postojećih šuma i pošumljavanje sa pesačkim stazama u okviru njega.

Celina 2. Kotlina Deževske reke koja se prostire između puta R-234 Novi Pazar-Golija sa severa i zone zaštite sa juga do granice plana sa zapada. U gornjem toku Deževske reke je stanovanje niskih i srednjih gustoća dok se u ostalom delu nalazi osnovna škola,srednja škola, dečji vrtić, zdrastvene ustanove ,rekreacioni centri i postojeće privređivanje ,(ciglana) koja bi se vremenom promenila u poslovanje

Celina 3. Stražiste (Prostor između ulice Jaćima Ristovića i ulice Meše Selimovća i granice plana) u ovom delu je zastupljeno stanovanje niskih i srednjih gustoća sa mešovitim zonama po obodu važnijih saobraćajnica(ul. Jaćima Ristovića i Meše Selimovića).

Celina 4. Postenje (Prostor između ulice Meše Selimovića i Novoplanirane saobraćajnice većim delom u ovom prostoru je zastupljeno stanovanje srednjih i niskih gustoća sa mešovitim zonama uz obod glavnih saobraćajnica, reonskim rekreativnim centrom površine 4ha u južnom delu plana i komunalnom zonom gde se nalazi elektro postrojenje, na raskrsnici ulice Meše Selimovića i Jaćima Ristovića.

Celina 5. „Ušće“ (Prostor između ul. Stevana Nemanje reke Raške i obodne novopropotovane saobraćajnice na severu“ mešovito poslovanje“ pretežna namena u ovom delu je mesovito poslovanje osim dela gde je zadržano postojeće stanovanje.

Celina 6. Prostor između reke Raške i magistralnog puta IB 2(M22) RADNA ZONA 1

Ceo prostor je predviđen za radnu zonu trenutno posoji Preduzeće za puteve Novi Pazar, i jedan deo je predviđen za komunalnu zonu.

Celina7. Železnička stanica (Prostor između reke Raške i novopropotovanih obodnih saobraćajnica sa robnim terminalom i robno transportnim centrom.

Celina 8. Gradina arheološko nalazište lokalitet "Gradina" u Postenju

B.1.4. Karakteristične zone-za koja su data pravila uređenja i građenja

Zona C podeljena je na dve podzone (C1 i C2) koje su proizvod planskih odrednica vezano za Prostorni plan područja posebne namene. Područje posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi - Petrova crkva u kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima.

Zona C1 – Zone retkih naselja I porodične gradnje van zone zaštite (P= 112.17 ha)

Karakter ove podzone čini delimično izgrađeno tkivo tipa individualne izgradnje. Nova izgradnja planira se u okviru postojećih i planiranih parcela i utvrđenih pravila. Planirana spratnost objekata je do P+2+Pk, pretežno povučeni u odnosu na regulacionu liniju. Pretežna namena je stanovanje sa delatnostima sa odnosom stanovanja i delatnosti: 100% do 80%: 0% do 20% 100% na parceli.

Zona C2 – Zone retkih naselja I porodicne gradnje u zonama zaštite

Područje posebne namene svetske kulturne baštine Đurđevi Stupovi - Petrova crkva u kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima zaštite.

Zona Bm1 podeljena je na dve podzone (Bm1) koje su takođe proizvod planskih odrednica vezano za Prostorni plan područja posebne namene. u kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima zaštite.

Zona Bm1 – (mešovite zone u naseljima srednjih gustina van zone zaštite)

zone pretežno postojećeg individualnog stanovanja , sa dva ili više tipova nestambene izgradnje, sa pratećim komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda).

Komercijalni sadržaji su planirani uz ulice Jaćima Ristovića i Meše Selimovića i prvenstveno su namenjeni stanovnicima ovog područja sa sadržajima kompatibilnim namenama u okruženju. Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apotеке, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture.

Izuzetak od navedenog pravila mogu biti parcele uz saobraćajnicu Jaćima Ristovića i Meše Selimovića, na kojima se dozvoljava namena objekta poslovanje - do 100% - kompatibilnog stanovanju, koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Odnos delatnosti - stanovanja je 100% do 51% - 0% do 49%. Spratnost objekta do P+2.

Zona Bm2 – mešovite zone u naseljima srednjih gustina u zoni zaštite)

Zone pretežno postojećeg individualnog stanovanja zastupljene pored, sa dva ili više tipova nestambene izgradnje, sa pratećim komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda) a pravila građenja će biti usklađena sa pravilima građenja i prostornog plana područja posebne namene.

Zona Bo podeljena je na dve podzone (Bo1 i Bo2) koje su takođe proizvod planskih odrednica vezano za Prostorni plan područja posebne namene. U kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima zaštite

Zona Bo1 – opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina van zone zaštite Čine postojeće i nove zone stanovanja sa dva ili više tipova stambene izgradnje,gustine od 20-40 stanova /ha koje su planirane na povoljnim, izgrađenim i neizgrađenim terenima , Gustine Bo su postojeće zone stanovanja formirane periferno naslonjene na mešovite zone stanovanja. Moguće je pogušćavanje postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata.

Zona Bo2 – opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina u zone zaštite Čine postojeće i nove zone stanovanja sa dva ili više tipova stambene izgradnje, čija su pravila građenja usklađena sa pravilima iz Prostornog plana područja posebne namene

Zona D podeljena je na dve podzone (D1 i D2) koje su takođe proizvod planskih odrednica vezano za Prostorni plan područja posebne namene. u kome su definisane zone sa I, II i III stepenom zaštite objekata kulturne baštine i okoline sa definisanim režimima zaštite

Zona D1 – mešovito poslovanje van zone zaštite

Zona D2 – mešovito poslovanje u zoni zaštite postojeće

Zona V podeljena je na dve podzone (V1 i V2), koje su proizvod postojećeg korišćenja i vlasništva zemljišta i položaja unutar planiranog tkiva.

podzona V1 – Sportsko rekreativni centri reonski (P= 1.66 ha)

U okviru podzone V1 planirani su sadržaji namenjeni sportu i rekreaciji ne samo za stanovnike predmetnog područja već i šireg kruga korisnika. U okviru ove zone moguća je i realizacija kompatibilnih pratećih sadržaja u funkciji sporta: npr. svlačionice sa tuševima i sanitarnim čvorovoma, kao prateći sadržaji usluga: npr. restorani, kafe-klubovi, i td. Nije dozvoljeno stanovanje. Spratnost objekata do P+1.

Podzona V2 - Sportsko rekreativni (P= 32.30 ha)

u okviru kojih je moguće pored realizacije zelenih površina planirati uređenje i izgradnju posebnih izolovanih kompleksa sa koncentrisanim objektima, sa izgledom i načinom organizacije i izgradnje koji obezbeđuju pozitivan ekološki i kulturni uticaj na posetioce i šиру okolinu. Planiranim namenom obezbediće se uslovi za zadovoljenje potreba korisnika za izgradnjom objekata sa jedne strane i realizacijom zelenih površina od gradskog interesa, što za proizvod treba da obezbedi racionalizaciju troškova održavanja i dobiti.

B.2. Bilans urbanističkih pokazatelja

B.3. Uslovi zaštite kulturno-istorijskog nasleđa

O ovom smo dosta govorili u izvodu iz Prostornog plana područja posebne namene PREGLED NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Nepokretna kulturna dobra na teritoriji plana predmetnog Plana generalne regulacije NEPOKRETNA KULTURNA DOBRA OD IZUZETNOG ZNAČAJA

- a) Spomenici kulture
 - Đurđevi Stupovi-manastirski kompleks.
 - Petrova crkva.
- b) Prostorne kulturno-istorijske celine
 - Spomeničko područje starog Rasa sa Sopoćanima
 - Novi Pazar - tvrđava sa starom čaršijom

ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE GRADINA - POSTENJE

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

MERE ZAŠTITE I USLOVI ČUVANJA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA OD IZUZETNOG ZNAČAJA IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMENE STARI RAS SA SOPOĆANIMA

Režim I Stepena zaštite - Na prostoru naznačenom kao zona kulturnog dobra za koji se predviđa I Stepen zaštite može doći do izgradnje samo onih objekata koji su neophodno potrebni manastiru i crkvi ili prijemu posetilaca i prezentaciji spomenika.

Režim II Stepena planske zaštite - Prema važećoj regulativi, u II stepenu zaštite važi režim kontrolisane izgradnje objekata koji su u funkciji zaštite, promovisanja i prezentacije spomenika kulture. Na prostoru naznačenom kao zona zaštićene okoline kulturnog dobra za koji se predviđa II Stepen planske zaštite, režimi zaštite odnose se na:

- 1) potpunu kontrolu nove gradnje, koja mora biti strogo limitirana i isključivo u službi afirmacije graditeljskog nasleđa upisanog na Listu Svetske baštine;
- 2) u cilju maskiranja neprimerenih objekata koji zonu tangiraju planira se postavljanje tampon zona visokog zelenila;
- 3) zaustavljanje širenja naselja u neposrednoj okolini najstrože zone zaštite koji narušavaju karakter ambijenta oko Petrove crkve;
- 4) zabranu otvaranja novih kamenoloma niti proširivanje postojećih, za koje se predviđa postepeno smanjenje procesa eksplotacije, do potpunog gašenja;
- 5) zabranu formiranja akumulacija na postojećim vodotokovima, čiji pravci moraju biti zadržani u nepromjenjenom obliku. U interesu zaštite kulturnih dobara predvideti radove na regulisanju rečnih korita. Shodno tome zabranjuje se izgradnja novih i širenje postojećih ribnjaka;
- 6) zabranu postavljanja nadzemnih dalekovoda visokog napona. U slučaju izvođenja podzemnih električnih vodova, potrebno je dobiti saglasnost Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture - Beograd za njihovo trasiranje i stalni arheološki nadzor;
- 7) potpunu kontrolu nove gradnje, koja mora biti strogo limitirana i isključivo u službi afirmacije graditeljskog nasleđa upisanog na Listu Svetske baštine;
- 8) izuzetno u pogledu izdavanja uslova za izgradnju individualnih objekata biće limitiran na tradicionalna seoska gazdinstva. Eventualna gradnja novih objekata mora biti krajnje svedenih gabarita uz korišćenje prirodnih materijala za završnu obradu (drvo, malter, crep) i mora biti isključivo u službi potreba unapređenja standarda ovih gazdinstava. Ovo se naročito odnosi na selo Vrbolazi koje se nalazi u drugom stepenu planske zaštite Đurđevih Stupova;

9) izradu svih planskih dokumenata, koji će regulisati postojeće probleme zaštite Svetske baštine, a u skladu sa Konvencijom o zaštiti Svetske kulturne i prirodne baštine (1972. godine) i drugim međunarodnim dokumentima o zaštiti arhitektonskog nasleđa i autentičnosti, u okviru kojih mora biti uključen Republički zavod za zaštitu spomenika kulture - Beograd;

10) pojedinačne zahteve u pogledu intervencija u ovoj zoni moraju se dobiti uslovi i saglasnost Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture - Beograd.

U zaštićenoj okolini kulturnih dobara, odnosno u režimu II stepena zaštite, ne može se vršiti:

- 1) izgradnja antenskih stubova;
- 2) postavljanje vazdušnih vodova;
- 3) izvođenje bilo kakvih radova na spomenicima kulture i arheološkim nalazištima bez prethodno obezbeđenih uslova nadležnih službi zaštite;
- 4) postavljanje privremenih objekata;
- 5) uklanjanje visoke vegetacije, osim za potrebe arheoloških istraživanja i prezentacije spomeničkog nasleđa;
- 6) postavljanje reklamnih i drugih sličnih panoa, osim informativnih tabli koje su u funkciji prezentacije prirodnog i spomeničkog nasleđa;
- 7) izvođenje bilo kakvih radova u pećinama i potkapinama, bez prethodno obezbeđenih uslova nadležnih službi zaštite.

Režim III Stepena planske zaštite - U ovoj planskoj zoni moguća je izgradnja i u skladu sa zakonskom regulativom. Uspostavlja se režim kontrole širenja građevinskog zemljišta, prema rešenjima iz Generalnog urbanističkog plana grada Novog Pazara, dok će uslove izdavati nadležna služba urbanizma u Novom Pazaru. Isti postupak se odnosi i na legalizaciju bespravno izgrađenih objekata. Izgradnja vikend objekata je moguća isključivo uz saglasnost nadležnih organa zaštite, i na način kojim neće biti ugroženi kulturno dobro, priroda i predeo, kao i da je objekat u funkciji zaštite, prezentacije i afirmacije kulturnog dobra.

Na prostoru naznačenom kao prostor na kome se štiti pejsaž za koji se predviđa III stepen planske zaštite, režimi zaštite odnose se na:

1) rekonstrukciju i održavanje postojećih i izgradnju novih objekata (stambenih, pomoćnih, turističkih i ostale namene) u okviru zaštitom obuhvaćenog prostora, vršiće se na lokacijama **i pod uslovima koji su utvrđeni Prostornim planom, i uz uslove nadležnih Zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode;**

2) zabranjuje se izgradnja novih privrednih objekata. Programi proširenja postojećih privrednih objekata moraju se usaglasiti sa drugim funkcijama ovog područja, uz saglasnost nadležnih Zavoda. Privredni objekat kod Petrove crkve predstavlja stečenu obavezu, odnosno predviđeno je njegovo zadržavanje uz mere pažljivog uklapanja u okolni predeo;

3) izgradnja infra i suprastrukture vršiće se pod uslovima definisanih Prostornim planom;

4) zabranjuje se deponovanje svih vrsta otpadaka, i smeća na zaštićenom području. Treba razmotriti način sakupljanja i odlaganja smeća preko komunalne organizacije iz Novog Pazara;

5) dalekovode od DV 35 KV pa naviše, na ovom prostoru kablirati;

6) pored toka Raške i Deževske reke i pritoka na odgovarajućim mestima obnoviti autohtonu vegetaciju u što prirodnijem rasporedu;

7) zabranjuje se ispuštanje svih vrsta otpadnih voda u vodotoke i zagađivanje podzemnih voda;

8) zabranjuje se otvaranje kamenoloma i eksploatacija materijala iz korita reka na celom području;

9) potrebno je zaštititi i planski urediti izvore i vrela na području;

10) izvođenje bilo kakvih radova ili aktivnosti koje za posledicu imaju narušavanje geomorfoloških odlika zaštićenog područja;

11) izgradnja na hidrološkim objektima, osim za potrebe antierozivnih radova, infrastrukturnog opremanja, prezentacija prirodnog dobra i vodosnabdevanja;

12) betoniranje obala i korita vodotoka, osim u okviru antierozivnih radova;

13) ispuštanje otpadnih voda u zemljiste i vodotoke;

14) izgradnja septičkih jama propusnog tipa;

15) izgradnja stambenih, turističkih, uslužnih i drugih sličnih objekata izvan postojećih naselja i turističkih punktova, a do donošenja odgovarajućih planova;

16) izgradnja bilo kakvih objekata u okolini izvora Slatina, osim onih koji su u funkciji uređenja izvorišta;

17) kaptiranje izvora, zahvatanje voda, hidrogeološka istraživanja i intervencije kojima se menja hidrološki režim voda;

18) unošenje stranih vrsta flore i faune;

19) čista seča šumskih površina i seča pojedinačnih stabala u riparijanskoj zoni;

20) uklanjanje autohtone žbunaste i zeljaste vegetacije priobalja;

21) eksploatacija peska, šljunka i kamena iz korita vodotoka i na njihovim obalama;

22) samoinicijativno i nestručno porobljavanje vodotoka;

23) pošumljavanje arheoloških nalazišta, osim u antierozivne svrhe;

24) eksploatacija sige.

Ukupna površina definisane Posebne namene je 1032,78 ha, odnosno skoro 12% površine Prostornog plana.

Tabela br. 17. Bilans područja posebne namene po zonama zaštite

	K.O.	I zona	II zona	III zona	Posebna namena		Ukupna pov. Prostornog plana	
		ha	ha	ha	ha	%	ha	%
Đurđevi Stupovi - Petrova Crkva	Postenje	2,54		55,6	58,1	0,6	1881,8	21,3
	Novi Pazar	2,30		57,9	60,3	0,6	215,3	2,40
	Prćenova		3,1	33,5	36,8	28,8	261,3	2,98
	Boturovina	6,70	80,1		86,9	30,0	383,9	4,31
	Vojniće		7,8		7,8	10,5	337,5	3,84
	Ukupno:	11,6	91,2	147,1	250,0	2,8		

**MERE ZAŠTITE IZ GUP-a
Đurđevi Stupovi - Petrova crkva**

**MERE ZAŠTITE I USLOVI ČUVANJA NEPOKRETNIH
KULTURNIH DOBARA OD IZUZETNOG ZNAČAJA**

ĐURĐEVI STUPOVI - PETROVA CRKVA

Područje Starog Rasa sa Sopoćanima, koje se od 1979. godine nalazi na Uneskovoj Listi Svetske kulturne i prirodne baštine, predstavlja u istorijskom, umetničkom i geografskom smislu jedinstvenu spomeničku celinu. Od pojedinačnih objekata koji su valorizovani kao "Svetska baština", manastir Đurđevi Stupovi i Petrova crkva nalaze se na teritoriji obuhvaćenoj granicama GP Novi Pazar 2020. U cilju njihove što adekvatnije zaštite, promocije i prezentovanja u svrhu internacionalnog kulturnog marketinga i turizma, preciznim granicama definisane su zone zaštite oko ova dva spomenika izuzetnih istorijskih i umetničkih vrednosti. U tom smislu, formirane su 3 zone:

01 ZONA KULTURNOG DOBRA koja obuhvata prostor na kome je samo zaštićeno kulturno dobro uključujući i prostor za njegovu obnovu i korišćenje: osnovni i prateći objekti kulture, slobodne povr{ine, porta, park, saobraćajni prilaz, kao i objekti komunalne infrastrukture, neophodni za funkcionisanje kulturnog dobra;

02 ZAŠTIĆENA OKOLINA KULTURNOG DOBRA predstavlja neposredno okruženje kulturnog dobra i prvenstveno je u funkciji očuvanja integriteta kulturnog dobra;

Zaštićena okolina ĐURĐEVIH STUPOVA i PETROVE CRKVE predstavlja kulturnu i ambijentalnu celinu i može da ima kulturne i druge sadržaje u skladu sa duhom kulturnog dobra i prirodnim i stvorenim vrednostima okoline (sport, rekreacija, turizam i odgovarajuće komercijalne namene u funkciji ovih namena i kulturnog dobra).

03 PROSTOR NA KOME SE ŠТИТI PEJZAŽ zauzima najveći deo zone zaštite Đurđevih stupova i Petrove crkve i može se koristiti za rastresite naseljske strukture, male i ujednačene spratnosti niskog stepena izgrađenosti i zauzetosti, bogate javne zelene površine i velike slobodne prostore.

B.4. Urbanistički uslovi za površine javne namene i javne objekte

B.4.1. Uslovi za uređenje i izgradnju javnih saobraćajnih površina

B.4.1.1 Postojeće stanje saobraćajne infrastrukture

Saobraćajno-geografski položaj grada uslovljen je kako odnosom prema drugim teritorijalnim celinama u Srbiji i okruženju, tako i prirodnim uslovima koji su ograničili i opredelili saobraćajno povezivanje dolinama reka u pravcu severoistoka sa tzv. „Ibarskom” magistralom, preko koje ostvaruje vezu sa Beogradom i zapadnomoravskim saobraćajnim koridorom, s jedne, i sa Kosovom i Metohijom (Kosovskom Mitrovicom), s druge strane. U pravcu jugozapada ostvaruje saobraćajne veze sa magistralnim pravcem na području opštine Tutin, koji omogućava saobraćajno povezivanje sa Crnom Gorom i Kosovom i Metohijom. U pravcu zapada ostvaruje saobraćajne veze sa Sjenicom i zapadnim delovima Srbije.

Planirana obilaznica iz plana višeg reda biće definisana Planom detaljne regulacije.⁵

⁵ AMANDMAN II usvojen na skupštini grada Novog Pazara na sednici održanoj 04.07.2017.god.

Na predlog Plana Generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina u delu B.4.1.1.Postojeće stanje saobraćajne infrastrukturekoji glasi:

Planirane obilaznice treba da omoguće bolju razmenu tokova između najvažnijih ulazno-izlaznih pravaca, koji se u najvećem delu poklapaju sa magistralnim i regionalnim prvcima, sto će kao rezultat imati kvalitetnije povezivanje sa bližim i daljim okruženjem. Međutim pomenuti put se poklapa sa budućom trasom Severozapadne obilaznice oko grada Novog Pazara koja je predvidjena Prostornim planom Novog Pazara.S obzirom na to da deo predviđene obilaznice prolazi kroz veoma gusto naseljeno naselje kao i skučenost prostora budućeg koridora biće prilično teško izvesti obilaznicu u predviđenim poprečnim profilima.Poseban problem bi pravili priključci stambenih ulica zbog nemogućnosti da se izvedu sabirne ulice zbog nedozvoljene izgradnje objekata i uzurpacije putnog pojasa..Značaj ove obilaznice je vrlo veliki jer bi se njenom izgradnjom rasteretio saobraćaj u celom gradu.za saobraćajnicu ovog ranga ali njen položaj kroz centar ovog dela naselja nije najsrećnije rešenje.

OBRAZLOŽENJE

Predmetni plan generalne regulacije obuhvata u svojoj granici obodni deo grada Novog Pazara (delovi naselja Semenjača,Stražište,Deževski put,Petrovića lug,Postenje) u pravcu prema gradu Raška.Od mreže državnih puteva I i II reda predmetni plan se graniči sa državnim putem I reda IB broj 22(nekadašnja IB br.22(M-22),a od državnih puteva II reda kroz naselje Deževski put prolazi put IIA br.199 (nekadašnji regionalni put R-234 Novi Pazar-Golija). Planirana obilaznica iz plana višeg reda biće definisana Planom detaljne regulacije.²

Iako 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-ekonomskog i političke krize, maksimalne eksploracije 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 izmedju mogućnosti saobraćaja i potreba gradskih funkcija.

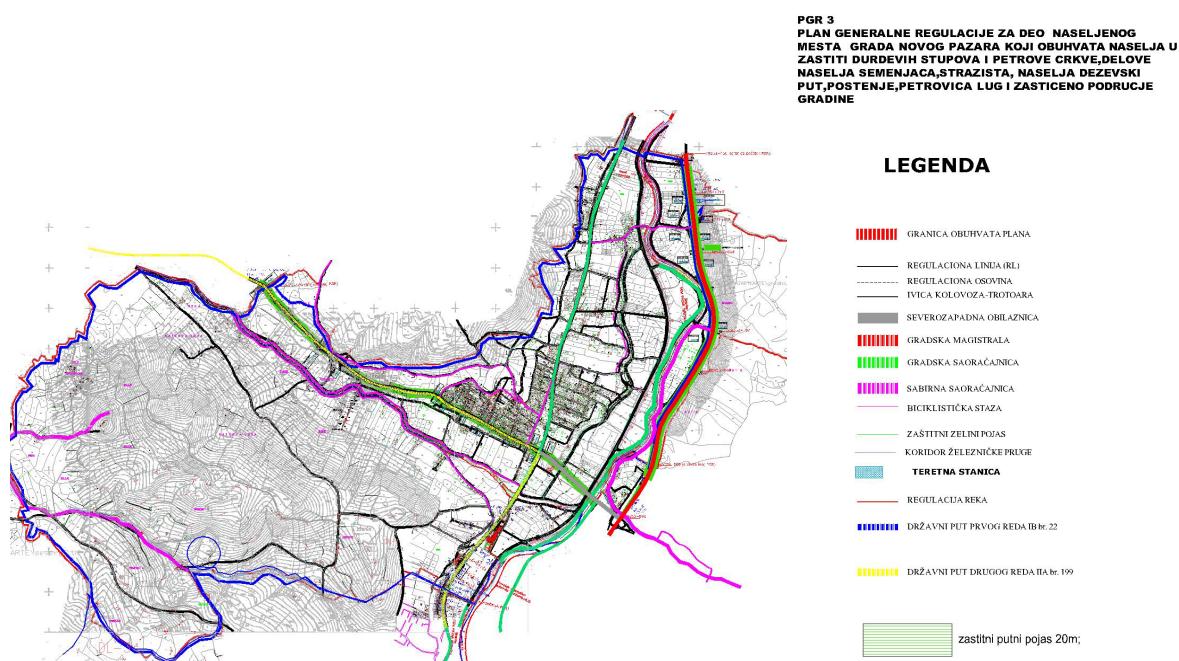
Osnovni problemi ovakvog stanja saobraćaja ogledaju se u prenaglašenom intenzitetu saobraćaja u centralnim delovima grada, nedovoljno razvijena mreža glavnih ulica u gradu, mešanje lokalnog saobraćaja sa tranzitnim ,ugrožena bezbednost svih učesnika u saobraćaju, porast buke i izduvnih gasova, nefunkcionalan 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 usurpiranja 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 radikalno-prstenasti koncept, znacajna poboljšanja treba da pruži i kod izvorno-civilnih i tranzitnih kretanja.

Planirana obilaznica prolazi kroz gusto naselje pri čemu se planira i rušenje svih objekata izgrađenih u tom naselju a predstavljaju preuzetu obavezu iz Prostornog plana grada Novog Pazara.Kako je nemoguće sprovesti implementaciju ovog plana predviđena je dalja planska razrada kroz izradu Plana detaljne regulacije pri čemu bi se takođe pristupilo i izmeni Prostornog plana Novog Pazara u kojem bi se sagledala realna i moguća trasa

Jedan deo ovog plana je što se tiče konfiguracije terena veoma povoljan za izgradnju ulične mreže zbog svog ravničarskog karaktera i neizgradjenosti, ali se u poslednje vreme i na ovom delu grada značajno povećala neplanska izgradnja što može da bude ozbiljan problem u realizaciji planiranih ulica.



B.4.1.2 Planirano stanje saobraćajne infrastrukture

Predmetni Plan generalne regulacije obuhvata deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara, naselja u zoni zastite Djurdjevih Stupova i Petrove Crkve, delove naselja Semenjača, Stražiste, naselje Deževski put, Petrovića Lug i zaštićeno područje Gradina.

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), Prostorni plan područja posebne namene Stari Ras sa Sopoćanima (usvojen Sl. Glasnik RS 47/12) i Generalni plan grada Novog Pazara (usvojen Sl.list grada Novog Pazara 2/14).

U obuhvatu Plana prema Uredbi o kategorizaciji državnih puteva ("Sl. gl. RS" br. 105/2013 i 119/2013, izmena 93/15) I pratećim Referentnim sistemom mreže državnih puteva RS, jul 2016 godine se nalazi Državni put prvog reda IB br. 22, broj deonice 02231 od početnog čvora 2230 Raška (Kuti) 236+471 do krajnjeg čvora 2231 Novi Pazar (Banja) 253+891, (M-22 Kraljevo-Novi Pazar-granica sa Crnom Gorom po prethodnoj

kategorizaciji) kao i državni put drugog reda IIA broj 199, broj deonice 1991 od početnog čvora 2907 Novi Pazar (Odvraćenica) na km 0+000 do završnog čvora 19801 Odvraćenica na km 30+735 (R-234 Novi Pazar-Deževa-Odvraćenica).

Državni put prvog reda IB br.22 se prostire od stacionaže km 251+466 što je i ujedno početak obuhvata Plana do stacionaže km 253+509 gde se nalazi i kraj obuhvata Plana.Trasa ovog puta ujedno predstavlja u obuhvatu Plana gradsku magistralu.

Širine kolovoznih traka na Državnom putu prvog reda IB br.22 su po 3,5 m. i obostrano se nalaze bankine širine po 1m. tako da ukupna širina profila državnog puta IB br. 22 iznosi 9 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 podložan redovnom održavanju i nalazi se u solidnom stanju. Proširenje puta dodatnim trakama nije predvidjeno u narednom period osim na postojećoj trokrakoj raskrsnici kod baze Preduzeća za puteve AD Novi Pazar na stacionaži km 252+587.

Što se tiče priključaka na državni put IB br.22 ne postoji nijedan priključak koji se ukida, a takođe nema novih planiranih priključaka dok je na stacionaži km 251+888 već postojeći priključak predviđen da se proširi i uredi u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta (Sl. Glasnik RS br.50/2011).

Na stacionaži km 252+587 postojeće uključenje kod asfaltne baze Preduzeća za puteve AD Novi Pazar – Put će se urediti kao trokraka raskrsnica sa uredjenim saobraćajnim tokovima, ulazno-izlaznim trakama i pešačkim ostrvima sto je i prikazano na grafičkom prilogu.

S obzirom na mogućnost širenja grada uz Državni put prvog reda IB br.22 postavlja se kao opravданo pitanje pojavljivanje novih priključaka na Državni put. To će se urediti na takav način što će se planirati tzv. servisne saobraćajnice koje će sakupljati sve potencijalne priključke i uključivati ih na Državni put preko jednog priključka. Jedna takva servisna saobraćajnica je planirana u smeru od Raške ka Novom Pazaru do uključenja na Državni put na stacionaži km 251+888.Pomenuta servisna saobraćajnica je dvosmerna ulica (kolovoz širine 6.0m i trotoari 1.50m) koja je odvojena od Državnog puta IB br. 22 i nalazi se van granica katastarske parcele Državnog puta. Pomenuta trasa servisne saobraćajnica je gotovo svojim celim tokom do uliva u Državni put na denivelisanom terenu u odnosu na Državni put, tako da ne utiče na prohodnost i bezbednost odvijanja saobraćaja na Državnom putu. Karakterističan poprečni profil (12-12) dat je na grafičkom prilogu na stacionaži km 251+715.

Druga servisna saobraćajnica je planirana da se uključi na Državni put na postojećem priključku na stacionaži km 251+888, a zatim se iključuje na sabirnu ulicu koja prati tok reke Raške. I ova saobraćajnica je van katastarske parcele Državnog puta i nalazi se na denivelisanom terenu u odnosu na Državni put. Servisna saobraćajnica je dvosmerna ulica (kolovoz širine 5.60m i trotoari 1.30m). Karakteristični poprečni profil (13-13) je dat na grafičkom prilogu na stacionaži km252+088.

Treća sevisna saobraćajnica je planirana da se uključi na Državni put na postojećoj trokrakoj raskrsnici na stacionaži km 252+587, a zatim se iključuje na sabirnu ulicu koja prati tok reke Raške. I ova saobraćajnica je van katastarske parcele Državnog puta i nalazi se na denivelisanom terenu u odnosu na Državni put. Servisna saobraćajnica je dvosmerna ulica (kolovoz širine 5.60m i trotoari 1.30m). Karakteristični poprečni profil je dat na grafičkom prilogu na stacionaži km252+860.

Na Državnom putu prvog reda IB br.22 nalazi se i STG, koja ovim Planom ne ostvaruje priključak na Državni put, tako da će se korisnici katastarske parcele na kojoj se nalazi pomenuta STG za uključenje i isključenje sa Državnog puta obratiti upravljaču Državnog puta IB br.22 JP "Putevi Srbije" za saobraćajno-tehničke uslove , uz analizu postojećeg stanja u širem okruženju. Kontrolu pristupa i ritam priključaka na predmetnim državnim putevima predvideti u skladu sa rangom puta , saobraćajno – bezbednosnim karakteristikama , prostornim karakteristikama i svim važećim propisima iz oblasti saobraćaja.

Sačuvan je koridor državnog puta prvog reda IB br.22 tako što u postojećoj katastarskoj parceli puta nisu predviđene nikakve servisne saobraćajnice , a samim tim obezbeđen je prostor za potencijalno proširenje (proširenje na 4 trake sa po dve po smeru i razdelnim ostrvom, u skladu sa zahtevom upravljača JP "Putevi Srbije"). Postojeća širina katastarske parcele Državnog puta je u proseku širine veće od 20 m.

Državni put drugog reda IIA br. 199 (R-234 Novi Pazar-Deževa-Vranovina-Raška) koji se u obuhvatu ovog Plana nalazi počinje od stacionaže km 0+000(raskrsnica sa kružnim tokom u naselju Šestovo). Početak granice plana je na stacionaži km 0+497 do budućeg planiranog kružnog toka na stacionaži km 1+550 ulicom Stefana Nemanje, pa nadalje kroz naselje Deževski put do granice plana na stacionaži km 3+584. Ova deonica je posebno interesantna i vrlo bitna što će biti detaljnije objašnjeno u daljem tekstu.

Na delu trase ovog puta nalaze se dve stanice za snabdevanje goriva sa obe strane puta. Prva stanica za snabdevanja goriva u vlasništvu "Lukoil"ima ulaz na stacionaži km 0+612, a izlaz na stacionaži km 0+755. Sam ulaz na plato benzinske pumpe izведен je sa horizontalnim radijusom od 20 metara, a isti radijus je korišćen I za izlaz sa platoa. Plato je odvojen od Državnog puta izdignutim ostrvom zbog bezbednosti svih učesnika saobraćaja. Izlaz sa platoa na Državni put izведен je uz pomoć izlivne trake u dužini od 25 metara. Parkiranje vozila zaposlenih i korisnika usluga predviđeno je u okviru parcele same pumpe. Odvodnjavanje sa platoa stanice za snabdevanje rešeno je gravitaciono preko poprečnih i poduznih padova prema najnižem delu, gde je smeštena slivnička rešetka koja je preko separatora priključena na kišni kolektor.

U neosrednjoj blizini pomenute pumpe nalazi se još jedna stanica za snabdevanje gorivom u privatnom vlasništvu. Položaj stanice je za snabdevanje gorivom vozila koja dolaze iz suprotnog smera (u smeru pada stacionaže). Ulaz na stanicu se nalazi na stacionaži km 0+755, a izlaz na stacionaži km 0+672. I ulaz i izlaz su izvedeni sa horizontalnim radijusima od 20 metara, ali bez izlivnih i ulivnih traka.

Stanica je odvojena izdignutim ostrvom u odnosu na Državni put, a pravila za parkiranje, kao I za odvodnjavanje važe kao i za prethodnu stanicu za snabdevanje gorivom.⁶

⁶ AMANDMAN III usvojen na skupštini grada Novog Pazara na sednici održanoj 04.07.2017.god.

Na predlog Plana Generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina u delu B.4.1.2 Planirano stanje infrastructure koji glasi:

Deo trase ovog Državnog puta (od granice Plana do kružne raskrsnice poklapa se sa tranzitnim saobraćajem tokova Severozapadne obilaznice.

Prema Prostornom planu grada Novog Pazara Obilaznicu urbanog centra Novog Pazara na državnim putevima prvog reda IB br. 22 (M-22) I IB br. 29 (M-8) formiraće sledeće deonice:

- Severozapadna deonica dužine oko 10.8 km
- Jugoistocna deonica dužine oko 9.5 km
- Jugozapadna deonica dužine oko 5.5 km.

Za naš Plan predmet analize je Severozapadna obilaznica, koja svojom trasom prolazi kroz obuhvat datog plana. Koridor Severozapadne obilaznice imaće pravac pružanja : od denivelisane raskrsnice zvane "Banjska petlja" na ukrštanju državnog puta IB br. 22 sa državnim putem drugog reda IIB br. 413 (nekadašnji put R - 235 za Novopazarsku Banju) - km 0+000 preko reke Raške pružaće se mostom na km 0+159 ukrštaće se sa javnim lokalnim putem (stari put N.Pazar-Raška) na km 0+620 i uklapati u trasu postojećeg državnog puta drugog reda IIA br. 199 (R-235 N.Pazar-Deževa-Vranovina-Raška) do odvajanja na km 3+00 u pravcu zapada sve do ukrštanja sa postojećim državnim putem prvog reda IB br. 29 (M-8 N.Pazar-Sjenica-Aljinovići) na km 10+530 i sa deonicom Jugozapadne obilaznice na km 10+850.

Treba naglasiti da će se deo buduće Severozapadne obilaznice od novog mosta na reci Raški do raskrsnice sa starim putem Novi Pazar – Raška na stacionaži km 1+550 (gde je predviđena raskrsnica sa kružnim podeonikom), i dalje tokom kroz naselje Deževski put pa do granice PGR sprovoditi prema Planu detaljne regulacije za koji je ostavljen koridor u širini od 60m. Za pomenutu predviđenu raskrsnicu sa kružnim podeonikom (na stacionaži km 1+550) planira se spoljni prečnik od 42m, širina kolovoza u kružnom toku je 10 m uključujući obostrano ivične trake širine 0,20m. Treba naglasiti da je predviđena mogućnost proširenja sa po dve trake(ukupno četiri trake sa po dve u oba smera, širine po 3,25 m). Uliv sa saobraćajnicu unutar naselja na Državni put IIA br.199 desice se na stacionaži km 2+912 na kojoj je predviđena još jedna raskrsnica sa kružnim podeonikom identična onoj na stacionaži km 1+550. Treba naglasiti da pristupne saobraćajnice u naselju nemaju direktni priključak na planiranu trasu obilaznice.

Saobraćaj sa ovih pristupnih saobraćajnica prihvatiće sabirna saobraćajnica (koja je preuzeta iz Plana višeg reda – GUP Novog Pazara koji je dobio saglasnost od JP "Putevi Srbije" i koji je usvojen Sl.Glasnik grada novog Pazara 1/2014) i koja će se uključiti na obilaznicu na stacionaži km 2+260 gde su predviđena isključivo desna skretanja. Usled denivelisanog terena na pomenutoj stacionaži nije moguće uraditi raskrsnicu sa kružnim podeonikom.

Deo Severozapadne obilaznice od novosagrađenog mosta do kružne raskrsnice na stacionaži km 1+550 takođe će imati četiri trake. Ukrštaji sa drugim sabirnim ulicama će biti na različitim nivoima. O tehničkim detaljima (da li ovaj deo trase raditi kao vijadukt ili na visokom nasipu, geometriji priključaka saobraćajnica, ulivno-izlivnih traka, tehničkim karakteristikama kružnih raskrsnica itd) završnu reč daće projektanti kroz izradu Idejnog rešenja i projektne dokumentacije propisane važećim Zakonom o planiranju i izgradnjи.

SMERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU SEVEROZAPADNE OBILAZNICE PRAVILA GRAĐENJA

Pravila građenja saobraćajne infrastrukturekoja će se primenjivati pri daljoj planskog razradi Izradi Plana Detaljne regulacije

Detaljnijem definisanjem javnog građevinskog zemljišta će se stvoriti uslovi za realizaciju ovog prostora prema planiranoj nameni i to pri izradi plana detaljne regulacije .

U ovom poprečnom profilu moguća je preraspodela i broj kolovoznih traka, razdelne trake i trotoara prilikom izrade plana detaljne regulacije, a takodje moguće je planirati I sevisne saobraćajnice sa obe strane obilaznice.

Regulaciona širina obilaznice kreće se oko 60,00 metara.

Dozvoljena je gradnja i postavljanje infrastrukturnih objekata po predhodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži saobraćajno-tehničke uslove.

Povezivanje pratećih sadržaja uz obilaznicu vršiće se samo na mestima planiranih priključenja puteva, s tim što će se kapacetet priključka utvrđivati u zavisnosti od vrste pratećih objekata uz saglasnost i saobraćajnotehničke uslove upravljača puta.

Pri projektovanju kolovoza osnovne trase obilaznice i saobraćajnih priključaka na postojeće državne puteve neophodno je ispoštovati sledeće uslove:

- kolovozna konstrukcija za osovinsko opterećenje od najmanje 11,50 tona poosovini;
- najmanja dozvoljena širina saobraćajnih traka osnovne trase iznosi 3,50m (izuzetno 3,25m);
- najmanja dozvoljena širina saobraćajnih traka postojećih državnih puteva u zoni ukrštanja sa osnovnom trasom obilaznice iznosi 3,50m (izuzetno 3,25m);
- merodavno vozilo za utvrđivanje poluprečnika lepeza u zoni raskrsnice je šleper sa prikolicom sa najmanje dozvoljenom daljinom preglednosti 120m (u odnosu na "stop" linije na saobraćajnim trakama u zoni raskrsnice);
- najmanje dozvoljena širina ivičnih traka obilaznice i postojećih državnih puteva iznosi 0,35m

Sve predhodno citirano BRISE SE.

OBRAZLOŽENJE

Uličnu mrežu ovog dela grada čine:

- gradska magistrala.....16-26m
- gradske saobraćajnice.....13m
- sabirne saobraćajnice.....8,2m
- ostale saobraćajnice.....min.4m

Državni put prvog reda IB br. 22 u obuhvata plana predstavlja i gradsku magistralu, dok su gradske saobraćajmice trasa starog puta N.Pazar – Raška , deo novoprojektovane ulice koja se poklapa sa budućom trasom obilaznice od pocetka Banske petlje do raskrsnice sa starim putem N.Pazar – Raška, novoprojektovana ulica koja prati koridor železničke pruge N.Pazar – Raška, novoprojektovana ulica približno paralelna prethodnoj novoprojektovanoj prilagodjena konfifuraciji terena (postojećoj škarpi), kao i novoprojektovana ulica koja će se nalaziti na obodu buduće transportne železničke stanice. Mreža sabirnih ulica je data na grafičkom prilogu zajedno sa gradskom magistralom i gradskim saobraćajnicama. Iako je Generalnim urbanističkim planom predviđeno da širina ulica bude min. 5m, na smanjenje tog profila na 4m uticala je nedozvoljena gradnja u gusto naseljenim delovima naselja Deževski put 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. 22 od početka granice plana na stacionaži km 251+466 do stacionaže km 253+509 vrši se slivnicima za teški teretni saobraćaj prečnika 400 mm, armirano-betonskim bubenjevima 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 recepienta.

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

Uslovi za paralelno vođenje instalacija : predmetne instalacije planirati na daljenosti minimalno 3,00 metara od krajnje tačke poprečnog profila – nožice nasipa trupa puta , ili spoljnje ivice putnog kanala za odvodnjavanje (izuzetno ivice kolovoza rekonstruisanog predmetnog puta ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza) .

Uslovi za ukrštanje instalacija sa predmetnim putem :

- ukrštanje predvideti isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta , upravno na predmetni put u propisanoj zaštitnoj cevi
- zaštitna cev mora biti postavljena na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta , uvećana za po 3,00 metara sa svake strane
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže gornje kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,35 metara

- minimalna dubina premetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,00 metara
- ukrštaje planiranih instalacija udaljiti od ukrštaja postojećih instalacija na minimum 10 metara

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 ivise zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi visina od 7m od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najnepovoljnijim temperturnim uslovima.

Uslovi za paralelno vođenje 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 vodenje predmetnih instalacija po bankini, po kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu biti inicijalna za klizišta.
- Infrastrukturni koridori instalacija se ne mogu postavljati u kolovozu državnih puteva.

Za sve predvidjene intervencije i instalacije koje se vode kroz zemljišni pojas (parcelu puta) predmetnog puta potrebno je obratiti se upravljaču državnog puta JP „Putevi Srbije“ u skladu sa važećom zakonskom regulativom, u cilju pribavljanja projektnih 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. Povezivanje postojećih i novih sadržaja mora biti u skladu sa članom 37 i 38 Zakona o javnim putevima, isključivo na priključcima koji su predviđeni i potvrđeni planskim rešenjem.

Autobuska stajališta će se planirati u skladu sa saobraćajno-bezbednosnim karakteristikama i prostornim potrebama na propisanoj udaljenosti u zoni raskesnice, van kolovoza predmetnih državnih puteva u skladu sa članom 70. i 79. Zakona o javnim putevima.

Nije dozvoljeno formiranje javnih parkirališta u regulacionom profilu državnih puteva I i II reda sa pristupom parking mestima direktno sa kolovoza.

Saobraćajne i slobodne profile pešačkih i biciklističkih staza predvideti sa odvajanjem razdelnim pojasmom u odnosu na kolovoz državnih puteva.

Uz gradsku saobraćajnicu koja se poklapa sa starim putem N.Pazar – Raška planira se biciklistička staza obostrano, širine 2.0 m koja će se odvojiti razdelnim zelenilom u odnosu na kolovoz (videti grafički prilog).

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).

Obezbeđen je zaštitini pojas kontrolisane gradnje na osnovu člana 28,29 i 30 Zakona o javnim putevima (Sl. Glasnik RS br.101/2005) uz obezbeđenje prioriteta bezbednog odvijanja saobraćaja.

Objekti predviđeni za izgradnju ne smeju biti na udaljenosti manjoj od 20 metara pored Državnog puta IB reda br.22 i 10 metara pored Državnog puta IIA reda br.199 ,u cilju očuvanja kontinuiteta trase računajući od ivice nožice nasipa ili useka .

Rekonstrukciju i sanaciju postojećih i izgradnju novih saobraćajnica obavljati striktno u skladu sa važećim normativima Zakona o putevima i ostalom zakonskom i podzakonskom regulativom koja reguliše materiju saobraćaja.

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.

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 izmedju postojećih zahteva za parkiranjem i ponudjenih kapaciteta javlja se problem parkiranja, koji je posebno izražen u centralnim delovima grada. Uzimajući u obzir predvidjeni demografski razvoj i rast stepena motorizacije u planskom periodu može se očekivati da će se zahtevi za parkiranjem, posebno u zoni ulica Jaćima Ristovića i Meše Selimovića, 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.

Komunalnih instalacija i izvan javnih saobraćajnih površina, formiraju se javne površine za tehničku infrastrukturu.

Iznad planiranih kanalizacionih i vodovodnih cevi se, zbog potrebe pristupa i održavanja, planira izgradnja staze za komunalna vozila i pešake u širini min. 3.5 m sa odgovarajućom konstrukcijom koja omogućava kretanje komunalnog vozila. U grafičkim prilozima je za potrebe održavanja kanalizacione i vodovodne instalacije ucrtana potrebna regulacija od 3 m u okviru koje će se u daljim fazama razrade definisati tačna pozicija staze sa potrebnom širinom. Na krajevima komunalnih staza planira se postavljanje odgovarajuće vrste prepreka (stubići na obaranje, betonske prepreke,...), kako bi se onemogućio prolazak ostalih vozila.

Urbanističko regulaciju sa gradevinskim linijama prikazano je u grafičkom prilogu br. 6 "Saobraćajno rešenje sa Regulaciono-nivelacioni plan sa rešenjem saobraćajnih površina i analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje" u R=1:2500.list 7

Kolske prilaze na parcele formirati sa saobraćajnice nižeg ranga, preko ojačanih trotoara i upuštenih ivičnjaka kako bi pešački saobraćaj ostao u kontinuitetu.

Za ugaone objekte kolske prilaze planirati što dalje od raskrsnice, na najdaljenijem delu parcele.

U nivelacionom smislu obavezno je poštovati nивелацију улица на које се насланја простор у границама плана (Jaćima Ristovića i Meše Selimovića).

Sve elemente попрећног профиле саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

Inženjersko-geološke karakteristike terena zahtevaju primenu adekvatnih sanacionih mera pri izgradnji saobraćajnica. Tačnu dispoziciju potpornih zidova (dimenzije, vrsta, nagib) dimenzionisati kroz izradu detaljnih geoloških istraživanja za potrebe saobraćajnica.

Kolovoznu konstrukciju odrediti prema inženjersko-geološkim karakteristikama tla i očekivanom saobraćajnom opterećenju.

Uslovi za javni gradski saobraćaj

Predmetna lokacija u svom prostoru ima u ulici Jaćima Ristovića I Meše Selimovića javni gradski prevoz.

Postojeći terminusu u ulici Jacima Ristovića I Meše Selimovića se zadržavaju na postojećoj lokaciji. Preciznije površine će sedefinisati projektom Ulice Meše Selimovica pri čemu treba voditi računa

Pri tome je potrebno obezbediti sledeće uslove:

- minimalu širinu kolovoza za kretanje vozila JGP-a od 3.5 metara po smeru,
- stajališni front za smeštaj vozila u okviru okretnice projektovati u odgovarajućoj dužini (min. 20 metara za stacioniranje jednog zglobna autobusa),
- odgovarajuću površinu za smeštaj terminusnog objekta,
- kolovoznu konstrukciju projektovati za težak saobraćaj,
- projektovati radijuse skretanja vozila od minimalno 12 metara,
- predvideti kvalitetno odvodnjavanje površinskih voda.

B.4.1.3. Železnička infrastruktura

Razvoj železničkog saobraćaja i železničke infrastrukture zasnivaće se na izgradnji železničke pruge od Raške do Novog Pazara, u skladu sa Prostornim planom Republike Srbije. Veza planirane železničke pruge ostvariće se preko železničke stanice Raška sa železničkom prugom broj 20 Lapovo-Kraljevo-Lešak-Kosovo Polje-Đeneral Janković-državna granica (Volkovo). Time će se obezbediti povezivanje Novog Pazara železničkim saobraćajem preko Raške sa Kraljevom, centralnim i zapadnim delom Srbije i Crnom Gorom, sa Lapovom i koridorom „X”, kao i sa Kosovskom Mitrovicom i Kosovom i

Metohijom. Eventualnom izgradnjom poprečnog železničkog pravca Novi Pazar-Bijelo Polje u postplanskom horizontu bi se omogućilo povezivanje Novog Pazara i južnog dela Srbije železničkim saobraćajem sa Crnom Gorom.

Planirana je izgradnja jednokolosečne elektrificirane železničke pruge Raška-Novi Pazar sa elementima koji omogućavaju saobraćaj vozova brzinama od 100 km/h za teretne vozove i klasične putničke garniture, kao i brzinama od 140 km/h za specijalne putničke vozove sa nagingujućim sandukom.

Koridor planirane pruge će se pružati pravcem sever-jug dolinom reke Raške, na području katastarskih opština Požežina, Batnjik, Koprivnica, Postenje i Novi Pazar. Položaj koridora planirane pruge dat je u dve varijante (Referalna karta 2. Prostornog plana) na osnovu tehničke dokumentacije na nivou prethodne studije opravdanosti sa generalnim projektom, obe na prostoru između državnog puta I reda M-22 i lokalnog puta L-1 dužine od oko 11,6–11,7 km na teritoriji grada Novi Pazar. Položaj obe varijante koridora pruge na deonici od km 10+720 do km 12+500 uskladen je sa položajem planiranog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda Novog Pazara. Položaj putničke železničke stanice dat u dve varijante na građevinskom području Novog Pazara (u blizini planirane autobaze ili u blizini planirane autobuske stanice, odnosno postojećeg terminala javnog transportnog preduzeća) utvrđuje se inoviranim Generalnim planom Novog Pazara, odgovarajućim planom detaljne regulacije i usklađivaće se sa tehničkom dokumentacijom za železničku prugu na nivou studije opravdanosti sa idejnim projektom.

Rezerviše se prostor za obe varijante položaja koridora jednokolosečne pruge Raška-Novi Pazar dužine 11,6 km i 11,7 km i prosečne širine 50 m (pružni pojas širine oko 16 m i obostrani pojasi kontrolisane izgradnje od po 17 m) do utvrđivanja položaja trase železničke pruge na osnovu tehničke dokumentacije na nivou studije opravdanosti sa idejnim projektom i procene uticaja na životnu sredinu.

Železnički robni terminal predviđen je sa svim potrebnim kapacitetima za kombinovani drumsко-železnički saobraćaj i konternejski terminal. Takođe su predviđene pristupne drumske saobraćajnice do planirane železničke stanice Novi Pazar-teretna.

Pri izradi tehničke (projektne) dokumentacije za gradnju objekata u zaštitnom pružnom pojasu investitor odnosno njegov projektant je dužan da se obrati JP „Železnice Srbije”, Sektoru za strategiju i razvoj, za davanje uslova za projektovanja, kao i zbog saglasnosti na projektну dokumentaciju za izgradnju u zaštitnom pružnom pojasu u koridoru železničke pruge, a u skladu sa Zakonom o železnici (Službeni glasnik RS broj 18/05).

1. Železničku infrastrukturu čine železničke pruge (donji i gornji stroj pruge), objekti, elektroenergetska i stabilna postrojenja električne vuče sa pripadajućim objektima, telekomunikaciona i informatička postrojenja i uređaji, signalno-sigurnosna postrojenja i uređaji sa pripadajućim objektima, oprema pruge, zgrade železničkih stanica sa pripadajućim zemljištem i ostali objekti na železničkim stanicama koji su u funkciji železničkog saobraćaja, zemljište u pružnom i zaštitnom pojasu pruge.
2. Pružni pojas je prostor između železničkih koloseka, zemljište ispod koloseka levo i desno pored krajnjih koloseka, na odstojanju od najmanje 8 metara, računajući od ose krajnjih koloseka, kao i vazdušni prostor iznad pruge u visini od 12 metara odnosno 14 metara kod dalekovoda napona preko 220 kV, računajući od gornje ivice šine.
3. U pružnom pojasu mogu se graditi samo objekti i postrojenja u vlasništvu železnice, a izuzetno, uz prethodnu saglasnost JP "Železnice Srbije", mogu se graditi objekti i postrojenja drugih preduzeća koji služe za utovar i istovar stvari na železnici.
4. U pružnom pojasu, uz prethodno pribavljenu saglasnost JP "Železnice Srbije", može se planirati provod gradske komunalne infrastrukture kroz trup pruge, s tim da se ukrštaj sa prugom planira pod pravim uglom, a ukoliko postoji takva prostorna ograničenja da se ukrštaj ne može izvršiti pod pravim uglom, ugao ne sme biti manji od 60 stepeni.
5. Zaštitni pružni pojas je zemljišni pojas sa obe strane pruge, širine po 20 metara, računajući od ose krajnjih koloseka.
6. U zaštitnom pružnom pojasu se može planirati građenje stambenih, poslovnih, pomoćnih i sličnih objekata, kopanje bunara, rezervoara, septičkih jama, podizanje dalekovoda, ali ne bliže od 25 metara računajući od ose krajnjeg koloseka. Zaštitni pružni pojas je zemljišni pojas sa obe strane pruge, širine po 200 metara, računajući od ose krajnjeg koloseka.
7. U zaštitnom pružnom pojasu se može planirati paralelno vođenje trase kablova, električnih vodova niskog napona, vodovoda, kanalizacije i drugih cevovoda, ali ne bliže od 8 metara, računajući od ose krajnjih koloseka, ukoliko zbog prostornih ograničenja, postoji potreba da se trase vode po železničkom zemljištu treba ih planirati tako da budu postavljene po granici železničkog zemljišta.
8. Putni prelazi preko železničke pruge treba da se planiraju u skladu sa Zakonom o železnici i ratifikovanom evropskom sporazumu o najvažnijim železničkim prugama (AGC) ("Sl.list SFRJ", br.11/89). 11.1. Nova ukrštanja najvažnijih međunarodnih pruga sa putevima treba planirati bez ukrštanja u nivou.
9. Ukrštanje železničke pruge i autoputa i ukrštanje železničke pruge i puta u staničnom reonu između ulaznih, odnosno ilaznih skretnica od kojih počinju staničnim kolosesi, ne može biti u istom nivou.

10. Razmak između dva ukrštaja pruge i javnog puta ne može da bude manji od 2000 metara, osim u urbanim područjima prema posebnom dogovoru železnice i gradske uprave, što će se ugraditi u urbanističku dokumentaciju. Ukrštanje železničke pruge sa nekategorisanim putevima izvodi se usmeravanjem tih puteva na najbliži javni put, koji se ukršta sa odnosno prugom. Ako to nije moguće, treba međusobno povezati nekategorisane puteve i izvesti njihovo ukrštanje sa prugom na zajedničkom mestu.

11. Pri planiranju denivelisanih ukrštaja pruge i puta izgradnjom drusmkih nadvožnjaka i podvožnjaka, svi elementi ovih objekata moraju biti usklađeni sa elementima pruge na kojoj se ovi objekti planiraju.

B.4.1.4. Uslovi i normativi za parkiranje za javne objekte i komplekse

Broj mesta za smeštaj putničkih vozila za sadržaje javne namene odrediti prema normativima, minimum jedno parking mesto za:

- osnovne škole: na svakog desetog zaposlenog radnika,
- kombinovana dečja ustanova: po grupi u sklopu parcele,
- zdravstvene i socijalne ustanove: na svaka četiri zaposlena,

Parking je poželjno osenčiti odgovarajućom vrstom drveća. Parking mesta između stabala, projektovati tako da su na nazužem delu parking mesta zadovoljeni uslovi za širinu parking mesta prema propisanim normativima. Za javne namene parkiranje vozila rešiti na pripadajućoj parceli. Mesta za smeštaj vozila i prostor za manevriranje vozila prilikom ulaska/ izlaska na mesta za smeštaj vozila, u zavisnosti od ugla parkiranja, dimenzionisati prema važećim normativima.

B.4.1.5. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

U toku razrade i sprovođenja plana primeniti odredbe 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). Pravilnik o tehničkim standardima pristupačnosti („Službeni glasnik RS“, broj 19/12);

Obezbediti rampe sa dozvoljenim padom radi nesmetanog pristupa kolica objektu kao i liftu. Na pešačkim prelazima postaviti oborene ivičnjake. Na semaforima postaviti zvučnu signalizaciju.

B.4.1.6. Pravila za evakuaciju otpada

- za evakuaciju otpadaka, sastava kao kućno smeće, iz planiranih objekata treba nabaviti sudove - kontejnere zapremine 1100 l, gabaritnih dimenzija 1,37x1,20 x1,45 m.i za manje po uslovima nadležnih institucija
- potreban broj sudova za smeće utvrditi računskim putem: na 800 m² stambene površine - 1 kontejner i na 600 m² poslovnog prostora - 1 kontejner.
- kontejneri za smeće mogu biti smešteni na slobodnoj površini ispred objekata ali je preporuka da, gde je to moguće, budu izgrađene niše usećene u trotoar ili na trotoaru sa oborenim ivičnjakom (ukoliko je trotoar širi od 3 m), u betonskom boksu ili niši ogradioj lakim armirano-betonskim zidovima, živom ogradom i slično, u okviru prostorija za dnevno deponovanje smeća u objektima, koje se grade kao zasebne, zatvorene prostorije, bez prozora, sa električnim osvetljenjem, jednim točećim mestom sa slavinom i holenderom i slivnikom u podu.
- neophodno je obezbediti direktni i neometan pristup lokacijama sudova za smeće, pri čemu se mora voditi računa da maksimalno rastojanje od pretovarnog mesta do komunalnog vozila iznosi 15 m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez ijednog stepenika i sa usponom do 3% kod novoplaniranih, postojeće pokušati sanirati .
- saobraćajnice dimenzionisati za vozila sa osovinskim pritiskom od 10 tona gabaritnih dimenzija 8,60x2,50 x3,50 m, poluprečnika okretanja od 11 m. Za jednosmerni saobraćaj najmanja širina saobraćajnice iznosi 3,5 m, a za dvosmerni 6 m, sa maksimalnim dozvoljenim usponom od 7%.

B.4.2. Uslovi za uređenje i izgradnju mreže i objekata infrastrukture

B.4.2.1. Vodovodna mreža

Prema generalnom projektu snabdevanje vodom naselja grada Novog Pazara (2012) godine, predmetna lokacija po svom visinskom položaju pripada prvoj idrujoj visinskoj zoni vodosnabdevanja grada Novog Pazara vodom.

U vodovodnoj mreži Novog Pazara formirane su zone vodosnabdevanja i to prva zona koja obuhvata potrošače do 525 mm, druga zona koja obuhvata potrošače od 525 do 575 mm i treća zona koja obuhvata potrošače iznad 575 mm.

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

PS „Deževski put“ je ugrožena nedovoljnim pritiscima na usisnoj strani (u periodu od 11^{00} do 17^{00} h, $p_u \leq 0,5$ bara. Obzirom na te uslove ova PS bi mogla da radi samo u periodu od 00^{00} do 10^{00} h ($p_u \geq 1,5$ bara).

Vodovodna mreža u samom naselju je rađena prema Glavnom projektu vodosnabdevanje naselja Deževski put i Postenje. Profili cevovoda se kreću od $\varnothing 150\text{mm}$ do $\varnothing 110\text{mm}$. Manji profili su pocinkivane cevi i nisu po projektu pa ih treba zameniti adekvatnim profilima. Materijal je ACC ,PVC, i PE. Vodosnabdevanje predmetnog naselja je neuredno i neophodno ga je poboljšati.

Zbog velikih problema u vodosnabdevanju grada Novog pazara urađen je “Generalni projekat snabdevanja vodom naselja grada Novog Pazara “(2012) godine .Po Generalnom projektu koncept rešenja za predmetnu lokaciju je:

-Povećanje kapaciteta distributivnog sistema u severnom delu Novog Pazara će uslediti po izgradnji nastavka magistralnog distributivnog cevovoda $\varnothing 600$ mm u dužini 1.500 m i kontra rezervoara „Vojničke livade“. 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 mnm, a to podrazumeva prevezivanje Šestova i Postenja na gravitacioni sistem I visinske zone (bez pumpnih stanica) i uredno snabdevanje Banje.

Ovim rešenjem će biti obuhvaćeni sledeći radovi:

- Zamena postojećih distributivnih cevovoda:
 - duž ul. Miodraga Jovanovića

prečnik i dužina cevovoda: TPE DN 225 mm, $l = 1.150$

- duž ul. Stevana Nemanje do PS „Deževski put“

prečnik i dužina cevovoda: TPE DN 280 mm, $l = 3.000$ m

Ovi delovi ulične mreže se menjaju radi povećanja kapaciteta, smanjenja gubitaka (stari ACC cevovodi) i zbog sanitarno-zdravstvenih razloga (ACC cevi).

- Izgradnja novih cevovoda:
 - Za naselje Postenje predviđa se izgradnja rezervoara „Stražište“ zapremine 1000 m^3 , KD = 543 mnm, KP = 548 mnm i cevovod TPE DN 180 mm, dužine 730 m od naselja do rezervoara.
 - Izgradnja svih ulični cevovoda po tehničkim propisima tj.projektu. Minimalni prečnik cevi iznosi $\varnothing 100\text{mm}$. Vodovodnu mrežu zatvoriti u prstenove. Potreban pritisak na hidrantu iznosi 2.5bara. Hidrante projektovati na propisanom rastojanju. Minimalna dubina ukopavanja iznosi 1.1m do gornjeg temena cevi.

- Cevovodi prečnika DN 180 mm i DN 110 mm (za drugu visnsku zonu). I svi drugi ulični cevovodvi.
- Izgradnja rezervoara
- Za naselje Postenje predviđa se izgradnja rezervoara „Stražište“ zapremine 1000 m³, KD = 543 mnm, KP = 548 mnm .
- Ukidanje i izgradnja PS
- Ukida se postojeća PS “Deževski put” a izgrađuje nova “Postenje” pored rezervoara „Stražište“ a sve prema “Generalnom projektu snabdevanje vodom naselja grada Novog Pazara” iz 2012 godine.
- Tačni hidraulički proračuni biće rađeni kod idejnih i glavnih projekata.

B.4.2.2. Kanalizaciona mreža

-Odvodenje i prečišćavanje otpadnih voda-

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

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

Za ostvarenje ovih ciljeva potrebno je preduzeti sledeće aktivnosti:

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

- Izgraditi nove i izvršiti sanaciju postojećih industrijskih predtretmana.
- Izgraditi i rekonstruisati oko 35 km fekalnih kolektora
- Izgraditi i rekonstruisati oko 33 km kišnih kolektora

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

Sistem sakupljanja i odvođenja upotrebljenih voda (fekalne kanalizacije) koncipiran je kao gravitacioni, bez crpnih stanica.

U gradskom području na fekalni sistem kanalizacije priključeno je oko 85% stanovništva i najveći broj ustanova.

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

Na području predmetnog plana nije svuda urađena fekalna kanalizacija, zato je potrebno istu predvideti i priključiti na gradsku fekalnu kanalizaciju. Izgrađena fekalna kanalizacija je rađena prema Glavnem projektu fekalne i kišne kanalizacije za naselja "Deževski put" i "Postenje". Zbog nepostojanja postojanja za preradu otpadnih voda cela fekalna kanalizacija se uključuje u reku Rašku. Profili cevovoda se kreću od Ø 200mm do Ø300mm.

Kroz naselje predmetnog plana projektovan je glavni fekalni kolektor u koji treba uključiti postojeći i buduću kanalizacionu mrežu.

Buduća fekalna kanalizacija je projektovana u svim novoformiranim ulicama kao i postojećim gde nema fekalne kanalizacije. Cela fekalna kanalizacija gravitira prema rečnim tokovima gde su i glavni kolektori, gravitacionog je tipa i nema prepumpavanja kanalizacije.

Minimalni prečnik kolektora

Usvaja se minimalni prečnik ulične kanalizacione mreže od Ø 250 mm.

Za kolektor profila Ø 250 mm, pada dna 0,3%, protok pri punom profilu kolektora iznosi 40.4 l/s, za usvojen koeficijent hraptavosti po Maningu, $n=0.010$. Pošto se radi o separacionom sistemu kanala mreža za fekalnu kanalizaciju bira se da bude ispunjena do dubine 70%.

Minimalni i maksimalni padovi kolektora

Padovi dna cevi su predređeni tako da, u principu, prate prirodni pad terena ili saobraćajnice duž koje se vode.

Od pada dna kanala zavisi brzina strujanja, a ona se ograničava na minimalno 0.8 m/s za tečenje punim profilom (odnosno na min 0.4 m/s za punjenje kanala od 2 do 3 cm) i maksimalno 3-5 m/s (usvojeno 5 m/s). Otpori izračunati po Maningovoj formuli sa $n=0.010$ približno se poklapaju sa otporima izračunatim po Prantl-Kolbrukovoj formuli sa $k=0.4\text{mm}$. Usvajajući koeficijent raptavosti $kb = 0.4 \text{ mm}$ (kanalizacione cevi od savremenih glatkih materijala) usvojene su i sledeće vrednosti za minimalne i maksimalne padove kanala. Za kanale prečnika 400 i više mm zadržava se minimalni pad od 0.15% kao minimalni izvodljiv pad u terenu sa visokom podzemnom vodom.

Maksimalna dubina punjenja kanala

Usvojeno je da za merodavni maksimalni časovni protok otpadnih voda, dubina punjenja ne treba da bude veća od $h/D = 0.70$.

Minimalna dubina ukopavanja kanala

Usvaja se minimalna dubina ukopavanja od 1.0m do gornjeg temena cevi. Gde su veći padovi a za ravnicaški deo 1.40 m. što omogućava dužinu priključka od 40 m.

Maksimalne dubine ukopavanja

Usvojene su maksimalne dubine ukopavanja do 5.50 m.

Izbor cevnog materijala

Fekalna kanalizacija prečnika Ø 250 do Ø 500 mm, uglavnom se trenutno izvodi od plastičnih cevi (polivinil hlorida - PVC i polietilena - PE) betonskih cevi.

Obzirom da PVC cevi mogu da zadovolje za sve terenske uslove (visok nivo podzemne vode i minimalni padovi), i da im je cena prihvatljiva, u ovom projektu je usvojeno da se fekalna kanalizaciona mreže prečnika Ø 250 do Ø 500 mm izvodi od kanalizacionih PVC cevi.

Kanalizacija prečnika većim od Ø 500 mm projektovana je od orebrenih PE cevi ili poliestera.

U idejnim i glavnim projektima za pojedine delove zona ili celu zonu, obzirom na dominantne uslove (padovi terena, nosivost terena, nivo podzemne vode, potrebna temena nosivost cevi, dubina rova i dr.) mogu se usvojiti i druge kanalizacione cevi.

Širina rova

Širina rova zavisi od prečnika cevi, dubine ukopavanja, vrste cevi i kreće se od 0,8-1,6m

Trase i nivelete fekalne kanalizacije

U principu kanalizacija se trasira duž postojećih i planiranih saobraćajnica, osim u slučajevima kada se ovako ne može rešiti odvođenje otpadnih voda sa neke teritorije ili kada je zbog ovakvog vođenja trase potrebno predvideti pumpne stanice ili bitno produžiti kanalizacionu mrežu. Glavni kanalizacioni vodovi su predviđeni duž glavnih rečnih tokova sa obe strane.

Tačni hidraulički proračuni biće rađeni kod idejnih i glavnih projekata.

Atmosferska kanalizacija

Deo grada u kome je izgradena kišna kanalizacija je površine oko 420ha. Ukupna površina grada je oko 1539 ha. Sistem je u celosti gravitacioni.

Ukupna duzina postojeće kanalizacione mreže je oko 36000 metara. Konfiguracija terena je veoma povoljna sa stanovišta odvođenja kišnih voda.

Na području plana delimično je urađena atmosferska kanalizacija i ispuštase jednim delom u reku Rašku a drugim u Deževsku reku.

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.

Prečnik atmosferske kanalizacije iznosi Ø 300mm do Ø 600 mm (izuzetak su kraci gde je profil cevi Ø 250mm). Pad cevi odrediti prema važećim tehničkim propisima. Na svim ukrsnim mestima, promenama pravaca i loma osovine u horizontalnom i vertikalnom smislu predvideti revizione silaze. Minimalna dubina ukopavanja 1m do gornjeg temena cevi.

Ukopani cevni kanali

Za celo područje obuhvaćeno projektom, zbog velikog nagiba terena i bujičnog karaktera otvorenih tokova predviđeno je odvođenje kišnih voda klasičnom ukopanom cevnom kanalizacijom.

Maksimalna dubina punjenja kanala

Pošto se radi o separacionom sistemu kanala mreža za kišnu kanalizaciju bira se da bude ispunjena do vrha. Na deonicama koje se nalaze u blizini reka dozvoljeno je tečenje pod pritiskom. Maksimalni dozvoljeni koeficijent odnosa Q/Qpp iznosi 1.2.

Izbor cevnog materijala

Atmosferska kanalizacija prečnika Ø 300 do Ø 400 mm, uglavnom se trenutno u Srbiji izvodi od plastičnih cevi (polivinil hlorida - PVC i polietilena - PE) ili betonskih cevi.

Na trasama kanalizacije ispod saobraćajnica obavezna je zamena materijala (zatrpanjanje šljunkom), a minimalna visina nadstola iznad temena cevi je 1.20 m. Izvan saobraćajnih površina, visina nadstola je min 1.00 m.

U novije vreme, u svetu se sve više radi sa cevima od polietilena visoke gustine (TPE ili PEHD).

U idejnim i glavnim projektima za pojedine, obzirom na dominantne uslove (padovi terena, nosivost terena, nivo podzemne vode, potrebna temena nosivost cevi, dubina rova i dr.) mogu se usvojiti kanalizacione cevi po izboru projektanta.

Širina rova

Širina rova zavisi od prečnika cevi, dubine ukopavanja, vrste cevi i kreće se od 0,8-1,6m

Trase i nivelete atmosferske kanalizacije

Zacevljena kanalizacija se trasira duž postojećih i planiranih saobraćajnica i izliva se u postojeće gradske vodotoke najkraćim putem. Prilikom izrade urabaniističkih uslova, odnosno idejnih i glavnihprojekta, obilaskom terena usvojiće se optimalna trasa.

REGULACIJA VODOTOKOVA

U cilju zaštite od poplava i ambijentalnog uređenja prostora predviđena je regulacija sledećih vodotokova:

Raška	8,5 km
Deževska reka	2,5 km
Banjska (Izbička) reka	1,5 km
Ostalo	0,6 km
odnosno ukupno oko 21,0 km vodotokova.	

Na području predmetnog plana nalazi se deo reke Raške i deo Deževske reke.Za obe reke imaju urađeni Glavni projekti regulacije vodotoka,tako da je preuzeta ta regulacija u ovom planu.

Početak Šestovskog potoka se nalazi u zaštitnoj zoni II potrebno ga je regulisati kao otvoreni tok i usvojiti isti stepen zaštite kao i kod regulacije ostalih vodotokova merodavna voda za dimenzionisanje korita je stogodišnja velika voda a kontrolna hiljadugodišnja velika voda.

Bezimeni potok koji se nalazi u naselju formira se samo kad je kiša njega treba uceviti i proračunati kao kišni kanal zacevljen.

ZAŠTITA VODA

Zaštita voda podrazumeva:

- zaštitu izvorišta vodosnabdevanja,
- zaštitu površinskih voda,
- zaštitu podzemnih voda.

Zaštitu izvorišta vodosnabdevanja "Izvoriste reke Raške" uspostaviti:

- utvrđivanje zona sanitарне zaštite (neposrednu, užu i šиру zonu zaštite) i sprovođenjem mera zaštite,
- uspostavljanjem kontrole režima rada izvorišta,
- izradom i verifikacijom procene mogućih uticaja na izvorište vodosnabdevanja.

Zaštita površinskih voda obuhvata:

- zaštitu reka Raške, Jošanice, Deževske, Izbičke reke, Trnavske reke, Rajčinovića reke,
 - zaštitu ostalih vodotokova na području plana, potoka Šestovskog, Podbeljskog, potoka Đurđevi stupovi, Jusuf potoka,
 - uređivanje obala i priobalnih pojaseva uz maksimalno poštovanje forlanda reka i integraciju u naseljske funkcije,
 - uspostavljanje monitoringa reka (kvalitet vode, katastar zagađivača) sa planom mera za zaštitu,
 - zabranom deponovanja otpada ili drugog materijala, upuštanje otpadnih voda ili bilo kakvih aktivnosti koje bi bile potencijalni izvori zagađivanja priobalja i rečnih tokova,
 - uređivanje korita ostalih vodotokova sa merama zabrane ugrožavanja i zagađivanja.
- Zaštita podzemnih voda je obaveza u zonama visokih nivoa podzemnih voda i područja mogućih ugrožavanja:
- obaveznom gradnjom nepropusnih septičkih jama kao prelazne faze do realizacije kanalizacionog sistema kao i polutankvana i tankvana za zahtevane tehnologije,
 - zabranom nekontrolisanog deponovanja otpadnih materijala.

ZAŠTITA OD POPLAVA

Kroz područje obuhvaćeno Generalnim planom protiču vodotoci: Raška, Deževska reka, Banjska (Izbička) reka, potok Đurđevi stupovi, Šestovski potok i drugi manji vodotoci. U cilju zaštite od plavljenja priobalja i u cilju zaštite od poplava i ambijentalnog uređenja prostora predviđena je regulacija ovih vodotokova.

Kod vodotokova na kojima su već izvođeni regulacioni radovi, na novim deonicama usvojiti isti stepen zaštite a kod regulacije ostalih vodotokova merodavna voda za dimenzionisanje korita je stogodišnja velika voda, a kontrolna hiljadugodišnja velika voda.

Vodoprivredni uslovi

B.4.2.3. Elektroenergetska mreža

POSTOJEĆE STANJE

ELEKTROENERGETIKA

Mreža 110 kV

Na ovom potesu postoje sledeći 110 kV i to:

- 110 kV dalekovodi iz pravca Kraljeva, Sjenice i Kosovske Mitrovice kao i 110 kV dalekovod koji ide prema TS 110/10 kV Novi Pazar 2 i prema Tutinu

Objekti i mreža 35 KV

Na ovom području postoje 35 kV dalekovodi:

- 35 kV dalekovodi koji idu u pravcu TS 35/10 kV Sever, Jug i Centar

Objekti i mreža 10 KV

Na konzumnom području ovog dela plana nalazi se 13 trafostanica 10/0,4 kV i to: TS "Đurđevi stupovi" 630 kVA, TS "Vrbolazi" 250 kVA, TS "Autokuća" 400 kVA, TS "Autobaza" 630 kVA, TS "Pumpna stanica" 630 kVA, TS "Deževski put" 400 kVA, TS "Sloga mladost" 100 kVA, TS "Postenje 2" 630 kVA, TS "Razvitak betonjerka" 160 kVA, TS "Asfaltna baza" 630 kVA, TS "Postenje 1- Badići" 160 kVA, TS "Postenje 3" 630 kVA, TS "Betonjerka kablar" 160 kVA, "Pnuće" 160 kVA, "Prćenova 1" 250 kVA, "Roglić-hladnjača" 250 kVA Trafostanice su građene kao montažno-betonske, blindirane, zidane, stubne, tipa "kula" ili su građene u sklopu zgrada.

Trafostanice su međusobno povezane vazdušnim dalekovodima 10 kV (Al-Če provodnici preseka 35 mm²) i podzemnim kablovima 10 kV različitog tipa i preseka. 10 kV mreža je dosta dotrajala i preopterećena te se zbog toga planira njena rekonstrukcija u smislu zamene stubova i povećanja preseka provodnika kao i izgradnja novih objekata.

Mreža 0.4 kV

Niskonaponska mreža je izvedena podzemnim kablovima za napajanje objekata kolektivnog stanovanja i vazdušnim 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 uskladeni 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.

B.4.2.4. Telekomunikacije

Postojeće stanje

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

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.

Mobilna telefonija

Prostornim planom Republike Srbije (Sl.glasnik RS br13/96) predviđeno je "uvodenje mobilnih usluga zasnovanih na radio prenosu". Pored toga u pogledu osiguranja prostora za potrebe telekomunikacionog saobraćaja predviđeno je da se obezbedi : 1. osiguranje prostora za poštanske i telekomunikacione objekte u centrima naselja, 2.osiguranje koridora za telekomunikacione kablove duž svih novih i postojećih puteva i 3.osiguranje koridora za radio-relejne veze (RR veze). Polazeći od ovih činjenica i drugih odluka državnih organa Telekom je pristupio realizaciji razvoja sistema mobilne telefonije na teritoriji Republike Srbije u GSM sistemu (GSM Globalni Sistem Mobilnih telekomunikacija), a u skladu sa ETSI standardima (ETSI - Evropski Telekomunikacioni Institut za Standarde). GSM sistem je trenutno jedini javni sistem mobilnih korisnika koji je opšte prihvaćen u Evropi i u značajnom delu ostalog dela sveta. Jedino u GSM sistemu je moguće realizovati funkcije međumrežnog i međunarodnog roaming-a, kao i neke druge značajne funkcije. Zbog toga, u pogledu izbora tipa sistema u Evropi još uvek nema racionalne alternative.

Mreža GSM sistema Telekoma treba da prostorno i organizaciono obezbedi međusobno povezivanje i radio komuniciranje mobilnih korisnika na teritoriji Republike Srbije, sa mogućnošću potpunog povezivanja i uključenja u javnu fiksnu mrežu Srbije i druge mreže sa kojima je ona povezana.

Sa teritorije koju pokriva GSM mreža mora biti omogućeno:

1. automatsko uspostavljanje veza između mobilnih korisnika korisnika u okviru iste mreže, bez obzira gde se ti mobilni korisnici nalaze
2. automatsko uspostavljanje veza između mobilnih korisnika i korisnika fiksne mreže, sa mogućim uspostavljanjem komunikacije u oba smera.
3. automatsko korišćenje sistema međumrežnog i međunarodnog "roaming"-a ("roaming"-sistem za automatsko ugovorno korišćenje usluga drugih radi mreža).

Na Teritoriji Republike Srbije u operativnom radu su dva mobilna operatora MOBTEL (od 1996.) I TELEKOM (od 1998.). Oba operatora implementirali su GSM sisteme druge generacije.

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

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

BUDUĆE STANJE

Elektroenergetika

Celokupnu elektroenergetsку мrežu i trafostanice graditi u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Kako se na transformator snage 31.5 MVA u TS 110/35 kV "Novi Pazar 1" zbog starosti može računati samo do 2015. godine i kako je iz razloga sigurnog napajanja već sada nephodno da se poveća instalisana snaga u ovoj TS, predviđa se da se do kraja 2020. godine u TS 110/35 kV "Novi Pazar 1" imaju ugrađena dva nova transformatora snage 31,5 MVA. Postojeća jedinica snage 20 MVA ostaje na raspolaganju za ugradnju na nekom drugom mestu u mreži.

Ove trafostanice ne obezbeđuju sasvim kvalitetno i sigurno snabdevanje električnom energijom pa je potrebno pristupiti njihovom proširenju kao i izgradnji novih.

Red.br	Naziv TS	Postojeća snaga transformatora (MVA)	Planirana snaga transformatora (MVA)
1	TS 110/35/10 kV "Novi Pazar 1"	31.5	2x31.5MVA
		20	
		8	gasi se

Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planiralo izgradnja oko 5 trafostanica 1x630 kV. Potreban gabarit za ove TS je 6m x 6m.

U skladu sa zahtevanim potrebama, u područjima sa visokim i srednjim gustoma stanovanja trifostanice 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.

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 Elektro distribucije.

Priklučenje novoizgrađenih TS predviđeni 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 uslovjen 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, Elektro distribucija će izdavati posebne uslove, koji će biti u skladu sa mogućnostima elektroenergetske mreže.

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

Mreža 0.4 kV

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

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati vazdušno sa 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 zagrejavanje 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 pojaz"; ove stubove projektovati metalne, sa dvostrukim lirama, i sa po dve svetiljke, sa natrijumovim sijalicama; u zeleni pojaz 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 nadlezne elektrodistribucije.

Nadzemni vodovi

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

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

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

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

-Sigurnosna visina je najmanje dozvoljena vertikalna udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta pri temperaturi +40⁰C, odnosno pri temperaturi -5⁰C sa normalnim dodatnim opterećenjem bez vetra.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta u bilo kom pravcu pri temperaturi +40⁰C i opterećenju vетром 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	5,0	4,0	
Mesta pristupačna	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	<input type="checkbox"/> 3,0 uz zaš.mere	<input type="checkbox"/> 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 šume i drveće	Ne sme		
Regionalni putevi, lokalni putevi i putevi za industrijske objekte	7,0	Stub: 10,0 (izuzetno: 5,0)	E,M
Magistralni putevi	7,0	Stub: 20,0 (izuzetno: 10,0)	E,M
Gusto naseljena mesta	7,0		E; M
Pijace i vašarišta		12,0	E; M
Parkirališta i autobuska	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 predajnih	2,0	5,0	E; M
Visokonaponski vod	2,5	1,0	E
Niskonaponski vod	2,5	2,0	E; M
Telekomunikacioni kablovi		Stub: 10,0 za 1-110 KV (izuzetno:1,0 za 1-35 KV) 15,0 za 220 KV; 25,0 za 400 KV	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za	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 staklne bašte	3,0	3,0	

LEGENDA: - bez obzira na napon;
 Un - nazivni napon (KV);
 E - električno pojačana izolacija;
 M - mehanički pojačana izolacija.

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

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

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

- Nadzemni vod prelazi preko parkirališta i autobuskih stajališta kad je rastojanje horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom položaju manje od 5m.
 Prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju niskonaponskih nadzemnih vodova ("Sl. list SFRJ", br. 6/1992):

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

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

Telekomunikacije

Planski ciljevi

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 pouzadajanje 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 (kabloske) mreže za obezbeđenje širokopojasnih servisa

U oblasti telekomunkacionog 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 ukučivanje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima
- dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitor) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza
- izgradnja kablovskog distribucionog sistema

Fiksna telefonija

Planira se dalji razvoj TT mreže koji će pratiti razvoj grada. U planu je decentralizacija primarne TT mreže GATC "Novi Pazar" izgradnjom nove IS i to: IS "Postenje" (Deževski put).

TT mrežu graditi uz maksimalnu primenu optičkih kablova i sistema prenosa. Medijume prenosa, u svim saobraćajnim ravnima, predstavljajuće optički kablovi i RR sistemi.

Duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica potrebno je obezbediti koridore za polaganje telekomunikacionih kablova. Na delu trase optičkih kablova koja je zajednička sa kablovima mesne mreže, polagati polietilenske cevi u isti rov kako bi se kroz nju mogao naknadno provući optički kabl. U delovima grada sa većom gustom stanovanja planirati optičke kable većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

Konfiguracija i kvalitet mreže mora biti takav da obezbeđuje:

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

da troškovi građenja i održavanja budu što niži.

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

Kablovski distributivni sistem

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

Poštanski saobraćaj

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

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

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

B.4.2.5. Gasovodna mreža

Gasovodna mreža

Prostornim planom Republike Srbije predviđen je razvodni gasovod od magistralnog gasovoda Kruševac-Kraljevo sa pravcem pružanja preko opština Aleksandrovac i Brus, planine Kopaonik, opštine Raška do grada Novi Pazar i dalje za opštine Tutin i Sjenica. Izgrađena je i u eksploataciji deonica razvodnog gasovoda GRČ „Župa-Aleksandrovac” na području opštine Aleksandrovac.

Trasa planiranog razvodnog gasovoda na teritoriji grada i lokacija za izgradnju GMRS „Novi Pazar“ biće utvrđeni Prostornim planom područja posebne namene mreže gasovoda Srbije.

Realizacija sistema snabdevanja gasom grada, pored energetskih efekata, omogućiće ekonomičnije privređivanje u određenim sektorima i tehnološkim procesima, zaštitu životne sredine i sl.

Obzirom da je Prostornim planom Srbije zacrtano da prirodni gas preko republičke mrežje gasovoda dođe do Novog Pazara, ovim planom se obuhvata i segment gasifikacije. Pošto je gas veoma konunkturan emergent, treba očekivati početak realizacije ovog projekta, znatno pre izteka perioda za koji se radi plan.

Zona gasa je celo područje plana, a obuhvata čak i područja u kojima ima izvedenih toplifikacionih objekata.

Postoje dva nivoa gasovodnih vodova na području plana :

1. gasovodna gradska mreža srednjeg pritiska do 12 bara sa merno-regulacionim stanicama, od glavne-merno regulacione stanice gde se pritisak gase smanjuje sa 50 na 12 bara, do stanica sa dalje snižavanje pritiska gase, sa 12 na 4 bara. Sve stanice se grade na osnovu urbanističkih planova, ili planova parcelacije, a cevovodi srednjeg pritiska /12 bara/ na osnovu ovog plana i posebnih dokaza, gore definisanim.

2. distributivna mreža niskog pritiska do 4 bara, od merno-regulacionih stanica, ulicama /većinom sa obe strane ulice/ do objekta svakog potrošača. Gradnja ovih objekata će se zasnivati na ovom planu i posebnim dokazima, gore definisanim.

Glavna merno-regulaciona stanica biće planirana severozapadno od grada i to van područja generalnog plana. Cevovod će stići od Raške, pa stoga će to biti orientacija ovog objekta, za koji odobronje za gradnju daje republika.

Pored tri merno-regulacione stanice, mogu se po potrebi, planirati još, teoretski neograničen broj takvih objekata

Ostali sistemi

Za proizvodnju toplotne energije koristiti i ostala konvencionalna goriva: čvrsta i tečna goriva, tečni naftni gas, čak i električnu energiju, ukoliko je bilo šta drugo nemoguće koristiti. Pri odobrenju za gradnju objekata koja će imati izvorišta na električnu energiju, potrebno je raditi analizu opravdanosti.

Ukoliko se ukaže potreba ili mogućnost, graditi postrojenja za korišćenje obnovljivih izvora energije.

Pravila građenja

Način građenja svakog od objekta ove infrastrukture se uvek definiše tehničkim, energetskim, i drugim uslovima nadležnog preduzeća za tu komunalnu infrastrukturu.

Toplovode po pravilu graditi beskanalno sa predizolovanim cevima, i sa kablovskim vodovima za otkrivanje curenja vode.

Pored ovoga, ostavlja se mogućnost gradnje prave čeličnim cevima sa izolacijom, u podzemnim betonskim neprohodnim kanalaima, sa poklopcima do mah 1 metar ispod terena. Dimenzije svetlog otvora se kreću od 50 h 40 cm, do 130 h 70 cm. šahte se grade od betona, uglavnom veličine 200 h 200 cm, dubine do 2 metra, sa poklopcom u ravni terena. Zatrpanjanje rovova /izuzev onih na zelenim površinama/ vršiti isključivo šljunkom.

Gradska mreža gasovoda je mreža srednjeg pritiska od mah 16 bara. Pravi se od čeličnih bešavnih cevi, kvaliteta č1212, sa strogo propisanom tehnologijom izrade i ispitivanja ispravnosti. Rastojanje ovih cevi od objekata je min 3 metra, dubina je min 80 cm, a uglavnom 1 metar. Pri prolazu ispod ulica, dubina ukopavanja je min. 1,5 metara, a ako se ista ne može ostvariti, onda cevi postavljati u zaštitu prema pravilima.

Distributivna mreža gasovoda se radi od polietilenskih cevi visoke gustine, i polaže se direktno u zemlju, na minimalnoj dubini od 80 cm, a ispod ulica, minimalna dubina je 1,5 metara. Udaljenje od objekata je 1 metar , a od drugih instalacija 40 cm, izuzetno 20 cm. Ukoliko se ova rastojanja ne mogu ostvariti, onda treba primeniti dodatne mere /zaštitne cevi, povećana debљina cevi, itd/. Za razliku od dgugih instalacija, ove se postavljaju uglavnom u trotoarima, i to sa obe strane ulice. Iznad cevi na 25 cm se postavlja upozoravajuća traka, a svi položeni vodovi moraju biti geodetski snimljeni i ucrtani u katastar podzemnih instalacija.

Gasne merno-regulacione stanice graditi prema potrebama, a u cilju smanjenja pritiska gasa sa 12 bara /gradska mreža/ na 4 bara /distributivna mreža/

Gasne merno-regulacione stanice graditi u ograđenim zonama zidane ili limene. Dimenzije stanice su minimum 0.8 m h 1.5 metara, a maksimum 3.0 h 5.0 metara. Oko stanice se postavlja ograda visine 2,5 metara na 2 metra od zidova stanice. Prostorije su dobro ventilirane, a pod im je od materijala koji ne varniči. Protivpožarni šah se nalazi na min. 5 metara od stanice. U stanicama široke potrošnje je obavezno ugrađivanje odorizatora - sredstva za ubacivanje mirisa u gas, dok to za pojedince potrošače nije potrebno.

Za gradnju gradske gasovodne mreže i merno-regulacionih stanica koristiti "Uslove i tehničke normative za projektovanje i izgradnju gradskog gasovoda, a za distributivnu mrežu prema "Pravilniku o tehničkim uslovima i normativima za projektovanje i izgradnju distributivnih gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bara" /Sl glasnik RS broj 22 od 18.04.1992/.

Kapaciteti /veličine/ objekata gasovodne gradske mreže će se određivati naknadno, prema potrebama, urbanističkim planovima.

B.4.2.6. Toplovodna mreža

Ne postoji izgrađena toplovodna mreža niti se planovima većeg reda planira njena izgradnja u skorije vreme.

B.4.3. Uslovi za uređenje javnih zelenih površina

U okviru predmetnog područja, prostori pod zelenilom (javno i ostalo) iznose 50,36 ha, odnosno 22,8% od ukupne površine plana generalne regulacije. Procentualno učešće zelenih površina kroz realizaciju plana, će biti daleko veće što se obezbeđuje pravilima uređenja i građenja ostalih površina. Ove zelene površine čine sastavni deo sistema zelenih površina grada Novog Pazara. U skladu sa prostornim položajem i položajem u sistemu zelenih površina, a sa ciljem ostvarivanja multifunkcionalne uloge, javne zelene površine planirane su kao zelene površine duž regulacija reka, (park šume kod Gradine) idrvoreda duž starog puta za Rašku i duž ulice Meše Selimovića.

Prostorna organizacija određenih tipova javnih zelenih površina planirana je na sledeći način:

- u regulaciji ulice su planirane zelene površine tipa drvoreda, sa zatravljenim površinama duž mesta sadnjedrvorenih sadnica, širine 2 - 2,5 m.

Uređenje javnih zelenih površina treba da je u skladu sa planiranim tipom zelene površine, što će detaljno biti definisano daljom planskom razradom.

Opšti uslovi za uređenje javnih zelenih površina podrazumevaju:

- zadržavanje i unapređenje postojećih zelenih površina;
- izbor vrsta za potrebe podizanja novih zelenih površina, treba da odgovara tipu zelene površine (park, gradska šuma) i uslovima sredine (staništa);
- da se koriste autohtone vrste koje ne izazivaju alergijske reakcije kod stanovništva;
- opremanje osnovnom i dodatnom opremom od prirodnih materijala, a u skladu sa planiranim aktivnostima i kapacitetom posetilaca;
- uređenje zelenih koridora duž potoka treba da podražava prirodni ambijent, što isključuje bilo kakav tip betonske obaloutvrde;
- u zoni zaštite dalekovoda preporučuje se formiranje travnatih površina.

B.4.4. Uslovi za objekte javne namene-sa pravilima gradenja za objekte javne namene

B.4.4.1. Pravila građenja za objekte komunalne delatnosti:

1. REZERVOAR VODE / PUMPNA STANICA TRAFOSTANICA
2. TOPLANA
3. GASNO POSTROJENJE
4. ENERGANA
5. KOMUNALNI OBJEKTI

Pravila građenja za komunalne objekte utvrđuju se u skladu sa odgovarajućim sanitarno – higijenskim, odnosno, tehničkim propisima za konkretnе objekte, a na osnovu detaljne razrade konkretnog kompleksa. Kompleksi komunalnih objekata moraju u svom okruženju imati odgovarajuće površine zaštitnog zelenila.

Planirani objekti i kompleksi javne namene pozicionirani su u centralnom delu predmetnog područja . Tako formiran naseljski centar je u jednakoj meri dostupan svim stanovnicima i treba da predstavlja društveno središte novog naselja.⁷

B.4.4.2. Osnovna škola-O ZONA

Planom je predloženo sledeće rešenje

-potvrđena je novoizgrađena osnovna škola kod Petrove crkve:

- u okviru površina javne namene postoji jedna lokacija ukupne veličine oko 1,1 ha za objekte ukupne BRGP oko 3050 m², maksimalnih kapaciteta za 700 korisnika u jednoj smeni;

Uslovi za rekonstrukciju i dogradnju postojeće osnovne skole površina građevinske parcele je oko 1ha;

-maksimalna spratnost je P+1+Pk;

-maksimalni indeks izgrađenosti je 0.45;

-maksimalna visina venca je 9 m (mereno od kote prizemlja);

-maksimalna visina slemena je 12 m (mereno od kote prizemlja);

-moguća je dogradnja i nadgradnja u smislu proširenja postojećih kapaciteta prostorija za odvijanje nastave – učionica, kabineta,fiskulturne sale, sale za priredbe i sl.;-se intervencije izvesti u okviru građevinske linije prikazane na grafičkom prilogu 6- Urbanistička regulacija (regulacione i građevinske linije);

-izbor materijala i arhitektonskog oblikovanja dogradnje trebalo bi da bude usaglašen sa postojećim objektom i da sa njim čini jedinstvenu celinu;

-slobodne površine (koje iznose min. 75% kompleksa) urediti kao kvalitetno ozelenjene i popločane prostore sa sportskim terenima, opremiti ih odgovarajućim mobilijarom (prvenstveno namenjenim za igru dece mlađih uzrasta i različite sportske aktivnosti), vodeći pri tom računa o izboru materijala;

-kompleks je obavezno ograden, maksimalna ukupna visina ograde iznosi 200cm, a na delu kompleksa gde se nalaze sportski tereni ograda može biti maksimalne visine 300 cm, zidani parapetni deo može biti maksimalno visok 100 cm, a ostatak je transparentan (čelični profili, žica i sl.),moguća je i kombinacija zelene-žive ograde sa transparentnom;

⁷ AMANDMAN IV usvojen na skupštini grada Novog Pazara na sednici održanoj 04.07.2017.god.

Na predlog Plana Generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina u delu B.4.4.Uslovi za objekte javne namene koji glasi:

Problem planirana obilaznica čijom će se izgradnjom podeliti naselje na dve celine i ovi objekti javne namene neće biti u jednakoj meri dostupni svim stanovnicima.

Sve predhodno citirano BRIŠE SE.

OBRAZLOŽENJE Napred citirani tekst je potrebno izbrisati jer planirana obilaznica prolazi kroz gusto naselje pri čemu se planira i rušenje svih objekata izgrađenih u tom naselju a predstavljaju preuzetu obavezu iz Prostornog plana grada Novog Pazara.Kako je nemoguće sprovesti implementaciju ovog planapredviđena je dalja planska razrada kroz izradu Plana detaljne regulacije pri čemu bi se takođe pristupilo i izmeni Prostornog plana Novog Pazara u kojem bi se sagledala realna i moguća trasa

-obezbediti 1 PM na jednu učionoicu, tj. na 10 % zaposlenih;
-dogradnja i nadogradnja postojećih objekata moguća je ukoliko se istraživanjima utvrdi da su isti fundirani na adekvatan način i da uvećanje opterećenja neće izazvati štetene posledice po objekat. Usuprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije kako u tlu tako i na temeljima kao vrstu sanacionih mera.-**Sve mere dogradnje usaglasiti sa uslovima Republičkog Zavoda za zastitu spomenika kulture**

B.4.4.3. Sportsko rekreativne povrsine - PODZONA V1

U okviru kompleksa sporta i rekreacije planirana je izgradnja novih sportskih terena (za rukomet, tenis, mali fudbal i sl.), prema standardom propisanim dimenzijama i sa pratećim sadržajima (administrativno-poslovni, tribine, svlačionice, ugostiteljski objekti i sl.), kao i po potrebi zatvaranje istih balon halama.

U karti namene to je gradski sportski centar,

Uslovi objekata sporta i rekreacije:

- Površina građevinske parcele iznosi min 1.00 ha;
- Maksimalna spratnost objekta u kompleksu je P+2;
- Maksimalni stepen zauzetosti građevinske parcele je 20% (pod objektima)
- Maksimalni indeks izgrađenosti građevinske parcele je 0.3;
- Maksimalna visina venca je 12.0 m (mereno od kote prizemlja) ;
- Maksimalna visina slemenja je 15.0 m (mereno od kote prizemlja) ;
- Kota prizemlja je na maksimalno +1.2 m od kote postojećeg puta ;
- Kompleks obavezno ograditi, maksimalna ukupna visina ograda iznosi 200 cm, a na delu kompleksa gde se nalaze sportski tereni ograda može biti maksimalne visine 300 cm, zidani parapetni deo može biti maksimalno visok 100 cm, a ostatak je transparentan (čelični profili, žica i sl.), moguća je i kombinacija zelene-žive ograde sa transparentnom.
- sve intervencije izvesti u okviru građevinske linije prikazane na grafičkom prilogu 6- Urbanistička regulacija (regulacione i građevinske linije);
- parkiranje obezbediti unutar parcele.-
- izbor materijala i arhitektonskog oblikovanja treba da bude u saglasju sa namenom objekta. Planom je data mogućnost izgradnje više objekata na pripadajućoj parceli s tim što je preporuka da se objekti završnom etažom ili krovnom konstrukcijom povežu u jednu celinu;
- slobodne površine (koje iznose minimalno 70% kompleksa) urediti kao kvalitetno ozelenjene i popločane prostore i opremiti ih sa odgovarajućim mobilijarom (prvenstveno namenjenim za igru dece) vodeći računa o izboru materijala.
- kompleks mora biti ograđen. Maksimalna visina ograda iznosi 150 cm. Zidani parapetni deo može biti maksimalno visok 60 cm, a ostatak je transparentan (čelični profili, žica sa odgovarajućom podkonstrukcijom i sl.). Moguća je kombinacija zelene - žive ograde i transparentne, prema istim uslovima. Pešačke i kolske kapije su u skladu sa opštim izgledom ograde i otvaraju se ka unutrašnjosti kompleksa.

Za planirane objekte neophodno je uraditi detaljna geološka istraživanja, jer dubinu i način fundiranja treba prilagoditi izrazito heterogenim fizičko-mehaničkim osobinama podloge, radi eliminisanja neravnomernog sleganja. Visok nivo podzemne vode uslovljava izradu drenažnog sistema.

B.4.4.4. Pravila uređenja i građenja u kompleksu groblja PODZONA K2-KOMUNALNA ZONA-GROBLJE.

Kompleks groblja je ograđen ogradiom minimalne visine 2m i treba da sadrži: površine za sahranjivanje, saobraćajne površine, zelene površine i objekte u funkciji groblja. Površine za sahranjivanje su: grobovi u nizu, grobnice, grobovi za urne, pri čemu je ukupna površina svih površina za sahranjivanje minimalno 50% od površine kompleksa groblja. Osnovni elementi za dimenzionisanje površina za sahranjivanje vrste grobnih mesta

Tabela 10.

Табела 10. Основни елементи за димензионирање површина за сахранјивање	
vrste grobnih mesta	
grobnice - dvojne	око 12
grobovi u nizu	око 5
grobovi za urne rozarijumi	око 1,20
rozarijumi	
kolumbarijumi	око 0,40

Osnovni elementi za dimenzionisanje površina za sahranjivanje vrste grobnih mesta Kroz izradu odgovarajućeg urbanističkog projekta preciznije će se definisati dimenzije grobnih mesta. Planirano je pet vrsta grobniča (od grobniča I reda - kapaciteta 12 mesta za sahranjivanje, BRGP oko 16 m² do grobniča V reda - kapaciteta 2 mesta za sahranjivanje, BRGP oko 5,5 m²) u tabeli je data prosečna vrednost BRGP za dvojne grobniče.

Grobne parcele postaviti u pravcu istok-zapad u skladu sa verskim običajem.

Svakom grobnom mestu obezbediti sa najmanje tri strane pešački prilaz minimalne širine 0.6m.

Obezbediti da svako grobno mesto bude maksimalno 20 m udaljeno od interne saobraćajnice.

Interne saobraćajne površine u kompleksu groblja

Dozvoljena je izgradnja pristupnog trga, trg za ispraćaj, interne komunikacije pri čemu je ukupna površina svih saobraćajnih površina maksimalno 20% od površine kompleksa groblja. Širina glavnih pristupnih staza je minimalno 4.0 m, a pristupnih staza uz grobna polja min 3.0 m.

Planiran je zaštitni zeleni pojas, u širini od 8-10m, na novoplaniranim, (proširenim) delovima kompleksa groblja, prema postojećem i planiranom stambenom tkivu. Prilikom rekonstrukcije postojećih grobalja treba dopuniti vegetacijom i novim uređenim zelenim površinama u parkovskom stilu. Na grobnim mestima i oko njih dozvoljeno je sađenje ukrasnog bilja, ali samo tako da ono ne ometa pristup ostalim U blizini ulaza i prilaza groblju kao i uz glavne pešačke staze na groblju postaviti klupe za odmor posetilaca groblja, posude za otpatke česme i sl.

Kod planiranih površina za sahranjivanje učešće zelenih površina mora biti min. 40%.

U ulaznoj zoni kompleksa groblja dozvoljena je izgradnja objekata: administrativno-komemorativnog, kapele, verskog objekta, ekonomskog objekat sa garažom za službena vozila, objekat sa lokalima (pratećim sadržajima u funkciji groblja), sabirno mesto za smeće, pri čemu je ukupna površina svih objekata do 2% od površine kompleksa groblja. Novoplanirani objekti su prizemni sa kosim krovnim ravnima. Kapela sa plafonom-poluobličastim svodom. Pravoslavni hram sa kupolom.

Planirani mobilijar u kompleksu groblja su česme, fontane, klupe, korpe za smeće.

Parkiranje je na otvorenom parking prostoru u okviru parcele, prema normativima definisanim u poglavljiju

Pravila građenja saobraćajne mreže.

Minimalna komunalna opremljenost je: vodovodna, kanalizaciona i električna mreža. Do realizacije gradske kanalizacione mreže, dozvoljava se izgradnja sengrupa (septičke jame), u nivuciono najnižem delu kompleksa groblja, u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.-**Svi ovi parmetri moraju biti u skladu sa Republickim Zavodom za Zaštitu spomenika kulture I povrsina se može malo proširiti ukoliko to bude u saglasnošću sa Zavodom za Zaštitu spomenika kulture.**

B.5. Uređivanje površina javne namene

1) Regulacija ulica

Izuzimanje zemljišta

U određivanju cena izuzimanja zemljišta pošlo se od poznatih cena iz ponuda za prodaju zemljišta na ovom prostoru. Zatim je prepostavljen proces usaglašavanja javnog i privatnog interesa oko obostrano prihvatljive cene.

Uklanjanje objekata

- Za realizaciju planiranih saobraćajnica potrebno je predhodno rekonstruisati postojeće dalekovode (ugradnja novih stubova i pojačanje izolacije) radi usklađivanja sa propisima. U drugoj etapi planirana je realizacija ostalih saobraćajnih površina unutar blokova.

U blokovima je moguća realizacija planiranih objekata nezavisno od izgradnje na susednim parcelama (ukoliko su ispoštovana pravila građenja), ukoliko postoji izgrađena odgovarajuća primarna infrastruktura koja opslužuje predmetni blok.

B.6. Urbanističke mere zaštite

B.6.1. Urbanističke mere za zaštitu životne sredine

- u daljim fazama razrade plana, uslove, način i dubinu fundiranja kao i način izgradnje na predmetnom području, definisati detaljnim hidrogeološkim i geotehničkim istraživanjima za svaki novoplanirani objekat;
- u cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja postojećih i planiranih sadržaja na činoce životne sredine, sprovoditi sledeće mere:
 - izvršiti opremanje područja plana kanalizacionom infrastrukturom sa separacionim sistemom odvodenja kišnih i otpadnih voda; planirati centralizovan način zagrevanja objekata;
 - nije dozvoljeno upuštanje otpadnih voda u potok ;
 - do izgradnje kanalizacionog sistema na predmetnom području se mogu koristiti nepropusne septičke jame; izvršiti sanaciju svih nekontrolisanih izliva otpadnih voda;
 - planirati potpuni kontrolisani prihvatzaljenih atmosferskih voda sa svih manipulativnih površina, sa površina parkinga i svih saobraćajnica, njihov predtretman u separatoru masti i ulja, pre upuštanja u recipijent, a u skladu sa definisanim stepenom zaštite podzemnih voda propisanim - u okviru stambenih i komercijalnih zona nije dozvoljena:
 - izgradnja ili promena namena u prostoru koja bi mogla značajnije da naruši stanje činilaca životne sredine u okruženju;
 - izgradnja skladišta sekundarnih sirovina, skladišta za otpadne materije, stara vozila i sl, kao i skladištenje otrovnih i opasnih materija;
 - realizacija delatnosti koje ugrožavaju kvalitet životne sredine, proizvode buku, prašinu ili neprijatne mirise, narušavaju osnovne uslove življenja suseda ili sigurnost susednih objekata;
 - u zoni predviđenog koridora dalekovoda ne planirati namene poput stanovanja, sporta, rekreacije, javnih ustanova socijalne i zdravstvene zaštite i sličnih delatnosti koje podrazumevaju duži boravak ljudi. Te površine mogu se koristiti za zelene površine, parking prostor, manipulativne površine, a i za mnoge druge namene, što se može definisati studijom - proceni uticaja na životnu sredinu svake pojedine delatnosti, odnosno objekata;
 - izgradnju objekata u blizini postojećih visokonaponskih vodova planirati u skladu sa uslovima iz ovog Plana i Elaboratom o gradnji objekata u blizini vodova kojim su definisani uslovi gradnje saobraćajnica u zoni dalekovoda kao i stav prema postojećim objektima;

- imajući u vidu da se planom uslovjava rešavanje parkiranja na pripadajućoj parceli (otvoreni parking, nadzemna ili podzemna garaža), na lokacijama na kojima se daljom razradom plana planira izgradnja podzemnih garaža, projektovati ih i izgraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima propisanim za tu vrstu objekata; broj etaža definisati nakon izvršenih geotehničkih istraživanja;
- u garažama, planiranim u podzemnim etažama, predvideti:
- sistem prinudne ventilacije;
- postavljanje sistema za praćenje koncentracije ugljenmonoksida;
- kontrolisano prikupljanje zaprljanih voda, njihov tretman u separatoru masti i ulja, pre upuštanja u kanalizacioni sistem;
- održavanje i pražnjenje separatora;
- ukoliko se planira garažiranje na više od dva nivoa, garaža mora da ima stabilnu instalaciju za dojavu požara, automatski stabilan sistem za gašenje požara i poseban ulaz za vatrogasnu intervenciju;
- planirati % učešće zelenih i nezastrtih površina za sve nove sadržaje plana, a u skladu sa utvrđenim normativima i standardima - izvršiti valorizaciju postojeće vegetacije; zadržati i sačuvati sva vredna stabla u granicama predmetnog plana;
- u okviru unutrašnjih prostora stambenih blokova planirati prostore za dečija igrališta sa savremenim mekim zastorima radi zaštite dece od ozleđivanja i lakšeg održavanja čistoće;
- planirati sadnju zelenog zaštitnog pojasa uz planirane saobraćajnice na mestima gde je to planom obezbeđeno;
- zasenu planiranih parking mesta obezbediti sadnjom drvorednih sadnica visokih lišćara;
- na pešačkim komunikacijama ne planirati postavljanje čvrstih prepreka koje mogu izazvati povrede pešaka;
- planirati odgovarajući način sakupljanja i postupanja sa otpadnim materijama i materijalima (komunalni otpad, reciklabilni otpad i sl.); obezbediti dovoljan broj kontejnera;
- kako se prostor plana obuhvata i graniči sa zaštićenom okolinom Durđevi stupovi Petrova crkva, sve aktivnosti koje se preduzimaju u kontaktnoj zoni područja plana ne smeju po bilo kom osnovu da ugroze kulturno dobro kao ni zaštićenu okolinu.
- investitor je u obavezi da se pre podnošenja zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju objekta sa Liste II Uredbe o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", broj 114/08), obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine radi odlučivanja o potrebi izrade Studije o proceni uticaja objekta na životnu sredinu u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS", broj 36/09). Studija o proceni uticaja izrađuje se na nivou idejnog projekta i bez saglasnosti na studiju ne može se pristupiti izvođenju projekta. - Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl. glasnik RS", br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US i 14/2016),
- Zakona o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl.glasnik RS br. 135/04 i 88/10),
- Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. glasnik RS", br. 135/2004 i 36/2009),

Rešenje o nepristupanju strateškoj proceni uticaja predmetnog plana na životnu sredinu -- broj IV -07 broj 350-41/-----**B.6.2. Urbanističke mere za zaštitu od požara**

- objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik RS", broj 111/09,20/15).
- objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni glasnik SRS", br. 44/77, 45/84 i 18/89),
- objektima moraju biti obezbeđen pristupni putevi za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SRJ", broj 8/95),
- ukoliko kota poslednje etaže na kojoj borave ljudi bude veća od 30 m u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice sa koje je moguća intervencija vatrogasnog vozila uz korišćenje automehaničkih lestava, primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list RS", broj 7/15),
- predvideti hidrantsku mrežu, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91),
- objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", broj 11/96),
- ukoliko se predviđa izgradnja skladišta primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Službeni list SFRJ", broj 24/87),
- ukoliko se planira izgradnja elektroenergetskih objekata i postrojenja isti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara ("Službeni list SFRJ", broj 87/93), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih merža i pripadajućih trafostanica ("Službeni list SFRJ", broj 13/78) i Pravilnikom o izmenama i dopunama tehničkih normativa za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica ("Službeni list SFRJ", broj 37/95),
- objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za liftove na električni pogon za vertikalni prevoz lica i tereta ("Službeni list SFRJ", br. 16/86 i 28/89),
- sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za ventilaciju i klimatizaciju ("Službeni list SFRJ", broj 87/93),
- objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplice nastalih u požaru ("Službeni list SFRJ", broj 45/85),
- primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje i izvođenje završnih radova u građevinarstvu ("Službeni list SFRJ", broj 21/90),
- realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama JUS TP 21,

- ukoliko se predviđa izgradnja garaža iste realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list SCG", broj 31/2005),

- ukoliko se predviđa gasifikacija kompleksa, realizovati objekte u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarnica ("Službeni list SFRJ", broj 10/90), uz prethodno pribavljanje odobrenja lokacije za trasu gasovoda i mesto merno regulacione stanice od strane Uprave za zaštitu i spasavanje, shodno čl. 28 i 29 Zakona o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni glasnik SRS" 44/77, 45/84 i 18/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i polaganje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bara ("Službeni list SRJ", broj 20/92 i Pravilnikom o tehničkim normativima za unutrašnje gasne instalacije ("Službeni list SRJ", br. 20/92 i 33/92).

Uslovi.

B.6.3. Mere zaštite od elementarnih nepogoda

Objekti moraju biti kategorisani i realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

B.6.4. Urbanističke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara

Sklanjanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara obuhvata planiranje i izgradnju skloništa, dugih zaštitnih objekata, prilagođavanje novih i postojećih komunalnih objekata i podzemnih saobraćajnica, kao i objekata pogodnih za zaštitu i sklanjanje, njihovo održavanje i korišćenje za zaštitu ljudi od prirodnih i drugih nesreća.

Mere zaštite od elementarnih i drugih nesreća date su u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama («Sl.glasnik RS», br. 111/200920/15).

Radi zaštite ljudi, materijalnih i kulturnih dobara propisane su sledeće mere zaštite:

- Izgradnja porodičnih skloništa kao podumske i druge pogodne prostorije sa armirano-betonskim konstruktivnim elementima; Kućna skloništa osnovne zaštite grade se u sklopu stambenih zgrada čija je ukupna razvijena bruto površina veća od 5.000 m², a u sklopu zgrada manje bruto razvijene površine od 5.000 m² grade se skloništa dopunske zaštite;
- Javna skloništa u gradovima i većim naseljima grade se na mestima na kojima se okuplja veći broj građana;
- Kao javna skloništa mogu se koristiti i postojeći komunalni, saobraćajni i drugi infrastrukturni objekti ispod površine tla, prilagođeni za sklanjanje;
- Investitor je dužan da prilikom izgradnje novih komunalnih i drugih objekata prilagodi te objekte za sklanjanje ljudi; Izgradnju, održavanje, tehničku kontrolu mirnodopsko korišćenje javnih iblokovskih skloništa vrši Javno preduzeće za skloništa;
- Prilikom korišćenja skloništa za mirnodopske potrebe, ne mogu se vršiti adaptacije ili rekonstrukcije koje bi uticale ili bi mogle uticati na ispravnost skloništa, niti se skloništa mogu koristiti u svrhe koje bi pogoršale njihove higijenske i tehničke uslove;

Plan sklanjanja ljudi i materijalnih dobara u vanrednim situacijama (Plan izgradnje skloništa) izrađuje se na osnovu Procene ugroženosti Republike Srbije, Procene uticajau groženosti teritorije grada Novog Pazara i zakonskih propisa (Zakon o vanrednimsituacijama, «Sl.glasnik RS» br. 111/2009, Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju i održavanje skloništa. Procena ugroženosti Republike Srbije, prema saznanjima dobijenim od nadležnog Sektora za vanredne situacije pri Ministarsvu unutrašnjih poslova, biće gotova. Na osnovu te procene uradiće se

Procena uticaja ugroženosti teritorije grada Novog Pazara, ova procena daće odgovor na pitanje koje mere zaštite i spasavanja i uslove uređenja i pripreme teritorije za potrebe odbrane treba dati kroz urbanističke planove.

Nakon donošenja Procene ugroženosti i drugih podzakonskih akata postojaće zakonski osnov za donošenje konkretnih urbanističkih mera zaštite.

B.6.5. Mere energetske efikasnosti izgradnje

Pod pojmom unapređenja energetske efikasnosti u zgradarstvu podrazumeva se kontinuirani i širok opseg delatnosti kojima je krajnji cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije uz iste ili bolje uslove u objektu. Kao posledicu smanjenja potrošnje neobnovljivih izvora energije (fotilnih goriva) i korišćenje obnovljivih izvora energije, imamo smanjenje emisije štetnih gasova (SO₂ i dr.) što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrevanja i održivom razvoju zemlje.

Svi novoplanirani objekti moraju da zadovoljavaju sve propise vezane za energetsku efikasnost objekata. (Pravilnik o energetskoj efikasnosti zgrada i Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/2011)).

Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada bliže se propisuju energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetski zahtevi za nove i postojeće objekte.

Odredbe ovog pravilnika ne primenjuju se na: zgrade za koje se ne izdaje građevinska dozvola; zgrade koje se grade na osnovu privremene građevinske dozvole, kao i zgrade koje segrade na osnovu građevinske dozvole za pripremne radove; radionice, proizvodne hale,industrijske zgrade koje se ne greju i ne klimatizuju.U okviru pravilnika dati su parametri za postizanje energetske efikasnosti planiranih objekata. Pored ovoga, dat je i skup parametara koji se mogu primeniti prilikom izvođenja radova na postizanju energetske efikasnosti već postojećih zgrada i objekata.Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada se propisuju uslovi, sadržina i način izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (energetskog pasoša) koji sadrži izračunate vrednosti potrošnje energije u okviru određene kategorije zgrada, energetski razred i preporuke za poboljšanje energetskih svojstava zgrade.

Sertifikat o energetskim svojstvima zgrada moraju imati sve nove zgrade, kao i postojeće zgrade koje se rekonstruišu, adaptiraju, saniraju ili energetski saniraju, osim zgrada koje su ovim pravilnikom izuzete od ove obaveze.

Zakon o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11) uvažava značaj energetske efikasnosti objekata. Obaveza unapređenja energetske efikasnosti objekata definisana je u fazi projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja (član 4).

Energetska efikasnost se postiže korišćenjem efikasnih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uključujući i korišćenje otpadne toplotne i obnovljive izvore energije koliko je to moguće.

Bitan energetski parametar su oblik i orijentacija objekta koji određuju njegovu meru izloženosti spoljašnjim klimatskim uticajima (temperatura, vetar, vlaga, sunčev zračenje). Izborom odgovarajućeg oblika, orijentacije i položaja objekta, kao i odgovarajućim izborom konstruktivnih i zaštitnih materijala, može se postići energetska povoljnost objekta.

Pri projektovanju i izgradnji planiranih objekata primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- u oblikovanju izbegavati preveliku razuđenost objekta, jer razuđen objekat ima nepovoljan odnos površine fasade prema korisnoj površini osnove, pa su gubici energije preterani;
- izbegavati prevelike i pogrešno postavljene prozore koji povećavaju toplotne gubitke;
- zaštитiti objekat od prejakog letnjeg sunca zelenilom i elementima za zaštitu od sunca;
- grupisati prostore sličnih funkcija i sličnih unutrašnjih temperatura, npr. pomoćne prostorije orijentisati prema severu, dnevne prostorije prema jugu;
- planirati toplotnu izolaciju objekta primenom termoizolacionih materijala, prozora i spoljašnjih vrata, kako bi se izbegli gubici toplotne energije;
- koristiti obnovljive izvore energije - npr. koristiti sunčevu energiju pomoću staklene bašte, fotonaponskih solarnih celija, solarnih kolektora i sl.
- ugraditi štedljive potrošače energije.

B. 7. Inženjersko-geološki uslovi

Za predmetni prostor neophodno je:

- Izvesti regulaciju postojećih tokova reke Raške i Deževske Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovoditi kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućству izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa.
- Za objekte visokogradnje projektovati lokalni drenažni sistem koji će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovoditi je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podloge, radi eliminisanja neravnomernih sleganja.

- Kod projektovanja saobraćajnica i parkinga na površini terena ili u plitkom zaseku-useku, potrebno je predvideti površinsko odvodnjavanje, stabilizaciju podtla zbijanjem, kao i biogenu zaštitu eventualnih kosina. Potrebno je predvideti mere za eliminisanje volumenskih promena na prostorima gde se na površini terena nalaze prašinaste masne gline

Na delovima terena gde se trasom saobraćajnice prelazi preko uslovno stabilnih terena planirati sanacione mere uz prethodne dopunske istražne radeve kako bi utvrdili dubinu i tačnu površinu pokrenute mase. - Jedno od mogućih rešenja moglo bi biti nasipanje lokalno iskopianog materijala ili građevinskog šuta u nožične delove ovih kliznih zona (formiranje kontratega).

- Kod izvođenja zemljanih rada - iskopa linijskih objekata iskope osigurati od obrušavanja i otkidanja. Nakon završetka materijal ispune po mogućnosti sabijati do maksimalnog stepena zbijenosti materijala koji je iskopom odstranjen. Kod objekata infrastrukture predvideti fleksibilne veze a zatrpanje rovova (iskopa) izvoditi iskopanim materijalom u slojevima, uz propisno sabijanje. Sve iskope veće od 2,0m treba podgrađivati u cilju zaštite od eventualnog obrušavanja i priliva vode. Zemljane iskope, posebno na delovima gde su registrovane pojave umirenih kretanja, izvoditi uz stručni nadzor.

U okviru ovoga prostora neophodna je primena sanacionih mera koje bi uključile:

- regulaciju toka reke Raške i Deževske reke i bjičnih potoka sklop ovog plana,
- izradu kanalizacione mreže, zbog sprečavanja štetnog dejstva postojećih septičkih jama na raskvašavanje terena,
- izradu drenažnih sistema za brže dreniranje vode sa padina prema potocima
- odgovarajući rebalans zemljanih masa (nasipanje građevinskog šuta, materijala iz iskopa i sličnih materijala u nožičnom delu uslovno stabilnih padina), izrada lokalnih potpornih konstrukcija, intenzivno pošumljavanje delova padina koje su sklene kliženju.

Za dalje nivoje planiranja za svaki novoplanirani objekat neophodno je izvesti detaljna geološka istraživanja koja će definisati način i dubinu fundiranja novoplaniranih objekata. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o Geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95).

V. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA POVRŠINE OSTALE NAMENE I OBJEKTE

V.1. Uslovi za saobraćajne površine

V.1.1. Uslovi za saobraćajnice na površinama ostale namene

- Pristup građevinskoj parceli ostvariti sa na dva načina na javne saobraćajne površine, Parcela mora imati neposredan ili posredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu (direktno ili inirektno, preko pristupnog puta na ostalom gradevinskom zemljistu koji izlazi na javni put).

Za sve građevinske parcele (u zonama retke gustine porodične gradnje i opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina) koje nemaju direktni izlaz na saobraćajne površine u javnoj svojini, može se projektom preparcelacije i parcelacije, odnosno prvo urbanističkim projektom, obezbediti prilaz preko internih saobraćajnica.

Indirektni pristup je mogući samo u naseljima C- zone retke gustine porodične gradnje 10-20 st/ha i u Bo-opštine stambene zone u naseljima srednjih gustina.

Građevinska linija je pomerena 5 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže.

Unutar blokova koji su predviđeni za izradnju UP projektovati saobraćajnice za pristup interventnih vozila, vozila stanovnika i pešačka kretanja u skladu sa sledećim:

- . Prilikom izrade urbanističkog projekta i projekata parcelacije i preparcelacije:
- Pristupna saobraćajnica za jednu građevinsku parcelu ne mora da bude posebna građevinska parcela, već može da bude deo parcele kojoj se omogućava prilaz.
- Ukoliko se pristupnom saobraćajnicom omogućava prilaz većem broju parcella one moraju imati posebnu parcellu za kolsko-pešačku saobraćajnu površinu minimalne širine 4.5m. U okviru planiranih kolsko-pešačkih staza od 4.5m neophodno je obezbediti širinu kolovoza od minimum 3.0m za jednosmerni režim saobraćaja a 6m za slepe ulice zbog delovanja vatrogasnih vozila.
- Ukoliko se radi o kolsko-pešačkom pristupu za više od tri građevinske parcele i radi se o slepoj ulici, tada je potrebno da ta širina bude min. 6.5m , sa pripadajućom okretnicom
- Odvodnjavanje internih saobraćajnih površina rešavati gravitaciono i u sistemu zatvorene kišne kanalizacije, vodeći računa o niveletama saobraćajnica na koje građevinske parcele izlaze.
- Kolovoznu konstrukciju projektovati od primerenih materijala za očekivano saobraćajno opterećenje.

Interne saobraćajnice unutar kompleksa definisati urbanističkim projektom a kasnije projektom preparcelacije ili parcelacije .

Namestima priključenja internih saobraćajnica na planiranu uličnu mrežu dozvoljeno je ukidanje trotoara i ivičnog zelenila samo u širini regulacije interne saobraćajnice.

Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku na parcellu i kretanju duž parcele dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička i teretna vozila vezano za pristup vatrogasnih vozila i komunalnih vozila i ostalih relevantnih uslova za projektovanje saobraćajnica.

V.1.2. Uslovi i normativi za parkiranje na površinama ostale namene

Planirani objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila, definisane na bazi normativa rešavaju u okviru svoje građevinske parcele, bilo u garaži u sklopu samog objekta ili na slobodnom delu parcele.

Broj mesta za parkiranje putničkih vozila odrediti prema normativima:

- individualno: 1PM na 1 stan,
- poslovanje: 1PM na 80 m² BRGP,
- trgovina: 1PM na 66 m² BRGP,
- stanovanje: 1PM za svaku stambenu jedinicu,
- skladištenje: 1PM na 100 m² BRGP,
- ugostiteljstvo: 1PM na dva stola sa po četiri stolice,
- u zonama sporta i rekreacije potrebno je obezbediti dovoljan broj mesta za smeštaj vozila u zavisnosti od vrste sportova.

U okviru kompleksa gde se planiraju komercijalni sadržaji planirati i prostor za smeštaj teretnih vozila. Mesta za smeštaj vozila i prostor za manevrisanje vozila prilikom ulaska/izlaska na mesta za smeštaj vozila, u zavisnosti od ugla parkiranja, dimenzionisati prema važećim normativima.

V.2. Opšta Pravila građenja

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

Pravila se primenjuju:

- za direktno sprovođenje - izdavanje Lokacijskih uslova.
- za izradu Urbanističkih projekata
- kao smernica za dalju izradu Planova detaljne regulacije –

Da za izgradnju objekata za koja nisu razrađena i definisana pravila građenja i kao smernice za Dalju plansku razradu će se primenjivati Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju koji je donet

Na osnovu člana 201. stav 5. tačka 25) Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14)

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju

(Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, astupio je na snagu 28.2.2015. ukoliko dode do njegove izmene primenjivaće se novi pravilnik.)

Pravila građenja važe za izgradnju objekata, zamenu, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata. Prilikom dogradnje i rekonstrukcije postojećih objekata, evidentiranih na dostavljenim podlogama, ne mogu se preći vrednosti parametara koji su definisani ovim planom.

Za ugaone parcele dozvoljava se uvećanje urbanističkih parametara za 10%. Takođe, dozvoljava se odstupanje do 5%-10%, u odnosu na minimalnu površinu parcele i minimalnu širinu parcele, u svim zonama-podzonama definisanim u ovom planu.

Imajući u vidu planirani broj stanovnika novog naselja, u okviru podzone C1,C2,Bm1,Bo2, kao kompatibilne namene mogu se izgraditi i verski objekti srpske pravoslavne crkve. Za planiranje verskih objekata primenjivati sledeće parametre:

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

Pravila građenja za objekte u režimu zaštite 1(zona 00) se utvrđuju na osnovu uslova nadležnih institucija. Republickog Zavoda za zaštitu spomenika kulture

NAPOMENA

1.U slučaju kad je planirana Regulaciona linija ispred postojeće linije katastarske parcele puta(postojeci put veće širine od planiranog,kada ova razlika nije dovoljna za formiranje nove građevinske parcele) kod izgrađenih ulica.

Može se zadržati postojeca regulacija tj.postojeća katastarska međa se može smatrati regulacionom linijom pri formiranju građevinske parcele i izdavanju lokacijskih uslova.

TJ. Osim regulacionih linija, granične linije između zemljišta javne i ostale namene određene su i postojećim katastarskim međama na mestima gde regulacija ne ulazi u katastarske parcele koje nisu javno vlasništvo (zadržava se status javnog zemljišta na površinama koje se nalaze van profila regulacije).



2. Radi legalizacije objekata i

Parcelacija građevinskih parcela javnih saobraćajnih površina može se sprovesti i u cilju fazne realizacije poprečnog profila i to u slučaju kada postojeća katastarska parcela sa objektom ili ogradom ulazi u planiranu regulaciju najviše do 50 cm, pri čemu suženi trotoar zbog ove intervencije ne može biti manji od 120 cm.”Kod sabirnih ulica .

Kod ostalih stambenih ulica sirine 4,5 I 5m i vise neophodno je obezbediti širinu kolovoza od minimum 3.5m za jednosmerni režim,saobraćaja a 6m za dvosmerni saobraćaj



Pravila građenja-za objekte infrastrukture

Način građenja svakog od objekta infrastrukture se uvek definiše tehničkim, energetskim, i drugim uslovima nadležnog preduzeća za tu komunalnu infrastrukturu.

V.2.1 VERSKI OBJEKTI SPC

Urbanistički parametri i uslovljenosti

Minimalna veličina parcele 500 m²

Tipologija izgradnje slobodnostojeći objekat

Maksimalni indeks izgrađenosti $I_i=0.6$

Maks. indeks zauzetosti parcele $I_z=40\%$

Maksimalna spratnost / Maksimalna kota venca crkva sa zvonikom: P+galerija +zvonik (25 m) prateći objekti: P+2 (10 m)

Parkiranje za zaposlene na parceli - 1 pm/1zaposlenog za posetioce na parkinzima u regulaciji saobraćajnica

Min. % zelenih površina 30%

U okviru stambenog naselja nije dozvoljeno sledeće:

- izgradnja ili bilo kakva promena u prostoru koja bi mogla da naruši stanje životne sredine (skladištenje otrovnih i zapaljivih materijala, izgradnja skladišta za otpadne materijale, stara vozila i sl.,

- izgradnja objekata i namene koje mogu da ometaju obavljanje javnog saobraćaja i pristup objektima i parcelama.u zoni zastite i uz uslove nadležnih institucija Republickog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

PODRUČJA ZA NEPOSREDNU PRIMENU PRAVILA GRAĐENJA

Pravila su definisana za zone :

V.2. 2. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU C 1

ZONA C1 – ZONE RETKIH NASELJA PORODIČNE GRADNJE VAN ZONA ZAŠTITE NKD (Nalazi se po obodu plana većim delom u celini 3 i 4)

osnovna namena	Osnovna namena ove podzone je stanovanje (Individualno stanovanje). Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka. opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti . (osim za objekte infrastrukture i komunalne objekte)									
kompatibilnost namene	Dozvoljena je izgradnja stambenih, proizvodnih ⁸ objekata sa mogućnošću realizacije komercijalnih delatnosti kao kompatibilne namene. Odnos stanovanja i delatnosti u podzoni je - 100%, 80%, 0% : 0%, 20%, 100%. 0%: 100% ovo su najčešće parcele uz postojeću saobraćajnicu Meše Selimovića i ul Jaćima Ristovića kojima se dozvoljava namena objekta poslovanje - do 100% - kompatibilno stanovanju, koje ne ugrožava životnu sredinu. U ovoj zoni se mogu naći i manji proizvodni pogoni kategorije "A" i "B" potencijalnog ekološkog opterećenja, koje ne ometaju osnovnu namenu stanovanja. Kompatibilne namene uraditi po tabeli kompatibilnosti namena u B.1.pravila uredenja prostora na str. 30 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; padding: 5px;">zona</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">Površina u ha</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">OdnosBRGP stanovanje./delatnost.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">C1</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">100%,80%,0% /:0%80%/100% Izuzetno 51%/49%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Najčešće C1 uz Meše Selimovića</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">100%/0%:0%/100%</td> </tr> </tbody> </table>	zona	Površina u ha	OdnosBRGP stanovanje./delatnost.	C1		100%,80%,0% /:0%80%/100% Izuzetno 51%/49%	Najčešće C1 uz Meše Selimovića		100%/0%:0%/100%
zona	Površina u ha	OdnosBRGP stanovanje./delatnost.								
C1		100%,80%,0% /:0%80%/100% Izuzetno 51%/49%								
Najčešće C1 uz Meše Selimovića		100%/0%:0%/100%								

⁸AMANDMAN VI

Na predlog Plana generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina u delu V2.2 Pravila građenja za zonu C1 u delu Kompatibilne namene u stavu jedan posle reci stambeni dodaje se reči proizvodni.

OBRAZLOŽENJE

Zbog postojanja proizvodnih objekata u navedenoj zoni a kako pravilima građenja nije jasno precizirano da je dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata ovim amandmanom se jasno precizira kompatibilna namena.

	i Jaćima Ristovića a moguće i u ostalim delovima zone															
Uslovi za formiranje građevinske parcele	<p>Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela može imati neposredan (direktni) kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko posebne parcele. Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima za podzonu i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta definisanu u sledećoj tabeli:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>zona</th><th>Minimalna površina Građevinske parcele</th><th>Minimalna širina fronta građevinske parcele</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td><td>Slobodnostojeći objekti 300 m²</td><td>12 m</td></tr> <tr> <td></td><td>Dvojni objekti 400 m²</td><td>20 m</td></tr> <tr> <td></td><td>U nizu 250 m²</td><td>7 m</td></tr> </tbody> </table>				zona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele	C1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m		Dvojni objekti 400 m ²	20 m		U nizu 250 m ²	7 m
zona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele														
C1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m														
	Dvojni objekti 400 m ²	20 m														
	U nizu 250 m ²	7 m														
	<p>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 u skladu sa parametrima plana. Za svaku novu izgradnju, građevinska parcela se mora formirati u skladu sa pravilima ovog plana za parcele.</p> <p>Pravila definisana ovim planom važe za izgradnju objekata, zamenu, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata, što znači da postojeći objekti mogu da se dograde i rekonstruišu do ispunjena parametara definisanih ovim planom</p>															
Položaj objekata prema javnoj površini	<ul style="list-style-type: none"> - Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija, - U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovinu ulice, - Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice. - Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i 															

	<p>delatnosti) kota ulaza može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara.</p> <p>- Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže (kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta) može biti maksimum 1,2 m niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.</p> <p>Građevinska linija je pomerena 3 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže(kod posrednog izlaza na javnu površinu) i kod onih parcela gde nije definisana na grafičkom prilogu.</p>
Položaj objekata na parceli	<p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p> <p>"Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama R 1:2 500.</p> <p>Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana.</p> <p>Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni.</p>
Rastojanje od bočne granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 2,5 m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m i minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. - Udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom koji je slobodnostojeći je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora i minimalno 1,5 m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m a udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom, koji je postavljen na granici parcele, je 0,0 m bez mogućnosti postavljanja otvora prema susedu. Nova zgrada treba da se naslanja na kalkan susedne zgrade u punoj površini kalkana, uz primenu pravila građenja, i ne sme biti veća od gabarita postojećeg kalkana.

Rastojanje od zadnje granice parcele	- Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je $\frac{1}{2}$ visine objekta ali ne manje od 4,0 m, ako je objekat niži od 8m bez uslova u pogledu formiranja otvora.
Pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima	<ul style="list-style-type: none"> - Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana. - Na parcelama koje zalaže u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektro mreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. - U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektro mreže Srbije
Indeks zauzetosti	<p>Indeks zauzetosti "Iz" izražen je u % i predstavlja količnik površine horizontalne projekcije nadzemnih gabarita svih objekata na parcelli i površine parcele.</p> <p>U slučaju da je postojeći indeks zauzetosti parcele veći od maksimalne vrednosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećavanja. U slučaju zamene objekta novim, indeks zauzetosti mora biti definisan na osnovu vrednosti ovog plana.</p> <p>Indeks zauzetosti nadzemnih etaža na parcelli u podzoni C1 iznosi maksimalno 40%.</p> <p>Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parcelli je maksimalno 70%. Pre izgradnje podzemnih etaža obavezna je izrada elaborata Mere tehničke zaštite okolnih objekata od obrušavanja.</p>

Indeks izgrađenosti	<p>Indeks izgrađenosti "Ii" predstavlja količnik korisnih površina objekata (BRGP) na parceli i površine parcele..</p> <p>Ukoliko je indeks izgrađenosti postajećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom. Indeks izgrađenosti na parceli u podzoni C1 iznosi maksimalno <u>1</u>.</p>												
Spratnost	<p>Planirana spratnost objekta na parceli u podzoni C1 je maksimalno P+2. Izuzev za objekte uz ulicu Jaćima Ristovića i Meše Selimovica gde je dozvoljena visina P+2+Pk Kota venca može biti maksimalno 10,0 m, kota slemenma maksimalno 12-15,0 m, od kote pristupne saobraćajnice. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice. Maksimalana spratnost pomoćnog objekta je P, maksimalne visine 5,0 m.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>zona C1</th><th>Maksimalna spratnost</th><th>Maksimalna visina slemenma</th><th>kote</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td><td>P+2</td><td>12.0 m</td><td></td></tr> <tr> <td>C1</td><td>P+2+Pk</td><td>15.0 m</td><td></td></tr> </tbody> </table>	zona C1	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina slemenma	kote	C1	P+2	12.0 m		C1	P+2+Pk	15.0 m	
zona C1	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina slemenma	kote										
C1	P+2	12.0 m											
C1	P+2+Pk	15.0 m											
Uslovi za arhitektonsko, estetsko oblikovanje objekta	<p>Arhitektonska obrada objekata treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. U tom smislu zabranjena je primena elemenata i kompozicija koje vode kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura i napadni folklorizam. Prilikom obrade fasada primeniti svetle prigušene boje.</p> <p>U pogledu arhitekture, preporuka je afirmacija ulaznog trema kao centralnog motiva objekta. Prilikom arhitektonskog oblikovanja akcentovati ugaonu poziciju objekta na parceli.</p> <p>Dozvoljava se izgradnja viševodnog krova. Krovni pokrivač uskladiti sa arhitekturom objekta i primenjenim materijalima na fasadi. Poslednja etaža može biti u formi sprata, povučenog sprata ili potkrovla. Nije dozvoljena izgradnja više punih etaža u nivou potkrovla.</p> <p>Povučeni sprat se formira kaskadnim povlačenjem min. 2,0 m u odnosu fasadnu ravan.</p> <p>Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže kod izgradnje klasičnog krova je 1,6 m, odnosno 2,2 m od kote poda potkrovla do preloma kosine mansardnog krova. Na postojećim i novoplaniranim krovovima mogu se formirati krovne badže. Maksimalna visina od</p>												

	<p>kote poda potkrovila do prelomne linije badže je 2,2 m. U okviru krovne badže mogu se formirati izlazi na terasu ili lođu. Oblik i širina badže moraju biti uskladjeni sa elementima fasade.</p> <p>Nadzidani deo objekta mora da bude u skladu sa postojećim delom objekta, u pogledu materijalizacije, ritma otvora i sl.</p> <p>Dozvoljena je izgradnja erkera na spratnim etažama do 1,2 m, ukoliko zgrada nije postavljena na regulaciju saobraćajnice.</p>
Uređenje slobodnih površina parcele	Korisnici parcele mogu svoje baštne uređivati prema vlastitim afinitetima, s tim što minimum 30% površine mora biti pod zelenilom. Ukoliko je ispod dela slobodne površine planirana podzemna garaža, krov garaže uređivati po principu krovnih vrtova.
. Ograđivanje parcele	<p>Dozvoljeno postavljanje ograda prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,9 m. Materijalizaciju ograda uskladiti sa primjenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograda u mikroambijentu.</p> <p>Predbaštne parcela se prema javnoj površini i drugim parcelama mogu odvojiti živim ogradama od lišćarskih ili zimzelenih sadnica (do visine od 2 m)- na uglovima se mora voditi racuna o preglednosti u saobracaju . koje mogu biti iza postojeće ograde, kao i samostalno kada dostignu punu fizičku i estetsku zrelost. Vrste sa trnovima se ne sade samostalno već iza planirane ograde.</p>
Parkiranje na parcelli	<p>Parkiranje rešavati na parcelli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu -1PM po stanu, 1PM na 80 m² BRGP poslovnog prostora i 1PM na 66 m² BRGP za trgovinu.</p> <p>V.1.2. Uslovi i normativi za parkiranje na površinama ostale namene str 91.</p>
Uslovi za evakuaciju otpada	Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakim armirano- betonskim zidovima, živom ogradom i slično.
Minimalna stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<p>Priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu raditi uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća a u skladu sa grafičkim prilogom</p> <p>Do realizacije gradske kanalizacione mreze na parcelli za potrebe</p>

	evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili ili zajednickih sengrupe i septickih jama u svemu prema tehnickih normativima i propisima za ovu vrstu objekata
Inženjersko-geološki uslovi	<p>Za svaki novoplanirani objekat za koji je to potrebno po pravilniku u daljoj fazi projektovanja uraditi detaljna geološka istraživanja koja će definisati tačnu dubinu i način fundiranja objekata kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95) kao i sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11);</p> <p>Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovoditi kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućству izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa.</p> <p>Sve sengrupe po prolasku kanalizacione mreže zatvoriti i uvesti kanalizacionu mrežu kako ne bi doveli do pojave nestabilnosti i ugrožavanja postojećih objekata. Za planirane i postojeće objekte projektovati lokalni drenažni sistem koji će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovoditi je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podlage, radi eliminisanja neravnomernih sleganja.</p>
Uslovi za izgradnju drugih objekata	<p>Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli- Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda.</p> <p>maksimalne površine 30 m². visina venca pomoćnog objekta. Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).</p>

V.2. 3. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU D1

ZONA D.1-MEŠOVITO POSLOVANJE VAN ZONE ZAŠTITE NKD –UJEDNO SU I PRAVILA GRAĐENJA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za zonu D1 na prostoru ciglane potrebna izrada urbanisčkog projekta ukoliko dode do promene namene-prestanak rada ciglane i iz privredivanja se prede u poslovanje ovo su pravila građenja i za urbanistički projekat)

PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU MEŠOVITO POSLOVANJE – VAN ZONE ZAŠTITE NKD –I PRAVILA GRAĐENJA ZA URBANISTIČKI PROJEKAT na delu sadašnje ciglane	
osnovna namena površina	<ul style="list-style-type: none"> komercijalni sadržaji
kompatibilnost namene	<ul style="list-style-type: none"> kompatibilne namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ u poglavlju B.1. Planirana namena površina tabela kompatibilnih namena str.30 odnos osnovne i kompatibilne namene na parceli je definisan u odnosu min. 80% : maks. 20% kompatibilna namena može biti dominantna u slučaju realizacije dečije ustanove, škole, zdravstvene ustanove opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti osim za infrastrukturne i komunalne objekte
broj objekata na parceli	<ul style="list-style-type: none"> dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli u cilju formiranja kompleksa objekata komercijalnih sadržaja. nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture i garaža.
uslovi za formiranje građevinske parcele	<ul style="list-style-type: none"> svaka građevinska parcela, mora imati minimalnu širinu fronta prema javnoj saobraćajnoj površini 20.0 m i minimalnu površinu 10 ari-1000 m² dozvoljeno je odstupanje 10% od minimalne površine građevinske parcele ukoliko se deo katastarske parcele oduzima za formiranje javne saobraćajne površine obavezan je neposredan pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini

indeks izgrađenosti parcele	<ul style="list-style-type: none"> indeks izgrađenosti („I“) na parceli je 0.6
visina venca objekta	<ul style="list-style-type: none"> visina venca objekta je do 12.5 m (maksimalna visina slemenova objekta je do 16.0 m) u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice maksimalna visina pomoćnih objekata je 4.0 m (do kote venca) i maksimalno 6.0 m (do kote slemenova)
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parcelei	<ul style="list-style-type: none"> Objekte postavljati u okviru zone građenja. Zona građenja je definisana građevinskom linijom i rastojanjem objekta od zadnje i bočnih granica parcele. objekat, prema položaju na parceli može biti slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani na bočnu granicu parcele <ul style="list-style-type: none"> objekat postaviti na građevinsku liniju koja je 5m udaljena od regulacione linije(ukoliko je nema na grafičkom prilogu) građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom Objekat može biti postavljen na minimalnoj udaljenosti od 5m od granice budućih planova detaljne regulacije vodotokova
rastojanje od bočne i zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> Dvostrano uzidani objekat se postavlja na bočne međe parcele, minimalno rastojanje od bočnih i zadnje granice parcele sa otvorima u ovoj zoni je 1/3 visine objekata, bez obzira na vrstu otvora
međusobno rastojanje između objekata u okviru jedinstvenog kompleksa	<ul style="list-style-type: none"> minimalno međusobno rastojanje između objekata u okviru jedinstvenog kompleksa je 3.5 m.
kota prizemlja	<p>Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote terena.</p> <ul style="list-style-type: none"> kota prizemlja je maksimalno 1.2m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.

pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima	<ul style="list-style-type: none"> svi postojeći objekti na parceli mogu se rekonstruisati, dograditi ili nadzidati u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara i ostalih pravila građenja, ukoliko položaj objekta prema javnoj površini zadovoljava uslov definisan opštim pravilima postojeći objekti na parceli čiji indeks izgrađenosti premašuje dozvoljeni i/ili nije u skladu sa propisanim pravilima o rastojanjima od granica parcela i susednih objekata, ili drugi objekat na parceli čiji položaj nije u skladu sa propisanim rastojanjima od zadnje granice parcele, ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje. Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim, za njega važe pravila kao i za svaku novu izgradnju u ovoj zoni.
uslovi za slobodne i zelene površine	<ul style="list-style-type: none"> procenat slobodnih i zelenih površina na parceli je min. 30% Minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tлом (bez podzemnih objekata i/ili delova odzemnih objekata) iznosi 15%
rešenje parkiranja	<ul style="list-style-type: none"> parkiranje rešiti na parceli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema normativima jedno parking mesto za: <ul style="list-style-type: none"> -trgovinu: na 66 m² BRGP -administraciju: na 60 m² NETO -poslovanje: na 80 m² BRGP ugostiteljstvo: na dva stola sa no četiri stolice magacin: na 100m² BRGP ili na svaka tri zapolena radnika
arhitektonsko oblikovanje	<ul style="list-style-type: none"> objekte isprojektovati u duhu savremene arhitekture, prilikom projektovanja fasade obezbediti mesto za postavljanje klima uređaje i uskladiti ga sa stilskim karakteristikama objekata. obezbediti oticanje vode u atmosfersku kanalizaciju. poslednja etaža se može izvesti kao puna ili povučena etaža. povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno minimalno 2.0 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad pune ili povučene etaže projektovati kao ravan, odnosno plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. krov se takođe može izvesti i kao zeleni krov, odnosno ravan krov
uslovi za ogradijanje parcele	<ul style="list-style-type: none"> nije dozvoljeno ogradijanje građevinske parcele osim niskom živom ogradom

minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<ul style="list-style-type: none">• novi objekat mora imati priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije• do realizacije gradske kanalizacione mreže na parcelama se za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.
inženjerskogeološki uslovi	<ul style="list-style-type: none">• U daljoj fazi projektovanja uraditi istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl. Glasnik RS br. 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja

V.2. 4. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU C2

ZONI C.2-ZONE RETKIH NASELJA PORODIČNE GRADNJE U ZONI ZAŠTITE NKD –

Na prostoru naznačenom kao prostor na kome se štiti pejsaž za koji se predviđa III stepen planske zaštite, režimi zaštite odnose se na:

1) rekonstrukciju i održavanje postojećih i izgradnju novih objekata (stambenih, pomoćnih, turističkih i ostale namene) u okviru zaštitom obuhvaćenog prostora, vršiće se na lokacijama i pod uslovima koji su utvrđeni Prostornim planom, i uz uslove nadležnih Zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode;

Ova pravila građenja će važiti i za stanovanje koje se nalazi u zoni mešovitog poslovanja u postojećem neformalnom naselju oko Petrove srkve uz obaveznu saradnju sa nadležnom službom (Republičkim zavodom za zastitu spomenika kulture) o mogućnosti širenja ove zone

osnovna namena	<p>Osnovna namena ove podzone je stanovanje Individualno stanovanje. Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu izgrađeni no obodu bloka, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka.</p> <p>Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata sa mogućnošću realizacije komercijalnih delatnosti kao kompatibilne namene. Odnos stanovanja i delatnosti u podzoni je - 100% do veličina stambenog dela građevinske parcele poljoprivrednog domaćinstva u delu atara koji ne predstavlja deo izgrađene naseljske celine i udaljen je od državnog i opštinskog puta, minimum je 8 ari, a minimalni odnos površine stambenog prema površini ekonomskog dela građevinske parcele je 30%:70%; i 80%: 0% do 20%. Dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta na parceli</p> <p>opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
-----------------------	--

kompatibilnost namene	<p>kompatibilne namene u skladu sa Tabelom „Kompatibilnost namena“ u poglavlju B.1. Planirana namena površina tabela kompatibilnih namena str.31</p> <p>Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata sa mogućnošću realizacije komercijalnih delatnosti kao kompatibilne namene. – poljoprivredna domaćinstva. Odnos stanovanja i delatnosti u podzonu je - 100% , 80% 0% : 0% , 20% 100- Kao i manji proizvodni pogoni kategorije "A" i "B" potencijalnog ekološkog opterećenja, koje ne ometaju osnovnu namenu stanovanja. I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Podzona</th><th>Površina u ha</th><th>OdnosBRGP stanovanje./delatnost.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C2</td><td>344,93</td><td>100%/0%-80%/20% Izuzetno 0%/100%</td></tr> <tr> <td>C2 uz Meše Selimovića I Jaćima Ristovića</td><td>63,11</td><td>100%/0%-0%/100%</td></tr> </tbody> </table>	Podzona	Površina u ha	OdnosBRGP stanovanje./delatnost.	C2	344,93	100%/0%-80%/20% Izuzetno 0%/100%	C2 uz Meše Selimovića I Jaćima Ristovića	63,11	100%/0%-0%/100%
Podzona	Površina u ha	OdnosBRGP stanovanje./delatnost.								
C2	344,93	100%/0%-80%/20% Izuzetno 0%/100%								
C2 uz Meše Selimovića I Jaćima Ristovića	63,11	100%/0%-0%/100%								
Uslovi za formiranje građevinske parcele	: Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko posebne parcele. Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima za podzonu i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parceli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta definisanu u sledećoj tabeli:									

		poljoprivrednog domaćinstva 800m2:	20m
<p>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 u skladu sa parametrima plana. Za svaku novu izgradnju, građevinska parcela se mora formirati u skladu sa pravilima ovog plana za parcele.</p> <p>Pravila definisana ovim planom važe za izgradnju objekata, zamenu, dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata, što znači da postojeći objekti mogu da se dograde i rekonstruišu do ispunjena parametara definisanih ovim planom</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima od Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>			
Položaj objekata prema javnoj površini	<ul style="list-style-type: none"> - Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija, - U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovinu ulice, - Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice. - Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota ulaza može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. - Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže (kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta) može biti maksimum 1,2 m niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice. <p>Građevinska linija je pomerena 5 m u odnosu na saobraćajnice interne mreže(kod posrednog izlaza na javnu površinu)</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa uslovima od Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>		
Položaj objekata na parceli	<p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p> <p>"Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama R 1:2 500.</p> <p>Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do</p>		

	<p>građevinske linije. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana.</p> <p>Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni.</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zaštite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Rastojanje od bočne granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 2,5 m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m i minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. - Udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom koji je slobodnostojeći je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora i minimalno 2,5 m s tim da je na bočnim fasadama dozvoljeno postavljanje otvora pomoćnih prostorija sa parapetom minimalne visine 1,5 m a udaljenost dvojnog objekta od granice parcele sa bočnim susedom, koji je postavljen na granici parcele, je 0,0 m bez mogućnosti postavljanja otvora prema susedu. Nova zgrada treba da se naslanja na kalkan susedne zgrade u punoj površini kalkana, uz primenu pravila građenja, i ne sme biti veća od gabarita postojećeg kalkana. <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (merama tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Rastojanje od zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> • cela visina objekta ukoliko je dubina parcele jednaka ili veća od 25 m, • $\frac{1}{2}$ visine objekta ukoliko je dubina parcele manja od 25 m, • izuzetno $\frac{1}{3}$ visine objekta ukoliko je dubina parcele manja ili jednaka 15 m, ali samo sa otvorima pomoćnih prostorija (postojeće i nove parcele), • Za ugaone parcele primenjuju se rastojanja od bočnih granica parcele i rastojanja od bočnih susednih objekata. <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (merama tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima	<p>- Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se</p>

	<p>poštovati planske odrednice.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana. - Na parcelama koje zalaže u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektro mreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. - U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektro mreže Srbije <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Indeks zauzetosti	<p>. Indeks zauzetosti "Iz" izražen je u % i predstavlja količnik površine horizontalne projekcije nadzemnih gabarita svih objekata na parceli i površine parcele.</p> <p>U slučaju da je postojeći indeks zauzetosti parcele veći od maksimalne vrednosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećavanja. U slučaju zamene objekta novim, indeks zauzetosti mora biti definisan na osnovu vrednosti ovog plana.</p> <p>Indeks zauzetosti nadzemnih etaža na parceli u podzoni C2 iznosi maksimalno 40%.</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Indeks izgrađenosti	<p>Indeks izgrađenosti "Ii" predstavlja količnik korisnih površina objekata (BRGP) na parceli i površine parcele.</p> <p>Ukoliko je indeks izgrađenosti postojećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima</p>

	<p>datim ovim planom. Indeks izgrađenosti na parceli u zoni C2 iznosi maksimalno 0,8</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>									
Spratnost	<p>Planirana spratnost objekta na parceli u podzoni C2 je maksimalna</p> <p>1) maksimalna visina novog i rekonstruisanog objekta ne može da prelazi:</p> <p>(1) $P + 1 + Pk$ u zoni/pojasu izgradnje i izgrađenoj naseljskoj celini;</p> <p>(2) $P + Pk$ u delu atara; i</p> <p>2) visina fasadnog plana (do krovne strehe) može biti jednaka ili manja od širine fasadnog plana objekta.</p> <p>. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice. Maksimalana spratnost pomoćnog objekta je P, maksimalne visine 5,0 m.</p> <p>. I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">zona C2</th><th style="text-align: center;">Maksimalna spratnost</th><th style="text-align: center;">Maksimalna visina kote slemena</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">C2izgradena naseljska struktura</td><td style="text-align: center;">$P+1+Pk$</td><td style="text-align: center;">11.0 m</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">C2-deo atara</td><td style="text-align: center;">$P+Pk$</td><td style="text-align: center;">6.0 m</td></tr> </tbody> </table>	zona C2	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina kote slemena	C2izgradena naseljska struktura	$P+1+Pk$	11.0 m	C2-deo atara	$P+Pk$	6.0 m
zona C2	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina kote slemena								
C2izgradena naseljska struktura	$P+1+Pk$	11.0 m								
C2-deo atara	$P+Pk$	6.0 m								
Uslovi za arhitektonsko, estetsko oblikovanje objekta	<p>. Arhitektonska obrada objekata treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. U tom smislu zabranjena je primena elemenata i kompozicija koje vode kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura i napadni folklorizam. Prilikom obrade fasada primeniti svetle prigušene boje.</p> <p>Utvrđuju se sledeća pravila za očuvanje predela i tradicionalnog načina izgradnje i uređenja prostora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obavezno je prilagođavanje izgradnje objekata i uređenja parcela predeonom liku brdskoplanskog područja; - primenjuje se tradicionalan način organizacije i uređenja parcela i koncepcija izgradnje objekata, prilagođen potrebama korisnika i očekivanom kvalitetu življjenja; - primenjuju se lokalni građevinski materijali za izgradnju objekta; 									

	<ul style="list-style-type: none"> - primenjuje se jednostavan gabarit objekta; i - po pravilu se primenjuje četvorovodni krov. <p>Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže kod izgradnje klasičnog krova je 1,6 m.. Na postojećim i novoplaniranim krovovima mogu se formirati krovne badže. biti usklađeni sa elementima fasade.</p> <p>Rekonstrukcija objekta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadzidivanje i dogradnja objekata mogu se dozvoliti samo u sklopu rekonstrukcije celog objekta ili grupacije objekata, kako bi se obezbedilo celovito estetsko, funkcionalno i tehničko sagledavanje objekta i ambijentalne celine; i - za rekonstrukciju objekata i pribavljanje odobrenja za izgradnju za objekte izgrađene, odnosno rekonstruisane bez građevinske dozvole primenjuju se pravila utvrđena za izgradnju objekata. <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (merama tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Uredenje slobodnih površina parcele	Korisnici parcele mogu svoje bašte uređivati prema vlastitim afinitetima, s tim što minimum 50% površine mora biti pod zelenilom I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (mera tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture
Ogradivanje parcele	<p>Dozvoljeno postavljanje ograda prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,9 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primjenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograde u mikroambijentu.</p> <p>Predbašte parcela se prema javnoj površini i drugim parcelama mogu odvojiti živim ogradama od liščarskih ili zimzelenih sadnica (do visine od 2 m) koje mogu biti iza postojeće ograde, kao i samostalno kada dostignu punu fizičku i estetsku zrelost. Vrste sa trnovima se ne sade samostalno već iza planirane ograde.</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (mera tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Parkiranje na parceli	<p>Parkiranje rešavati na parceli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu -1PM po stanu, 1PM na 80 m² BRGP poslovnog prostora i 1PM na 66 m² BRGP za trgovinu.</p> <p>I na osnovu osnovnog plana –opsta pravila o izgradnje</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite</p>

	od Zavoda za zaštitu spomenika kulture
Uslovi za evakuaciju otpada	<p>Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ogradijenoj lakim armirano- betonskim zidovima, živom ogradom i slično.</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Minimalna stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<p>Priklučenje objekata na infrastrukturnu mrežu raditi uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća a u skladu sa grafičkim prilogom</p> <p>Do realizacije gradske kanalizacione mreže na parceli za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili ili zajednickih sengrupa i septickih jama u svemu prema tehnickih normativima i propisima za ovu vrstu objekata</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima(merama tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Inženjersko-geološki uslovi	<p>Za svaki novoplanirani objekat za koji je to po pravilniku potrebno u daljoj fazi projektovanja uraditi detaljna geološka istraživanja koja će definisati tačnu dubinu i način fundiranja objekata kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95) kao i sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11);</p> <p>Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovoditi kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućstvu izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa.</p> <p>PO realizaciji kanalizacione mreže Sve sengrupe zatvoriti i i uvesti kanalizacionu mrežu kako ne bi doveli do pojave nestabilnosti i ugrožavanja postojećih objekata Za planirane i postojeće objekte projektovati lokalni drenažni sistem koji će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovoditi je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podloge, radi eliminisanja neravnomernih sleganja.</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima mera tehnische zastite od Zavoda za zaštitu spomenika kulture</p>
Uslovi za izgradnju	Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli- Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog

drugih objekata	<p>objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda.</p> <p>maksimalne površine 30 m².</p> <p>visina venca pomoćnog objekta.</p> <p>Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).</p> <p>I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (merama tehnische zastite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture.</p>
------------------------	---

**V.2. 5. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU Bm
ZONI Bm-MEŠOVITE ZONE U NASELJIMA SREDNJIH GUSTINA VAN ZONE
ZAŠTITE NKD (Ova zona se prostire duž bitnijih pravaca ulice Meše Selimovića i
Jaćima Ristovića) i za Au zonu na pravcu starog puta za Rašku**

V.2. 5. ZONA Bm

– mešovite zone u naseljima srednjih gustina van zone zaštite

osnovna namena	<p>Planirana je izgradnja objekata komercijalnih delatnosti sa stanovanjem.</p> <p>U okviru ove podzone dozvoljeni odnos delatnosti - stanovanja je 100% , 51% , 0% : 0% , 49%,100% i važi za svaku građevinsku parcelu. Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture.</p> <p>opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti.</p>
kompatibilnost namene	<p>U okviru ove podzone dozvoljeni odnos delatnosti - stanovanja je 100% , 51% , 0% : 0% , 49%,100% i važi za svaku građevinsku parcelu. Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture</p> <p>Kompatibilne namene uraditi po tabeli kompatibilnosti namena u B.1.pravila uredenja prostora na str. 31</p>

Uslovi za formiranje građevinske parcele	<p>Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko ostalih saobraćajnih površina. Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima za podzonu i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parcelli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta definisanu u sledećoj tabeli:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>zona</th><th>Minimalna površina Građevinske parcele</th><th>Minimalna širina fronta građevinske parcele</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bm1</td><td>Slobodnostojeći objekti 300 m²</td><td>12 m</td></tr> <tr> <td></td><td>Dvojni objekti 400 m²</td><td>20 m</td></tr> <tr> <td></td><td>U nizu 250 m²</td><td>5 m</td></tr> </tbody> </table>			zona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele	Bm1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m		Dvojni objekti 400 m ²	20 m		U nizu 250 m ²	5 m
zona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele													
Bm1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m													
	Dvojni objekti 400 m ²	20 m													
	U nizu 250 m ²	5 m													
Položaj objekata prema javnoj površini	<ul style="list-style-type: none"> - Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija, - U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovinu ulice, - Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. - Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu. - Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta, je maksimum 1,2 m niža od kote pristupne saobraćajnice bez obzira na namenu. 														
Položaj objekata na parceli	<p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p>														

	<p>Zgrada mora biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije prema javnoj površini. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana.</p> <p>Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni.</p> <p>Objekti u okviru zone Bm1, po tipologiji mogu biti slobodnostojeći, u nizu ili u prekinutom nizu. Uz regulaciju bloka dozvoljena je izgradnja objekata po tipologiji u nizu ili u prekinutom nizu, dok je u unutrašnjosti bloka dozvoljena izgradnja slobodnostojećeg objekta uz uslov poštovanja pravila za odstojanje objekta. .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora. <p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p>
Rastojanje od bočne granice parcele	<p>Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele u ovoj zoni je min. 2.5m, bez obzira na vrstu otvora.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Za ugostiteljske objekte-pansione minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je min. 4.0m. • Za ugostiteljske objekte-pansione minimalno rastojanje fasade objekta sa otvorima hotelskih soba od bočnih granica parcele je 5.0 m.
Rastojanje od zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.
Pravila i uslovi za intervencije na postojecim objektima	<ul style="list-style-type: none"> - Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojećem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana.

	<ul style="list-style-type: none"> - Na parcelama koje zalaže u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektro mreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcella uz prethodnu saglasnost suseda. - U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektro mreže Srbije 												
Indeks zauzetosti	<p>Indeks zauzetosti "Iz" izražen je u % i predstavlja količnik površine horizontalne projekcije nadzemnih gabarita svih objekata na parcelli i površine parcele.</p> <p>U slučaju da je postojeći indeks zauzetosti parcele veći od maksimalne vrednosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećavanja. U slučaju zamene objekta novim, indeks zauzetosti mora biti definisan na osnovu vrednosti ovog plana.</p> <p>Indeks zauzetosti nadzemnih etaža na parcelli u zoni Bm .</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Velicina parcele</th> <th>Indeks izgradenosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>do 400 m²</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>do 600 m²</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>preko 600 m²</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>preko 1000 m²</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>Ugaoni objekti</td> <td>Pi x 1,15</td> </tr> </tbody> </table> <p>U površinu pod objektima ne ulaze manipulativne ni saobraćajne površine (parkiranje).</p> <p>Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parcelli u podzoni B iznosi maksimalno 80%.</p>	Velicina parcele	Indeks izgradenosti	do 400 m ²	70%	do 600 m ²	50%	preko 600 m ²	40%	preko 1000 m ²	40%	Ugaoni objekti	Pi x 1,15
Velicina parcele	Indeks izgradenosti												
do 400 m ²	70%												
do 600 m ²	50%												
preko 600 m ²	40%												
preko 1000 m ²	40%												
Ugaoni objekti	Pi x 1,15												

Indeks izgrađenosti	Indeks izgrađenosti "Ii" predstavlja količnik korisnih površina objekata (BRGP) na parceli i površine parcele. Ukoliko je indeks izgrađenosti postajećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom. Indeks izgrađenosti na parceli u zoni Bm iznosi maksimalno 2 .
Spratnost	Planirana spratnost objekta na parceli u zoni Bm je maksimalno P+3 u okviru dela između Mese Selimovića i ulice Deževska gde bi promenom veličine parcela sa kotom venca maksimalno 13,0 m, kotom slemena maksimalno 16,0 m, od kote prizemlja dok je u okviru pojasa kod ulice Jaćima Ristovića planirana spratnost objekta na parceli u zoni Bm1 maksimalno P+2+Pk sa kotom venca maksimalno 10,0 m, kotom slemena maksimalno 14,0 m, od kote pristupne saobraćajnice. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice.
Uslovi za arhitektonsko, estetsko oblikovanje objekta	Arhitektonska obrada zgrada treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. Primenom kvalitetnih materijala za fasadnu oblogu, ujednačenim odnosom punog i praznog, kao i ritmom otvora doprineti formiranju atraktivnih formi primernoj nameni objekta.
Uređenje slobodnih površina parcele	Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%. Površine na kojima se očekuju intenzivnija pešačka kretanja i okupljanja, oblikovati parternim rešenjem uz primenu dekorativnih vrsta drveća, šiblja i cveća. Na slobodnim površinama predvideti zastore od savremenih materijala koji omogućavaju bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, primereno noćno osvetljenje u cilju zaštite i bezbednosti i mere koje invalidnim licima omogućavaju nesmetano kretanje u prostoru. U oblikovanju ozelenjenih blokova koristiti sadni materijal visokih zdravstvenih i estetskih kriterijuma, posebno vrsta koje nisu izazivači alergija, kao i prirodne, neškodljive i reciklirajuće materijale za slobodne površine i mobilijar.

Ograđivanje parcele	Dozvoljeno je postavljanje ograde prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primjenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograda u mikroambijentu Objekti od 100% posto za poslovanje mogu da nemaju ogradu
Parkiranje na parceli	Parkiranje rešavati na parceli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu - 1PM na 80 m ² BRGP poslovog prostora, 1PM na 66 m ² BRGP za trgovinu, 1PM za ugostiteljstvo - na dva stola sa po četiri stolice, 1PM na 100 m ² BRGP za skladištenje i 1PM po stanu.
Uslovi za evakuaciju otpada	Potreban broj sudova za smeće - kontejnera, zapremine 1100 litara i gabaritnih dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m, postaviti u skladu sa normativima - 1 kontejner na 800 m ² stambenog i 1 kontejner na 600 m ² korisne površine poslovog prostora.
Minimalna stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	Priklučenje objekata na infrastrukturnu mrežu raditi uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća a u skladu sa grafičkim prilogom Do realizacije gradske kanalizacione mreže na parceli za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili ili zajednickih sengrupa i septickih jama u svemu prema tehnickih normativima i propisima za ovu vrstu objekata
Inženjersko-geološki uslovi	Za svaki novoplanirani objekat za koji je to potrebno u daljoj fazi projektovanja uraditi detaljna geološka istraživanja koja će definisati tačnu dubinu i način fundiranja objekata kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95) kao i sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11); Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovoditi kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućству izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa. Sve sengrupe zatvoriti i i uvesti kanalizacionu mrežu kako ne bi doveli do pojave nestabilnosti i ugrožavanja postojećih objekata Za planirane i postojeće objekte projektovati lokalni drenažni sistem koji

	će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovoditi je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podloge, radi eliminisanja neravnomernih sleganja.
Uslovi za izgradnju drugih objekata	Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli- Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. maksimalne površine 30 m ² . visina venca pomoćnog objekta. Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemenja).

Pravila izgradnje za stanicu za snabdevanje gorivom u Ulici Stevana Nemanje-za dve postojeće slučaju rekonstrukcije adaptacije i dogradivnja –Uz neophodne uslove Zavoda za Zaštitu spomenika za njihovu rekonstrukciju

Postoje dve stanice

TIP STANICE Pravila i uslovi izgradnje u kompleksu	<i>naseljsko-gradska</i>	
površina parcele (m ²)	>600 до<1500	
Min. širina fronta parcele (m)	15	
Prateći sadržaji SSG	A,B,B	
Pristup kompleksu	Razdelno ostrvo	
Položaj objekta na parceli/kompleksu	slobodnostojeći objekat	
Udaljenje objekta od granica parcele/kompleksa	bočna	Min.1/2 visine objekta, a ne manje od 3m
	zadnja	Min.1/2 visine objekta, a ne manje od 3m

Maks. indeks izgrađenosti	0.25
Maks. stepen zauzetosti (%)	25

Maks. spratnost / visina objekta	P, odnosno 5 metara
Nezastrete zelene površine u kompleksu – bez podzemne izgradnje (%)	Min. 10%
Izgradnja više objekata na parceli	nije dozvoljeno

Prateći sadržaji SSG:

A. servisni (vulkanizer, automehaničar, autoelektričar, šlep služba)

B. autotrgovina (auto delovi, autokozmetika)

V. delatnosti/usluge (autoperionica, trgovina na malo, prostor za kancelarijsko poslovanje, infopunkt, rent-a-car, turist biro, bankarske/poštanske usluge, kafe, restoran)

Prateći sadržaji SSG čija je izgradnja dozvoljena su opcioni u skladu sa prostornim mogućnostima lokacije.

Udaljenje građevinske od regulacione linije iznosi min.5 metara za objekte, ali je nadstrešnicu moguće postaviti na udaljenju min. 2m od regulacione linije.

Napomena za potrebna saglasnost stanice –I ista mora biti usaglašena sa datim uslovima (merama tehničke zaštite) od Zavoda za zaštitu spomenika kulture.-Moguće je i njihovo zatvaranje i promena namene

**V.2. 6. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU Bo
ZONI Bo-OPŠTE STAMBENE ZONE U NASELJIMA SREDNJIH GUSTINA
VAN ZONE ZAŠTITE NKD (Većim delom u izgrađenoj unutrašnjosti celina 3 i 4 i
po obodu starog puta za Rašku)**

Zona Bo1 – opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina van zone zaštite

osnovna namena	<p>. Osnovna namena ove podzone je stanovanje (Individualno stanovanje).</p> <p>Objekti su slobodnostojeći, dvojni ili u nizu, najčešće povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka.</p> <p>opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti</p>								
kompatibilnost namene	<p>U okviru ove podzone dozvoljeni odnos delatnosti - stanovanja je 100% , 51% , 0% :0%, 49% ,100% i važi za svaku građevinsku parcelu. Nije moguće realizovati sadržaje koji svojom funkcijom mogu narušiti ili ugroziti objekte na susednim parcelama. Planiraju se komercijalne delatnosti koje ne ugrožavaju stambenu okolinu: trgovina, uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, turizam, agencijski poslovi, projektna ateljea, lekarske ordinacije, apoteke, računski centri, proizvodno zanatstvo i sadržaji u funkciji kulture Kompatibilne namene uraditi po tabeli kompatibilnosti namena u B.1.pravila uredenja prostora na str. 30</p>								
Uslovi za formiranje građevinske parcele	<p>Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i razdelnim granicama parcele prema susedima. Parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu ili posredno preko ostalih saobraćajnih površina. Dozvoljeno je formiranje građevinskih parcela, spajanjem ili deljenjem katastarskih parcela i delova katastarskih parcela u skladu sa pravilima za podzonu i sprovodi se projektom preparcelacije ili parcelacije. Dozvoljava se izgradnja na parcelli koja ima minimalnu površinu i minimalnu širinu fronta definisanu u sledećoj tabeli:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Pozona</td> <td style="width: 50%;">Minimalna površina Građevinske parcele</td> <td style="width: 25%;">Minimalna širina fronta građevinske parcele</td> </tr> <tr> <td>Bo1</td> <td>Slobodnostojeći objekti 300 m²</td> <td>12 m</td> </tr> </table>			Pozona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele	Bo1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m
Pozona	Minimalna površina Građevinske parcele	Minimalna širina fronta građevinske parcele							
Bo1	Slobodnostojeći objekti 300 m ²	12 m							

		Dvojni objekti 400 m ²	20 m
		U nizu 250 m ²	8 m
Položaj objekata prema javnoj površini	<ul style="list-style-type: none"> - Novoplanirani objekti se postavljaju u okviru definisanih građevinskih linija, - U slučaju poklapanja građevinske linije sa regulacionom linijom, građevinska linija definisana je u odnosu na osovinu ulice, - Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,2 m viša od kote trotoara. - Kota poda prizemlja je maksimalno 1,2 metra iznad kote pristupne saobraćajnice za objekte koji u prizemlju imaju stambenu namenu. - Kota poda prizemlja na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kada je nulta kota niža od nivelete javnog puta, je maksimum 1,2 m niža od kote pristupne saobraćajnice bez obzira na namenu. 		
Položaj objekata na parceli	<p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p> <p>Zgrada mora biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije prema javnoj površini. Nova zgrada ukoliko se gradi kao zamena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama i pravilima izgradnje iz ovog plana.</p> <p>Zgrade koje se nalaze u pojasu između regulacionih linija planiranih saobraćajnica ili jednim delom ulaze u taj pojas, ukloniti prilikom privođenja zemljišta planiranoj nameni.</p> <p>Objekti u okviru podzone Bo1, po tipologiji mogu biti slobodnostojeći, u nizu ili u prekinutom nizu. Uz regulaciju bloka dozvoljena je izgradnja objekata po tipologiji u nizu ili u prekinutom nizu, dok je u unutrašnjosti bloka dozvoljena izgradnja slobodnostojećeg objekta uz uslov poštovanja pravila za odstojanje objekta. .</p> <p>Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susednih parcela. Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu</p>		

Rastojanje od bočne granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost objekta u prekinutom nizu od bočne granice parcele je minimalno 3,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora. - Udaljenost slobodnostojećeg objekta od bočnih granica parcela je minimalno 4,0 m bez uslova u pogledu formiranja otvora
Rastojanje od zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> - Udaljenost objekta od zadnje granice parcele je minimalno 3,0 m, bez uslova u pogledu formiranja otvora.
Pravila i uslovi za intervencije na postojecim objektima	<ul style="list-style-type: none"> - Postojeći objekti koji su prikazani na topografskom planu, čija je udaljenost od granica građevinske parcele manja od gore navedenih zadržavaju se uz uslov da se u slučaju rekonstrukcije u postojićem gabaritu i volumenu ne mogu na susednim stranama planirati otvori stambenih prostorija. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Postojeće objekte, evidentirane na topografskim podlogama, koji prelaze planiranu građevinsku liniju (zalaze u pojas između građevinske i regulacione linije) moguće je dograditi u skladu sa parametrima plana. - Na parcelama koje zalaže u zaštitni koridor dalekovoda najistureniji deo objekta može biti do definisane građevinske linije. Zadržavaju se postojeći objekti, prikazani na topografskom planu, u zaštitnom koridoru. Za navedene objekte neophodno je pribaviti naknadne uslove Elektro mreže Srbije u cilju prilagođavanja visine objekta. U slučaju zamene objekta novim, moraju se poštovati planske odrednice. - Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda. - U zoni zaštite dalekovoda mogu se planirati zelene i manipulativne površine, parking prostori kao i garažni prostori uz uslov da maksimalna visina ispunjava uslove Elektro mreže Srbije
Indeks zauzetosti	<p>.Indeks zauzetosti "Iz" izražen je u % i predstavlja količnik površine horizontalne projekcije nadzemnih gabarita svih objekata na parceli i površine parcele.</p> <p>U slučaju da je postojeći indeks zauzetosti parcele veći od maksimalne vrednosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećavanja.</p>

	<p>U slučaju zamene objekta novim, indeks zauzetosti mora biti definisan na osnovu vrednosti ovog plana.</p> <p>Indeks zauzetosti nadzemnih etaža na parceli u podzoni Bm .</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Velicina parcele</th><th>Indeks izgrađenosti</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>do 400 m²</td><td>60%</td></tr> <tr> <td>do 600 m²</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>preko 600 m²</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>preko 1000 m²</td><td>25%</td></tr> <tr> <td>Ugaoni objekti</td><td>Pi x 1,15</td></tr> </tbody> </table> <p>U površinu pod objektima ne ulaze manipulativne ni saobraćajne površine (parkiranje).</p> <p>Indeks zauzetosti podzemnih etaža na parceli u podzoni Bo1 iznosi maksimalno 70%.</p>	Velicina parcele	Indeks izgrađenosti	do 400 m ²	60%	do 600 m ²	40%	preko 600 m ²	30%	preko 1000 m ²	25%	Ugaoni objekti	Pi x 1,15
Velicina parcele	Indeks izgrađenosti												
do 400 m ²	60%												
do 600 m ²	40%												
preko 600 m ²	30%												
preko 1000 m ²	25%												
Ugaoni objekti	Pi x 1,15												
Indeks izgrađenosti	<p>Indeks izgrađenosti "Ii" predstavlja količnik korisnih površina objekata (BRGP) na parceli i površine parcele.</p> <p>Ukoliko je indeks izgrađenosti postojećeg objekta veći od maksimalne vrednosti za ovu zonu, objekat se zadržava bez mogućnosti dogradnje ili nadgradnje. U slučaju zamene objekta novim, indeks izgrađenosti mora da bude u skladu sa vrednostima datim ovim planom.</p> <p>Indeks izgrađenosti na parceli u podzoni Bo iznosi maksimalno 1,6 .</p>												
Spratnost	<p>Planirana spratnost objekta na parceli u podzoni Bo1 je maksimalno P+2+Pk-Uz glavne saobraćajnice Stari put za Rašku. Ukoliko se objektu pristupa sa dve saobraćajnice na različitim kotama, objekat kaskadirati. Merodavna je kota nivelete obe saobraćajnice.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Podzona Bo1</th><th>Maksimalna spratnost</th><th>Maksimalna visina kote slemena</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bo1</td><td>P+2</td><td>12.0 m</td></tr> <tr> <td>Bo1</td><td>P+2+Pk</td><td>15.0 m</td></tr> </tbody> </table>	Podzona Bo1	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina kote slemena	Bo1	P+2	12.0 m	Bo1	P+2+Pk	15.0 m			
Podzona Bo1	Maksimalna spratnost	Maksimalna visina kote slemena											
Bo1	P+2	12.0 m											
Bo1	P+2+Pk	15.0 m											

Uslovi za arhitektonsko, estetsko oblikovanje objekta	Arhitektonska obrada zgrada treba da je u skladu sa namenom i ambijentom. Primenom kvalitetnih materijala za fasadnu oblogu, ujednačenim odnosom punog i praznog, kao i ritmom otvora doprineti formiranju atraktivnih formi primernoj nameni objekta.
Uređenje slobodnih površina parcele	Slobodne površine unutar parcele urediti kao ozelenjene i popločane, s tim da je minimalni procenat zelenih površina 20%. Površine na kojima se očekuju intenzivnija pešačka kretanja i okupljanja, oblikovati parternim rešenjem uz primenu dekorativnih vrsta drveća, šiblja i cveća. Na slobodnim površinama predvideti zastore od savremenih materijala koji omogućavaju bezbedno kretanje pešaka u svim vremenskim uslovima, primereno noćno osvetljenje u cilju zaštite i bezbednosti i mere koje invalidnim licima omogućavaju nesmetano kretanje u prostoru. U oblikovanju ozelenjenih blokova koristiti sadni materijal visokih zdravstvenih i estetskih kriterijuma, posebno vrsta koje nisu izazivači alergija, kao i prirodne, neškodljive i reciklirajuće materijale za slobodne površine i mobilijar.
Ogradivanje parcele	Dozvoljeno je postavljanje ograde prema javnoj površini i između parcela do maksimalne visine 1,5 m, s tim da zidani deo ograde može biti maksimalno 0,5 m. Materijalizaciju ograde uskladiti sa primjenjenim materijalima na fasadi objekta i materijalizacijom ograda u mikroambijentu Objekti od 100% posto za poslovanje mogu da nemaju ograd
Parkiranje na parcelli	Parkiranje rešavati na parcelli (na otvorenom parkingu ili u garaži), po normativu - 1PM na 80 m ² BRGP poslovnog prostora, 1PM na 66 m ² BRGP za trgovinu, 1PM za ugostiteljstvo - na dva stola sa po četiri stolice, 1PM na 100 m ² BRGP za skladištenje i 1PM po stanu.
Uslovi za evakuaciju otpada	Potreban broj sudova za smeće - kontejnera, zapremine 1100 litara i gabaritnih dimenzija 1.37 x 1.20 x 1.45 m, postaviti u skladu sa normativima JKP "Gradska čistoća" - 1 kontejner na 800 m ² stambenog i 1 kontejner na 600 m ² korisne površine poslovnog prostora. Sudovi za smeće moraju biti smešteni u okviru parcele u betonskom boksu ili niši, ograđenoj lakinjirano- betonskim zidovima, živom ogradom i slično.

Minimalna stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<p>Priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu raditi uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih preduzeća a u skladu sa grafičkim prilogom</p> <p>Do realizacije gradske kanalizacione mreže na parceli za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili ili zajednickih sengrupa i septickih jama u svemu prema tehnickih normativima i propisima za ovu vrstu objekata</p>
Inženjersko-geološki uslovi	<p>Za svaki novoplanirani objekat za koji je to potrebno po pravilniku u daljoj fazi projektovanja uraditi detaljna geološka istraživanja koja će definisati tačnu dubinu i način fundiranja objekata kao i zaštitu susednih objekata i postojeće infrastrukture. Istraživanja uraditi u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95) kao i sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11);</p> <p>Izgradnjom objekata ne sme se stvarati zagat prirodnom dreniranju voda sa padina. U toku izvođenja zemljanih radova vodu iz iskopa prikupljati i kontrolisano je sprovoditi kako se padina ne bi njome raskvašavala. Zemljane radove po mogućству izvoditi u sušnom periodu i u kampadama - izbegavati široko čelo iskopa.</p> <p>Sve sengrupe zatvoriti i uvesti kanalizacionu mrežu kako ne bi doveli do pojave nestabilnosti i ugrožavanja postojećih objekata Za planirane i postojeće objekte projektovati lokalni drenažni sistem koji će prikupljati svu površinsku i podzemnu vodu oko objekata i sprovoditi je u kanalizacionu mrežu. Ukopane delove objekata koristiti kao potporne konstrukcije za prihvatanje zemljanih pritisaka. Dubinu i tip fundiranja prilagoditi izrazito heterogenim fizičko mehaničkim osobinama podlage, radi eliminisanja neravnomernih sleganja.</p>
Uslovi za izgradnju drugih objekata	<p>Moguća je izgradnja drugog objekta na parceli- Garaže postaviti unutar građevinske linije bez uslova u pogledu odstojanja od glavnog objekta. Garaže mogu biti postavljene do granica susednih parcela uz prethodnu saglasnost suseda.</p> <p>maksimalne površine 30 m². visina venca pomoćnog objekta. Maksimalna visina pomoćnih objekata je 3.5m (do kote venca) i maksimalno 4.5m (do kote slemena).</p>

**V.2.7. Pravila građenja za zonu D2
–mešovito poslovanje – u zoni zaštite -Postojeći privredni objekti kod petrove crkve**

Na prostoru naznačenom kao prostor na kome se štiti pejsaž za koji se predviđa III stepen planske zaštite, režimi zaštite odnose se na:Izvod i Prostornog plana područja posebne namene Prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras sa Sopoćanima 2012 zabranjuje se izgradnja novih privrednih objekata. Programi proširenja postojećih privrednih objekata moraju se usaglasiti sa drugim funkcijama ovog područja, uz saglasnost nadležnih Zavoda. Privredni objekat kod Petrove crkve predstavlja stečenu obavezu, odnosno predviđeno je njegovo zadržavanje uz mere pažljivog uklapanja u okolni predeo; U neposrednom okruženju novoizgrađene Osnovne škole postoji izgrađeno stanovanje. Na ovom delu je moguća izgradnja stambenih objekata uz postojeće uz pravila građena za zonu C2

PRAVILA GRAĐENJA U ZONI D2.

**SMERNICE-POTREBNO IH JE USKLADITI SA USLOVIMA NADLEŽNIH
ZAVODA ZA ZAŠТИTU SPOMENIKA KULTURE**

PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU MEŠOVITO POSLOVANJE –postojeću privrednu onu	
osnovna namena površina	<ul style="list-style-type: none"> komercijalni sadržaji
kompatibilnost namene	<p>odnosu min. 80% : maks. 20%</p> <p>dečije ustanove, škole, zdravstvene ustanove</p> <ul style="list-style-type: none"> opšta pravila i parametri za sve namene u zoni su isti Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.kompleks objekata komercijalnih sadržaja

broj objekata na parceli	<ul style="list-style-type: none"> dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli u cilju formiranja kompleksa objekata komercijalnih sadržaja. nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata izuzev objekata u funkciji tehničke infrastrukture i garaža.
uslovi za formiranje građevinske parcele	<ul style="list-style-type: none"> prema javnoj saobraćajnoj površini 20.0 m i minimalnu površinu 1000 m² parcele ukoliko se deo katastarske parcele oduzima za formiranje javne saobraćajne površine obavezan je neposredan pristup parcele javnoj saobraćajnoj površini
indeks izgrađenosti parcele	<ul style="list-style-type: none"> indeks izgrađenosti („I“) na parceli je 0.6
visina venca objekta	<ul style="list-style-type: none"> visina venca objekta je do 12.5 m (maksimalna visina slemenja objekta je do 16.0 m) u odnosu na kotu pristupne saobraćajnice maksimalna visina pomoćnih objekata je 4.0 m (do kote venca) i maksimalno 6.0 m (do kote slemenja)
izgradnja novih objekata i položaj objekta na parceli	<ul style="list-style-type: none"> Objekte postavljati u okviru zone građenja. Zona građenja je definisana građevinskom linijom i rastojanjem objekta od zadnje i bočnih granica parcele. objekat, prema položaju na parceli može biti slobodnostojeći, jednostrano ili dvostrano uzidani na bočnu granicu parcele objekat postaviti na građevinsku liniju koja je 5m udaljena od regulacione linije građevinska linija podzemnih delova objekta (garaže i sl.) se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom Objekat može biti postavljen na minimalnoj udaljenosti od 5m od granice budućih planova detaljne regulacije vodotokova.

rastojanje od bočne i zadnje granice parcele	<ul style="list-style-type: none"> • Dvostrano uzidani objekat se postavlja na bočne međe parcele, • minimalno rastojanje od bočnih i zadnje granica parcele sa otvorima u ovoj zoni je 1/3 visine objekata, bez obzira na vrstu otvora
međusobno rastojanje između objekata u okviru jedinstvenog kompleksa	<ul style="list-style-type: none"> • minimalno međusobno rastojanje između objekata u okviru jedinstvenog kompleksa je 3.5 m.
kota prizemlja	<p>Kota prizemlja planiranih objekata ne može biti niža od kote terena.</p> <ul style="list-style-type: none"> • kota prizemlja je maksimalno 1.2m viša od nulte kote, a pristup poslovnom prostoru mora biti prilagođen osobama sa smanjenom sposobnošću kretanja.
pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima	<ul style="list-style-type: none"> • ili nadzidati u okviru dozvoljenih urbanističkih parametara i ostalih pravila građenja, ukoliko položaj objekta prema javnoj površini zadovoljava uslov definisan opštim pravilima • dozvoljeni i/ili nije u skladu sa propisanim pravilima o rastojanjima od granica parcela i susednih objekata, ili drugi objekat na parceli čiji položaj nije u skladu sa propisanim rastojanjima od zadnje granice parcele, ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje. Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim, za njega važe pravila kao i za svaku novu izgradnju u ovoj zoni.
uslovi za slobodne i zelene površine	<ul style="list-style-type: none"> • procenat slobodnih i zelenih površina na parcelli je min. 30% Minimalni procenat zelenih površina u direktnom kontaktu sa tlom (bez podzemnih objekata i/ili delova odzemnih objekata) iznosi 20%
rešenje parkiranja	<ul style="list-style-type: none"> ◆ parkiranje rešiti na parcelli izgradnjom garaže ili na otvorenom parking mestu u okviru parcele, prema datim normativima ugostiteljstvo: na dva stola sa no četiri stolice magacin: na 100m² BRGP ili na svaka tri zaposlena radnika
arhitektonsko oblikovanje	Spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini koja ima posebnu istorijsku i kulturnu vrednost, usklađuje se prema dobijenim konzervatorskim uslovima od nadležne službe zaštite.
uslovi za ogradijanje parcele	<ul style="list-style-type: none"> • nije dozvoljeno ogradijanje građevinske parcele osim niskom živom ogradom

minimalni stepen opremljenosti komunalnom infrastrukturom	<ul style="list-style-type: none"> • mrežu, električnu energiju, telekomunikacionu mrežu, toplovodnu ili gasovodnu mrežu ili drugi alternativni izvor energije • potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoljava izgradnja pojedinačnih ili zajedničkih sengrupa (septičkih jama), u svemu prema tehničkim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.
inženjerskogeološki uslovi	U daljoj fazi projektovanja ukoliko je to po pravilniku potrebno uraditi istraživanja u skladu sa Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima (Sl. Glasnik PC br. 88/11) kao i Pravilnikom o sadržini Projekta geoloških istraživanja i elaborata o rezultatima geoloških istraživanja

OSTALE POVRŠINE

ŠUME

U ove prostore spadaju:

- šume (pod šumama se podrazumeva zemljište površine preko 5 ari koje je obraslo šumskim drvećem), za opstanak divljih biljnih i životinjskih vrsta

Na šumskom zemljištu mogu da se grade:

- objekti za turističko-rekreativne svrhe;
- prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.);
- parterno uređenje (odmorišta, staze i sl.); i
- objekti u funkciji lovstva i uzgoja lovne divljači (hranilišta, pojilišta, čeke i sl.).

Objekti se ne smeju graditi od betona, već se preporučuje upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi.

Šumske staze, biciklističke staze, prosecanje progala i postavljanje eksternog mobilijara treba da se uskladi sa Osnovama gazdovanja šumama za gospodarsku jedinicu na predmetnom području.

U komercijalnom lovištu se dozvoljava izgradnja objekata kompatibilnih šumskom zemljištu i osnovnoj nameni (čeke, uzbunjališta, hranilišta i sl.). Objekti moraju biti od prirodnih materijala.

Za izgradnju objekata u funkciji šumske privrede, lovstva, turizma, istraživanja i edukacije, ugostiteljske, sportsko-rekreativne svrhe treba primeniti sledeća pravila:

- minimalna površina parcele 5000 m²
- maksimalna BRGP 100 m²
- maksimalna visina objekata 7.0m, spratnosti do P+Pk;
- položaj objekata u odnosu na granicu parcele utvrđuje se urbanističkim projektom,;
- kompleks mora biti minimalno komunalno opremljen: pristupni put, sanitarna voda, elektroinstalacije, vodonepropusna septička jama i dr;
- prateći pojedinačni objekti (odmorišta, prostorije za opremu i sl.) na šumskom zemljištu mogu biti površine do 40 m², spratnosti P, sa podrumom no potrebi; najveće dozvoljene visine nadstrešnica su 7,0 m;
- primena prirodnih materijala za izgradnju prilagođenih šumskom okruženju: drvo, kamen, šindra, i tradicionalne forme.

PRAVILA GRAĐENJA ZA URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU PRIVREDNO-KOMERCIJALNIH OBJEKATA –MOGU SE JAVITI U OBODNOM DELU PLANA VAN ZONA ZAŠTITE

Privredno-komercijalne zone obuhvataju vrlo širok spektar privrednih delatnosti počev od manufaktурне i zanatske proizvodnje, uzgoj i preradu voća i povrća, objekata saobraćajne privrede, preko skladištenja, prodaje na otvorenom. Mini farme za uzgoj stoke, uzgoj živine, proizvodnja zdravstveno-bezbedne hrane, proizvodnja i prerada mleka, proizvodnja jaja, privredni pogoni za uzgoj i preradu voća, povrća i pečuraka, hladnjake za voće i povrće i slično su planirani u rubnim delovima građevinskog područja sa zelenim pojasom prema stambenom tkivu.

Odnos površina proizvodnog i prodajnog dela, odnosno površina privrede i komercijale min70:maks.30

1. Farme

Objekti za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krvnaša, koje imaju preko 50 uslovnih grla, ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona.

Mini farme (do 50 uslovnih grla stoke), manji proizvodni pogoni za preradu poljoprivrednih proizvoda (mini mlekare, mlinovi, sušare) mogu se graditi uz primenu higijensko-tehničkih i ekoloških uslova.

Izgradnja farmi, koje mogu imati prateće prerađivačke kapacitete, dozvoljena je uz ispunjenje sledećih uslova:

- minimalna zaštitna odstojanja između granice kompleksa stočnih farmi i stambenih zgrada - 200m;
- odstojanja između granice kompleksa stočnih farmi od magistralnih puteva - 200m;
- odstojanja između granice kompleksa stočnih farmi od rečnih tokova - 200m;
- odstojanja između granice kompleksa stočnih farmi od izvorišta vodosnabdevanja - 800m;
- farme treba da budu povezane sa mrežom javnih puteva i prilaznim putem min. 5.Om širine i farma mora biti ograđena, min. visina ograde je 2.0m i mora onemogućiti prolaz životinja. Kompleks farme treba da bude ograđen zaštitnim pojasmom zelenila minimalne širine 10.Om

U okviru farme moraju se obezbediti dva odvojena bloka, tehnički deo (objekti za zaposlene, poslovni objekti, objekt za boravak, kotlarnice, mašinske radionice, skladišta) i izolovani proizvodni deo.

Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji može da se odobri izgradnja objekta primarne dorade ili prerade (hladnjaka, i sl.) iznosi 100 uslovnih grla, a maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade jednak je maksimalnom kapacitetu osnovne proizvodnje Izgradnja objekata se dozvoljava pod sledećim uslovima:

- objekti se grade na zemljištima lošije bonitetne klase od III ukoliko je to moguće, uz uslov da ne ugrožavaju podzemne vode i uz primenu higijensko-tehničkih, ekoloških, protivpožarnih i drugih uslova;
- pored proizvodnih kapaciteta, unutar kompleksa moguće je planirati i poslovne, uslužne i snabdevačke sadržaje;
- odnos površina proizvodnog i prodajnog dela 90:10;
- objekti moraju imati prilazni put sa tvrdom podlogom minimalne širine 5,0 m do mreže javnih puteva;
- objekti moraju biti snabdeveni instalacijama neophodnim za proizvodni proces, sanitarnom i tehničkom vodom, vodonepropusnom septičkom jamom i dr; mogu se koristiti alternativni izvori energije;
zagađene otpadne vode moraju se prethodno prečistiti pre ispuštanja u prirodne recipijenteneorganski otpad mora se odvoziti na odgovarajuće deponije, a organski na dalju preradu.

Termin mini stočna farma odnosi se na objekte koji su manji od minimalnog kapaciteta objekata navedenih Uredbom o utvrđivanju projekata za koje je obavezna procena uticaja i Lista projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu. Za farme većeg kapaciteta obavezna je izrada Studije o proceni uticaja na životnu sredinu u skladu sa zakonom, uz izradu Urbanističkog projekta planirane izgradnje.

Dozvoljeni maksimalni kapaciteti mini farmi u skladu sa namenom su:

- objekati za intezivan uzgoj i držanje živine:
1000 mesta za brojlere, 500 mesta za kokoške nosilje, 500 mesta za kokoške mlade nosilje, 500 mesta za tovnu perad, 200 mesta za tovne čarke
- objekti za intezivan uzgoj goveda: 50
mesta za goveda, 50 mesta za telad
- objekti za intezivan uzgoj svinja:
100 mesta za tovne svinje preko 30 kg težine, 100 mesta za krmače uključujući i njihove mlade (do 30 kg težine), 200 mesta za prasad (od 10 do 30 kg težine);
- objekti za intezivan uzgoj životinja sa plemenitim krznom:
300 mesta za životinje sa plemenitim krznom;
- objekti za intezivan uzgoj mešovitog sastava:
da broj mesta nije dostignut, ali da zbir procentualnog dela iskorištenosti mesta dostiže vrednost 100
- intezivan uzgoj riba: kapaciteta do 2 t godišnje
- staje za gajenje stoke locirati na manje kvalitetnim tipovima zemljišta (V-VIII boniteta klase);
- kod određivanja lokacije voditi računa o prirodnim uslovima (reljef i mikroreljef, blizina livada i pašnjaka, blizina puteva, struje, vode);
- objekti se ne smeju locirati na pravcu vetrova koji duvaju ka naseljenom mestu;
- zemljište ne sme biti podvodno i mora imati dobre otoke atmosferskih voda;
- farma mora biti ogradiena, visina ograde je min. 2,0 m i mora onemogućiti prolaz životinja;
- u okviru farme moraju se obezbediti dva odvojena bloka i to tehnički deo (objekti za zaposlene, poslovni objekti, objekt za boravak kao i potrebni prateći objekti - kotlarnice, mašinske radionice, skladišta) i izolovani proizvodni deo; moguće je organizovanje izložbi ugostiteljskih usluga;
- ukoliko se grade farme za uzgoj različitih vrsta životinja, proizvodne celine za svaku vrstu životinja moraju biti međusobno udaljene 250-500 m, zavisno od kapaciteta farme, sa posebnim ulazom i veterinarsko-sanitarnim čvorom;

- povezivanje farme sa mrežom javnih puteva treba da je prilaznim putem sa tvrdom podlogom ili s istim kolovoznim zastorom kao i javni put na koji se priključuje, širine min. 5,0 m;
- obavezno je snabdevanje farme dovoljnim količinom vode za piće iz javnog vodovoda ili sopstvenog bunara, koja mora biti kontrolisana, bakteriološki i hemijski ispravna i mora da ispunjava standarde propisane za pijaću vodu; unutar kompleksa obezbediti vodovodnu mrežu; za pranje objekata i puteva može se koristiti i voda koja ne ispunjava propisane standarde za pijaću vodu;
- objekti na farmi moraju imati kanalizacionu mrežu za prihvatanje i odvođenje otpadnih voda;
- odvođenje otpadnih voda:
 - atmosferske vode se ulivaju u kanalizaciju ili u prirodni recipijent bez prečišćavanja; otpadne vode koje nastaju tokom proizvodnog procesa ili pranja objekata i opreme obavezno sakupljati u vodonepropusne ispuste i prečišćavati pre ispuštanja u prirodne recipijente;
 - na obradive površine mora biti u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine;
 - fekalne vode sakupljati u odvojene septičke jame ili ispuštati u kanalizaciju; prostor za odlaganje i zbrinjavanje stajskog đubriva iz objekta mora biti smešten, odnosno izgrađen tako da se spriči zagadivanje okoline i širenje uzročnika zaraznih bolesti životinja i ljudi, nasuprot pravcu glavnih vetrova i mora da bude udaljen najmanje 50 m od objekta za uzgoj životinja;
- obavezno je snabdevanje svih objekata na farmi električnom energijom i drugim instalacijama i energentima neophodnim za nesmetano korišćenje objekata;
- moguće je graditi i mini farme (do 50 uslovnih grla stoke) odnosno manje proizvodne pogone za preradu poljoprivrednih proizvoda (mini klanice kapaciteta do 50 uslovnih grla stoke, mini mlekare, mlinovi, sušare) uz primenu svih higijensko-tehničkih i ekoloških uslova.

Dozvoljene vrste objekata u okviru mini farmi:

- ekonomsko-proizvodni objekti u zavisnosti od vrste proizvodnje su: osnovni objekat za određenu proizvodnju stočarskih proizvoda, objekti ili prostorije za smeštaj, čuvanje i doradu stočne hrane, objekti za prikupljanje i uskladištenje otpadnih materijala, objekti ili uređaje za utovar i istovar žive stoke (no potrebi); ekonomsko proizvodne objekte izvesti u svemu prema propisima za određenu namenu u skladu sa izabranim tehnološkim rešenjem;

- dozvoljena je izgradnja objekta za privremeni boravak radnika koji mora da zadovoljava organizaciona i higijenska pravila, pri čemu nije dozvoljeno stanovanje u ovim objektima;
 - minimalna veličina parcele za izgradnju pojedinih mini farmi - 1,0 ha;
 - kraća strana parcele za ovakvu vrstu izgradnje mora imati širinu najmanje 20,0 m;
 - indeks izgrađenosti je do 0,70;
- maksimalna visina objekta je 16,0 m do slemenja.

Obavezna je izrada Plana detaljne regulacije.

2. Privredni pogoni za preradu voća, povrća i pečuraka

Ha teritoriji ovog plana moguće je razvijati privredu kroz male proizvodne i preradivačke pogone: vinarije, pogoni za uzgoj i preradu pečuraka, hladnjače za voće i povrće, pogoni za preradu voća i povrća, pekarska proizvodnja, i slično.

Prerađivački kapaciteti se generalno mogu podeliti na objekte za preradu i finalnu obradu proizvoda poljoprivrede za:

- primarnu preradu i čuvanje poljoprivrednih proizvoda (mlinovi, silosi prerađivači voća, povrća, lekovitog bilja, šećerane, uljare, ...);
- primarnu preradu i čuvanje voća i pvrća (prerađivači voća, povrća, hladnjače, sušare, silosi ...);
- preradu stočarskih proizvoda i preradu ribe (mini farme, hladnjače, sušare);
- proizvodnju prehrabnenih proizvoda za široku potrošnju (prehrabneni proizvodni pogoni).

3. Vinarije

Podrumi se dimenzionišu prema kapacitetu skladištenih prostora. Za kapacitet podruma od 100 vagona vina, potreban je teren oko 0,50-0,80ha površine.

Teren za izgradnju treba da bude ocedit i suv, u blizini komunikacije za transport sirovina i proizvoda (40-50m udaljen od saobraćajnice).

Lokacija mora da bude infrastrukturno opremljena, sa dostupnom vodom koja je hemijski i bakteriološki isprava. Ha svakih 10 vagona vina u podrumu potrebno je oko 1m³ vode dnevno

Vinarije treba da budu topotno izolovane i mračne, sa potrebnom izolacijom. U zavisnosti od konfiguracije terena, postoje tri mogućnosti dispozicije: nadzemni objekti, poluukopani u teren i ukopane podumske prostorije.

Preradbeni vinski podrumi treba da sadrže sledeće programske delove: mesto za prijem grožđa, radionicu za preradu grožđa, vrionicu za previranje šire u vino, podrume za mlada i stara vina, prostorije za pranje i punjenje boca, podrum za vino u bocama, bazene za kominu, prostorije za pečenje rakije, podrum rakije, kotlarnice, laboratorije, kancelarije, prostorije za radnike.

POLJOPRIVREDA

U Planu je preko poljoprivrednih površina, što predstavlja preko 15% od površine Plana, Deo Boturovine obodni deo plana

Nelogičnost koja se pojavila usled zahteva Planske komisije kod izrade GUP-a grada Novog Pazara da se preko poljoprivrednog I sumskog zemljista poslovanja stavi PARK SUMA U ZONI ZASTITE –VAN JAVNIH POVRSINA . Odnosno oko 100% površina poljoprivrednog zemljista nalazi u sklopu građevinskog područja naselja .

Planom su definisana opšta pravila urbanističke regulacije i parcelacije koja se odnose na sve namene u okviru poljoprivrednog zemljišta, kao i pojedinačna pravila koja su karakteristična za svaku namenu i tipologiju gradnje.

Na poljoprivrednom zemljištu je zabranjena izgradnja, izuzetno na zemljištu niže bonitetne klase (za VI i VII klasu zemljišta) je dozvoljena :

- izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje;
- izgradnja objekata infrastrukture, javnih objekata ili javnih površina, i to prvenstveno na zemljištu niže bonitetne klase, u skladu sa pravilima uređenja i građenja za tu vrstu objekata; i
- izgradnja objekata/kompleksa za korišćenje obnovljivih izvora energije (vetrogeneratori, postrojenja za preradu biogasa i sl.).

Na poljoprivrednom zemljištu je moguća izgradnja objekata koji se koriste za primarnu poljoprivrednu proizvodnju kao što su:

- objekti za smeštaj stoke, ergele;
- pomoćni objekti koji su u funkciji poljoprivrede (garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, koševi, ambari, ostave, nastrešnice i sl.);
- objekti za proizvodnju povrća u zatvorenom prostoru (staklenici);
- objekti za proizvodnju gljiva;
- objekti za gajenje puževa;
- objekti za proizvodnju glistenjaka, tresetišta.

Na poljoprivrednom zemljištu je moguća izgradnja, adaptacija ili rekonstrukcija sledećih objekata:

- hidrotehničkih objekata (za odbranu od poplava, navodnjavanje, regulaciju vodotoka) poljskih puteva objekata od opšteg interesa utvrđenih na osnovu zakona.

Objekti namenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni). Svaka izgradnja na poljoprivrednom zemljištu uslovljena odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glasnik PS“, br. 62/26, 65/08 i 41/09).

Za pozicioniranje objekata koji su u funkciji poljoprivrede primenjuju se sledeća minimalna zaštitna odstojanja:

- od saobraćajnice (magistralnog puta) - 100m;
- od građevinskog područja naselja - 500m (ne odnosi se na staklenike, plastenike i silose);
- odstojanje između stambenih objekata i oranica (voćnjaka) koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubriva i pesticidima je minimum 800m;

U zaštitnom pojasu između granice poljoprivredne parcele i obale vodotoka od 10m nije dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva.

Na poljoprivrednim površinama se dozvoljava izgradnja ili postavljanje pomoćnih objekata: kućice za alata, mehanizaciju, vinogradarske kućice, koševi, ambari, ostave, i dr. ukoliko je zadovoljen uslov minimalne veličine parcele/kompleksa prema tab.

Kompleks (parcela)	min. veličina kompleksa
pašnjak	10ha
njive za ratarsku proizvodnju	5ha
voćnjak	2ha
povrtnjak*	2ha
vinograd	1ha
rasadnik za uzgoj cveća*	0,5ha

* (ne odnosi se na staklenike, plastenike i silose).

Pravila za izgradnju pomoćnih objekata na poljoprivrednim površinama:

- Minimalna udaljenost od granice susedne parcele je 5,0 m, a od susednog objekta 10,0m.
- Maksimalna spratnost objekta je P sa podrumom (ukoliko hidrotehnički uslovi dozvoljavaju)
- Površina objekta iznosi maks. $25,0 \text{ m}^2$ (zatvoreni deo objekta).
- Dozvoljena je izgradnja nadstrešnica, lođa, trema, pergola ispred i u sklopu objekta. Ukupna površina objekta u tom slučaju iznosi najviše 30 m^2
- Visina objekta treba da je maks. 4,0 m do slemena
- Parcele se mogu ogradićati transparentnom ili živom ogradom visine maksimalne visine 2,20m na udaljenosti min.1.0m od međne linije.

Izgradnja staklenika i plastenika, kao i objekata za gajenje pečuraka i puževa je moguća na parcelama svih veličina, ali uz poštovanje svih udaljenja od granice parcela i susednih objekata.

Ribnjaci

Za podizanje ribnjaka na obradivom poljoprivrednom zemljištu potrebna je saglasnost Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede I ukoliko je u zoni zaštite I saglasnost Republičkog zavoda za Zavoda za Zaštitu Spomenika Srbije.

Porobljavanjem se omogućava razvoj ribolova, ili rad privatnih ribnjaka za uzgoj ribe. Kavezni uzgoj ribe nije dozvoljen u akumulacijama koje služe za snabdevanje vodom najvišeg kvaliteta.

Izgradnja ribnjaka u planiranim veštačkim akumulacijama je, sa aspekta ekologije i vodoprivrede, načelno moguća Uslovi za izgradnju ribnjaka:

- granice ribnjaka moraju biti označene vidljivim oznakama, ribnjak treba da bude ograđen;
- dozvoljena je izgradnja objekata na površini od 20% od ukupne površine ribnjaka - tehnički deo (objekti za zaposlene, poslovni objekti, objekat za boravak kao i potrebni prateći objekti kotlarnice, mašinske radionice, skladišta) i izolovani proizvodni deo;
- moguće je organizovanje specijalizovanog objekta ugostiteljskih usluga;
- ribnjak mora da bude opremljen uređajima za upuštanje i ispuštanje vode, uređajima za regulisanje nivoa vode, uređajima koji sprečavaju prolaz riba, ribiće mlađi, ikre u ili iz ribnjaka;

- ribnjak mora biti zaštićen od poplava;
- za uklanjanje smeća i štetnih otpadaka mora postojati uređeno mesto ili izgrađen tehnički uredaj, koji onemogućava zagadenje ribnjaka i njegove okoline.

U toku izrade planske dokumentacije neophodna je izrada strateške procene. Pre same realizacije potrebno je uraditi prethodnu analizu uticaja i potrebnu tehničku dokumentaciju.

V.2. 8. PRAVILA GRAĐENJA ZA SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

Na osnovu Urbanistički uslovi za površine javne namene i javne objekte PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA B.4.4.3. Pravila građenja za podzonu V1 – sportsko rekreativni centri reonski

V.2. 9. PRAVILA GRAĐENJA ZA OSNOVNU ŠKOLU

Na osnovu Urbanistički uslovi za površine javne namene i javne objekte PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA B.4.4.2. O ZONA O -Osnovna škola

V.2. 10. PRAVILA GRAĐENJA ZA ZONU K2

Na osnovu Urbanistički uslovi za površine javne namene i javne objekte PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

B.4.4.4. ZONA K2-KOMUNALNA ZONA-GROBLJE. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA U KOMPLEKSU GROBLJA

G. SMERNICE ZA SPROVOĐENjE PLANA

Plan generalne regulacije za **naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina**

Ovaj plan, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 – Odluka US, 50/13 – Odluka US, 98/13 – Odluka US 132/14 i 145/14), predstavlja osnov za:

- izdavanje informacije o lokaciji;
- izdavanje lokacijskih uslova;
- izradu urbanističkog projekta;

- izradu projekta parcelacije i preparcelacije;
- izradu plana detaljne regulacije.

Prema pravilima i urbanističkim uslovima plana direktnose mogu sprovoditi površine javne namene i katastarske parcele u površinama ostale namene koje zadovoljavaju pravila parcelacije ovog plana i za čije potrebe će se uraditi posebno projekat preparcelacije.

G.1. Lokacije za dalju plansku razradu

Na grafičkom prilogu br 10 karta sprovođenja sa celinama i zonama su prikazane površine za dalju plansku razradu

-Planovima Detaljne regulacije radiće se veci deo obuhvata plana.

Obuhvat (granicui veličinu) ovih planova kao i redosled izrade će odrediti Gradska uprava u saradnji sa nadležnim institucijama.

1. Priroritetni **PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA SEVEROZAPADNE OBILAZNICE U POJASU OD 40m** (Kao varijanta ukoliko se pristupi izmeni PPGNP i ukine se obilaznica u delu kroz izgrađno područje već to bude Saobraćajnica II ranga koja prihvata tokove obilaznice

Granica PDR Za područje posebne namene Đurđevi Stupovi - Petrova crkva u granicama sva tri stepena zaštite nije konačna već ona može biti urađena i sa više manjih planova PDR ukoliko su to potrebe naručioca Ovaj prostor je većim delom neizgrađen a planiran je za bitne javne površne.

Robno transportni centar u koridoru državan
Trasa želežničke pruge sa teretnim terminalom
Komunalna zona u u koridoru državan
Radna zona u koridoru državan
Reonski centar sa javnim namenama itd.

Shodno potrebama sve ove povrsine su predviđene za dalju plansku razradu **PLANOVIMA DETALJNE REGULACIJE**

Planom su utvrđene celine za koje je obavezna dalja razrada izradom Urbanističkog projekta:

1. Za Mešovito poslovanje na području sadašnje ciglane ukoliko dođe do promene namene.Sa datim pravilima građenja za izradu ovog urbanističkog projekta.

2. Urbanističkog projekta uz projekta preparcelacije za formiranje posrednog prilza na javnu saobraćajnu površinu:

Ovo se odnosi na C- zone retkih naselja porodične gradnje u zoni zaštite i van zone zaštite gde su blokovi veliki 200m*300m a javne površine se nalaze samo oko bloka pa je data mogućnost za rešavanje saobraćajnog prilaza unutrašnjih parcela urbanističkim projektom da bi se rešio saobraćaj i iskoristio blok a lokalna samouprava se oslobodila potrebe za otkup zemljišta jer namena je pretežno stanovanje a vlasništvo je privatno u ovim blokovima nema javne namene.U ovoj zoni postoji i manji vodotok čiji se tok mora utvrditi i za ovaj položaji utvrđivanje predviđa se izgradnja urbanistickog projekta radi preciziranja toka.

3.Stari put za Rašku je predviđen da se zadrži u postojećem profilu koliko je to moguće da se izgradi biciklistička stazamoguća je preraspodela traka unutar planiranog profila ukoliko se urbanistickim projektom utvrdi bolje resenje . Usled topografskih karakteristika terena i kontinentalne klime sa zimama sa obilnim snežnim padavinama biciklistički saobraćaj je relativno malo zastupljen na posmatranom području. Predlaže se izgradnja biciklističkih staza u rekreativne svrhe u. Na taj način bi se pružili uslovi za rekreativne aktivnosti (vožnju bicikla i pešačenje) na potezima razdvojenim i nezavisnim od svih ostalih vidova saobraćaja. Uvođenje trasa pešačkih i biciklističkih staza koje vode prema atraktivnim destinacijama i izletničkim punktovima doprinosi razvoju rekreativnog turizma. Stoga se, planira rekonstrukcija "starog puta" za Rašku, da postanu turistički putevi. U cilju postizanja što veće atraktivnosti ovog novoplaniranog turističkog koridora planira se postavljanje **graničnih drvoreda** na pojedinim deonicama, koje će se definisati u saradnji sa Zavodom za zaštitu prirode Srbije. Planira se postavljanje informacionih tabli i turističkih sadržaja isključivo u službi afirmacije kulturnog nasleđa, strogo inkorporiranih u kulturni pejzaž.

4. Za igradnju pravoslavnog groblja u blizinini **Petrove crkve u ZONI K2.**

AKTI SKUPŠTINE

232. Plan generalne regulacije III za naselja u zoni zaštite Đurđevi Stupovi i Petrova crkva i deo naselja Semenjača, deo naselja Stražište, naselja Deževski put, Postenje, Petrovićev lug i zaštićeno područje Gradina..... 1

