



SLUŽBENI LIST

GRADA NOVOG PAZARA

GODINA XXVI	BROJ 7	NOVI PAZAR, 15. JUL 2019.	GODIŠNJA PRETPLATA JE 10000 DIN.
-------------	--------	---------------------------	----------------------------------

AKTI SKUPŠTINE GRADA

160.

GRAD NOVI PAZAR



SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“

IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE

za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjaća, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.
NA POTESU NASELJA PARICE I POILA

Novi Pazar, 2018. godine

NARUČILAC: Grad Novi Pazar

OBRAĐIVAČ: JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,

DIREKTOR: Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

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

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

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

PROJMOVNIK	7
1. OPŠTI DEO	10
1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA PRAVNI I PLANSKI OSNOV	10
1.2. OBAVEZE, USLOVI I SMERNICE IZ PLANSKIH DOKUMENATA VIŠEG REDA	10
1.3. OBUHVAT I OPIS GRANICE PODRUČJA IZMENE I DOPUNE PLANA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA	10
1.4. ANALIZA I OCENA STANJA	11
1.4.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA	11
1.4.2. POLOŽAJ I ULOGA ZONE OKRUŽENJU	12
1.4.3. PODACI O ZEMLJIŠTU	12
1.4.4. USLOVI I RESURSI	12
2. PLANSKI DEO	16
2.1. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA	16
2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA OSNOVNA NAMENA PROSTORA	16
2.2. URBANISTIČKI I DRUGI USLOVI ZA UREĐENJE I PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE	18
2.3. OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE	19
2.4. POSEBNA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE DEČIJE ZAŠTITE	23
2.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOST KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM	23
2.5.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA-ULIČNA MREŽA	23
2.5.2. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNADBEVANJE	26
2.5.3. ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIVODA	27
2.5.4. Gasifikacija	27
2.5.5. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONAINFRASTRUKTURA	27
2.5.6. USLOVI I MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I ZAŠTITE PRIRODNOG I KULTURNOG NASLEĐA, ŽIVOTNE SREDINE I ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI	32
2.5.6.1. EVIDENTIRANA PRIRODNA I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA	32
2.5.6.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	33
2.6. OPŠTI USLOVI KOJIMA SE POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE ČINE PRISTUPAČNIM OSOBAMA SA INVALIDITETOM	36
2.7. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE	36
2.8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH NESREĆA I RATNIH DEJSTAVA	37
3. PRAVILA UREĐENJA I IZGRAĐENJE NA POVRŠINAMA PRETEŽNE NAMENE	38
3.1. OPŠTA PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA ZA PRETEŽNU NAMENU ZEMLJIŠTA	38

3.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA	46
3.3. OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOJI SE ODOSE NA SVE ZONE ...	56
4. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA	57

GRAFIČKI PRIKAZI

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

DOKUMENTACIONI DEO PLANA SADRŽI:

1. ODLUKA O IZMENI I DOPUNI PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, broj: 350-83/16. od 08.12.2016.
2. IZVEŠTAJ O OBAVLJENOM RANOM JAVNOM UVIDU, ZA MATERIJAL O IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA , broj: 06-257/17 od 21.09.2017.
3. USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA I USTANOVA:
 - JKP VODOVOD I KANALIZACIJA NOVI PAZAR, BR:1267 OD 20.07.2017.GODINE.
 - IZDAVANJE USLOVA OD STRANE AD ELEKTROMREŽA SRBIJE BEOGRAD, BR. 130-00-UTD-003-588/2017-002, DANA 19.10.2017.
 - USLOVI TELEKOM SRBIJA BR.260194/1 OD 13.07.2017.GODINE
 - TELEKOM SRBIJA, DEL. BR.360427/1,OD 25.09.2017. GOD.
 - DOPUNA DOKUMENTACIJE JP PUTEVI SRBIJE BR. 953-19626/17-1 OD 02.10.2017.
 - USLOVI ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA JP PUTEVI SRBIJE BR.953-2710/19-1 OD 06.03.2019
 - GRADSKA TOPLANA NOVI PAZAR BROJ 1594 OD 27.09.2017.GODINE
 - MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SECTOR ZA VANREDNE SITUACIJE ODE-LJENJE ZA VANREDNE SITUACIJE U NOVOM PAZARU Broj: 09/21 br.217-13229/17 OD 03.10.2017. GOD
 - REPUBLIČKI HIDROMETOROLOŠKI ZAVOD BEOGRAD, KNEZA VIŠESLAVA 66, BROJ 922-3-70,71/2017 OD 04.10.2017.GOD.

- ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE SRBIJE, BR. 020-2359/2. DANA 18.10.2017. GOD.
- SRBIJAŠUME BEOGRAD BR. 15023, DANA 26.09.2017.GOD.
- PUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO ODBRANE, SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU BR. 3402-2 OD 25.10.2017. GODINE
4. IZVEŠTAJ NA NACRT PLANA OD STRANE KOMISIJE ZA PLANOVE, I NACRTA PLANA IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA , broj: 06-169/18 od 21.06.2018.
 5. INCIJATIVA KOMISIJE ZA PLANOVE ZA IZMENU GRANICA PLANA, DANA 16.10.2018.GOD.
 6. IZVEŠTAJ NA NACRT PLANA OD STRANE KOMISIJE ZA PLANOVE I UPUĆIVANJU NACRTA PLANA IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA NA JAVNI UVID , broj: 06-25/19 od 23.01.2019.
 7. MIŠLJENJE KOMISIJE ZA PLANOVE O MOGUĆNOSTI IZRADE KOMPARATIVNIH STUDIJA POVEĆANJA PLANSKIH KAPACITETA NA PARCELAMA VEĆIH POVRŠINA I NJIHOVO PLANSKO IMPLEMENTIRANJE KROZ IZMENE GUP-A I PGR, BR 06-42/2019, DANA 12.02.2019.GOD.
 8. PRIMEDBE NA NACRT PLANA, DOSTAVLJENE 27.02.2019. GOD.
 9. ODGOVOR NA PRIMEDBE NA NACRT PLANA OD STRANE OBRADIVAČA PLANA, DANA 08.03.2019.
 10. IZVEŠTAJ O SPROVEDENOM JAVNOM UVIDU, NACRTA PLANA IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, broj: 06-25/19 od 02.04.2019.
 1. IZVEŠTAJ O O STRUČNOJ KONTROLI NA NACRT PLANA ,OD STRANE KOMISIJE ZA PLANOVE I UPUĆIVANJU NACRTA PLANA IZMENAMA I DOPUNAMA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJE OBUHVATA DEO NASELJA: ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNED VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, broj: 06-156/19 od 12.06.2019.

I TEKSTUALNI DEO

POJMOVNIK

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

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

Blok – deo gradskog prostora oivičen javnim saobraćajnim površinama;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suteran (S) je deo građevine čiji se etaža nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz fasadu objekta, odnosno da je najmanje jednim svojim fasadom iznad terena.

Prizemlje – prva etaža u zgradi iznad podruma isuterana, ili iznad nivoa terena (ako zgrada nema

podrum ili suteran) na visini do 1,6 m od najviše kote pristupne saobraćajnice. Za objekte koji imaju pristup sa više saobraćajnica, prizemlje se definiše u odnosu na saobraćajnicu koja ima najvišu kotu. Za objekte koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju, prizemlje se definiše u odnosu na nultu kotu.

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

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

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

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

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

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

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



Кота приземља objekta – kота poda prizemne etaže, definisana kao udaljenje od najviše kote pristupne saobraćajne površine, odnosno nulte kote.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vertikalna regulacija bloka – regulacija bloka definisana kroz spratnost ili visinu objekata u bloku. Formirana regulacija – regulacija bloka, koja upostojećem stanju zadovoljava standarde minimalnih profila saobraćajnica, koji ga okružuju, u odnosu na rang saobraćajnica planiranih urbanističkim planom.

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

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

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

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

Zelena površina organizovanog stambenog naselja jeste pejzažno uređena zelena površina, koja najčešće sadrži parkovski uređen prostor za miran odmor, dečja igrališta i terene za igru, planirana i održavana pri marno za potrebe lokalnog stanovništva. Ove zelene površine planirane su i podizane u zoni stanovanja, prema standardu od

15 do 20 m./stan. Imajući u vidu opremlje nost, uređenost i položaj ovog tipa zelenih površina,može se reći da one imaju funkciju lokalnog parka.

Označeni pojmovi definisani su važećim zakonima.

1. OPŠTI DEO

1.1. POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1.1. PRAVNI OSNOV

– Izrada Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.)NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, stupilo se na osnovu Odluke (Službeni list grada Novog Pazara, br. 11/2017od 09.12.2016.godine).

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

1.1.2. PLANSKI OSNOV

– Planski osnov za izradu Nacrta izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš ma-

hala, Šestovo i Jalijana na potesu naselja Lug (u daljem tekstu: Izmjena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Lug) je:

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

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

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

– Važeći plan- Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija („Službeni list grada Novog Pazara,, broj 2/2014).

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

GRANICA IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.) NA POTESU NASELJA PARICE I POILA:

Granične parcele koje se nalaze u obuhvatu planirana su:

– **severa:** kat. par. 4497 (ul. Rifata Burdževića), deo kat. par. 2962, , deo kat. par. 2878, deo kat. par. 2879, deo kat. par. 2882, deo kat. par. 2884, deo kat. par. 28885, deo grblja kat. par. 2886, deo kat. par. 2890, deo kat. par. 2889, deo kat. par. 2888;

– **istoka:** deo kat. par. 4497 (ul. Rifata Burdževića), deo kat. par. 2677 (ul. Sarajevska), deo kat. par. 3316, deo kat. par. 3322, deo kat. par. 3323,

deo kat. par. 3325/2, deo kat. par. 4498/1 (ul. 37 Sandzačke divizije), deo kat. par. 4492 (reka Raška), KO Novi Pazar,

– **juga:** deo kat. 4492 (reka Raška), KO Novi Pazar,

– **zapada:** deo kat. 4492 (reka Raška), deo 4498/1 (deo kraka ul. 37 Sandzačke divizije), KO Novi Pazar, 2512/4, 2512/1, deo ulice Plevljanjske, 2513, 2521/1, 25212, 2522, deo ulice Ibarski odred kat. par.2533, 2542, 2543, 2544, deo kat. par. 4498/1 (ul. Kej Sandzačke devizije- Poilska ulica), deo kat. par.2565, deo kat. par.2563, deo kat. par.2457, deo kat. par. 2455.

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

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

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

1.3. ANALIZA I OCENA STANJA

1.4.1. POSTOJEĆE STANJE - BILANS POVRŠINA

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

A. POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ulice asvaltirane)	3,84	61,23%
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (neasvaltirane)	0.20	3,2%
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE (obdaniste)	0.48	7.66%
KORITO REKE RASKE SA OBALOM (uredjeno)	1.75	27,91%
UKUPNA POVRŠINE JAVNE NAMENE:	6.27	100%

B. POVRŠINE OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
Zona PORODIČNOG STANOVANJA	15.44	100%
UKUPNO:	15.44	100%

POSTOJEĆE STANJE-BILANS POVRŠINA

BILANS POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	(%)
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	6.27	28,88%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	15.44	71.12%
UKUPNO: A + B	21.71	100%

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

Građevinsko zemljište namenjeno javnim površinama:

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

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

Korito reke Raške sa obalnim šetalištem u okviru plana je izgrađeno i uređeno

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

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

Ostala namena (zauzima površinu od 15,44 h, odnosno 71,12% prostora plana), celokupan prostor izgrađen je porodičnim stambenim objektima. Objekti su tipa individualnih i dvojnih kuća, spratnosti Po do P+2, zauzetost parcela je oko 30-50%, smeštenih u pravilne blokove, međusobno povezanih blokovskim ulicama širine od 8m.

1.3.2.. POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Sa istočne strane, prostor Plana graniči se sa parcelom na kojoj se nalazi sa utvrđeno nepokre-

tno kulturno dobro Parička (Hajrudin) dzamija, izgrađena je u 16 veku.

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

Potes plana udaljen je oko 500m od centra grada.

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

1.3.3.PODACI O ZEMLJIŠTU

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

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

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

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

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

1.3.4. USLOVI I RESURSI

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

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

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

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

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

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

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

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

– Projektovanje i izvođenje radova na infrastrukturi koja podrazumeva putnu mrežu, vodo-

snabdevanje, odvođenje otpadnih voda i elektro energetske koridore, moraju se raditi na način koji nesme da naruši vrednosti, ambijentalna svojstva, niti integritet kulturnog predela šireg prostora oko njih.

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

Posebne mere zaštite:

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

„Na istoku granica izmene i dopune Plana na potezu Parice i Poila ide uz utvrđeno nepokretno kulturno dobro Hadži Huremovu (Bor) džamiju sa grobljem i evidentiranu Paričku-Hajrudin džamiju, takođe sa grobljem. Obe pripadaju najsta-

rijim novopazarskim džamijama –prepostavlja se da su podignute u 16veku. Prostor i skverove treba tretirati na način na koji su oni vekovima tretirani- kao centri pojedinih mahala, odnosno delova grada. Unošenje A-gradske stambene zone većih gustina direktno će ugroziti kontekst mikro celina postojećih ambijenata oko navedenih džamija, kao i sporadično očuvanu parcelaciju sa preostalim sačuvanim tradicionalnim stambenim kućama mlađeg tipa u istočnom delu obuhvata plana (kuća porodice Trtovac iz 1910. godine u Sarajevskoj br 6, kuća porodice Gicić u Sarajevskoj 108., itd.). Zbog toga je predhodno primeniti uslove i mere zaštite koje je Republički zavod definisao u junu 2014, god., a to su umereno uvođenje savremene funkcije uklapanjem gabarita i spratnosti u postojeći ambijent, gradnja u blokovima u okruženju prilagođena karakteru centralne mahale (tako svojom visinom, gabaritima, oblikom materijalom i sadržajem ne narušavajući izgled i vizure i karakter verskih objekata) i očuvanje preostalih profalnih objekata au istočnom delu obuhvata Plana na potezu Parice i Poila, koji održava visok nivo stambene kulture i prostorna rešenja koja se i danas mogu smatrati savremenim principima planiranja.“

Arheologija

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

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

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

– Ukoliko s budu planirala i izvodila inženjersko-geološka istraživanja terena, ona takođe mo-

raju biti sprovedena pod kontrolom arhiološkog nadzora;

– Investitori/izvođač je u obavezi da blagovremeno obavesti nadležnu ustanovu zaštite o početku i dinamici svih građevinskih radova na predmetnom području.“

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

3. Vodni uslovi:

„4.2. Planski dokument uskladiti sa važećim dokumentacijom višeg reda Generalnim urbanističkim planom Novog pazara 2020 i važećim Planom generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija ("SL. List Grada Novog Pazara " br. 02/14)“

“4.8. Postojeći vodotok reka Raška u području Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara obuhvata deo naselja Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalija, je regulisan vodotok, sa izgrađenim vodnim objektima (nasipima, minor i major koritom, ustavima.) sa definisanim granicama vodnog zemljišta.“

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

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

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

4. Telekom Srbija, Preduzeće za telekomunikacije a.d., br.360427/1, datuma25.09.2017, god.

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

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

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

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

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

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

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

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

– Gradska toplana, nema uslova na datom prostoru plana.

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

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

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

U nacrtu nedostaje konačni uslovi na Nacrtu plana od strane JP “ putevi Srbije” Beograd.

2. PLANSKI DEO

2.1. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

OSNOVNA NAMENA PROSTORA

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

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

Plan će se baviti i usklađivanju definisanih urbanističkih parametara na predmetnom području, u skladu sa planskim i zakonskim osnovom:

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

Planirana pretežna namena na prostoru Izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Parice i Poila, prema važećem PGR-u je: A - gradske stambene zone većih gustina ($G_s = 40 - 70$ stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha).

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

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

A. POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE

A) JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (ulice asvaltirane)	4,23	65,40%
POVRŠINE I OBJEKTI ZA JAVNE NAMENE (obdaniste)	0.48	7.40%
KORITO REKE RASKE SA OBALOM (uredjeno)	1.75	27,05%
TRAFOSTANICE	0,02	0,15%
UKUPNA POVRŠINE JAVNE NAMENE:	6.47	100%

B. POVRŠINE OSTALE NAMENE

B) OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (ha)	(%)
ZONA STANOVANJA VISOKIH GUSTINA A	15.24	100%
UKUPNO:	15.24	100%

BILANS PLANIRANIH POVRŠINA

BILANS POVRŠINA	POVRŠINA (ha)	(%)
A - POVRŠINE ZA JAVNE NAMENE	6.47	29.80%
B - POVRŠINE OSTALE NAMENE	15.24	70.20%
UKUPNO: A + B	21.71	100 %

1. Građevinsko područje deli se na:

JAVNE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine 6,47ha,

OSTALE POVRŠINE koje obuhvataju prostor veličine 15,24ha.

UKUPNA POVRŠINA GRADSKO GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA obuhvata prostor veličine 21.71ha u okviru plana.

JAVNE POVRŠINE

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

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

Površina namenjena dečijoj zaštiti je planirana u zatvorenom bloku i površine je 0,48m².

U okviru plana zastupljene su saobraćajnice: državni put prvog reda, gradska-kejska saobraćajnica, sabirne saobraćajnice kao i blokofske ulice unutar naselja.

Profili saobraćajnica usklađeni su sa izvodom iz GUP-a Novog Pazara.

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

Kroz plan definisane su površine javnog zemljišta za trafostanice.

Izgradnjom objekata javne namene, izgradnja novih i proširenje postojećih saobraćajnih profila ulica može se javiti i na zemljištu ostale namene.

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

OSTALE POVRŠINE

Ostale površine u okviru prostora plana pretežno su namenjene stanovanju.

Planirana pretežna namena na prostoru plana Izmene i dopune PGR-a na delu potesa naselja Parice i Poila prema važećem PGR-u pripada stanovanje visokih gustina, površina ove namene 15,5ha i to: A - gradske stambene zone većih gu-

stina ($G_s = 40 - 70$ stanova/ha ili 170-300 stanovnika/ha), sa max brojem stanovnika od 4700 stanovnika i 1085 stanova.

Ostalo zemljište namenjeno za progušćavanje postojećeg naselja izgradnjom višeporodičnih stambenih objekata, s obzirom da se radi o naselju koje je 40 i više god. bilo namenjeno za izgradnju individualnih objekata, za ovakvu izgradnju potrebno je izvršiti spajanje dve ili više postojećih parcela u jednu građevinsku parcelu, prema pravilima za parcelaciju datih kroz tekst plana. Progušćavanje naselja planirano je i izgradnjom manjih višeporodičnih objekata na postojećim parcelama, kao i zadržavanje izgradnje porodičnih stambenih objekata, uvođenje izgradnje objekata kompatibilne namene u vidu poslovanja, zanadskih usluga i dr., kao i pojavu javnih objekata .

Objekti kompatibilnih namene mogu se javiti (u okviru objekta, kao osnovni i kao prateći objekat na parceli), a u okviru dozvoljenog procenta izgrađenosti parcele.

Kompatibilne namene su: 1) poslovanje; 2) trgovina; 3) ugostiteljstvo; 4) zanatstvo i usluge; 5) zdravstvo; 6) dečija zaštita; 7) obrazovanje; 8) kultura; 9) verski objekti.

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

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

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

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

Za uređenje i izgradnju, kao i rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje infrastrukturom, na ovim površinama radi se Urbanistički projekti, tamo gde je jasno definisana površina javne namene (dečija zaštita), dozvola će se realizovati na osnovu lokacijskih dozvola.

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

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

1. Površine i objekti javne namene – Dečijoj zaštiti (obdanište) - (0,48ha)
2. Saobraćajne površine (postojeće i planirane saobraćajnice) - (4,23ha)
3. Rečno korito sa levom i desnom obalom - (1,75ha)
4. Površina za trafostanice Parice, Poila- (0,015ha)

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

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

POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE

Površine javne namene definisane su regulacionim elementima na grafičkim priložima br.04 i 05. Plan regulacije nivelacije i površina javne namene. Objekti javne namene mogu se javiti i u ostaloj nameni..

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

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

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

OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU OBJEKATA JAVNE NAMENE

OSNOVNA NAMENA PROSTORA	Izgradnja objekta (obrazovanje i vaspitanje, zdravstve, socijalna i dečija zaštita, kultura, sport i rekreacija, saobraćaja i komunalna infrastruktura, zelenilo itd.), Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni prostora, i na pogodnim lokacijama u zonama stanovanja, prema važećim normativima za javne objekte i pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.
--------------------------------	--

KOMPATIBILNE PRATEĆE NAMENE	Moguća je izgradnja višenamenskih javnih objekata, pratećih komplementarnih namena.
NAMENA OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI	Sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.
VELIČINA OBJEKTA I PARCELE	<p>Veličina parcele je uslovljena vrstom i namenom objekta, odnosno propisima za izgradnju odgovarajuće vrste objekata.</p> <p>Tip objekta mora biti prilagođen širini i dubini parcele.</p> <p>Minimalna širina prolaza do građevinske parcele koja egzistira u dubini bloka, treba da bude min 3,50 metara.</p>
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	<ul style="list-style-type: none"> – Građevinske parcele mogu imati više objekata kako osnovne namene, kompatibilne – namene objekata, pa i kompleks sa više namenskim sadržajem objekata, poštujući sve uslove gradnje definisane pravilima, uz analizu organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, dati kroz urbanistički projekat. – Postoji mogućnost fazne realizacije. – Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06. – Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond, a ukoliko nedostaje na lokaciji isti planirati. <p>Obezbediti odgovarajući broj parking mesta u okviru kompleksa odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište, tada je građevinska linija min 6m.</p> <p>Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>

<p>INDEKS ZAUZETOSTI</p>	<p>Parametri zauzetosti i izgrađenosti proističu iz propisanih normativa za površine objekata shodno nameni, ali ne prelaze indeks zauzetosti 70%.</p> <p>Kod najvećih parametara analizira se odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, pretežnoj nameni, regulaciji i kriterijumima za formiranje i definisanje površine građevinske parcele. Maksimalni dozvoljeni indeksi zauzetosti zavisi će od visine i međusobnog rastojanja objekata datim kroz opšta pravila za javne objekte.</p>
<p>MINIMALNA UDALJENOST SLOBODNOSTOJEĆEG OBJEKTA U OKVIRU PARCELE</p>	<p>Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je 1/2 visine višeg objekta u koliko na objektima ima otvora za dnevnu svetlost prostorija, odnosno može se smanjiti na 1/4 visine, ali bez otvora za dnevnu svetlost prostorija na oba objekta.</p>
<p>SPRATNOST I VISINA OBJEKTA</p>	<p>Spratnost i visina objekata zavisi od njegove namene, i mora biti prilagođena uslovima lokacije i funkciji u skladu sa konkretnim pravilima građenja za zonu i blok prema pretežnoj nameni.</p>
<p>POLOŽAJ OBJEKTA – HORIZONTALNA REGULACIJA</p>	<p>Položaj objekta na parceli definiše se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - građevinskom linijom u odnosu na regulaciju - u odnosu na granicu susedne parcele. - u odnosu na druge objekte na parceli. <p>Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu, objekte na istoj i susednim parcelama.</p>
<p>GRAĐEVINSKA LINIJA</p>	<p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izgradnja novih objekata - dogradnja delova objekata <p>Građevinske linije objekta u odnosu na regulaciju (regulacionu liniju saobraćajnice):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata prema grafičkom prilogu „Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama” list br.06.

<p>PRAVILA ZA POSTOJEĆE OBJEKTE (ODRŽAVANJE, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA)</p>	<p>-Postojeći objekti mogu da se dograđuju: - izvan postojećeg osnove do zadatih parametara datih u pravilima gradnje I na osnovu zadate građevinske linije prema grafičkom prilogu br. 06. (horizontalna projekcija).</p> <p>Postojeći objekti, na kojima se vrši rekonstrukcija ili dogradnja a koji izlaze ispred planirane građevinske linije a ne prelaze regulacionu liniju niti ometaju saobraćajnu preglednost, na njima se vrši rekonstrukcija mogu da se: -zadržavaju se u okviru gabarita, i dograđuju do jedne etaže u okviru osnovnog objekta.</p>
<p>POMOĆNI OBJEKTI</p>	<p>Izgradnja pomoćnih objekata nije moguća.</p>
<p>ARHITEKTONSKO-ESTETSKO OBLIKOVANJE</p>	<p>Primereno nameni, uslovima lokacije i okruženju.</p>
<p>PRISTUP I SMEŠTAJ VOZILA</p>	<p>Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu.</p> <p>Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište, potrebno je oko objekata obezbediti pešačku stazu širine min 1,2m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zdravstvena, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora. - Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora, - Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca, - Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca, <p>- Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.</p>
<p>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU</p>	<p>Priključenje objekata, vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena odgovarajućim nivom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).</p>

<p>OSNOVNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>	<p>Ostvaruju se rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa tehničkim i sanitarnim propisima, priključenjem na naseljsku infrastrukturu i uređenjem lokacije i parcele; odnosno uređenjem javnih površina, a posebno saobraćajnih i zelenih površina.</p> <p>Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.</p>
<p>OSNOVNI BEZBEDONOSNI USLOVI</p>	<p>Vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa kao i za zone ograničenja izgradnje u okviru tehničkih ograničenja u koridorima infrastrukture. Kod većih investicionih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.</p>

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

<p>OSNOVNA NAMENA PROSTORA</p>	<p>Dečija zaštita odnosi se na izgradnju objekta obdaništa.</p>
<p>PRATEĆE NAMENE</p>	<p>Moguća je izgradnja višenamenskih javnih objekata, komplementarnih namena ,u okviru uz objekat ili kao samostalni objekat na parceli, uz uslovom da ne ugrožava osnovnu namenu prostora, tj kriterijume odnosno propise koje važe za izgradnu obdaništa.</p>
<p>KRITERIJUMI (PROPISI) ZA IZGRADNJU OBDANIŠTA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - broj korisnika (ukupan broj populacije do 6 godina) - veličina ustanova (8-10m² /korisniku) -otvoreni prostor (10m²/korisnika) - površina zemljišta (25-30m²/korisniku) <p>Slobodni prostor van objekta treba da ima: igralište, travnate terene i prilazne staze. Otvoreni prostor treba da ima 10m², od čega najmanje 3m².</p> <p>Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu na osnovu Prvilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1PM na 70m² korisnog prostora.

SPRATNOST I VISINA OBJEKTA	-za objekte dečije zaštite P+1,
PRAVILA ZA POSTOJEĆE OBJEKTE	- dogradnja objekta i izgradnje drugih objekata na osnovnoj nameni zemljišta, može se desiti iza građevinske linije date na grafičkom listu regulacije i građevinske lini

2.5. STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM

2.5.1. SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA-ULIČNA MREŽA

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

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

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

Državni put prvog reda IB br.29 se na predmetnom Planu (izmeni) prostire od stacionaže km 108+433 što je i ujedno početak obuhvata izmene Plana do stacionaže km 109+278 – kraj obuhvata plana.Trasa ovog puta ujedno predstavlja u obuhvatu Plana gradsku magistralu.

Širine kolovoznih traka su po 3,5 m. i obostrano se nalaze bankine širine min. 1,5m. tako da ukupna širina profila državnog puta IB br. 29 iznosi min 10 metara. Ovaj državni put je izuzetno važan, s obzirom da povezuje Srbiju sa Crnom Gorom a samim tim je izuzetno opterećen svim vrstama saobraćaja, od putničkih do teških teretnih vozila.Kolovozni zastor je više puta zamnjen na određenim deonicama i podlozan je redovnom održavanju i nalazi se u solidnom stanju. Proširenje puta dodatnim trakama nije predviđeno u narednom periodu, osim što je predviđeno proširenje postojećih kolovoznih traka na širinu od 3.5 m. i širina trotoara na min. 1.5m. Na delu državnog puta između stacionaža km 109+134 do km 109+229, predviđeno je da se kolovozne trake smanje sa 3,5m na 3.25m zbog izgrađenih objekata koji se nalaze obostrano od puta i ne bi se mogli legalizovati, što ujedno predstavlja jedinu izmenu vezanu za saobraćaj u odnosu na važeći Plan generalne regulacije.

Smanjenje kolovozne trake DP IB reda sa 3,5 na 3,25m zasnovano je na Zakonu o putevim član 69. Iako je u Pravilniku o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta (“Sl.glasnik RS”, br. 50/2011) Prilog 2, 5.1 Elementi poprečnog profila naznačeno da je za puteve ovog ranga Vr između 80 I 100km/h i samim tim širina kolovozne trake je 3,5m. Međutim faktičko stanje na terenu pre svega činjenica da DP prolazi kroz gusto naseljeni deo grada gde je ograničenje brzine 50km/h (uslov za računsku brzinu je neizvodljiv), zatim je ulazak na kritičnu deonicu iz oštre krivine, kao i značajan uspon na tom delu čine da je smanjenje kolovozne trake na 3,25m opravdana.

Na stacionaži km 108+807 postojeće autobusko stajalište za gradski i prigradski saobraćaj je predviđeno da se preuredi i uskladi sa tehničkim elementima prema propisima, (nalazi se na propisanoj udaljenosti od raskrsnice, smaknuta i van kolovoza DP, funkcionalne veze pešačkih tokova regulisana je obodnim trotoarima) i članu 85 Zakona o putevima što je i prikazano na grafičkom prilogu.

Što se tiče priključaka na državni put IB br.29 ne postoji nijedan priključak koji se ukida, a od postojećih priključaka jedan je na stacionaži km 108+877, gde je trokraka raskrsnica Državnog puta sa ulicom Sopoćanska Tipa 1 gde je priključak/ukrštanje puteva sa ukupno dve vozne trake (GP,SP) bez manipulativnih traka za leva skretanja i bez ostrva za kanalisanje tokova na SP, dok se na stacionaži km 109+222 nalazi odvajanje Državnog puta na ulicu Kačanička (koja je jednosmerna). Na predmetnoj deonici neće se planirati novi priključci.

Planskim rešenjem se KP br. 2947 ulica koja je bila kolsko-pešačka planira u pešačku ulicu tako da se njeno priključenje na DP odnosi samo na priključenje na trotoar, a ne na kolovoz i samim tim neće uticati ni na priključak na Kačaničku ulicu niti na sam saobraćajni protok na DP.

U skladu sa članom 38 Zakona o putevima na saobraćajnim priključcima (raskrsnici), neophodno je obezbediti potrebne linije preglednosti u skladu sa propisima.

Ograde, drveće, zasadi pored javnih puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost javnih puteva i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja, član 37. Zakona o javnim putevima.

Saobraćajne I slobodne profile pešačkih i biciklističkih staza predvideti sa odvajanjem razdelnim zelenim pojasom u odnosu na kolovoz predmetnog državnog puta.

Stacionarni saobraćaj (ukoliko se u okviru granice obuhvata predviđa) planirati izvan regulacije DP reda 29.

Uličnu mrežu ovog dela grada čine:
 gradska magistrala16-26m
 gradske saobraćajnice13m

sabirne saobraćajnice8,0m
 ostale saobraćajnice3.5m-širina kolovoza

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

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

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

Prilikom planiranja infrastrukturnih koridora instalacija utvrditi lokacije postojećih instalacija i zaštitu istih u koridoru DP kao i planirane trase novih instalacija sa definisanim stacionažama u odnosu na predmetni državni put.

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

Uslovi za ukrštanje instalacija sa predmetnim putem:

da se ukrštanje sa putem predvidi isključivo mehaničkim podbušivanjem ispod trupa, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi

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

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

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

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

Uslovi za paralelno vodjenje instalacija sa predmetnim putem

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

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

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

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

Povezivanje postojećih i budućih sadržaja sa objektima iz nadležnosti JP „Putevi Srbije“ plani-

raće se u skladu sa članom 41,42 i 44 Zakona o javnim putevima.

Prilikom izrade projektne dokumentacije na osnovu predmetnog plana, elementi situacionog plana, podužnog i poprečnih profila (geometrija saobraćajnih priključaka), uzdužni nagib, na osnovu usvojene računске brzine u skladu sa rangom i funkcijom državnog puta, adekvatno dimenzionisana kolovozna konstrukcija, moraju biti definisani u skladu sa Zakonom o putevima (Poglavlje VII Zaštita puteva i X Posebni uslovi izgradnje i rekonstrukcije javnih puteva) i važećom zakonskom i podzakonskom regulativom, Pravilnikom, standardima i propisima.

Kolovoz državnog puta mora biti sačuvan za rekonstrukciju, u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskom regulativom, odnosno 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)

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

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

2.5.2 MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNADBEVANJE

Na osnovu planiranog broja stanovnika i procenjene norme potrošnje vode od 600 l/st/dan, potrebna količina vode za piće na kraju planskog perioda iznosi $Q_{srdn} = 760$ l/s. Pošto je kapacitet

postojećeg izvorišta oko 800 l/s, Novi Pazar raspolaže sa dovoljnim količinama vode na kraju planskog perioda. Sa sistema vodosnabdevanja Novog Pazara snabdevaće se i gravitirajuća naselja, ali tek po stvaranju uslova (proširenje kapaciteta postrojenja, rekonstrukcija i dogradnja mreže, smanjenje gubitaka i sl.).

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

I visinska zona

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

Koncept rešenja distributivnog vodovodnog sistema Novog Pazara:

I visinska zona

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

a) izgradnja kontra rezervoara i magistralnog distributivnog cevovoda do njega,

b) rasterećenjem ove distributivne mreže ukidanjem veza pumpnih stanica i hidro stanica II visinske zone (uz izgradnju rezervoara u sistemima II visinske zone),

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

Za radove pod a) dato je obrazloženje u uvodnom delu teksta, a moguće varijante koje treba razmotriti daju se u tački 4. ovog izveštaja.

Za radove pod b), obrazloženje se daje u tekstu za koncepciju II visinske zone.

c. Novi cevovodi i cevne veze u I visinskoj zoni

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

Izgradnjom ovog cevovoda formira se prsten distributivne mreže oko Selakovca, poboljšavaju

se uslovi snabdevanja u ovom delu grada i stvaraju se uslovi za aktiviranje II visinske zone „Dojevići“.

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

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

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

2.5.3. ODVOĐENJE I PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

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

Glavni kolektori izvedeni su duž tokova reka Raške i Jošanice.

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

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

2.5.4. Gasifikacija

Izvorište toplotne energije u zahvatu plana gradiće se na osnovu potreba, a po tehnološkim re-

šenjima i uslovima budućeg distributera. Način i opredeljenje za vrstu toplotne energije za grejanje objekata, kao i za eventualne tehnološke potrebe, definišaće se nakon dobijanja adekvatnih saglasnosti i uslova nadležnih preduzeća i institucija.

2.5.5. ELEKTROENERGETSKA I TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

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

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

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

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

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

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

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

BUDUĆE STANJE

Elektroenergetika- Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planiralo izgradnja oko 1 trafostanica 2x630 kV I neophodno je izvršiti rekonstrukciju 2 postojeće trafostanice, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica.

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

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

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

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

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

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

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

Posebni uslovi za javno osvetljenje:

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

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

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

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

Posebni uslovi za TS 10/0.4kV:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za dobijanje saglasnosti za izgradnju objekata ispod i u blizini dalekovoda potrebna je sagla-

snost nadležne elektrodistribucije (za dalekovode 110 kV), odnosno Elektrodistribucije - Pogon Novi Pazar.

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

- Sigurnosna visina je najmanje dozvoljena vertikalna udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta pri temperaturi +400C, odnosno pri temperaturi -59C sa normalnim dodatnim opterećenjem bez vetra.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost provodnika, odnosno delova pod naponom od zemlje ili nekog objekta u bilo kom pravcu pri temperaturi +400C i opterećenju vetrom od nule do punog iznosa.

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

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

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

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
Nepristupačna mesta	4,0	3,0	
Mesta nepristupačna vozilima	5,0	4,0	
Mesta pristupačna vozilima	6,0	5,0	
Zgrade (nepristupačni deo: krov, dimnjak i sl.	3,0	3,0	E;(M)
Zgrade (pristupačni deo: terasa, balkon, građevinske skele i sl.)	5,0	4,0	E;(M)
Zgrade pogonskih prostorija	≥3,0 uz zaš.mere	≥3,0 uz zašt.mere	E;(M)
Zgrade sa zapaljivim krovom	12,0°F	5,0°F ?	E;M
Objekti sa lako zapaljivim materijal.	Ne sme	Visina stuba +3,0 min 15,0	
Naseljena mesta	7,0		E
Sportska igrališta	Ne sme preko strelišta	12,0	E;M
Javna kupališta i kampinzi	Ne sme		

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
šume i drveće		3,0	
Regionalni putevi, lokalni putevi i putevi za industrijske objekte	7,0	Stub: 10,0 (izuzetno: 5,0)	E,M
Magistralni putevi	7,0	Stub: 20,0 (izuzetno: 10,0)	E,M
Gusto naseljena mesta	7,0		E; M
Pijace i vašarišta		12,0	E; M
Parkirališta i autobuska stajališta	7,0		E; M
Splavne reke	7,0		E
Plovne reke i kanali	15,0	Stub: 10,0 od obale; 6,0 od nasipa	E; M
Mostovne konstrukcije		5,0 od pristupačnih delova; 3,0 od nepristupačnih delova	
Antene televizijskih i radio prijemnika	2,0	5,0	E; M
Antene predajnih i prijemnih stanica	Ne sme		
Visokonaponski vod	2,5	1,0	E
Niskonaponski vod	2,5	2,0	E; M
Telekomunikacioni kablovi		Stub: 10,0 za 1-110 KV (izuzetno:1,0 za 1-35 KV) 15,0 za 220 KV; 25,0 za 400 KV	
Telekomunikacioni nadzemni vod	5,5 za 400 KV; 4,0 za 220 KV; 3,0 za 35-110 KV	Prov.: 5,0 od stuba TK voda Stub: 2,0 od prov. TK voda	E; M
Metalne i žičane ograde		3,0 Stub: 0,7 Un (cm) min. 20 (cm)	
Žičane mreže	3,75	3,75	E
Gasovodi, naftovodi, paravodi i sl.	8,0	8,0 Stub:visina stuba +3,0	
Stogovi i sušare	12,0??°F	5,0°F?	

Objekat	Sigurnosna visina (m)	Sigurnosna udaljenost (m)	Poj. izol.
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: ??°F- bez obzira na napon;
 Un - nazivni napon (KV);
 E - električno pojačana izolacija;
 M - mehanički pojačana izolacija.

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

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

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

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

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

-Sigurnosna visina je najmanja dozvoljena vertikalna udaljenost između lančanice u rasponu ili delova pod naponom voda i tla, ili objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili samonosećeg kablovskog snopa (SKS) od +400C ili -50C zajedno sa ledom, a koja daje veći ugib.

- Sigurnosna udaljenost je najmanja dozvoljena udaljenost u bilo kom pravcu između užeta ili samonosećeg kablovskog snopa(SKS) ili delova pod naponom voda i objekta koji se nalazi u polju raspona pri temperaturi užeta ili SKS od +400C zajedno sa dodatnim opterećenjem od pritiska vetra.

Telekomunikacije - U oblasti telekomunikacionog sistema osnovni ciljevi su:

- najmanje udvostručiti postojeći broj telefona
 -obezbediti telefone za sve privredne subjekte, ustanove, domaćinstva i druge korisnike

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

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

- uvođenje mobilnih usluga zasnovanih na radio-prenosu

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

U oblasti telekomunikacionog sistema radio-difuzije osnovni ciljevi su:

-razvoj i afirmacija javnih, komercijalnih i lokalnih radio i TV programa telekomunikacionog sistema radio-difuzije Republike, uz permanentno praćenje i ukućivanje novih tehnologija u skladu sa svetskim trendovima

-dogradnja mreže za dopunsko pokrivanje (TV i radio repetitori) i dogradnja postojećeg i razvoj novog sistema radio-relejnih veza

-izgradnja kablovskog distribucionog sistema

Fiksna telefonija - U skladu sa napred navedenim ciljevima i razvojem grada planira se dostizanje novih telefonskih prikućaka. Da bi se to ostvarilo potrebno je izvršiti proširenje postojećih telefonskih centrala kao i izgradnju novih u skladu sa naraslim potrebama i planovima grada i nadležnog telekomunikacionog preduzeća.

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

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

Konfiguracija i kvalitet mreže mora biti takav da obezbeđuje:

– da se u najkraćem roku udovolji molbi pretplatnika za uvođenjem telefona,

– da kvalitet prenosa odgovara propisanim uslovima,

– da troškovi građenja i održavanja budu što niži.

Kablovski distributivni sistem - KDS sistem razvijati u skladu sa zahtevanim potrebama i zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast.

Izgradnja KDS treba da omogućava korišćenje niza usluga kao što su: brzi internet, kablovska TV, telemetrija, telemedicina, video na zahtev... Planirana arhitektura kablovskog sistema treba da predstavlja hibridnu dvosmernu mrežu sa više hijerarhijskih nivoa. Trase vodova kablovske TV utvrđivati detaljnom razradom kroz planove nižeg reda.

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

2.5.6.1. EVIDENTIRANA PRIRODNA I NEPOKRETNNA KULTURNA DOBRA

PLAN IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Ćukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjaća, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja.) NA POTESU NASELJA PARICE I POILA, nema evidentirana prirodna i nepokretna kulturna dobra, osim značajnih pojedinačnih objekata u okviru plana koji pripadaju tradicionalnim stambenim kućama Novog Pazara, kuća Gicića i kuća Trtovaca u ulici Sarajevskoj. Obe kuće uvućene su u okviru parcele. Sama ulica Sarajevska zadržala je tradicionalnog položaja objekta na parceli uz uličnu regulaciju na potezu Parice i Poila sa istočne strane, između ulica Rifata Burđevića i kraka Sarajevske, graniči se sa delom parcele na kojoj se nalazi Parička džamija koja koja prestavlja kulturno dobro koje uživa predhodnu zaštitu.

PARIČKA DŽAMIJA sa grobljem nalazi se u jednoj od najstarijih novopazarskih mahala. Džamija se, po njenom graditelju, još naziva i Hajrudinova. Veruje se da je podignuta u 16. veku,

ali je pretrpela velike izmene, tako da je od stare građevine autentično ostalo jedino malo nagnuto minare, koje spada među najlepša u Novom Pazaru.

Opšte mere:

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

Posebne mere:

1. Bilo bi poželjno da se karakter lokala prilagodi tipičnom čaršijskom uzoru. Gde god je to moguće, poželjno je zadržati postojeću formu sa kosim, jednovodnim krovovima i drvenim izlozima, tradicionalno skromni volumen.
 2. Postojeći objekti u ovoj zoni, posebnih arhitektonski vrednosti, moraju se tretirati po strogim konzervatorskim principima, po kojima se neće poštovati samo autentične forme već i autentični materijali i konstruktivni detalji.
 3. Materijalizacija i forme pojedinih novih objekata za koje se planira interpolacija na ovim pozemcima definišće uslovi zaštite u planovima detaljne regulacije ili urbanističkim projektima.
 4. Maksimalna spratnost u delovima istorijskog jezgra u kojima se sačuvao ambijent čaršije (grafički prikaz), ne treba da prelazi P+2 i da volumen novoprojektovanih objekata treba da poštuju proporcije, tradicionalne kuće i parcele.
- Šira zona zaštite (izvan zone neposredne zaštite) predstavlja urbanističku ambijentalnu celinu u kojoj se nalaze objekti utvrđeni za NKD.

2.5.6.2. OPŠTI I POSEBNI USLOVI I MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

Praćenje aerozagađenja treba realizovati prema posebnom programu i definisanim mestima, kao i parametrima kontrole (aerosediment, čađ, sumpordioksid, ugljenmonoksid i azotni oksidi), prema Pravilniku o ograničnim vrednostima, me-

toda mamerenja imisije, kriterijuma za uspostavljanje mernih mesta i evidenciji podataka («Službeni glasnik Republike Srbije» broj 54/92 i 30/99). U obezbeđivanju kvaliteta vazduha, koncentracija zagađujućih materija ne sme da bude veća od one koja je, s obzirom na namenu prostora, dozvoljena. Potrebno je praćenje zagađenosti vazduha (imisija) od saobraćaja (linijskih izvora zagađivanja vazduha).

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

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

Prilazni putevi do mesta gde se planira držanje posuda za čuvanje i sakupljanje otpada

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unutrašnjost blokova dvorišta višeporodičnih objekata moraju imati protivpožarne hidrante. Sanitarne i čiste tehnološke vode priključiću se na javnu kanalizacionu mrežu bez posebnog pred-

tretmana, a ostale samo nakon odgovarajućeg predtretmana.

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

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi

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

– Odlaganje smeća sa prostora plana vršice se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu stanovanja:

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

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

– Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

– Kod preduzeća, ustanova, na 200m² postaviti jedan kontejner.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009, 64/2010 i 24/2011)

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

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

Mere energetske efikasnosti:

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

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

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

– Minimalni zahtevi energetske efikasnosti (energetskog učinka) za stambene zgrade, po metodi poređenja sa najboljim praksama (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);

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

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

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

3. Smanjenje potrošnje električne energije za grejanje korišćenjem:

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

– energetske efikasne opreme za sagorevanje biomase,

– solarnih kolektora,

– efikasnih termotehničkih sistema sa naprednim sistemima regulacije.

Postojeći objekti

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

– Smanjenje potrošnje električne energije promovisanjem i podržavanjem zamene klasičnih sijalica sa vlaknom energetske efikasnim sijalicama.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odnosno u skladu sa važećim zakonskim odnosno podzakonskim Aktima.

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

1. izvorišta snabdevanja vodom i kapacitet gradske vodovodne mreže koji obezbeđuje dovoljno količine vode za gašenje požara;

2. udaljenost između zona predviđenih za stambene i objekte javne namene i zona predviđenih za industrijske objekte i objekte specijalne namene;

3. pristupne puteve i prolaze za vatrogasna vozila do objekata;

4. bezbedonosne pojaseve između objekata kojima se sprečava širenje požara i eksplozije, sigurnosne udaljenosti između objekata ili njihovo požarno odvajanje;

5. mogućnosti i evakuacije spasavanja ljudi

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

Ugroženost od požara na prostoru u granicama plana otkloniće se izgradnjom hidrantske mreže prema uslovima nadležnih institucija, kao i pridržavanjem uslova za obezbeđenje protivpožarne zaštite prilikom projektovanja i izgradnje obje-

kata u skladu sa njihovom namenom (izborom građevinskog materijala, pravilnom ugradnjom instalacija) građenjem saobraćajnica optimalno dimenzionisanih u odnosu na rang saobraćajnice i procenjeni intenzitet saobraćaja, u pogledu širina kolovoza, radijusa krivina i dr.) i obezbeđenjem adekvatnog kolskog pristupa svakoj parceli i objektima.

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

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

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

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

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

3. PRAVILA GRAĐENJA

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

Pravila se primenjuju:

– za direktno sprovođenje - izdavanje Lokacijske dozvole,

– za izradu Urbanističkih projekata.

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

– opšte zone većih gustina stanovanja;

3.1. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA ZA PRETEŽNU NAMENU ZEMLJIŠTA

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

Namena objekata i prostora

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

1. Porodično stanovanje:

1.1. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, 180m² (objekti u nizu)- 300m² (slobodnostojeći objekti).

1.2. Porodično stanovanja visine do 12m kote slemena, prvenstveno za postojeće parcele ili formiranje novih parcela, min180m² (objekti u nizu)- min300m² (slobodnostojeći objekti) na regulaciji krakova ulice Sarajevske i Rifata Burđevića.

2. Višeporodični objekti stanovanja odnose se na dva tipa višeporodičnog stanovanja:

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

2.2. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 22m1, za parcele preko 600m².

2.3. Višeporodično stanovanje veće spratnosti do visine 30m1, za parcele preko 1000m².

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

Građevinske parcele za višeporodično stanovanje veće spratnosti mogu se dobiti spajanjem min dve parcela ili više parcela u jednu (izrada urbanističkog projekta sa planom parcelacije ili preparcelacije), kako bi se zadovolji veličine parcele.

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

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

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

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

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

3.1. A- GRADSKE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJA Gs= 40-70 stan/ha

A-OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

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

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

<p>POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI –HORIZONTALNA REGULACIJA</p>	<p>Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija</p> <p>Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - izgradnja novih objekata, - dogradnja postojećih objekata. <p>Položaj objekta na parceli definiše se:</p> <ul style="list-style-type: none"> - građevinskom linijom u odnosu na regulaciju, - u odnosu na granicu susednih parcela, - u odnosu na druge objekte na parceli. <p>Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06. Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu. Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica i objekte na istoj i susednim parcelama. - dužom stranom paralelno izohipsama, - pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje), - pravilno prema stranama sveta (insolaciji), - balkoni, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu regulacionu liniju, - pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju. - građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli (osim za objekta garaže), koji mogu biti i ispred građevinske linije, a iza regulacione linije. <p>Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli definiše se za svaku namenu posebno.</p> <p>Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost.</p>
<p>POMOĆNI OBJEKTI</p>	<p>Za porodična stanovanja izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja pretežne namene s tim da maksimalna spratnost bude P+0 (prizemlje), sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.</p>

POMOĆNI OBJEKTI	<p>Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,5 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kosi krov maksimalnog nagiba krovnih ravni nagiba do 15o stepeni sa obavezanim odvodnjavanjem vode sa krovnih ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,5m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama.</p> <p>Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta(osim garaže koja se može graditi ispred objekta) u koliko profil ulice (min 8m) dozvoljava moguća je gradnja na regulaciji. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi iza građevinske linije.</p> <p>Kod višeporodičnog stanovanja zabranjena je izgradnja pomoćnih objekata.</p>
PRAVILA ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH OBJEKTA	<p>Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se u okviru osnovne ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda, uz moguću rekonstrukciju i eventualnu dogradnju, prema sledećim pravilima gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none">- Moguća je rekonstrukcija, u okviru osnovne objekta;-Dogradnja se odnosi do maksimum jednu etažu;-Maksimalna visina dograđenog objekta ne sme preći visinu od 12m (kota slemena), ako je visina postojećeg objekta veća od zadate ona se zadržava;-Za postojeće objekte, čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3m, prema susednom objektu nemogu se javiti otvori stambenih prostorija.-Rekostrukcija, dogradnja, se ne mogu odobriti za postojeće objekte koji su bespravno izgrađeni, dok se isti ne legalizuju. <p>Pravila regulacije za objekte planirane za rušenje</p> <ul style="list-style-type: none">-Postojeći stambeni i poslovni objekti koji su predviđeni za rušenje radi sprovođenje plana, a nalaze se unutar planiranih regulacionih linija ulice, mogu se adaptirati i sanirati u postojećem gabaritu, sve do trenutka realizacije saobraćajnice.-Objekti koji ne poseduju izolaciju mogu preći postojeću građevinsku liniju za debljinu izolacije zidova.

PARKIRANJE	<p>Opšta pravila: Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Otvoreno parkiranje obezbediti sa jednim ulazom i jednim izlazom.</p> <p>Na parcelama namenjenoj porodičnoj gradnji, parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele, u objektu ili kao pomoćni objekat.</p> <p>1. Na parcelama namenjenoj višeporodičnoj/poslovnoj gradnji, parkiranje automobila obezbediti u okviru objekta ili na parcele kao otvoreno parkiralište u uslov:</p> <ul style="list-style-type: none">– Za parkiranje vozila, višeporodičnih stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, i to – jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, za ostalu namenu poslovanja prema pravilniku:– Broj parking mesta za objekte stanovanja jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine poslovnog prostora.– Za objekte - -pansionskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta.– Za objekte: Banka, Zdravstvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.– Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,– Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,– Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,– Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10 kreveta,– Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,– Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,– Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu. <p>Pod garažom u stambenoj zgradi podrazumeva se zatvoreni prostor za parkiranje vozila.</p> <ul style="list-style-type: none">– Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.– Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme.– Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.– Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.– Na površinama stambene namene, nemože se izvršiti prenamena garaže bez prethodnog obezbeđenja parking mesta na istoj građevinskoj parceli.
-------------------	---

<p>PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I</p>	<p>Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.</p>
<p>VISINSKA REGULACIJA</p>	<p>Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije. Relativna visina je:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta; 2) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta – rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca; 3) kod strmih terena, nulta kota se računa u odnosu na ulaz u objekat. 4) visina nazidka potkrovnne etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta i visina slimena kosih krova. <p>Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta; 2) kota prizemlja može biti viša od nulte kote najviše ½ spratne visine od nulte kote; 3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti niža od nulte kote najviše ½ spratne visine; 4) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih tačaka ovog člana <p>Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca ili slemena (uzavisnosti od tipa objekta tj. najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini. Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.</p>

<p>GRAĐEVINSKI ELEMENTI</p>	<p>Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže – 2,00 m na celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m; 2) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom – 1,00 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m. 3) konzolne reklame – 1,20 m na visini iznad 3,00 m. <p>-Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m.</p> <p>-Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 0,8m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 1,5m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije, 1m pretežno zapadne i istočne orijentacije.</p> <p>-Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija najmanje 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.</p> <p>-Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije i nesme preći regulaciju ulice.</p> <p>-Stepenice iz stava 1. ovog člana koje savlađuju visinu preko 0,90 m, iznad površine terena, ulaze u gabarit objekta.</p> <p>-Stepenice iz stava 1. ovog člana koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.</p>
<p>PRAVILA OGRAĐIVANJA PARCELE</p>	<p>Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m. Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati "živom" (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40 m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40 m, uz saglasnost suseda).Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.</p>

ARHITEKTONSKO- GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Arhitekturu uskladiti na nivou bloka u skladu sa eventualnim ambijentalnim zahtevima. Preporučena je primena visoko kvalitetnih i trajnih materijala zadovoljavajućih estetskih karakteristika.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli: -60 % za porodično stambene objekte -60% za višeporodične objekte.
ZELENE POVRŠINE U OKVIRU GRAĐEVINSKIH PARCELA	Najmanja površina građevinske parcele pod uređenom zelenom površinom (zelenilo sa kontaktom sa zemljanim tlom) utvrđuje se sa 50% slobodne neizgrađene površine građevinske površine bez obzira na namenu.

B. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA PREMA TIPU OBJEKTA I VELIČINI PARCELE:

Tip objekta u okviru plana na ostalom zemljištu, podeljeni su na:

1. Porodične objekte visine 12m do kote slemena i višeporodične objekte do 16m do kote slemena, za postojeće parcele ili novo formirane parcele min površine 1,80 ari namenjene za objekte u nizu do min 3,00 ari za slobodnostojeće, odnosno minimalna površina parcele za višeporodične stambene objekte visine 16m (do slemena), 3,00ari kod objekata u nizu do slobodnostojećih 5,00ari.
2. Višeporodične objekte do 22 m do kote venca, min površina 6,00ari
3. Višeporodične objekte do 30 m do kote venca, min 10,00 ari.

B. 1. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA A- GRADSKIE STAMBENE ZONE VEĆIH GUSTINA STANOVANJA $G_s= 40-70$ stan/ha, ZA PORODIČNE OBJEKTE I VIŠEPORODIČNE OBJETE DO VISINE DO 16m (KOTA SLEMENA).

TIPOLOGIJA GRAĐEVINSKIH PARCELA	Tip građevinskih parcela zavisi od namene objekta. Na osnovu tipa objekta dati su parametri (min. širina i površina građevinskih parcela za izgradnju), koje se mogu javiti na površini namenjenoj ostalom zemljištu: 1. Minimalna površina parcele: a) za porodično stambene objekte: -za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta min 3ara, -za dvojni objekat 4,0ara (dve po 2.0 ara), -za objekat u nizu 1,8 ari,
--	---

<p>TIPOLOGIJA GRAĐEVINSKIH PARCELA</p>	<p>b). Minimalna površina parcele za višeporodične stambene objekte visine 16m (do slemena):</p> <ul style="list-style-type: none"> - min od 3 ari objekte u nizu (izrada bloka spajanjem više parcela preko urbanističkog projekta), - min od 4 ari za dvojni objekat (dve po 2 ara), - min od 5 ara za slobodnostojeći stambeni objekat. <p>2. Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju:</p> <p>a) za porodično stambene objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za slobodnostojeće je 10,00 m, - za dvojne -jednostrano uzidane objekte je 16,00 (dva po 8,00 m) i - za neprekinutom nizu- dvostrano uzidane objekte-obostrano uzidane je 5,00 m. <p>b) Minimalna širina građevinske parcele za višeporodično stanovanje, visine objekta 16m do kote slemena:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za slobodnostojeće je 14m, - za dvojne je 16,00 (2 po 8) m, - za objekte u nizu stanovanje 8,00 m, <p>NAPOMENA: Zbog karaktera postojećih parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što će se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p> <p>Kod izgradnje objekata na međi, potrebna je saglasnost suseda.</p>
<p>1. POLOŽAJ OBJEKTA (GRAĐEVINSKE LINIJE) NA PARCELI U ODNOSU NA REGULACIJU ULICE</p>	<p>Položaj objekta na parceli u odnosu na regulaciju ulice:</p> <p>a) definisana je na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06, za objekte porodične gradnje.</p> <p>b) za višeporodične objekte manje, visine -do 16m do kote slemena, građevinska linija u odnosu na regulaciju se uspostavlja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na min 5.0 metara, za saobraćajnice profila min 8m; - za saobraćajnice manjeg profila od 8m ,na min 9.0 metara, od ose saobraćajnice; - Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija iznosi min 3m od linije regulacije prolaza.

<p>POLOŽAJ NOVOG OBJEKTA (GRAĐEVINSKE LINIJE) U ODNOSU NA SUSEDNE OBJEKTE I PARCELE</p>	<p>1. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (u kojoj ulaze građevinski elementi) novog objekta porodičnog stanovanja slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je:</p> <ul style="list-style-type: none"> -1,5m sa pretežno severne strane, -2,5m sa pretežno južne strane, -2,0m sa pretežno istočne i zapadne strane, -2,5m prema zadnjem dvorištu, <p>Za objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manja od 3 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.</p> <p>2. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke (u kojoj ulaze građevinski elementi) novog objekta vise-porodičnog stanovanja visine $h=16m$ do kote slemena:</p> <ul style="list-style-type: none"> -slobodnostojećeg i dvojnog tipa (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele je: -3 m, -3,5m prema zadnjem dvorištu, <p>Za objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manja od 4 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.</p> <p>-Položaj objekata na ugaonoj građevinskoj parceli (slobodna strana prema susedu) izgradnje i linije susedne građevinske parcele, definišaće se prema gore navedenim parametrima, odnosno prema stranama sveta.</p> <p>Izgrađeni objekti, ispred planom zadate građevinske linije mogu da se legalizovati ukoliko ne ugrožavaju regulaciju, saobraćajnu preglednost.</p>
<p>DRUGI OBJEKAT NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI</p>	<p>Na istoj građevinskoj parceli osim osnovnog objekta, mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti, prema pravilima za pretežnu namenu.</p> <p>Namena objekata na istoj parceli mogu biti: stambena, kompatibilna i pomoćna.</p> <p>Minimalna udaljenost drugog objekata u odnosu na osnovni iznosi na istoj ali i u odnosu na susedne objekte i iznosi najmanje $1/2$ visine višeg objekta (venaca prednje i zadnje fasade) u slučaju kada objekti na naspramnim fasadama imaju otvore stambene prostorija, Kada objekti nemaju otvora na naspramnim fasadama rastojanje se smanjuje za $1/4$ visinu većeg objekta.</p> <p>Za drugi objekat obavezno obezbediti otvoreni prilaz ka javnoj površini minimalne širine:</p> <ul style="list-style-type: none"> -min 3,0 m za porodične objekte, -min 3,5m za višeporodične objekte. <p>Odnos objekata na parceli, prema susednim parcelama, iz pravilnika vezanog za najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta i linije susedne građevinske parcele je.</p>

B.1.1. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE NA REGULACIJI ULICE SARAJEVSKE I ULICE RIFATA BURĐRVIĆA ZA OBJEKTE PORODIČNE GRADNJE

<p>USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE</p>	<p>OPŠTI USLOVI: Osnovni parametri koji su uticali na formiranje građ. parcele su, očuvanje tradicionalne urbane matrice, čuvanje zatečene parcelacije, očuvanje tradicionalnog položaja objekta na parceli uz uličnu regulaciju, očuvanje tipičnih gabarita objekata u granicama tradicionalne parcele i uobičajene visine.</p> <p>Radi očuvanja tradicionalne matrice, i tradicionalne parcele, planirano je zadržavanje postojećih parcela, u slučaju parcelacije i preparcelacije koriste se pravila minimalnih širine parcele i površine prema opštim pravilima pretežne namene.</p> <p>Izgradnja većih objekata višeporodičnog stanovanja može se desiti po dubini parcele, tako da ne ugrožava karakter ulične fasade, minimalnih širine parcele i površine prema opštima pravilima pretežne namene.</p> <p>Zbog karaktera parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p>
<p>OSNOVNA NAMENA</p>	<p>Porodično stanovanje, višeporodično stanovanje i javni objekti.</p>
	<p>Kompatibilna namena, mogu biti zastupljene u okviru objekta ili zastupljenost ove namene može biti i 100% na pojedinačnoj građevinskoj parceli. Za njih se primenju pravila gradnje koje važe i za stambene objekte porodične gradnje na regulaciji.</p> <p>Dozvoljna izgradnja kompatibilnih namena, i to: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, manufakturna proizvodnja, (pod uslovom da ne podleže zahtevu za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, zdravlje, dečija zaštita, obrazovanje, kultura.</p>
<p>POMOĆNI OBJEKAT</p>	<p>Pomoćni objekat: ostave, letnje kuhinje, senici: -kao samostalni objekt na parceli mogu se javiti iza osnovnog objekta, sem kod višeporodičnih i javnih objekata.</p> <p>Garaže kao pomoćni objekat može se javiti i ispred osnovnog objekta, iza regulacione linije.</p> <p>Pravila izgradnje za ovu vrstu objekata, prema opštim pravilima pretežne namene.</p>

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU SAOBRAĆAJNICA	-Gradjevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom, a definisana je: grafičkom prilogu br.06., a odnosi se na porodičnu gradnju., za izgradnju višeporodičnih objekata položaj objekta u odnosu na regulaciju važe pravila gradnje za višeporodične objekte.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOST PARCELE	Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 60%.
VISINSKA REGULACIJA	Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote slemena). Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je: - za tip slobodnostojeći objekata 2,5 m sa jedne strane , 1,0m sa druge bočne strane; - za tip dvojnih objekata 2,5 m sa slobodne strane; -PREPORUKA: Kod nove izgradnje preporuka je zadržavanje postojećih gabarita, odnosno rekonstrukcija postojećih objekata, sa zadržavanjem objekta na regulacija. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.
PARKIRANJE	Otvoreni parking prostor na parceli, predvideti u okviru građevinske parcele korisnika: - za objekte slobodnostojeće, dvojne, na bočnoj strani dvorišta ili iza osnovnog objekta. Kod objekata u nizu u okviru objekta. Ovo pravilo važi i za objekte kompaktilne namene. – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m2 korisne površine poslovnog prostora. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.2,5m ako prostor nije izgrađen.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti (stambeni, objekti kompaktilne namene, i pomoćni) do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta do kote venca. Za drugi objekat obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 2,50m za porodične objekte.

<p>ARHITEKTONSKO- GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA</p>	<p>Poštovanje tradicionalnih formi koje podrazumevaju četvorovodni krov niskog nagiba (max 30o) krovnih ravni, eventualno plitak ispust prvog sprata u vidu erkera koji natkriljuje ulicu i na prvom mestu svedeni oblikovni izraz celokupnog sklopa građevine, poštovanje tradicionalnih materijala kao što su malterne fasade, kvalitetna drvena stolarija ili plastične stolarije boje drveta , crepom koji oblikom podržavaju oblik ćeramide</p> <p>Obrada fasadnih zidova bojenjem, i kamenom coklom. Preporučena je primena visokokvalitetnih i trajnih materijala, zadovoljavajućih estetskih karakteristika.</p>
<p>GRAĐEVINSKI ELEMENTI</p>	<p>Građevinski elementi na nivou prizemlja ne mogu preći regulacionu liniju.</p> <p>Kod objekata koji se grade na regulacionoj liniji (građevinska linija i regulacija se poklapaju ispadi na pojedinim spratnim etažama (lođe, balkoni i erkeri) na prednjoj fasadi nemogu preći regulacione linije. Ako se ispadi grade kod objekata u nizu ili dvojnih ona mora biti udaljena od bočnih ivica objekta susednih objekata za najmanje 2 svoje širine.</p> <p>-Ispadi na objektu u nivou sprata:</p> <p>-plitak ispust prvog sprata u vidu erkera koji natkriljuje ulicu, (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice i sl.) ne mogu prelaziti građevinsku odnosno regulacionu liniju više od 0,6 m, i da ne zauzimaju 30% prednje fasade etaže na kojoj se nalazi. Ovakvi erkeri</p> <p>-Ispadi na objektu u nivou sprata sa bočne strane ne smeju se graditi na rastojanju manjim od 1m (i to 30% bočne slobodne fasade), kada je rastojanje građevinske linije prizemlja i međe min 2,5m. Na bočnoj strani ispada nemogu se postavljati otvori.</p> <p>Prema unutrašnjem dvorištu nema ograničenja, osim ako ne smeta insolaciji susednog objekta.</p> <p>-Otvoreno stepenice se mogu postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta pod uslovom da neometaju prolaz i druge funkcije dvorišta i nemogu preći građevinsku liniju.</p> <p>-prizemna etaža sa pristupom sa ulice min 20cm, iznad 20cm pristupno stepenište planirati unutar objekta.</p>

OSTALO	<p>Dvorišne ograda prema ulici je zidana visine 2m, sa drvenom kapijom nadstrešnicom prekrivenom crepom po ugledu na tradicionalnu ogradu.</p> <p>Prostor za odlaganje smeća unutar parcele.</p> <p>NAPOMENA: Zbog karaktera postojećih parcela, dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele za tip porodično stambene izgradnje do 10%, što će se posebno analizira u okviru programa izgradnje na parceli i lokaciji.</p> <p>Tradicionalne stambene kuće mlađeg tipa (kuća porodice Trtovac iz 1910. godine u Sarajevskoj br 6, kuća porodice Gicić u Sarajevskoj 108., itd.), podležu izdavanje lokaciskih uslova od strane Zavoda za zaštitu spomenika.</p>
---------------	---

B.2.POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE VISINE 22m DO KOTE VENCA

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Minimalna građevinska parcela 600,0m².</p> <p>Dobijanje ovakve parcele spajanje dve ili više parcela u jednu izradom plana preparcelacije ili parcelacije.</p>
OSNOVNA NAMENA GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Višeporodični stambeni objekti i kompatibilni objekti i objekti javne namene.</p>
KOMPAKTIBILNA NAMENA	<p>Kompatibilna namena, mogu biti zastupljene u okviru objekta ili zastupljenost ove namene može biti i 100% na pojedinačnoj građevinskoj parceli. Za njih se primenju pravila gradnje koje važe i za stambene objekte porodične gradnje na regulaciji.</p> <p>Dozvoljna izgradnja kompatibilnih namena, i to: poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo i usluge, manufakturna proizvodnja,(pod uslovom da ne podleže zahtevu za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, zdravlje, dečija zaštita, obrazovanje, kultura.</p>
POMOĆNI OBJEKAT	<p>Zabranjena izgradnja pomoćnih objekata.</p>
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU SAOBRAĆAJNICA	<p>Minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije ulice min širine 8m, 9m od ose ulice za ulice manje od 8m.</p> <p>Rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije.</p>

MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI I IZGRADENOST PARCELE	Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 70%.
VISINSKA REGULACIJA	Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 22,0m do kote venca.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	dozvoljena međusobna udaljenost objekata: –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora pomoćnih prostorija obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.
PARKIRANJE	Otvoreni parking prostor na parceli, predvideti u okviru građevinske parcele korisnika, sa jednim ulazom i izlazom na javnu površinu. Broj parking mesta za objekte stanovanja jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. - Za objekte --banjsko-pansionskog smeštaja 1PM na koristan prostor za 10 kreveta. - Za objekte: Banka, Zdrastvena, Poslovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m ² korisnog prostora. -Pošta 1PM na 150m ² korisnog prostora, -Trgovina na malo 1PM na 100m ² korisnog prostora, -Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica, -Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta, -Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca, -Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca, - Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.“ Ovo pravilo važi i za objekte kompaktilne namene.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti

Disclaimer:

Sadržaj ovog dokumenta vezanog za posebna pravila građenja za objekte višeporodične stambene objekte visine do 22m do kote venca objekta, proistekla su na osnovu mišljenja komisije za planove grada Novog Pazara, i ne predstavljaju stavov obrađivača plana.

1.2. POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNE STAMBENE OBJEKTE VEĆE VISINE DO 30m DO KOTE VENCA I PARCELE IZNAD 10 ARI:

Za komplekse parcele površina od 10 i više ari omogućava se izrada planske studije za proveru i utvrđivanje pravila građenja koje se odnosi na gustinu, zauzetost, regulaciju i povećanje spratnosti odnosno max. visine kote venca na uličnom frontu do 30m.

U zoni A plana visina i spratnost objekata, definisana u pravilima za visinu objekata, može se povećati, a urbanistički parametri i položaj objekta uskladiti, kroz izradu **Urbanističkog projekta**, koji u sebi sadrži Analizu i potvrdu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju visokog objekta, na koji saglasnost daje Komisija za planove Skupštine Grada Novog Pazara. i izuzetak je zona u kojoj nije dozvoljena izgradnja visokih objekata, a koja obuhvata područje koje se nalazi pod zaštitom zavoda za zaštitu spomenika kulture

Analiza sadrži ocenu ispunjenosti kriterijuma za izgradnju, principe oblikovanja i definiše prostorno programske elemente za izgradnju lokacije. Visokim objektom smatraju se svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti viši do 30 m.

Lokacije je potrebno vrednovati prema sledećim kriterijumima:

a) Urbanističko-arhitektonski kriterijumi

a.1. Odnos prema kontekstu i karakteristikama okruženja

Analiza mogućih uticaja okruženja na objekat i predložene izgradnje na okruženje. Odnos se iskazuje kao pro-cena doprinosa izgradnje lokacije visokog objekta svakom od razmatranih aspekata. Analiziraju se: volumen, visina objekta i silueta; odnos prema zaštićenim objektima, prostorima i prirodnim predelima; urbana matrica, tip izgradnje i ulični profil; topografija terena; zelene površine;

Proporcija visokog objekta ne može da bude manja od 1:3 (odnos šire strane osnove objekta i visine). Kao kontrolni faktor primenjuje se maksimalni indeks izgrađenosti, koji na nivou bloka ne može biti veći od 5.0.

a.2. Podobnost fizičkih karakteristika lokacije za izgradnju visokih objekata

Analizira se površina, oblik i dimenzije lokacije, mogućnost postavljanja objekata i organizacije prostora prema urbanističkim, ekološkim, saobraćajnim i drugim zahtevima; ostvareni urbanistički parametri (odnos veličine lokacije i ukupni kapaciteti izgradnje); dispozicija objekta u odnosu na susedne parcele, postojeće i planirane objekte; kolske i pešačke veze sa okolnim prostorom (procena mogućnosti obezbeđenja adekvatnog saobraćajnog i pešačkog pristupa u skladu sa namenama i kapacitetima, funkcionalna povezanost sa neposrednom i širom kontaktnom zonom).

a.3. Doprinos javnom prostoru i prostoru za javno korišćenje u okruženju, kao i procena mogućnosti korišćenja prvih i poslednje etaže za javne namene ili javno dostupne sadržaje.

a.4. Doprinos urbanoj transformaciji neposrednog ili šireg okruženja kao procena posebnog doprinosa koji izgradnja visokog objekta može da ima na unapređenje šireg prostora, razvoj transportnog sistema, infrastrukture i drugih razvojnih programa. (Vrednuje se u slučaju kada izgradnja visokog objekta predstavlja strateški važan i od grada stimulisan poduhvat, kada takva izgradnja menja karakter čitavih delova grada, i sl.)

a. Doprinos zaštiti vizura.

b) Saobraćajni kriterijumi

b.1. Saobraćajna pristupačnost

Lokacije za visoke objekte neophodno je planirati na pravcima koji su na uličnoj mreži visokog ranga sa kapacitetima koji mogu da prihvate intenzivniji saobraćaj. Takođe je važno da sekundarna mreža, koja neposredno opslužuje nove objekte ima odgovarajuću gustinu u gravitacionoj zoni objekta (radijusu od 400 m), zadovoljavajući kapacitet i potreban broj priključaka (veza) na primarnu saobraćajnu mrežu u okruženju. Analiza se radi za svaku pojedinačnu lokaciju.

b.2. Obezbeđenje javnog prevoza u gravitacionoj zoni od 400 m (petominutna pešačka izohrona)

Obezbeđenje javnog gradskog prevoza je od primarnog značaja, naročito ukoliko su planirani sadržaji u takvim objektima komercijalni i atrak-

tivni. Prednost imaju lokacije sa autobuskim vezama

b.3. Parkiranje

Parkiranje mora biti u funkciji površine, namene i eventualnih ograničenja na lokaciji, a može biti rešeno u garaži, na otvorenom parkingu, uređeno ulično parkiranje ili kao kombinacija ovih rešenja. Potreban broj parking mesta određuje se prema opštim uslovima ovog plana za pojedine namene. Isključeno je parkiranje u delovima nadzemnih etaža orijentisanih ka ulici ili susednim parcelama.

b.4. Uticaj objekta na funkcionisanje saobraćaja na okolnim saobraćajnicama

Sobzirom na očekivane kapacitete visokih objekata i saobraćaj koji će biti generisan uvođenjem novih namena, za svaki pojedinačan slučaj neophodna je procena uticaja na postojeću saobraćajnu infrastrukturu i mogućnosti prilagođavanja te infrastrukture novonastalim potrebama.

v) Inženjersko-geološki kriterijumi

Lokacije za izgradnju visokih objekata dokažu se i kroz analizu lokacije sa geotehničkog aspekta, izradu geomehaničkog elaborata i obradu odgovarajućih geoloških podataka, kao što su:

- fizičko-mehanički parametri;
- hidrogeološke karakteristike sa aspekta ovdje-nosti i hidropotencijala terena u zoni uticaja postojećih i budućeg objekata;
- podaci o brzinama prostiranja elastičnih talasa;
- druga dokumentacija koja će pružiti dovoljno podataka o mogućnosti izgradnje ovakvih građevinskih zahvata kao i uticaj tih zahvata na promene svojstava terena kao i na susedne objekte.

g) Kriterijumi zaštite životne sredine

Poboljšanje uslova životne sredine predstavlja jedan od primarnih ciljeva svake intervencije u izgrađenom prostoru. Najpre se proverava odnos prema zaštićenim prirodnim dobrima i prirodnim područjima sa posebnim vrednostima i vodoizvorima, prema zakonom defini-sanim uslovima. Kao povoljne lokacije za visoke objekte se smatraju one koje obezbeđuju da se položajem, orijentacijom, rastojanjima, volumenom i oblikom objekata:

– umanje negativni i koriste povoljni uticaji vetra i vazдушnih strujanja

– umanji brzina, pritisak vetra, njegova jačina na objek-tima;

– umanji rashladno dejstvo (mogućnost postavljanja obje-kata paralelno sa pravcem vetra, posebno na grebenima; kod izduženih gabarita mogućnost orijentisanja u pravcu sever-jug);

– koristi potencijal vetra za prirodnu ventilaciju, i kao mogući izvor energije;

– redukuju senke objekta, veličina i trajanje senke koja pada na druge objekte

– omogući postizanje povoljnih uslova insolacije po-sebno u zimskom periodu (insolaciono rastojanje koje obezbeđuje najmanje dva sata osunčavanja stambenih prosto-rija u zimskom periodu);

– omogući postavljanje objekta na severnoj strani loka-cije;

– očuva vidokrug okolnih zgrada – manja osnova obez-beđuje veći vidokrug;

– omogući formiranje zelenih i slobodnih površina i povezivanje u sistem zelenila

– redukuje površina pod objektima, formiraju pešačke komunikacije, platoi, atrijumi, uz uvođenje visokog zelenila;

– eliminiše ili umanji dejstvo štetnih gasova, buke, vibracija, postavljanjem objekta suprotno od smera vetra u odnosu na izvor zagađenja (na pr. saobraćajnice).

d) Bezbednosni kriterijumi

đ) Mogućnost priključenja na mrežu infrastrukture

Infrastrukturno povezivanje visokih objekata na gradske komunalne sisteme je specifično u odnosu na ostale kriterijume i posmatra se kroz najmanje dva aspekta:

– mogućnost priključenja na gradsku mrežu infrastrukture i

– specifični uslovi koji proizilaze iz visine objekata.

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

1. Stambeni prostor - stambenu jedinicu sa pomoćnim i pratećim prostorima u okviru višepodručnog objekta organizovati prema funkciji i

važećim normativima. Svetla visina stambenih prostorija ne može biti manja od 2,5m.

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

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

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

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

– Određivanje kote prizemlja:

– max. $1/2H$ m od najviše kote pristupne saobraćajnice tj. nulte kote

– na ravnom terenu ne može biti niža od najviše kote pristupne saobraćajnice-nulte kote

– na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže) kada je kota terena niža od kote pristupne saobraćajnice, može biti maksimalno $1/2H$ m niža od najviše kote pristupne saobraćajnice.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

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

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

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

Odgovorni urbaniste:

Škrijelj Jasmina, dia

Sead Mušević, dia gradj.inž.

Alma Hašanin, dipl. inž. ele.

SADRŽAJ**AKTI SKUPŠTINE GRADA**

- 160.** Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo Centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja: Čukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad Velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaklja na potesu naselja Parice i Poila 1

