



SLUŽBENI LIST

GRADA NOVOG PAZARA

ГОДИНА XXVI	БРОЈ 7	НОВИ ПАЗАР, 15. ЈУЛ 2019.	ГОДИШЊА ПРЕТПЛАТА ЈЕ 10000 ДИН.
-------------	--------	---------------------------	---------------------------------

АКТИ СКУПШТИНЕ ГРАДА

160.

ГРАД НОВИ ПАЗАР



СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА

ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА“

ИЗМЕНА И ДОПУНА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за део Центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац,
Градски центар, горњи и доњи Луг, Парице, Поила, доњи и горњи Селаковац, насеље изнад
Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењаћа, насеље Варош махала, Шестово
и Јакља.
НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА

Нови Пазар, 2018. године

НАРУЧИЛАЦ: Град Нови Пазар

ОБРАЂИВАЧ: ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА,,

ДИРЕКТОР: Суат Лјајић, дипл.инг.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТ: Шкријељ Јасмина, дипл.инг.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Шкријељ Јасмина, дипл.инг.арх.
Мушовић Сеад, дипл.инг.грађ.
Хашанин Алма, дипл.инг.електр.
Јакуповић Хамза, геометар

САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПРОЈМОВНИК	7
1. ОПШТИ ДЕО	10
1.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	10
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА ..	10
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА	10
1.4. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА	11
1.4.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА	11
1.4.2. ПОЛОЖАЈ И УЛОГА ЗОНЕ ОКРУЖЕЊУ	12
1.4.3. ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ	12
1.4.4. УСЛОВИ И РЕСУРСИ	12
2. ПЛАНСКИ ДЕО	16
2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	16
2.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА	16
2.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	18
2.3. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	19
2.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ	23
2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ	23
2.5.1. САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА-УЛИЧНА МРЕЖА	23
2.5.2. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОСНАДБЕВАЊЕ	26
2.5.3. ОДВОЂЕЊЕ И ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИВОДА	27
2.5.4. Гасификација	27
2.5.5. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА ...	27
2.5.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	32
2.5.6.1. ЕВИДЕНТИРАНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА	32
2.5.6.2. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ...	33
2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	36
2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	36
2.8. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЂА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	37
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАЂЕЊЕ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ	38
3.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ЗЕМЉИШТА	38

3.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	46
3.3. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ	56
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	57

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. КАТ.ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	1: 1500
2. ИЗВОД ИЗ ПГР	1: 10000
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1: 1500
4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 1500
5. ПЛАН САОБРАЋАЈА СА РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ	1: 1500
6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА	1: 15000
7. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	1: 1500
8. ПЛАН ВОДОВОДНЕ, ФЕКАЛНЕ, КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА	1: 1500
9. ПЛАН СПРОВОЂЕЊА	1: 1500
10. РЕГУЛАЦИЈА СА АНАЛИТИЧКИМ ТАЧКАМА УЛИЧНЕ МРЕЖЕ	1:1500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА САДРЖИ:

- ОДЛУКА О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА, број: 350-83/16. од 08.12.2016.
- ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ, ЗА МАТЕРИЈАЛ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА, број: 06-257/17 од 21.09.2017.
- УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА И УСТАНОВА:
 - ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА НОВИ ПАЗАР, БР:1267 ОД 20.07.2017.ГОДИНЕ.
 - ИЗДАВАЊЕ УСЛОВА ОД СТРАНЕ АД ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ БЕОГРАД, БР. 130-00-УТД-003-588/2017-002, ДАНА 19.10.2017.
 - УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА БР.260194/1 ОД 13.07.2017.ГОДИНЕ
 - ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ДЕЛ. БР.360427/1, ОД 25.09.2017. ГОД.
 - ДОПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ БР. 953-19626/17-1 ОД 02.10.2017.
 - УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ БР.953-2710/19-1 ОД 06.03.2019
 - ГРАДСКА ТОПЛАНА НОВИ ПАЗАР БРОЈ 1594 ОД 27.09.2017.ГОДИНЕ
 - МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, СЕЦТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У НОВОМ ПАЗАРУ Број: 09/21 бр.217-13229/17 ОД 03.10.2017. ГОД
 - РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТОРОЛОШКИ ЗАВОД БЕОГРАД, КНЕЗА ВИШЕСЛАВА 66, БРОЈ 922-3-70,71/2017 ОД 04.10.2017.ГОД.

- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, БР. 020-2359/2. ДАНА 18.10.2017. ГОД.
 - СРБИЈАШУМЕ БЕОГРАД БР. 15023, ДАНА 26.09.2017.ГОД.
 - ПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ БР. 3402-2 ОД 25.10.2017. ГОДИНЕ
4. ИЗВЕШТАЈ НА НАЦРТ ПЛАНА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ, И НАЦРТА ПЛАНА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА , број: 06-169/18 од 21.06.2018.
 5. ИНЦИЈАТИВА КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ЗА ИЗМЕНУ ГРАНИЦА ПЛАНА, ДАНА 16.10.2018.ГОД.
 6. ИЗВЕШТАЈ НА НАЦРТ ПЛАНА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ И УПУЋИВАЊУ НАЦРТА ПЛАНА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА НА ЈАВНИ УВИД , број: 06-25/19 од 23.01.2019.
 7. МИШЉЕЊЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ О МОГУЧНОСТИ ИЗРАДЕ КОМПАРАТИВНИХ СТУДИЈА ПОВЕЋАЊА ПЛАНСКИХ КАПАЦИТЕТА НА ПАРЦЕЛАМА ВЕЋИХ ПОВРШИНА И ЊИХОВО ПЛАНСКО ИМПЛЕМЕНТИРАЊЕ КРОЗ ИЗМЕНЕ ГУП-А И ПГР, БР 06-42/2019, ДАНА 12.02.2019.ГОД.
 8. ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА, ДОСТАВЉЕНЕ 27.02.2019. ГОД.
 9. ОДГОВОР НА ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА ОД СТРАНЕ ОБРАЂИВАЊА ПЛАНА, ДАНА 08.03.2019.
 10. ИЗВЕШТАЈ О СПРОВЕДЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ, НАЦРТА ПЛАНА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА, број: 06-25/19 од 02.04.2019.
 1. ИЗВЕШТАЈ О О СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НА НАЦРТ ПЛАНА ,ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ И УПУЋИВАЊУ НАЦРТА ПЛАНА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГРАДА НОВОГ ПАЗАРА КОЈЕ ОБУХВАТА ДЕО НАСЕЉА: ЋУКОВАЦ, ГРАДСКИ ЦЕНТАР, ГОРЊИ И ДОЊИ ЛУГ, ПАРИЦЕ, ПОИЛА, ДОЊИ И ГОРЊИ СЕЛАКОВАЦ, НАСЕЉЕ ИЗНЕД ВЕЛИКОГ ГРОБЉА, БУКРЕШ, ПОТОК, ДЕО НАСЕЉА СЕМЕЊАЧА, НАСЕЉЕ ВАРОШ МАХАЛА, ШЕСТОВО И ЈАЛИЈА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА, број: 06-156/19 од 12.06.2019.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЈМОВНИК

Основни појмови употребљени у правилима уређења и грађења имају следеће значење:

Грађевинско подручје – јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објекта;

Блок – део градског простора оивичен јавним саобраћајним површинама;

Грађевинска парцела – јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

Угаона грађевинска парцела – грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине регулационе ширине минимално 8,0 м. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле;

Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;

Комплекс – целина са више објеката на једној грађевинској парцели исте намене.

Грађевински комплекс – представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену;

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле – јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;

Индекс заузетости парцеле – јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта И укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, И дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена. Изражава се у метрима дужним. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, висина објекта се одређује у односу на нулту коту, и дефинише се као растојање од нулте коте објекта до висине венца, односно слемена.

Спратност објекта – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.

Подрум – ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра.

Сутерен – ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање.

Сутерен (С) је део грађевине чији се етажа налази испод пода приземља и укопан је до 50% свога волумена у коначно уређени и заравнани терен уз фасаду објекта, односно да је најмање једним својим фасадом изнад терена.

Приземље – прва етажа у згради изнад подрума исутерена, или изнад нивоа терена (ако

зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,6 м од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који имају приступ са више саобраћајница, приземље се дефинише у односу на саобраћајницу која има највишу коту. За објекте који су повучени у односу на регулациону линију, приземље се дефинише у односу на нулту коту.

Спрат – ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.

Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини минимално 1,5 м у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

Поткровље или мансарда – ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзикоком висине до 1,6 м од коте пода последње етаже.

Међуспрат – ниво у згради који се налази између приземља и првог спрата и пројектује се обично у случајевима када су у делу приземља смештене пословне просторије. Међуспрат чини конструктивну целину са приземљем.

Полуспрат – јавља се у случајевима када зграда има један или више спратова, а хоризонтална подела на спратове није спроведена у једној равни кроз целу зграду. Обичноје подела извршена по половини зграде, а разлика у висини пода једног и другог дела је пола висине спрата. Тада се два полуспрата, које спаја доњи степенишни крак, сматрају једним спратом.

Галерија – додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже.

Нултакота – тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

На равном терену



Кота приземља објекта – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине, односно нулте коте.

Подземна етажа – део објекта чија је кота пода испод површине терена (подрум или сутерен).

Надземна етажа – део објекта изнад површине терена, чија је кота пода минимално 0,2 м изнад површине терена.

Еркер – надземни део објекта који излази из основног габарита објекта на одређеном растојању у односу на грађевинску линију објекта.

Светларник – део објекта намењен за осветљење помоћних просторија у стану (санитарни чвор, оставе) и степеништа у двострано или једнострано узиданом објекту.

Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

Доградња – јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;

Реконструкција – јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

Слободностојећи објекат – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

Низ објеката – минимално три објекта узидана на бочне границе парцеле, од којих је средњи објекат обавезно узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.

Породична стамбена зграда - зграда за становање са највише два стана.

Вишепородична стамбена зграда - зграда за становање са најмање три стана.

Регулациона линија – јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Силазна рампа – денivelисани приступ подземним етажама, који може да почне од регулационе линије до објекта, осим ако правилима грађења није другачије дефинисано.

Вертикална регулација блока – регулација блока дефинисана кроз спратност или висину објекта у блоку. Формирана регулација – регулација блока, која упостојећем стању задовољава стандарде минималних профила саобраћајница, који га окружују, у односу на ранг саобраћајница планираних урбанистичким планом.

Грађевинска линија – јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.

Помоћни објекат – јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);

Површна јавне намене је површина намењена за уређење јавних површина и изградњу јавних објекта, која је важећим планским документом одређена за ту намену, ускладу са одредбама закона. Јавне намене, односно објекти од јавног интереса могу бити у различитим облицима својине.

Мешовити градски центри су површине намењене централним садржајима у којима је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објекта са обвезним пословним приземљем.

Зелена површина организованог стамбеног насеља јесте пејзажно уређена зелена површина, која најчешће садржи парковски уређен простор за миран одмор, дечја игралишта и терене за игру, планирана и одржавана при марно за потребе локалног становништва. Ове зелене површине планиране су и подизане у зони ста-

новања, према стандарду од 15 до 20 м./стан. Имајући у виду опремљеност, уређеност и положај овог типа зелених површина, може се рећи да оне имају функцију локалног парка.

Означени појмови дефинисани су важећим законима.

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

– Израда Измена и допуна дела Плана генералне регулације за део Центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац, Градски центар, горњи и доњи Луг, Парице, Поила, доњи и горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењаћа, насеље Варош махала, Шестоиво и Јакља.)НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА, ступило се на основу Одлуке (Службени лист града Новог Пазара, бр. 11/2017 од 09.12.2016.године).

– Правни основ за израду и доношење Плана садржи се у Одредби члана 25. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11121/12,42/13 – УС50/13 УС 98/13 УС 132/14 и 145/14), Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 64/2015).

1.1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

– Плански основ за израду Нацрта измене и допуне дела Плана генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад великог гробља,

Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалијана на потесу насеља Луг (у даљем тексту: Измена и допуна дела Плана генералне регулације на потесу насеља Луг) је:

– Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", бр. 88/2010).

– Просторни план града Нови Пазар (Сл.лист града Новог Пазара 2/2012 од 09.03.2012).

– Генерални урбанистички план Нови Пазар 2020 (Службени лист града Новог Пазара 2014.год. бр. 2/2014).

– Важећи план- План генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија („Службени лист града Новог Пазара,, број 2/2014).

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА

ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део Центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ћуковац, Градски центар, горњи и доњи Луг, Парице, Поила, доњи и горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењаћа, насеље Варош махала, Шестово и Јакља.) НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА:

Граничне парцеле које се налазе у обухвату планирана су:

– **севера:** кат. пар. 4497 (ул. Рифата Бурџевића), део кат. пар. 2962, , део кат. пар. 2878, део кат. пар. 2879, део кат. пар. 2882, део кат. пар. 2884, део кат. пар. 28885, део грбља кат. пар. 2886, део кат. пар. 2890, део кат. пар. 2889, део кат. пар. 2888;

– **истока:** део кат. пар. 4497 (ул. Рифата Бурџевића), део кат. пар. 2677 (ул. Сарајевска), део кат. пар. 3316, део кат. пар. 3322, део кат. пар. 3323, део кат. пар. 3325/2, део кат. пар. 4498/1 (ул. 37 Сандзачке дивизије), део кат. пар. 4492 (река Рашка), КО Нови Пазар,

– **југа:** део кат. 4492 (река Рашка), КО Нови Пазар,

– **запада:** део кат. 4492 (река Рашка), део 4498/1 (део крака ул. 37 Сандзачке дивизије), КО Нови Пазар, 2512/4, 2512/1, део улице Плевљањске, 2513, 2521/1, 25212, 2522, део улице Ибарски одред кат. пар.2533, 2542, 2543, 2544, део кат. пар. 4498/1 (ул. Кеј Сандзачке девизије- Поилска улица), део кат. пар.2565, део кат. пар.2563, део кат. пар.2457, део кат. пар. 2455.

Укупна површина у обухвату измене и допуне ППР износи 21,71 ха.

За израду материјала за фазу раног јавног увида коришћене су следеће подлоге;

– Расположиви дигитални катастарски-топографски план у Р 1:1000.

1.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

1.4.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - БИЛАНС ПОВРШИНА

(исказан за простор унутар обухвата Измена и допуна дела ППР-а на потесу насеља Парице и Поила)

А. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (улице асвалтиране)	3,84	61,23%
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (неасвалтиране)	0.20	3,2%
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (обданисте)	0.48	7.66%
КОРИТО РЕКЕ РАСКЕ СА ОБАЛОМ (уређено)	1.75	27,91%
УКУПНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:	6.27	100%

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ха)	(%)
Зона ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	15.44	100%
УКУПНО:	15.44	100%

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ-БИЛАНС ПОВРШИНА

БИЛАНС ПОВРШИНА	ПОВРШИНА (ха)	(%)
А - ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6.27	28,88%
Б - ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	15.44	71.12%
УКУПНО: А + Б	21.71	100%

Карактеристика овог насеља је даје већим делом насеља урбанизовано и изграђено, како по питању јавних површина тако и осталих површина.

Грађевинско земљиште намењено јавним површинама:

- саобраћајнице,
- корито реке Рашке,
- обданише- дечија заштита .

Саобраћајнице су већим делом реализоване. Нереализовани су делови крака улице Карађорђевице, као и део крака улице Моше Пијаде, као који повезује две сабирне улице Поилску и Сарајевску улице, и део крака улице 37 санџачке девизије. Површина нереализованих саобраћајница у обухвату плана износи око 0,36х, односно 5% од укупног броја саобраћајница.

Корито реке Рашке са обалним шеталиштем у оквиру плана је изграђено и уређено

Јавно грађевинско земљиште обухвата и површину намењену за дечију заштиту. Површина намењена за дечију заштиту је уоквирена блоковским улицама, тако да је на њој омогућена блоковски систем градње објеката. Објекат на планираној површини је обданиште које је започето али није изграђено.

У погледу изграђености инфраструктуре електро и птт инсталација, водовода и канализације, као и кишне канализације цело насеље у оквиру плана је изграђено и задовољава услове постојеће градње. У оквиру насеља постоје две трафостанице једна трафостаница „Поила“, у оквиру површине намењене за дечију заштиту и друга трафостаница „Парице“ која се налази на остало земљиште намењено за породичну градњу.

Остала намена (заузима површину од 15,44 х, односно 71,12% простора плана), целокупан простор изграђен је породичним стамбеним објектима. Објекти су типа индивидуалних и двојних кућа, спратности По до П+2, заузетост парцела је око 30-50%, смештених у правилне блокове, међусобно повезаних блоковским улицама ширине од 8м.

1.3.2.. ПОЛОЖАЈ И УЛОГА ЗОНЕ У ОКРУЖЕЊУ

Са источне стране, простор Плана граничи се са парцелом на којој се налази са утврђено не-

покретно културно добро Парицка (Хајрудин) дзамија, изграђена је у 16 веку.

Простор обухваћен Планом на својој северној страни се граничи са утврђеним непокретним културним добром Великим гробљем-Парице који се простире на више парцела. Са неколико објеката и улица, Великим гробљем, које и данас вегитирају на овом простору, представљају једну од настаријих градских махала.

Потес плана удаљен је око 500м од центра града.

Поделом на површине јавне намене и површине остале намене (у складу са Законом о планирању и изградњи) постиже се повољнија трансформација просторне целине са тачно дефинисаним функционалним зонама, ради бољег коришћења земљишта.

1.3.3.ПОДАЦИ О ЗЕМЉИШТУ

За потребе израде Измена и допуна Плана генералне регулације на потесу насеља Парице и Поила, нису вршена посебна инжењерско геолошка истраживања већ су коришћене познате инжењерско геолошке карактеристике које су коришћене још приликом израде ГП-а града Новог Пазара.

Локација плана налази се на вишој (фосилној) речној тераси реке Рашке која се састоји од алувијалног речног материјала који је таложен током ранијих фаза еволуције речног тока. Површина терена у зони реке Рашке и њених тераса је субхоризонтална или благих нагиба (просечно 3-5°), што је одлика ободних делова алувијона, ка брдско типу рељефа. Апсолутне коте у зони локације плана варирају у границама 496- 509 м н.в. Идући од корита реке Рашке према северу, нарочито у попречном смислу је благих нагиба и варира у границама 3 - 10°на (северу делу плана).

Приликом извођења и изградње већих инвестиционих захвата неопходна су детаљнија инжењерско геолошка испитивања тла.

Морфолошки посматрано, терен припада котлини реке Рашке.

За предметни захват може се рећи да је осунчаност највећег дела простора повољна.

1.3.4. УСЛОВИ И РЕСУРСИ

Земљиште у захвату је грађевинско земљиште претежно у индивидуалном коришћењу. Постојеће стање изграђености и квалитет земљишта носивост и сл. планом дефинишу могућност значајног повећања изграђености, реконструкцију грађевинског фонда, увођење становања већих густина, пословања и јавних садржаја.

Услови добијени од јавних предузећа, институција а предметни потез плана:

1. Републички завод за заштиту споменичне културе Београд, бр. 4. 1413/18, дана 25.09.2018.

“Услови чувања, одравања и коришћења непокретних културног добра и мере заштите на нацрт плана, односили су се на опште услове:

– Мере техничке заштите које се односе на допуну услова коју је Републички завод већ издао у поступку израде ГПР града Новог Пазара (Заштита непокретних културних добара РЗЗСК 0305бр. 62/16 д 28.05.2005.).

– Мере техничке заштите које су овде дате представљају допуну услова које Републички завод издао у поступку израде ППР за део центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата: део насеља Ђуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија (Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која узивају статус предходне заштите и мере заштите РЗЗСК 0401 бр. 5/1300 од 10.06.2014.год.).

– Мере техничке заштите се спроводе у складу са процедурама које су утврђене Законом о културним добрима и за све планиране пројекте инвеститори су дужни да прибаве услове надлежних служби заштите споменика културе.

– На предметној територији се поред Закона о културним добрима примењују и све одредбе међународних конвенција које је Република Србија потписала и ратификовала а којима се регулише очување и заштита културног наслеђа и култура предела.

– Пројектовање и извођење радова на инфраструктури која подразумева путну мрежу, водо-

снабдевање, одвођење отпадних вода и електро енергетске коридоре, морају се радити на начин који несме да наруши вредности, амбијентална својства, нити интегритет културног предела ширег простора око њих.

– Мере техничке заштите подразумева ограничења и усмерења у поступку планирања, пројектовања и извођења предметних радова у зонама заштите непокретних културних добара под предходном заштитом, њиховој заштитеној околини и ширем простору око споменика у којем планирани системи инфраструктуре могу имати непосредан или индиректан утицај на објекте, историски амбијент и вредности културног предела у њиховом окружењу.

Посебне мере заштите:

– Простор обухваћен планом на својој северној страни се граничи са утврђеним непокретним културним добром Велико гробље-Парице које се простире на више кат. пар. На Парицама су очуване три скупине веома старих нишана који клесаним декоративним мотивима који указују на висе вековну старост. Неке од њих показују јединствене облике док поједини примери пореде се са нишанима Скопља па и Цариграда, Паричко гробље, поред Газилара, једну од две највеће уређене површине од историског значаја градске површине од историског, духовно и културног значаја, који је као и сва остала гробља на територији Гупа Новог Пазара захтевају адекватну заштиту парцелана којима се налази али њихове непосредне околине, у духу карактера места. Стога предвиђена становања А-градске стамбене зоне већих густина није прихватљиво непосредно уз магистрални правац IV бр 26, неопходно је предвидети и појасеве заштитног зеленила с обе стране магистрале која мора бити третирана и као туристички интинерер који повезује најзначајнија културна добра Старог Раса са Сопочанима и на које се у појединачној мери односи заштита...”

„На истоку граница измене и допуне Плана на потезу Парице и Поила иде уз утврђено непокретно културно добро Хаџи Хуремову (Бор) џамију са гробљем и евидентирану Паричку-Хајрудин џамију, такође са гробљем. Обе припадају

најстаријим новопазарским цамијама –препоставља се да су подигнуте у 16веку. Простор и скверове треба третирати на начин на који су они вековима третирани- као центри појединих махала, односно делова града. Уношење А-градске стамбене зоне већих густина директно ће угрозити контекст микро целина постојећих амбијентата око наведених цамија, као и спорадично очувану парцелацију са преосталим сачуваним традиционалним стамбеним кућама млађег типа у источном делу обухвата плана (кућа породице Тртовац из 1910. године у Сарајевској бр 6, кућа породице Гицић у Сарајевској 108., итд.). Због тога је предходно применити услове и мере заштите које је Републички завод дефинисао у јуну 2014, год., а то су умерено увођење савремене функције уклапањем габарита и спратности у постојећи амбијент, градња у блоковима у окружењу прилагођена карактеру централне махале (тако својом висином, габаритима, обликом материјалом и садржајем не нарушавајући изглед и визуре и карактер верских објеката) и очување преосталих профалних објеката у источном делу обухвата Плана на потезу Парице и Поила, који одржава висок ниво стамбене културе и просторна решења која се и данас могу сматрати савременим принципима планирања.“

Археологија

„У обухвату граница измене и допуне плана Плана генералне регулације, на потезу Парице и поила, могу очекивати налази археолошких остатака, преписује се следеће мере заштите:

– У обухвату граница измене и допуна дела Плана генералне регулације, на потезу Парице и Поила, обавеза инвеститора и извођача радова је да обезбеди спровођење сталног археолошког надзора од стране надлежних установа заштите.

– Сходно томе, сви радови на изградњи објеката, реконструкцији, модернизацији или изградњи нових саобраћајница, обављању ископа за постављање канализацијеоне, електроенергетске, телекомуникационе и топловодне мреже, или ископамза постављање било каквих других инсталација, морају бити прачени сталним археолошким надзором;

– Уколико с буду планирала и изводила инжињерско-геолошка истраживања терена, она та-

кође морају бити спроведена под контролом археолошког надзора;

– Инвеститори/извођач је у обавези да благовремено обавести надлежну установу заштите о почетку и динамици свих грађевинских радова на предметном подручју.“

2. Јавно водопривредно предузеће „Србија воде Београд, Водопривредни центар „морава“ Ниш, РЈ“Западна Морава“ Чачак, бр.: 2-07-6022/2, дана 09.03.2018.год.

3. Водни услови:

„ 4.2. Плански документ ускладити са важешћим документацијом вишег реда Генералним урбанистичким планом Новог пазара 2020 и важешћим Планом генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара обухвата део насеља Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнед Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија (“СЛ. Лист Града Новог Пазара " бр. 02/14)“

“4.8. Постојећи водоток река Рашка у подручју Плана генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара обухвата део насеља Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Поила, Доњи и Горњи Селаковац, насеље изнед Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јалија, је регулисан водоток, са изграђеним водним објектима (насипима, минор и мајор коритом, уставима.) са дефинисаним границама водног земљишта.“

„5. По испуњавања водних услова и обављеној стручној контроли потребно је поднети захтев за издавање водне сагласности на урађени плански документ на основу чл. 119 Закона о водама.“

3. АД „ Електромрежа Србије Београд, бр. 130-00-УТД-003-588/2017-002, датум 19.10.2017.

„ 2. Прему плану развоја преносног система за период од 2017. Год. до 2026. год. и плану Инвестиција, у обухвату предметног плана није планирана изградња.,,

4. Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., бр.360427/1, датума25.09.2017, год.

„ Телекомуникациони каблови су полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу надлежности основних институција. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без ранга пута.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви $\phi 110$ мм на месту укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асвалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.“

5. Републички хидрометеоролошки завод, бр. 922-3-70,71/2017.год. 04.10.2017. год.

„ РХМЗ је, према закону о планирању, на ваш захтев дао хидрометеоролошке услове бр.922-3-42/2017 од 24.07.2017. год., као информацију о положају мерних места из државних мрежа РХМЗ, уа потребе израде нацрта ППР.“

6. ЈП путеви Србије, бр. 953-19626/17-1, дана 02.10.2017.

7. Министарство унутрашњих послова, Сектор за вангредне ситуације, Одељење за вангредне ситуације у Новом Пазару, 09/21 бр. 217-13229/17, дана 03.10.2017.год.

– Одељење за вангредне ситуације у Новом Пазару, нема услова на датом простору плана.

8. Градска топлана ИВ, 07, дана 28/09/2017. год.

– Градска топлана, нема услова на датом простору плана.

9. ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд, 15023, дана 26.09.2017. год.

10. Министарство одбране, сектор за материјалне ресурсе, управа за инфраструктуру, П бр. 3402-2, дана 25.10.2017. год.

Напомена: Поред набројаних услова, дати су и изводи из услова појединих институција за које је обрађивач сматрао битни за измену и допуну плана.

У нацрту недостаје коначни услови на Нацрт плана од стране ЈП “ путевима Србије” Београд.

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Израда Измена допуна дела ППР-а на потесу насеља Парице и Поила састоји се у потреби да се изврши измена и допуна у Правилима уређења и Правилима грађења, као и да се редифинишу регулационе и грађевинске линије у појединим деловима саобраћајница а на основу добијених нових катастерско – топографских подлога.

Концепција уређења простора односи се на јасно дефинисање јавног и осталог земљишта, стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја.

План ће се бавити и усклађивању дефинисаних урбанистичких параметара на предметном подручју, у складу са планским и законским оснoвом:

- . правила уређења и правила грађења,
- . правила парцелације,
- . очување и побољшање услова.

Планирана претежна намена на простору Измене и допуне ППР-а на потесу насеља Парице и Поила, према важећем ППР-у је: А - градске стамбене зоне већих густина ($G_s = 40 - 70$ становна/ха или 170-300 становника/ха).

У оквиру плана јавне површине се задржавају као и из предходног плана, са незнатним променама у делу градске саобраћајнице, затим магистралног пута у делу профила саобраћајнице, који се граничи са парцелама Великог гробља где је планиран појас заштитног зеленила с обе стране магистрале који је третиранан и као туристички интинерер који повезује најзначајнија културна добра Старог Раса са Сопочанима.

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА је исказан за целокупну површину од ха. која је предмет Измене и допуне ПГР-а на потесу насеља Парице и Поила.

А. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А) ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ha)	(%)
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (улице асвалтиране)	4,23	65,40%
ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (обданисте)	0.48	7.40%
КОРИТО РЕКЕ РАСКЕ СА ОБАЛОМ (уређено)	1.75	27,05%
ТРАФОСТАНИЦЕ	0,02	0,15%
УКУПНА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:	6.47	100%

Б. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	ПОВРШИНА (ha)	(%)
ЗОНА СТАНОВАЊА ВИСОКИХ ГУСТИНА А	15.24	100%
УКУПНО:	15.24	100%

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

БИЛАНС ПОВРШИНА	ПОВРШИНА (ha)	(%)
А - ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6.47	29.80%
Б - ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	15.24	70.20%
УКУПНО: А + Б	21.71	100 %

1. Грађевинско подручје дели се на:

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ које обухватају простор величине 6,47ха,

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ које обухватају простор величине 15,24ха.

УКУПНА ПОВРШИНА ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА обухвата простор величине 21.71ха у оквиру плана.

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне површине су простори јавне намене, одређене планом за уређење или изградњу јавних објеката или површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. Јавне површине у Изменама и допунама дела Плана генералне регулације на потесу насеља Парице и Поила:

– Дечија заштита, саобраћајне површине, корито реке Рашке и површина за трафостанице.

Површина намењена дечијој заштити је планирана у затвореном блоку и површине је 0,48м².

У оквиру плана заступљене су саобраћајнице: државни пут првг реда, градска-кејска саобраћајница, сабирне саобраћајнице као и блоковске улице унутар насеља.

Профили саобраћајница усклађени су са изводом из ГУП-а Новог Пазара.

Корито реке Рашке да је изграђено задржано је из предходног плана ППР-а.

Кроз план дефинисане су површине јавног земљишта за трафостанице.

Изградњом објеката јавне намене, изградња нових и проширење постојећих саобраћајних профила улица може се јавити и на земљишту остале намене.

Градска инфраструктурална мрежа биће проширена сходно планираној површини, у оквиру јавних површина.

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Остале површине у оквиру простора плана претежно су намењене становању.

Планирана претежна намена на простору плана Измене и допуне ППР-а на делу потеса насеља Парице и Поила према важећем ППР-у припада становање високих густина, површина ове намене 15,5ха и то: А - градске стамбене зоне ве-

ћих густина (Гс = 40 - 70 станова/ха или 170-300 становника/ха), са мах бројем становника од 4700 становника и 1085 станова.

Остало земљиште намењено за прогушћавање постојећег насеља изградњом вишепородичних стамбених објеката, с обзиром да се ради о насељу које је 40 и више год. било намењено за изградњу индивидуалних објеката, за овакву изградњу потребно је извршити спајање две или више постојећих парцела у једну грађевинску парцелу, према правилима за парцелацију датих кроз текст плана. Прогушћавање насеља планирано је и изградњом мањих вишепородичних објеката на постојећим парцелама, као и задржавање изградње породичних стамбених објеката, увођење изградње објеката компатибилне намене у виду пословања, занадских услуга и др., као и појаву јавних објеката .

Објекти компатибилних намене могу се јавити (у оквиру објекта, као основни и као пратећи објекат на парцели), а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле.

Компатибилне намене су: 1) пословање; 2) трговина; 3) угоститељство; 4) занатство и услуге; 5) здравство; 6) дечија заштита; 7) образовање; 8) култура; 9) верски објекти.

На земљишту означеном као остало земљиште претежне намене становања, могућа је изградња јавних објеката уз задржавање основне намене земљишта.

**2.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ
ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА
ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА
И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Опремање насеља површинама и објектима јавне намене усклађено је са потребама насеља и препорукама из ППРС и ППГ Нови Пазар, ГУП-а града Новог Пазара и Важећег ППР-а.

Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима приказаним на графичким прилозима бр.5 и 6 План регулације нивелације и површина јавне намене.

За уређење и изградњу, као и реконструкцију, доградњу, надградњу и опремање инфраструктуром, на овим површинама ради се Урбанистички пројекти, тамо где је јасно дефинисана површина јавне намене (дечија заштита), дозвола це се реализовати на основу локациских дозвола.

Површине и објекти јавних функција градиће се према следећим општим и посебним правилима:

Јавне површине су простори јавне намене, одређене планом ради уређења или изградњу јавних објеката. Јавне површине у Изменама и допунама дела Плана генералне регулације на потесу насеља Парице и Поила, намењене су за:

1. Површине и објекти јавне намене – Дечијој заштити (обданиште) - (0,48ха)
2. Саобраћајне површине (постојеће и планиране саобраћајнице) - (4,23ха)
3. Речно корито са левом и десном обалом - (1,75ха)
4. Површина за графостанице Парице, Поила- (0,015ха)

Услови и правила за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре користе се за:

- реализацију директно на основу овог Плана
- израду Урбанистичког пројекта када је прописано Планом

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичким прилозима бр.04 и 05. План регулације нивелације и површина јавне намене. Објекти јавне намене могу се јавити и у осталој намени..

Површине и објекти јавних функција градиће се према следећим општим и посебним правилима:

2.3. ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Уређење и изградња површина и објеката јавне намене вршиће се на локацијама према планираној намени простора а и према потребама насеља на површинама намењеној осталој претежној намени земљишта.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

<p>ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА</p>	<p>Изградња објекта (образовање и васпитање, здравстве, социјална и дечија заштита, култура, спорт и рекреација, саобраћаја и комунална инфраструктура, зеленило итд.), Уређење и изградња површина и објеката јавне намене вршиће се на локацијама према планираној намени простора, и на погодним локацијама у зонама становања, према важећим нормативима за јавне објекте и под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.</p>
---------------------------------------	---

КОМПАТИБИЛНЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ	Могућа је изградња вишенаменских јавних објеката, пратећих комплементарних намена.
НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ	Све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.
ВЕЛИЧИНА ОБЈЕКТА И ПАРЦЕЛЕ	<p>Величина парцеле је условљена врстом и наменом објекта, односно прописима за изградњу одговарајуће врсте објекта.</p> <p>Тип објекта мора бити прилагођен ширини и дубини парцеле.</p> <p>Минимална ширина пролаза до грађевинске парцеле која егзистира у дубини блока, треба да буде мин 3,50 метара.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске парцеле могу имати више објекта како основне намене, компатибилне – намене објекта, па и комплекс са више наменским садржајем објекта, поштујући све услове градње дефинисане правилима, уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте, дати кроз урбанистички пројекат. – Постоји могућност фазне реализације. – Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објекта према графичком прилогу „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама” лист бр.06. – Комплекс (парцела, грађевинска парцела) мора бити уређен тако да буде у складу са наменом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Максимално сачувати постојећи зелени фонд, а уколико недостаје на локацији исти планирати. <p>Обезбедити одговарајући број паркинг места у оквиру комплекса одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште, тада је грађевинска линија мин бм.</p> <p>При пројектовању и извођењу свих јавних површина и намена обавезна је примена важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.</p>

<p>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ</p>	<p>Параметри заузетости и изграђености проистичу из прописаних норматива за површине објеката сходно намени, али не прелазе индекс заузетости 70%.</p> <p>Код највећих параметара анализира се однос физичке структуре према степену изграђености и искоришћености земљишта при чему се реализују решења која одговарају карактеристикама захвата, претежној намени, регулацији и критеријумима за формирање и дефинисање површине грађевинске парцеле. Максимални дозвољени индекси заузетости зависи ће од висине и међусобног растојања објеката датим кроз општа правила за јавне објекте.</p>
<p>МИНИМАЛНА УДАЉЕНОСТ СЛОБОДНОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА У ОКВИРУ ПАРЦЕЛЕ</p>	<p>Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је 1/2 висине вишег објекта у колико на објектима има отвора за дневну светлост просторија, односно може се смањити на 1/4 висине, али без отвора за дневну светлост просторија на оба објекта.</p>
<p>СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА</p>	<p>Спратност и висина објеката зависи од његове намене, и мора бити прилагођена условима локације и функцији у складу са конкретним правилима грађења за зону и блок према претежној намени.</p>
<p>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА – ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Положај објекта на парцели дефинише се:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађевинском линијом у односу на регулацију - у односу на границу суседне парцеле. - у односу на друге објекте на парцели. <p>Објекат се поставља тако да не омета инфраструктурну мрежу, објекте на истој и суседним парцелама.</p>
<p>ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА</p>	<p>Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изградња нових објеката - доградња делова објеката <p>Грађевинске линије објекта у односу на регулацију (регулациону линију саобраћајнице):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Растојање грађевинске од регулационе линије за нову изградњу и доградњу постојећих објеката према графичком прилогу „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама” лист бр.06.

<p>ПРАВИЛА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ (ОДРЖАВАЊЕ, РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА)</p>	<p>-Постојећи објекти могу да се дограђују: - изван постојећег основе до задатих параметара датих у правилима градње И на основу задате грађевинске линије према графичком прилогу бр. 06. (хоризонтална пројекција). Постојећи објекти, на којима се врши реконструкција или доградња а који излазе испред планиране грађевинске линије а не прелазе регулациону линију нити ометају саобраћајну прегледност, на њима се врши реконструкција могу да се: -задржавају се у оквиру габарита, и дограђују до једне етажне у оквиру основног објекта.</p>
<p>ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ</p>	<p>Изградња помоћних објеката није могућа.</p>
<p>АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ</p>	<p>Примерено намени, условима локације и окружењу.</p>
<p>ПРИСТУП И СМЕШТАЈ ВОЗИЛА</p>	<p>Паркирање аутомобила обезбедити у оквиру парцеле или у објекту. Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште, потребно је око објеката обезбедити пешачку стазу ширине мин 1,2м. - Здравствена, Образовна или административна установа 1ПМ на 70м² корисног простора. - Пошта 1ПМ на 150м² корисног простора, - Позориште или биоскоп 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца, - Спортска Хала 1ПМ за користан простор за 40 гледалаца, - При пројектовању и извођењу свих јавних површина и намена обавезна је примена важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.</p>
<p>ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ</p>	<p>Прикључење објеката, врши се на основу правила плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација. Изградња ових објеката је условљена одговарајућим нивом комуналне опремљености (минимални ниво подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима или у оквиру комплекса, одговарајући саобраћајни и противпожарни приступ, услове за одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације).</p>

ОСНОВНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	<p>Остварују се реконструкцијом и изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем на насељску инфраструктуру и уређењем локације и парцеле; односно уређењем јавних површина, а посебно саобраћајних и зелених површина.</p> <p>Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, канализацију и пречишћавање отпадних вода и др.</p>
ОСНОВНИ БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ	<p>Везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа као и за зоне ограничења изградње у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре. Код већих инвестиционих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.</p>

2.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА	<p>Дечија заштита односи се на изградњу објекта обданишта.</p>
ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ	<p>Могућа је изградња вишенаменских јавних објеката, комплементарних намена ,у оквиру уз објекат или као самостални објекат на парцели, уз условом да не угрожава основну намену простора, тј критеријуме односно прописе које важе за изградњу обданишта.</p>
КРИТЕРИЈУМИ (ПРОПИСИ) ЗА ИЗГРАДЊУ ОБДАНИШТА	<ul style="list-style-type: none"> - број корисника (укупан број популације до 6 година) - величина установа (8-10м² /кориснику) -отворени простор (10м²/корисника) - површина земљишта (25-30м²/кориснику) <p>Слободни простор ван објекта треба да има: игралиште, травнате терене и прилазне стазе. Отворени простор треба да има 10м², од чега најмање 3м².</p> <p>Паркирање аутомобила обезбедити у оквиру парцеле или у објекту на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу</p> <p>Уколико је паркинг површина испред основног објекта, изводи се као отворено паркиралиште.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1ПМ на 70м² корисног простора.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	-за објекте дечије заштите П+1,
ПРАВИЛА ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	- доградња објекта и изградње других објеката на основној намени земљишта, може се десити иза грађевинске линије дате на графичком листу регулације и грађевинске лини

2.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

2.5.1. САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА-УЛИЧНА МРЕЖА

Израда Нацрта измена и допуна дела Плана Генералне регулације за део центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата насеља Ћуковац, Градски центар, Горњи и Доњи Луг, Парице, Појила, Доњи и Горњи Селаковац, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош Махала, Шестово и Јалија односи се на потес насеља Парице И Поила.

Планови вишег реда који су коришћени као смернице за израду предметног Плана генералне регулације су Просторни план града Новог Пазара (усвојен Сл. лист града Новог Пазара 2/12) и Генерални план града Новог Пазара (усвојен Сл.лист града Новог Пазара 2/14) као и сам предметни План Генералне регулације за који се предвиђа измена и допуна (усвојен Сл.лист града Новог Пазара 2/14).

У обухвату Плана према Уредби о категоризацији државних путева (“Сл.гл.РС” бр. 105/13 и измена 119/13,измена 93/15) се налази Државни пут ИБ реда бр. 29 – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Јабука)-Пријеполје-Нова Варош-Сјеница-Нови Пазар. По претходно важећем Референтном системом ово је био Државни пут И реда М-8.

Државни пут првог реда ИБ бр.29 се на предметном Плану (измени) простире од стационаже км 108+433 што је и уједно почетак обухвата измене Плана до стационаже км 109+278 – крај обухвата плана.Траса овог пута уједно представља у обухвату Плана градску магистралу.

Ширине коловозних трака су по 3,5 м. и обострано се налазе банке ширине мин. 1,5м. тако да укупна ширина профила државног пута ИБ бр. 29 износи мин 10 метара. Овај државни пут је изузетно важан, с обзиром да повезује Србију са Црном Гором а самим тим је изузетно оптерећен свим врстама саобраћаја, од путничких до тешких теретних возила.Коловозни застор је више пута замњен на одређеним деоницама и подложен је редовном одржавању и налази се у солидном стању. Проширење пута додатним тракама није предвиђено у наредном периоду, осим што је предвиђено проширење постојећих коловозних трака на ширину од 3.5 м. и ширина тротоара на мин. 1.5м. На делу државног пута између стационажа км 109+134 до км 109+229, предвиђено је да се коловозне траке смање са 3,5м на 3.25м због изграђених објеката који се налазе обострано од пута и не би се могли легализовати, што уједно представља једину измену везану за саобраћај у односу на важећи План генералне регулације.

Смањење коловозне траке ДП ИБ реда са 3,5 на 3,25м засновано је на Закону о путевим члан 69. Иако је у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (“Сл.гласник РС”, бр. 50/2011) Прилог 2, 5.1 Елементи попречног профила назначено да је за путеве овог ранга Вр између 80 И 100км/х и самим тим ширина коловозне траке је 3,5м. Међутим фактичко стање на терену пре свега чињеница да ДП пролази кроз густо насељени део града где је ограничење брзине 50км/х (услов за рачунску брзину је неизводљив), затим је улазак на критичну деоницу из оштре кривине, као и значајан успон на том делу чине да је смањење коловозне траке на 3,25м оправдана.

На стационачи км 108+807 постојеће аутобуско стајалиште за градски и приградски саобраћај је предвиђено да се преуреди и усклади са техничким елементима према прописима, (налази се на прописаној удаљености од раскрснице, смакнута и ван коловоза ДП, функционалне везе пешачких токова регулисана је ободним тротоарима) и члану 85 Закона о путевима што је и приказано на графичком прилогу.

Што се тиче прикључака на државни пут ИБ бр.29 не постоји ниједан прикључак који се укида, а од постојећих прикључака један је на стационачи км 108+877, где је трокрака раскрсница Државног пута са улицом Сопоћанска Типа 1 где је прикључак/укрштање путева са укупно две возне траке (ГП, СП) без манипулативних трака за лева скретања и без острва за каналисање токова на СП, док се на стационачи км 109+222 налази одвајање Државног пута на улицу Качаничка (која је једносмерна). На предметној деоници неће се планирати нови прикључци.

Планским решењем се КП бр. 2947 улица која је била колско-пешачка планира у пешачку улицу тако да се њено прикљичење на ДП односи само на прикључење на тротоар, а не на коловоз и самим тим неће утицати ни на прикључак на Качаничку улицу нити на сам саобраћајни проток на ДП.

У складу са чланом 38 Закона о путевима на саобраћајним прикључцима (раскрсници), неопходно је обезбедити потребне линије прегледности у складу са прописима.

Ограде, дрвеће, засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја, члан 37. Закона о јавним путевима.

Саобраћајне И слободне профиле пешачких И бицикличких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз предметног државног пута.

Стационарни саобраћај (уколико се у у оквиру границе обухвата предвиђа) планирати изван регулације ДП реда 29.

Уличну мрежу овог дела града чине:
градска магистрала16-26м
градске саобраћајнице13м

сабирне саобраћајнице8,0м
остале саобраћајнице . .3.5м-ширина коловоза

Државни пут првог реда ИБ бр. 29 у обухвата плана представља и градску магистралу, док је градска саобраћајница улица 37. Санџачке дивизије, а сабирне улице су Сарајевска и крак 37. Санџачке дивизије. Мрежа приступних улица је дата на графичком прилогу заједно са градском магистралом, градском саобраћајницом и сабирним улицама. Иако је Генералним урбанистичким планом предвиђено да ширина улица буде мин. 5м, на смањење тог профила утицала је недозвољена градња у густо насељеним деловима насеља као и конфигурација терена.

Објекти предвиђени за изградњу биће планирани на одстојањима од Државних путева дефинисаним према грађевинским линијама.

Одводњавање површинских вода са коловоза државног пута ИБ бр. 29 од почетка границе плана на стационачи км 108+433 до стационачи км 109+278 врши се сливницима за тешки теретни саобраћај пречника 400 мм, армирано-бетонским бубњевима пречника 500 мм и одводним цевастим каналима пречника 600 мм. Одводњавање уличне мреже врши се двојако. Делови града који имају изграђену атмосферску канализацију одводњавање коловоза обављају преко ње, док се атмосферска вода са улица које немају изграђену атмосферску канализацију слива на улице са канализацијом, а у деловима града ближе водотоковима одводњавање обавља отвореним каналима до рецепијента.

Приликом планирања инфраструктурних коридора инсталација утврдити локације постојећих инсталација и заштиту истих у коридору ДП као и планиране трасе нових инсталација са дефинисаним стационачима у односу на предметни државни пут.

Трасе нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева .

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа, управно на пут, у прописаној заштитној цеви

заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза) увећана за по 3м са сваке стране

минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.5м

минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канал до горње коте заштитне цеви износи 1.2м

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба мерено од спољне ивесе земљишног појаса пута, као и да се обезбеди висина од 7м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем

предметне инсталације морају бити постављене минимално 3м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одвијања саобраћаја

на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута (уколико су планиране унутар насељеног места, инсталације поставити уз крајњу ивицу тротоара)

не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијална за клизишта.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14 Закона о јавним путевима и чланом 133 став 14 Закона о планирању и изградњи.

Повезивање постојећих и будућих садржаја са објектима из надлежности ЈП „Путеви Србије“

планираће се у складу са чланом 41,42 и 44 Закона о јавним путевима.

Приликом израде пројектне документације на основу предметног плана, елементи ситуационог плана, подужног и попречних профила (геометрија саобраћајних прикључака), уздужни нагиб, на основу усвојене рачунске брзине у складу са рангом и функцијом државног пута, адекватно димензионисана коловозна конструкција, морају бити дефинисани у складу са Законом о путевима (Поглавље VII Заштита путева и X Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева) и важећом законском и подзаконском регулативом, Правилником, стандардима и прописима.

Коловоз државног пута мора бити сачуван за реконструкцију, у складу са важећим законским и подзаконском регулативом, односно у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/2011)

Број и геометрија саобраћајних прикључака, решење проблематике постојећег и будућег пешачког, стационарног, бицикличког, јавног градског саобраћаја, реконструкција путне мреже, изградња кружних раскрсница, планирање зеленила и контрола приступа на државним путевима обавезно се треба базирати на Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. Гласник РС бр.50/2011).

Реконструкцију и санацију постојећих и изградњу нових саобраћајница обављати стриктно у складу са важећим нормативима Закона о путевима.

2.5.2 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ВОДОСНАДБЕВАЊЕ

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 600 л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи $Q_{срдн} = 760$ л/с. Пошто је

капацитет постојећег изворишта око 800 л/с, Нови Пазар располаже са довољним количинама воде на крају планског периода. Са система водоснабдевања Новог Пазара снабдеваће се и гравитирајућа насеља, али тек по стварању услова (проширење капацитета постројења, реконструкција и доградња мреже, смањење губитака и сл.).

Потез Планама измене допуне дела ППР-а на потесу насеља Парице и Поила, припада И висинској зони.

I висинска зона

Постојећа јединствена I висинска зона за конзум на територији испод коте 525 мнм у централном делу града, односно до тих 520 мнм на удаљеним ободима система, није комплетирана:

Концепт решења дистрибутивног водоводног система Новог Пазара:

И висинска зона

Наведени проблеми у овој висинској зони ће се решити следећим мерама:

а) изградња контра резервоара и магистралног дистрибутивног цевовода до њега,

б) растерећењем ове дистрибутивне мреже укидањем веза пумпних станица и хидро станица II висинске зоне (уз изградњу резервоара у системима II висинске зоне),

ц) изградњом нових цевовода за повећање капацитета система на његовим ободима.

За радове под а) дато је образложење у уводном делу текста, а могуће варијанте које треба размотрити дају се у тачки 4. овог извештаја.

За радове под б), образложење се даје у тексту за концепцију II висинске зоне.

ц. Нови цевоводи и цевне везе у I висинској зони

ц.1 Недовољан капацитет постојећих цевовода у западном делу града (Селаковац), треба превазићи изградњом новог цевовода и висинске зоне са везом на магистрални дистрибутивни цевовод Ø700 мм у ул. Златарској до везе на постојећи цевовод ПВЦ ДН225 у ул. Дубровачкој, непосредно узводно од ПС „Дојевићи“. Пречник и материјал цевовода су ТПЕ ДН 315 мм, дужине 3000 м.

Изградњом овог цевовода формира се прстен дистрибутивне мреже око Селаковца, побољша-

вају се услови снабдевања у овом делу града и стварају се услови за активирање ИИ висинске зоне „Дојевићи“.

ц.2 Повећање капацитета дистрибутивног система у северном делу Новог Пазара ће уследити по изградњи наставка магистралног дистрибутивног цевовода и контра резервоара. Траса цевовода и локација резервоара ће дефинисати решење овог дела система, а задатак је:

- уредно снабдевање водом свих корисника у И зони до коте 520 мнм, а то подразумева превезивање Шестова и Постења на гравитациони систем И висинске зоне (без пумпних станица) и уредно снабдевање Бање.

- Подаци ЈКП ”Водовода и канализације“ о постојећем стању водоводне мреже у насељима.

2.5.3. ОДВОЂЕЊЕ И ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Систем сакупљања и одвођења употребљених вода (фекалне канализације) конципиран је као гравитациони, без црпних станица. Већи део канализације изведен је од азбестцементних цеви. Канализација изведена у последњих десет година углавном је од ПВЦ цеви.

Главни колектори изведени су дуж токова река Рашке и Јошанице.

Простор у оквиру плана угланом има изграђену кишну канализацију око 90%. Систем је у целости гравитациони.

Приликом израде решења за будућност у већој мери задржана је концепција која је дата у раније наведеном Генералном плану, односно нову канализациону мрежу најкраћим путем спровести до постојећих отворених токова, а на постојећу мрежу се прикључити само на местима где је то технички и економски оправдано.

2.5.4. Гасификација

Извориште топлотне енергије у захвату плана градиће се на основу потреба, а по технолошким

решењима и условима будућег дистрибутера. Начин и опредељење за врсту топлотне енергије за грејање објеката, као и за евентуалне технолошке потребе, дефинисаће се након добијања адекватних сагласности и услова надлежних предузећа и институција.

2.5.5. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На конзумном подручју овог дела ГПР налази се трафостанице 10/0,4 кВ и то: ТС” Поила 1” 630 кВА, ТС” Поила3” 250 кВА ТС”Парице” 2х630 кВА, ТС”Друм“630 кВА.

Трафостанице су грађене као монтажно-бетонске, блиндиране, зидане, стубне, типа "кула" или су грађене у склопу зграда.

Трафостанице су међусобно повезане ваздушним далеководима 10 кВ (Ал-Че проводници пресека 35 мм²) и подземним кабловима 10 кВ различитог типа и пресека. 10 кВ мрежа је доста дотрајала и преоптерећена те се због тога планира њена реконструкција у смислу замене стубова и повећања пресека проводника као и изградња нових објеката.

Нисконапонска мрежа је изведена подземним кабловима за напајање објеката колективног становања и ваздушним водовима за напајање индивидуалних стамбених објеката. Прилагођена је тренутним потребама, а свака будућа техничка решења треба да буду обухваћена плановима развоја и ширења кабловских подручја јер до сада нису били усклађени развој електроенергетске мреже и објеката са развојем осталих објеката на појединим подручјима.

Осветљење – Постоји изграђено осветљење: путева, улица, раскрсница, пешачких прелаза, шеталишта које је дотрајало и које се мора реконструисати.

Телекомуникације - Секундарна мрежа урађена је ваздушно кабловима ТК 33У у осталим улицама на овом потесу.

Кроз ТТ канализацију постављена је дистрибутивна ТТ мрежа. Објекти су прикључени изводним ТТ кабловима преко унутрашњих кухних извода.

БУДУЋЕ СТАЊЕ

Електроенергетика- Постојећи број трафостаница 10/0.4 кВ на овом подручју је недовољан да подмири потребе насеља и неопходна је изградња нових, и то трафостаница 20/0.4 кВ са одговарајућим припадним прикључним напоном 20(10) кВ. На овом потесу би се планирало изградња око 1 трафостаница 2х630 кВ И неопходно је извршити реконструкцију 2 постојеће трафостанице, тј. извршити повећање капацитета тих трафостаница.

У складу са захтеваним потребама, у подручјима са високим и средњим густинама становања трафостанице градити као слободностојеће објекте од монтажно-бетонских елемената или у специјалним случајевима као зидане објекте у складу са захтевима архитектонског решења одређене урбанистичке целине или у склопу стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката, а на осталим подручјима (у зонама са малом густином становања - периферни делови града и ванстамбене зоне) могу се градити и као стубне трансформаторске станице.

Мрежа 0.4 кВ- Планира се даља изградња ваздушне или подземне (кабловске) нисконапонске мреже. У зонама колективног становања нисконапонску мрежу градити подземно.

Планиране објекте индивидуалног становања напајати подземно или ваздушно са постојеће или планиране нисконапонске мреже која се поставља у профилима саобраћајница према регулационим елементима датим у урбанистичким плановима, а веће стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте напајати одговарајућим кабловима - подземно у свему према техничким условима добијеним од надлежног електродистрибутивног предузећа.

У циљу примене мера за рационализацију и уштеду електричне енергије планира се елиминација електричне енергије као енергента за загревање простора, увођењем других горива у дистрибуцију.

Такође се препоручује израда Студије уштеде електричне енергије у јавном осветљењу на подручју Новог Пазара као и Студије смањења губитака (техничких и комерцијалних (неовлашћена потрошња и нетачно и нерегистровано мерење)) на ниском напону.

Осветљење -Посебну пажњу, код израде планова реализације, треба посветити осветљењу: путева, улица, раскрсница, пешачких прелаза, шеталишта, паркова, скулптура, објеката од посебног значаја, а нарочито непокретних културних добара.

Јавно осветљење планирати према намени простора. Препоручује се коришћење различитих врста стубова, светилки и сијалица за различите површине (улице, пасажи, паркинзи, зелене површине, фасаде зграда, школска дворишта, дечје установе и сл.).

Посебни услови за јавно осветљење:

Код улица које ће имати "зелено острво" у средини стубове јавног осветљења поставити у "зелени појас"; ове стубове пројектовати металне, са двоструким лирама, и са по две светилке, са натријумовим сијалицама; у зелени појас кабл за напајање јавног осветљења положити слободно у земљу;

У оном деловима улица где се за постављање светилки користе постојећи стубови постојеће мреже ниског напона, неопходно је пре израде пројекта, прибавити сагласност надлезне електродистрибуције.

Локације свих ТС дате су у графичком прилогу које су лоциране поред постојећих и планираних улица, углавном на осталом грађевинском земљишту. За изградњу нових ТС морају се решити имовински односи са власницима, односно корисницима постојећих катастарских парцела, па зато локације ТС у графичком прилогу нису дефинисане већ се ТС могу градити на локацијама и по условима надлежне службе Електродистрибуције.

Прикључење новоизграђених ТС предвидети положеним слободно у земљу, осим испод регулисаних површина и места укрштања са саобраћајницама где каблове положити кроз ПВЦ цеви.

Посебни услови за ТС 10/0.4кВ:

Све ТС морају имати приступни пут за тешка возила током изградње и током целог века експлоатације;

Током изградње ТС неопходно је да око целе ТС, а због постављања уземљивача, буде слободан појас ширине 2.5м;

Пожељно је да се, по завршетку изградње ТС и уземљивача, асфалтира, око целе ТС појас ширине 1.5м;

Редослед изградње ових ТС биће условљен динамиком захтева за електричном снагом и енергијом на овом подручју.

Објекти планирани за изградњу у зони постојећих ДВ 10кВ МОРАЈУ имати посебно обрађене услове изградње и прикључења на електроенергетску мрежу.

Под тим се подразумева да ће пре изградње објекта бити неопходно да се постојећи ДВ 10кВ или изместе или каблирају, а прикључак оваквих објеката мбиће изведен подземним кабловима.

Магистрални водови 10 кВ и више- У овој зони планирана је реконструкција постојећих далековода у смислу замене постојећег проводника, новим већег пресека и замене постојећих дрвених стубова новим бетонским стубовима и сл.

Појединачни кућни прикључци- Решаваће се по појединачним захтевима странака у максималној могућој мрежи уважаваће се постојеће стање на терену. Доминантан вид прикључака биће надземни, уз коришћење самоносивог кабловског спона. За оне потрошаче који ће захтевати већу снагу, Електродистрибуција ће издавати посебне услове, који ће бити у складу са могућностима електроенергетске мреже.

Због специфичности у потреби за снагом појединих потрошача у сервисним, магацинским, производним и пословним целинама, технички и енергетски услови за прикључење оваквих потрошача ће се решавати појединачно, од случаја до случаја, пре изградње објекта.

Надземни водови- Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитној зони далековода, а евентуална изградња у коридору далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).

За добијање сагласности за изградњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагла-

сност надлежне електродистрибуције (за далеководе 110 кВ), односно Електродистрибуције - Погон Нови Пазар.

Изградњу нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода извести у свему према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ ("Сл.лист СФРЈ", бр. 65/1988. и "Сл.лист СРЈ", бр. 18/1992). Према наведеном Правилнику:

-Сигурносна висина је најмање дозвољена вертикална удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта при температури +400Ц, односно при температури -59Ц са нормалним додатним оптерећењем без ветра.

- Сигурносна удаљеност је најмања дозвољена удаљеност проводника, односно делова под напоном од земље или неког објекта у било ком правцу при температури +400Ц и оптерећењу ветром од нуле до пуног износа.

Сигурносне висине и сигурносне удаљености за водове од 1 КВ до 110 КВ наведене су у табели

1. Ако није посебно наглашено, те вредности се повећавају за водове већег називног напона, ито:

1. за 0,75м - за водове називног напона 220 КВ;
2. за 2,00м - за водове називног напона 400 КВ.

Прелазак и приближавање разним објектима водова од 1 КВ до 110 КВ.

Објекат	Сигурносна висина (м)	Сигурносна удаљеност (м)	Пој. изол.
Неприступачна места	4,0	3,0	
Места неприступачна возилима	5,0	4,0	
Места приступачна возилима	6,0	5,0	
Зграде (неприступачни део: кров,димњак и сл.	3,0	3,0	Е;(М)
Зграде (приступачни део: тераса, балкон, грађевинске скеле и сл.)	5,0	4,0	Е;(М)
Зграде погонских просторија	≥3,0 уз заш.мере	≥3,0 уз зашт.мере	Е;(М)
Зграде са запаљивим кровом	12,0°F	5,0°F ?	Е;М
Објекти са лако запаљивим материјал.	Не сме	Висина стуба +3,0 мин 15,0	
Насељена места	7,0		Е
Спортска игралишта	Не сме преко стрелишта	12,0	Е;М
Јавна купалишта и кампинзи	Не сме		

Објекат	Сигурносна висина (м)	Сигурносна удаљеност (м)	Пој. изол.
шуме и дрвеће		3,0	
Регионални путеви, локални путеви и путеви за индустријске објекте	7,0	Стуб: 10,0 (изузетно: 5,0)	Е, М
Магистрални путеви	7,0	Стуб: 20,0 (изузетно: 10,0)	Е, М
Густо насељена места	7,0		Е; М
Пијаце и вашаришта		12,0	Е; М
Паркиралишта и аутобуска стајалишта	7,0		Е; М
Сплавне реке	7,0		Е
Пловне реке и канали	15,0	Стуб: 10,0 од обале; 6,0 од насипа	Е; М
Мостовне конструкције		5,0 од приступачних делова; 3,0 од неприступачних делова	
Антене телевизијских и радио пријемника	2,0	5,0	Е; М
Антене предајних и пријемних станица	Не сме		
Високонапонски вод	2,5	1,0	Е
Нисконапонски вод	2,5	2,0	Е; М
Телекомуникациони каблови		Стуб: 10,0 за 1-110 КВ (изузетно: 1,0 за 1-35 КВ) 15,0 за 220 КВ; 25,0 за 400 КВ	
Телекомуникациони надземни вод	5,5 за 400 КВ; 4,0 за 220 КВ; 3,0 за 35-110 КВ	Пров.: 5,0 од стуба ТК вода Стуб: 2,0 од пров. ТК вода	Е; М
Металне и жичане ограде		3,0 Стуб: 0,7 Ун (цм) мин. 20 (цм)	
Жичане мреже	3,75	3,75	Е
Гасоводи, нафтоводи, параводи и сл.	8,0	8,0 Стуб: висина стуба +3,0	
Стогови и сушаре	12,0??°F	5,0°F?	

Објекат	Сигурносна висина (м)	Сигурносна удаљеност (м)	Пој. изол.
Гробља	6,0 Стуб: не сме	5,0	Е; М
Противградне станице	Не сме	200	
Станични перони, истоварне рампе и др.	12,0		
Стаклениоци и стаклене баште	3,0	3,0	
<p>ЛЕГЕНДА: ??°F- без обзира на напон; Ун - називни напон (КВ); Е - електрично појачана изолација; М - механички појачана изолација.</p> <p>НАПОМЕНА: При преласку водова преко објеката, односно при приближавању водова објектима, сигурносна висина је једнака сигурносној удаљености ако за сигурносну висину није наведена посебна вредност.</p>			

За неке објекте дефинисани су додатни критеријуми према којима се сматра да вод прелази преко објекта, односно поред објекта, а самим тим да ли је меродавна сигурносна висина или удаљеност, и то:

- Надземни вод прелази преко зграде, стакленика или стаклене баште кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном положају од објекта мање од 3м за водове називног напона до 20 КВ и мање од 5м за водове називног напона већег од 20КВ

- Надземни вод прелази преко паркиралишта и аутобуских стајалишта кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном положају мање од 5м.

Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/1992):

-Сигурносна висина је најмања дозвољена вертикална удаљеност између ланчанице у распону или делова под напоном вода и тла, или објекта који се налази у пољу распона при температури ужета или самоносећег кабловског снопа (СКС) од +400Ц или -50Ц заједно са ледом, а која даје већи утиб.

- Сигурносна удаљеност је најмања дозвољена удаљеност у било ком правцу између ужета или самоносећег кабловског снопа(СКС) или делова под напоном вода и објекта који се налази у пољу распона при температури ужета или СКС од +400Ц заједно са додатним оптерећењем од притиска ветра.

Телекомуникације - У области телекомуникационог система основни циљеви су:

- најмање удвостручити постојећи број телефона
-обезбедити телефоне за све привредне субјекте, установе, домаћинства и друге кориснике

-заменили дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система и услови за увођење нових (савремених) услуга

-увођење нових телекомуникационих услуга, применом нових технологија, а посебно увођењем оптичких каблова у месну мрежу и стварање услова за формирање широкопојасне ИСДН (дигиталне мреже интегрисаних услуга)

- увођење мобилних услуга заснованих на радио-преносу

-изградња модерне приступне (кабловске) мреже за обезбеђење широкопојасних сервиса

У области телекомуникационог система радио-дифузије основни циљеви су:

-развој и афирмација јавних, комерцијалних и локалних радио и ТВ програма телекомуникационог система радио-дифузије Републике, уз перманентно праћење и укучивање нових технологија у складу са светским трендовима

-доградња мреже за допунско покривање (ТВ и радио репетитори) и доградња постојећег и развој новог система радио-релејних веза

-изградња кабловског дистрибуционог система

Фиксна телефонија - У складу са напред наведеним циљевима и развојем града планира се достизање нових телефонских прикучака. Да би се то остварило потребно је извршити проширење постојећих телефонских централа као и изградњу нових у складу са нарасталим потребама и плановима града и надлежног телекомуникационог предузећа.

ТТ мрежу градити уз максималну примену оптичких каблова и система преноса. Медијуме преноса, у свим саобраћајним равнима, представљаће оптички каблови и РР системи.

Дуж свих постојећих и планираних саобраћајница потребно је обезбедити коридоре за полагање телекомуникационих каблова. На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накондно провући оптички кабл. У деловима града са већом густином становања планирати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Конфигурација и квалитет мреже мора бити такав да обезбеђује:

- да се у најкраћем року удовољи молби претплатника за увођењем телефона,
- да квалитет преноса одговара прописаним условима,
- да трошкови грађења и одржавања буду што нижи.

Кабловски дистрибутивни систем - КДС систем развијати у складу са захтеваним потребама и законском регулативом која дефинише

ову област. Изградња КДС треба да омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев... Планирана архитектура кабловског система треба да представља хибридную двосмерну мрежу са више хијерархијских нивоа. Трасе водова кабловске ТВ утврђивати детаљном разрадом кроз планове нижег реда.

2.5.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

2.5.6.1. ЕВИДЕНТИРАНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ПЛАН ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део Центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља: Ђуковац, Градски центар, горњи и доњи Луг, Парице, Поила, доњи и горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењаћа, насеље Варош махала, Шестово и Јакља.) **НА ПОТЕСУ НАСЕЉА ПАРИЦЕ И ПОИЛА**, нема евидентирана природна и непокретна културна добра, осим значајних појединачних објеката у оквиру плана који припадају традиционалним стамбеним кућама Новог Пазара, кућа Гицића и кућа Тртоваца у улици Сарајевској. Обе куће увућене су у оквиру парцеле. Сама улица Сарајевска задржала је традиционалног положаја објекта на парцели уз уличну регулацију на потезу Парице и Поила са источне стране, између улица Рифата Бурђевића и крака Сарајевске, граничи се са делом парцеле на којој се налази Паричка џамија која која преставља културно добро које ужива предходну заштиту.

ПАРИЧКА ЏАМИЈА са гробљем налази се у једној од најстаријих новопазарских махала. Џамија се, по њеном градитељу, још назива и Хајрудинова. Верује се да је подигнута у 16. веку,

али је претрпела велике измене, тако да је од старе грађевине аутентично остало једино мало нагнуто минаре, које спада међу најлепша у Новом Пазару.

Опште мере:

1. Очување традиционалне урбане матрице,
2. Очување затечене парцелације.
3. Очување традиционалног положаја објекта на парцели уз уличну регулацију.
4. Очување типичних габарита објеката у границама традиционалне парцеле и уобичајене висине.
5. Поштовање традиционалних форми које подразумевају четвороводни кров ниског нагиба кровних равни, евентуално плитак испуст првог спрата у виду еркера који наткриљује улицу и на првом месту сведени обликовни израз целокупног склопа грађевине.
6. Поштовање традиционалних материјала као што су малтерне фасаде, квалитетна дрвена столарија, ћерамида и сл.

Посебне мере:

1. Било би пожељно да се карактер локала прилагоди типичном чаршијском узору. Где год је то могуће, пожељно је задржати постојећу форму са косим, једноводним крововима и дрвеним излозима, традиционално скромни волумен.
 2. Постојећи објекти у овој зони, посебних архитектонски вредности, морају се третирати по строгим конзерваторским принципима, по којима се неће поштовати само аутентичне форме већ и аутентични материјали и конструктивни детаљи.
 3. Материјализација и форме појединих нових објеката за које се планира интерполација на овим потезима дефинисаће услови заштите у плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима.
 4. Максимална спратност у деловима историјског језгра у којима се сачувао амбијент чаршије (графички приказ), не треба да прелази П+2 и да волумени новопроектванних објеката треба да поштују пропорције, традиционалне куће и парцеле.
- Шира зона заштите (изван зоне непосредне заштите) представља урбанистичку амбијенталну целину у којој се налазе објекти утврђени за НКД.

2.5.6.2. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину.

У оквиру постојеће и планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине. Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон и 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС),

Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/2010),

Придржавањем утврђених услова из Плана у погледу врсте и намене планираних објеката, њиховог утврђеног положаја у односу на регулационе линије улице, дефинисаних индекса заузетости простора - парцела и утврђених максималних спратности и висина објеката, уз поштовање ограничења у погледа врста пословних делатности које су дозвољене за обављање у границама простора Плана и прописаних мера заштите животне средине, обезбеђују се услови квалитетног хуманог живљења у урбаној градској средини.

На простору Плана обезбедиће се услови заштите животне средине у оквиру сваке намене ради оптималног функционисања целокупног простора, спречавањем свих облика угрожавања животне средине И обезбеђивањем нивоа квалитета средине, према одговарајућим стандардима и критеријумима, прописаним законима и подзаконским актима.

Праћење аерозагађења треба реализовати према посебном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљеномоксид и азотни оксиди), према Правилнику о огранич-

ним вредностима, метода мамерења имисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцији података («Службени гласник Републике Србије» број 54/92 и 30/99). У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Потребно је праћење загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха).

Ради обезбеђивања акустичног комфора на просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55дб(А) ноћу и 65дб(А) дању, односно у згради максимум 30дб(А) ноћу и 35дб(А) дању. У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањења штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

Посебан проблем представљају простори за смештај контејнера за комунални отпад у блоковима мешовитог становања односно контејнери станара вишепородичних објеката. Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депоновани отпад. У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја, разрадом планског документа на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Прилазни путеви до места где се планира држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду и за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10т, ширине до 3,5м и дужине до 12м. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2м од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа.

Контејнери се распоређују тако да највише 15 станова користи један контејнер. минимално растојање између два контејнерска места је 50м.

Места за контејнере су од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у јавну канализациону мрежу.

Контејнерска места која сада постоје се задржавају на истим локацијама и са истим бројем контејнера.

У циљу заштите од погледа контејнерско место може се оградити зимзеленим шибљем или оградом, висине до 1,8м.

Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у зградама које морају испуњавати најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Посебну пажњу треба посветити уређењу слободних површина и стварању складног амбијента (попљочавањем, визурама, осветљењем и другим акцентима).

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката.

Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

За потребе планираних намена обезбедиће се услови за стационарни саобраћај, према усвојеним критеријумима и нормативима.

Унутрашњост блокова дворишта вишепородичних објеката морају имати противпожарне хидранте. Санитарне и чисте технолошке воде прикључиће се на јавну канализациону мрежу

без посебног предтретмана, а остале само након одговарајућег предтретмана.

Енергетска санација постојећих објеката подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања енергетских карактеристика зграда (постављањем изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације).

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена. Такође, потребно је да одговарајуће службе контролишу изградњу, уређење јавних површина, комунални отпад, снабдевање водом, каналисање и пречишћавање отпадних вода и др.

– Одлагање смећа са простора плана вршиће се према задатим параметрима у односу на врсту становања:

– Код индивидуалог становања на свакој индивидуалној парцели неопходно је обезбедити по једну канту за одлагање смећа, а по један контејнер за 10. домаћинства.

– Код вишепородичног становања на сваких 15. станова поставити по један контејнер

– Код пословних просторија (трговинских, занатских, угоститељских и сл. На 50м², поставља се један контејнер, а уколико је пословни простор мањи од 50м², власници односно корисници пословних простора могу имати један контејнер.

– Код предузећа, установа, на 200м² поставити један контејнер.

2.6. ОПШТИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС” бр. 33/2006) и Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС” број 18/97).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин:

– на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака, такоувани закошени ивичњаки, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

– на свим јавним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%),

– пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%),

– стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама буде омогућен несметан приступ, кретање, боравак и рад.

– у оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У. А9.204.

2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 и 24/2011) де-

финише унапређење енергетске ефикасности као смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката. Објекат који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објеката.

Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Мере енергетске ефикасности:

1. Смањење инсталираних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања.

– Нови стандарди за спољашње пројектне температуре ваздуха и максимална температура ваздуха грејаног простора (Правилник о енергетској ефикасности зграда „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011);

– Нова грађевинска физика; захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011);

– Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 57/2011);

– Сертификати о енергетским својствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011)

– Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

– опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),

– енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,

– соларних колектора,

– ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

Постојећи објекти

– Смањење инсталираних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.

– Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.

– Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикасним уређајима.

2.8. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора у делу Измене и допуне Плана подразумевају придржавање одредби:

Закона о заштити од пожара ("Службени лист РС" бр. 111/2009 и 20/2015)

Закона о одбрани («Службени гласник РС» бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09

др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

Закон о ванредним ситуацијама („Сл. Гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012)

Правилника о техничким нормативима за склоништа («Службени лист СФРЈ» бр. 55/83, односно „Сл. војни лист бр. 13/98“)

Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара («Службени лист СФРЈ» бр. 39/91)

Правилника за електроинсталације ниског напона («Службени лист СРЈ» бр. 28/95, 21/97 I 63/98)

Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења («Службени лист СРЈ» бр. 11/96)

Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90)

Односно у складу са важећим законским односно подзаконским Актима.

Плански документ, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу мера заштите од пожара и експлозије, садржи:

1. изворишта снадбевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара;

2. удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

3. приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

4. безбедоносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

5. могућности и евакуације спасавања људи

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта што се обезбеђује саобраћајницама и колским пасајима. С обзиром да простор према преовлађујућој намени и планским показатељима представља простор високих густина настањености, угроженост од пожара је значајна. Планиране саобраћајнице штитиће простор у смислу преношења пожара са једне на другу просторну целину.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже према условима надлежних институција, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и

изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др.) и обезбеђењем адекватног колског приступа свакој парцели и објектима.

Подручје Новог Пазара спада у зону угрожену земљотресима јачине VIII МЦС.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије уграђене су у планско решење, при чему је потребно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови, игралишта) које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Као мера заштите становништва од ратних дејстава код изградње објеката у зависности од намене простора неопходно је придржавати се важећих прописа.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, дата по претежним наменама по зонама.

Правила се примењују:

– за директно спровођење - издавање Локацијске дозволе,

– за израду Урбанистичких пројеката.

Површине претежне намене у подручју Измене и допуне дела ПГР-а за потес насеља Парице и Поила су:

– опште зоне већих густина становања;

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ЗЕМЉИШТА

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења дефинишу се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гл. РС бр. 22/2015.).

Намена објеката и простора

У оквиру претежне намене земљишта, градске зоне већих густина, планирано је постепена трансформација, односно пренамена објеката породичних стамбених објеката становања у вишепородичне објекте становања, као и задржавање породичног становања.

1. Породично становање:

1.1. Породично становања висине до 12м коте слемена, првенствено за постојеће парцеле или формирање нових парцела, 180м² (објекти у низу)- 300м² (слободностојећи објекти).

1.2. Породично становања висине до 12м коте слемена, првенствено за постојеће парцеле или формирање нових парцела, мин180м² (објекти у низу)- мин300м² (слободностојећи објекти) на регулацији кракова улице Сарајевске и Рифата Бурђевића.

2. Вишепородични објекти становања односе се на два типа вишепородичног становања:

2.1. Вишепородично становање мање спратности до висине 16м1 коте слемена, за парцеле мин 400м², мах 6 станова.

2.2. Вишепородично становање веће спратности до висине 22м1, за парцеле преко 600м².

2.3. Вишепородично становање веће спратности до висине 30м1, за парцеле преко 1000м².

Грађевинске парцеле за вишепородично становање мање спратности могу се добити задржавањем постојећих парцела или парцелацијом тј. спајањем две парцеле у једну.

Грађевинске парцеле за вишепородично становање веће спратности могу се добити спајањем мин две парцела или више парцела у једну (израда урбанистичког пројекта са планом парцелације или препарцелације), како би се задовољи величине парцеле.

Обзиром да простором плана преовладава блоковски систем градње, могућа је трансформација целог блока или дела блока, у вишепородично становање веће спратности или формирање подблокова у оквиру постојећег блока.

Напомена: За формирање подблокова у оквиру блока потребна је израда урбанистичког пројекта.

– Катастарске парцеле које не задовољавају услове минималне површине и ширине фронта дате овим планом, уколико имају изграђен објекат прихватају се као грађевинске, уз могућност реконструкције објекта.

– За сваку нову изградњу, грађевинска парцела се мора формирати у складу са правилима овог плана.

– Могуће је планирати јавну намену објеката у оквиру претежне намене.

3.1. А- ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА Гс= 40-70 стан/ха

А-ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОСНОВНА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	<ul style="list-style-type: none"> – породични – вишепородични стамбени објекти – објекти јавне намене
ПРАТЕЋА (КОМПАТИБИЛНА) НАМЕНА	<p>Компатибилне намене објеката у оквиру претежне намене:</p> <p>Пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти, мануфактурна производња. На грађевинској парцели могу се јавити као:</p> <ul style="list-style-type: none"> – основни објекат, – намена у оквиру основног објекта, – или други објекат на парцели. <p>Ова правила важе за све компатибилне објекте, осим за објекте инфраструктуре.</p>
ЈАВНА НАМЕНА У ОКВИРУ ПРЕТЕЖНЕ ОСНОВНЕ НАМЕНЕ	<p>У оквиру осталог грађевинског земљишта, могу се градити (у јавном или приватном власништву) и објекти јавне намене: образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, али под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу Изградња објеката у свему подлеже правилима грађења за изградњу јавних објеката.</p>
КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ИЗГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА	<p>Објекти чија изградња је забрањена у претежној зонама су објекти:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину; 2) на постојећој и планираној јавној површини на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре; 3) у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 кВ до 400 кВ („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 кВ – 6 м, 4) на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерско – геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА	Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката: – слободностојећи-објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле; – у прекинутом низу односно, двојни објекти односно, једнострано узидани објекти; – у непрекинутом низу-објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле односно, обострано узидани објекти;
ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	Типологија грађевинских парцела односи се на тип објеката на парцели и њена величина и ширина парцеле зависи ће од типа објекта, његовог положаја на парцели као и од октужења.
ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута. – минимална ширина пролаза је 3,5м, за више од три парцеле, – код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 2.5 метра, за једну или две парцеле. – постојећи пролази који имају ширину не мању од 2,0 м се задржавају. – Уколико је парцела неправилног облика дозвољава се изградња објекта и у делу парцеле који нема прописану минималну ширину при чему се морају поштовати прописане удаљености објеката од граница суседних парцела. – Услови за исправку граница грађевинске парцеле у односу на границе суседних парцела могу се издати у складу са условима из Плана. – Приликом исправке граница суседних парцела, мора се поштовати правило, да катастарска парцела у јавној својини, која се придодаје суседној парцели, не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја. – Парцеле за редовну употребу објекта могу бити и мање од планом предвиђене минималне површине парцеле за зону. – Парцеле ће се формирати на основу фактичког стања, у складу са конкретним условима локације и постојећим јавним површинама. – Уколико је могуће, парцелу треба формирати тако да се обезбеди површина за одржавање објекта са свих страна тј. потребно је обезбедити минимум 1,0 м тротоара од постојећег габарита објекта. Препорука: Грађевинска парцела треба да има облик правоугаоника или трапеза. За све парцеле које су мање од мин. величине парцеле према правилнику о општим правилима парцелације, затечене парцеле третираће се као грађевинске.

<p>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ –ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изградња нових објеката, - доградња постојећих објекта. <p>Положај објекта на парцели дефинише се:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грађевинском линијом у односу на регулацију, - у односу на границу суседних парцела, - у односу на друге објекте на парцели. <p>Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије дефинисана је на графичком прилогу Урбанистичка регулација са грађевинским линијама бр.Об. За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу. Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница и објекте на истој и суседним парцелама. - дужом страном паралелно изохипсама, - правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање), - правилно према странама света (инсолацији), - балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи прописану регулациону линију, - при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију. - грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели (осим за објекта гараже), који могу бити и испред грађевинске линије, а иза регулационе линије. <p>Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.</p> <p>Изграђени објекти, испред планом задате грађевинске линије могу да се легализовати уколико не угрожавају регулацију, саобраћајну прегледност.</p>
<p>ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ</p>	<p>За породична становања изградња помоћних објеката је могућа само до максимално предвиђених урбанистичких параметара датих у правилима грађења претежне намене с тим да максимална спратност буде П+0 (приземље), са могућношћу коришћења подземне етажне за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат.</p>

<p>ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ</p>	<p>Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 1,5 м од међе (најистуренија тачка објекта ка међи суседа), исти могу имати раван или коси кров максиманог нагиба кровних равни нагиба до 15о степени са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,5м од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта) Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.</p> <p>Помоћни објекат гради се иза основног објекта (осим гараже која се може градити испред објекта) у колико профил улице (мин 8м) дозвољава могућа је градња на регулацији. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12% помоћни објекат са наменом гараже може се градити иза грађевинске линије. Код вишепородичног становања забрањена је изградња помоћних објеката.</p>
<p>ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА</p>	<p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се у оквиру основе уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа, уз могућу реконструкцију и евентуалну доградњу, према следећим правилима градње:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Могућа је реконструкција, у оквиру основе објекта; - Доградња се односи до максимум једну етажу; - Максимална висина дограђеног објекта не сме прећи висину од 12м (кота слемена), ако је висина постојећег објекта већа од задате она се задржава; - За постојеће објекте, чија међусобна удаљеност износи мање од 3м, према суседном објекту немогу се јавити отвори стамбених просторија. - Реконструкција, доградња, се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, док се исти не легализују. <p>Правила регулације за објекте планиране за рушење</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постојећи стамбени и пословни објекти који су предвиђени за рушење ради спровођење плана, а налазе се унутар планираних регулационих линија улице, могу се адаптирати и санирати у постојећем габариту, све до тренутка реализације саобраћајнице. - Објекти који не поседују изолацију могу прећи постојећу грађевинску линију за дебљину изолације зидова.

ПАРКИРАЊЕ	<p>Општа правила: Паркирање аутомобила обезбедити у оквиру парцеле или у објекту. Отворено паркирање обезбедити са једним улазом и једним излазом. На парцелама намењеној породичној градњи, паркирање аутомобила обезбедити у оквиру парцеле, у објекту или као помочни објекат.</p> <p>1. На парцелама намењеној вишепородичној/пословној градњи, паркирање аутомобила обезбедити у оквиру објекта или на парцеле као отворено паркиралиште у услов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – За паркирање возила, вишепородичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан, за осталу намену пословања према правилнику: – Број паркинг места за објекте становања једно паркинг место за сваки стан и једно паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора. – За објекте - пансионског смештаја 1ПМ на користан простор за 10 кревета. – За објекте: Банка, Здравствена, Пословна или административна установа 1ПМ на 70м² корисног простора. – Пошта 1ПМ на 150м² корисног простора, – Трговина на мало 1ПМ на 100м² корисног простора, – Угоститељски објекат 1ПМ на користан простор за 8 столица, – Хотелијерске установе 1ПМ на користан простор за 10 кревета, – Позориште или биоскоп 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца, – Спортска Хала 1ПМ за користан простор за 40 гледалаца, – Најмањи број паркинг места је једно паркинг место по стану. Под гаражом у стамбеној згради подразумева се затворени простор за паркирање возила. – Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 цм, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 цм, а гаражног бокса 270/550 цм. – Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 цм, мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме. – Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена. – При пројектовању и извођењу свих јавних површина и намена обавезна је примена важећег Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. – На површинама стамбене намене, не може се извршити пре-намена гараже без претходног обезбеђења паркинг места на истој грађевинској парцели.
------------------	---

<p>ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ I</p>	<p>Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа. Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.</p>
<p>ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА</p>	<p>Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта; 2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута – растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца; 3) код стрмих терена, нулта кота се рачуна у односу на улаз у објекат. 4) висина назидка поткровне етажне није ограничена, ограничава се само висина венца објекта и висина слимена косих крова. <p>Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте; 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине; 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца или слемена (узависности од типа објекта тј. највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.</p>

<p>ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</p> <p>2) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м.</p> <p>3) конзолне рекламе – 1,20 м на висини изнад 3,00 м.</p> <p>-Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.</p> <p>-Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 0,8м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 1,5м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације, 1м претежно западне и источне оријентације.</p> <p>-Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.</p> <p>-Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије и несме прећи регулацију улице.</p> <p>-Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.</p> <p>-Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p>
<p>ПРАВИЛА ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ</p>	<p>Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба. Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 м (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 м, уз сагласност суседа). Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.</p>

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА	Архитектуру ускладити на нивоу блока у складу са евентуалним амбијенталним захтевима. Препоручена је примена високо квалитетних и трајних материјала задовољавајућих естетских карактеристика.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ	Дозвољена је изградња објеката на парцели: -60 % за породично стамбене објекте -60% за вишепородичне објекте.
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	Најмања површина грађевинске парцеле под уређеном зеленом површином (зеленило са контактом са земљаним тлом) утврђује се са 50% слободне неизграђене површине грађевинске површине без обзира на намену.

Б. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА ТИПУ ОБЈЕКТА И ВЕЛИЧИНИ ПАРЦЕЛЕ:

Тип објекта у оквиру плана на осталом земљишту, подељени су на:

1. Породичне објекте висине 12м до коте слемена и вишепородичне објекте до 16м до коте слемена, за постојеће парцеле или ново формиране парцеле мин површине 1,80 ари намењене за објекте у низу до мин 3,00 ари за слободностојеће, односно минимална површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте висине 16м (до слемена), 3,00ари код објеката у низу до слободностојећих 5,00ари.
2. Вишепородичне објекте до 22 м до коте венца, мин површина 6,00ари
3. Вишепородичне објекте до 30 м до коте венца, мин 10,00 ари.

Б. 1. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА А- ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА $G_c = 40-70$ стан/ха, ЗА ПОРОДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ И ВИШЕПОРДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ ДО ВИСИНЕ ДО 16м (КОТА СЛЕМЕНА).

ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	Тип грађевинских парцела зависи од намене објекта. На основу типа објекта дати су параметри (мин. ширина и површина грађевинских парцела за изградњу), које се могу јавити на површини намењеној осталом земљишту: 1. Минимална површина парцеле: а) за породично стамбене објекте: -за изградњу слободностојећег стамбеног објекта мин 3ара, -за двојни објекат 4,0ара (две по 2.0 ара), -за објекат у низу 1,8 ари,
--	--

<p>ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА</p>	<p>б). Минимална површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте висине 16м (до слемена):</p> <ul style="list-style-type: none"> - мин од 3 ари објекте у низу (израда блока спајањем више парцела преко урбанистичког пројекта), - мин од 4 ари за двојни објекат (две по 2 ара), - мин од 5 ара за слободностојећи стамбени објекат. <p>2.Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу:</p> <p>а) за породично стамбене објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> -за слободностојеће је 10,00 м, -за двојне -једнострано узидане објекте је 16,00 (два по 8,00 м) и - непрекинутом низу- двострано узидане објекте-обострано узидане је 5,00 м. <p>б) Минимална ширина грађевинске парцеле за вишепородично становање, висине објекта 16м до коте слемена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за слободностојеће је 14м, - за двојне је 16,00 (2 по 8) м, - за објекте у низу становање 8,00 м, <p>НАПОМЕНА: Због карактера постојећих парцела, дозвољава се одступање у величини минималне парцеле за тип породично стамбене изградње до 10%, што ће се посебно анализира у оквиру програма изградње на парцели и локацији.</p> <p>Код изградње објеката на међи, потребна је сагласност суседа.</p>
<p>1. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА (ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ) НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ УЛИЦЕ</p>	<p>Положај објекта на парцели у односу на регулацију улице:</p> <p>а) дефинисана је на графичком прилогу Урбанистичка регулација са грађевинским линијама бр.06, за објекте породичне градње.</p> <p>б) за вишепородичне објекте мање, висине -до 16м до коте слемена, грађевинска линија у односу на регулациону се успоставља:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на мин 5.0 метара, за саобраћајнице профила мин 8м; - за саобраћајнице мањег профила од 8м ,на мин 9.0 метара, од осе саобраћајнице; - За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија износи мин 3м од линије регулације пролаза.

<p>ПОЛОЖАЈ НОВОГ ОБЈЕКТА (ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ) У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ ОБЈЕКТЕ И ПАРЦЕЛЕ</p>	<p>1. Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке (у којој улазе грађевински елементи) новог објекта породичног становања слободностојећег и двојног типа (слободна страна према суседу) изградње и линије суседне грађевинске парцеле је: -1,5м са претежно северне стране, -2,5м са претежно јужне стране, -2,0м са претежно источне и западне стране, -2,5м према задњем дворишту, За објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мања од 3 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>2. Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке (у којој улазе грађевински елементи) новог објекта висепородичног становања висине $x = 16\text{м}$ до коте слемена: -слободностојећег и двојног типа (слободна страна према суседу) изградње и линије суседне грађевинске парцеле је: -3 м, -3,5м према задњем дворишту, За објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мања од 4 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p> <p>-Положај објеката на угаоној грађевинској парцели (слободна страна према суседу) изградње и линије суседне грађевинске парцеле, дефинисаће се према горе наведеним параметрима, односно према странама света.</p> <p>Изграђени објекти, испред планом задате грађевинске линије могу да се легализовати уколико не угрожавају регулацију, саобраћајну прегледност.</p>
<p>ДРУГИ ОБЈЕКАТ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ</p>	<p>На истој грађевинској парцели осим основног објекта, могу градити други објекти до максималног коефицијента заузетости, према правилима за претежну намену. Намена објеката на истој парцели могу бити: стамбена, компатибилна и помоћна.</p> <p>Минимална удаљеност другог објеката у односу на основни износи на истој али и у односу на суседне објекте и износи најмање $1/2$ висине вишег објекта (венаца предње и задње фасаде) у случају када објекти на наспрамним фасадама имају отворе стамбене просторија, Када објекти немају отвора на наспрамним фасадама растојање се смањује за $1/4$ висину већег објекта.</p> <p>За други објекат обавезно обезбедити отворени прилаз ка јавној површини минималне ширине: -мин 3,0 м за породичне објекте, -мин 3,5м за висепородичне објекте.</p> <p>Однос објеката на парцели, према суседним парцелама, из правилника везаног за најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је.</p>

**Б.1.1. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА РЕГУЛАЦИЈИ УЛИЦЕ
САРАЈЕВСКЕ И УЛИЦЕ РИФАТА БУРЂРВИЋА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНЕ
ГРАДЊЕ**

<p>УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</p>	<p>ОПШТИ УСЛОВИ: Основни параметри који су утицали на формирање грађ. парцеле су, очување традиционалне урбане матрице, чување затечене парцелације, очување традиционалног положаја објекта на парцели уз уличну регулацију, очување типичних габарита објеката у границама традиционалне парцеле и уобичајене висине.</p> <p>Ради очувања традиционалне матрице, и традиционалне парцеле, планирано је задржавање постојећих парцела, у случају парцелације и препарцелације користе се правила минималних ширине парцеле и површине према општим правилима претежне намене. Изградња већих објеката вишепородичног становања може се десити по дубини парцеле, тако да не угрожава карактер уличне фасаде, минималних ширине парцеле и површине према општим правилима претежне намене.</p> <p>Због карактера парцела, дозвољава се одступање у величини минималне парцеле за тип породично стамбене изградње до 10%, што се посебно анализира у оквиру програма изградње на парцели и локацији.</p>
<p>ОСНОВНА НАМЕНА</p>	<p>Породично становање, вишепородично становање и јавни објекти.</p>
<p>ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ</p>	<p>Компатибилна намена, могу бити заступљене у оквиру објекта или заступљеност ове намене може бити и 100% на појединачној грађевинској парцели. За њих се примењу правила градње које важе и за стамбене објекте породичне градње на регулацији. Дозвољна изградња компатибилних намена, и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, мануфактурна производња,(под условом да не подлеже захтеву за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, здравство, дечија заштита, образовање, култура.</p>
<p>ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ</p>	<p>Помоћни објекат: оставе, летње кухиње,сеници: -као самостални објект на парцели могу се јавити иза основног објекта, сем код вишепородичних и јавних објеката. Гараже као помочни објекат може се јавити и испред основног објекта, иза регулационе линије. Правила изградње за ову врсту објеката, према општим правилима претежне намене.</p>

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ САОБРАЋАЈНИЦА	-Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом, а дефинисана је: графичком прилогу бр.06., а односи се на породичну градњу., за изградњу вишепородичних објеката положај објекта у односу на регулацију важе правила градње за вишепородичне објекте.
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ	Дозвољена је изградња објеката на парцели 60%.
ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА	Максимална висина надземних етажа породичних објеката је мах 12.0м (до коте слемена). Могу се предвидети и подрумске просторије уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДА- ЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта индивидуалног стамбеног објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле је: - за тип слободностојећи објеката 2,5 м са једне стране, 1,0м са друге бочне стране; - за тип двојних објеката 2,5 м са слободне стране; -ПРЕПОРУКА: Код нове изградње препорука је задржавање постојећих габарита, односно реконструкција постојећих објеката, са задржавањем објекта на регулација. За све парцеле које су мање од мин. величине парцеле према правилнику о општим правилима парцелације, затечене парцеле третираће се као грађевинске.
ПАРКИРАЊЕ	Отворени паркинг простор на парцели, предвидети у оквиру грађевинске парцеле корисника: - за објекте слободностојеће, двојне, на бочној страни дворишта или иза основног објекта. Код објеката у низу у оквиру објекта. Ово правило важи и за објекте компактибилне намене. – једно паркинг место за сваки стан и једно паркинг место на 70 м ² корисне површине пословног простора. Обезбедити приступ парцели на јавно у ширини мин.2,5м ако простор није изграђен.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	На истој грађевинској парцели се могу градити други објекти (стамбени, објекти компактибилне намене, и помочни) до максималног коефицијента заузетости. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта до коте венца. За други објекат обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,50м за породичне објекте.

<p>АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА</p>	<p>Поштовање традиционалних форми које подразумевају четвороводни кров ниског нагиба (мах 30о) кровних равни, евентуално плитак испуст првог спрата у виду еркера који наткриљује улицу и на првом месту сведени обликовни израз целокупног склопа грађевине, поштовање традиционалних материјала као што су малтерне фасаде, квалитетна дрвена столарија или пластичне столарије боје дрвета, црепом који обликом подржавају облик ћерамиде</p> <p>Обрада фасадних зидова бојењем, и каменом цоклом. Препоручена је примена висококвалитетних и трајних материјала, задовољавајућих естетских карактеристика.</p>
<p>ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи регулациону линију.</p> <p>Код објеката који се граде на регулационој линији (грађевинска линија и регулација се поклапају испади на појединим спратним етажама (лође, балкони и еркери) на предњој фасади немогу прећи регулационе линије. Ако се испади граде код објеката у низу или двојних она мора бити удаљена од бочних ивица објекта суседних објеката за најмање 2 своје ширине.</p> <p>-Испади на објекту у нивоу спрата:</p> <p>-плитак испуст првог спрата у виду еркера који наткриљује улицу, (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску односно регулациону линију више од 0,6 м, и да не заузимају 30% предње фасаде етаже на којој се налази. Овакви еркери</p> <p>-Испади на објекту у нивоу спрата са бочне стране не смеју се градити на растојању мањим од 1м (и то 30% бочне слободне фасаде), када је растојање грађевинске линије приземља и међе мин 2,5м. На бочној страни испада немогу се постављати отвори.</p> <p>Према унутрашњем дворишту нема ограничења, осим ако не смета инсолацији суседног објекта.</p> <p>-Отворено степенице се могу постављати на бочни или задњи део објекта под условом да неометају пролаз и друге функције дворишта и немогу прећи грађевинску линију.</p> <p>-приземна етажа са приступом са улице мин 20цм, изнад 20цм приступно степениште планирати унутар објекта.</p>

ОСТАЛО	<p>Дворишне ограда према улици је зидана висине 2м, са дрвеном капијом надстрешницом прекривеном црепом по угледу на традиционалну ограду. Простор за одлагање смећа унутар парцеле. НАПОМЕНА: Због карактера постојећих парцела, дозвољава се одступање у величини минималне парцеле за тип породично стамбене изградње до 10%, што ће се посебно анализира у оквиру програма изградње на парцели и локацији.</p> <p>Традиционалне стамбене куће млађег типа (кућа породице Трговац из 1910. године у Сарајевској бр 6, кућа породице Гицић у Сарајевској 108., итд.), подлежу издавању локациских услова од стране Завода за заштиту споменика.</p>
---------------	--

Б.2.ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ОБЈЕКТЕ ВИСИНЕ 22м ДО КОТЕ ВЕНЦА

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<p>Минимална грађевинска парцела 600,0м². Добијање овакве парцеле спајање две или више парцела у једну израдом плана препарцелације или парцелације.</p>
ОСНОВНА НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	<p>Вишепородични стамбени објекти и компатибилни објекти и објекти јавне намене.</p>
КОМПАКТИБИЛНА НАМЕНА	<p>Компатибилна намена, могу бити заступљене у оквиру објекта или заступљеност ове намене може бити и 100% на појединачној грађевинској парцели. За њих се примењу правила градње које важе и за стамбене објекте породичне градње на регулацији. Дозвољна изградња компатибилних намена, и то: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, мануфактурна производња,(под условом да не подлеже захтеву за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, здравство, дечија заштита, образовање, култура.</p>
ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ	<p>Забрањена изградња помочних објеката.</p>
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ САОБРАЋАЈНИЦА	<p>Минимална грађевинска линија удаљена 5 метара од регулационе линије улице мин ширине 8м, 9м од осе улице за улице мање од 8м. Рампа за улазак или излазак из гараже било у подрумској или приземној етажи мора да се заврши иза регулационе линије.</p>

МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТ ПАРЦЕЛЕ	Дозвољена је изградња објеката на парцели 70%.
ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА	Максимална висина надземних етажа породичних објеката је мах 22,0м до коте венца.
НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	дозвољена међусобна удаљеност објеката: –за колективно становање 4,0м од међе уз могућност изградње на међи а уз сагласност власника суседне парцеле,односно власника парцеле на чијој се међи гради Уколико постојећи објекат на међи има отворе дозвољава се изградња лепљеног објекта тако што ће се на месту постојећих отвора помоћних просторија обезбедити ваздушни простор на новом објекту.
ПАРКИРАЊЕ	Отворени паркинг простор на парцели, предвидети у оквиру грађевинске парцеле корисника, са једним улазом и излазом на јавну површину. Број паркинг места за објекте становања једно паркинг место за сваки стан и једно паркинг место на 70 м2 корисне површине пословног простора. - За објекте --бањско-пансионског смештаја 1ПМ на користан простор за 10 кревета. - За објекте: Банка, Здравствена, Пословна или административна установа 1ПМ на 70м2 корисног простора. -Пошта 1ПМ на 150м2 корисног простора, -Трговина на мало 1ПМ на 100м2 корисног простора, -Угоститељски објекат 1ПМ на користан простор за 8 столица, -Хотелијерске установе 1ПМ на користан простор за 10кревета, -Позориште или биоскоп 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца, -Спортска Хала 1ПМ за користан простор за 40 гледалаца, - Најмањи број паркинг места је једно паркинг место по стану.“ Ово правило важи и за објекте компактибилне намене.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	На истој грађевинској парцели се могу градити други објекти

Дисцлаимер:

Садржај овог документа везаног за посебна правила грађења за објекте вишепородичне стамбене објекте висине до 22м до коте венца објекта, проистекла су на основу мишљења комисије за планове града Новог Пазара, и не представљају ставов обрађиваћа плана.

1.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ОБЈЕКТЕ VEЋE ВИСИНЕ ДО 30м ДО КОТЕ ВЕНЦА И ПАРЦЕЛЕ ИЗНАД 10 АРИ:

За комплексе парцеле површина од 10 и више ари омогућава се израда планске студије за проверу и утврђивање правила грађења које се односи на густину, заузетост, регулацију и повећање спратности односно мах. висине коте венца на уличном фронту до 30м.

У зони А плана висина и спратност објеката, дефинисана у правилима за висину објеката, може се повећати, а урбанистички параметри и положај објекта ускладити, кроз израду **Урбанистичког пројекта**, који у себи садржи Анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине Града Новог Пазара. и изузетак је зона у којој није дозвољена изградња високих објеката, а која обухвата подручје које се налази под заштитом завода за заштиту споменика културе

Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације. Високим објектом сматрају се сви комерцијални, пословни и стамбени објекти виши до 30 м.

Локације је потребно вредновати према следећим критеријумима:

а) Урбанистичко-архитектонски критеријуми

а.1. Однос према контексту и карактеристикама окружења

Анализа могућих утицаја окружења на објекат и предложене изградње на окружење. Однос се исказује као процена доприноса изградње локације високог објекта сваком од разматраних аспеката. Анализирају се: волумен, висина објекта и силуета; однос према заштићеним објектима, просторима и природним пределима; урбана матрица, тип изградње и улични профил; топографија терена; зелене површине;

Пропорција високог објекта не може да буде мања од 1:3 (однос шире стране основе објекта и висине). Као контролни фактор примењује се максимални индекс изграђености, који на нивоу блока не може бити већи од 5.0.

а.2. Подобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката

Анализира се површина, облик и димензије локације, могућност постављања објеката и организације простора према урбанистичким, еколошким, саобраћајним и другим захтевима; остварени урбанистички параметри (односно величине локације и укупни капацитети изградње); диспозиција објекта у односу на суседне парцеле, постојеће и планиране објекте; колске и пешачке везе са околним простором (процена могућности обезбеђења адекватног саобраћајног и пешачког приступа у складу са наменама и капацитетима, функционална повезаност са непосредном и широм контактном зоном).

а.3. Допринос јавном простору и простору за јавно коришћење у окружењу, као и процена могућности коришћења првих и последње етажа за јавне намене или јавно доступне садржаје.

а.4. Допринос урбаној трансформацији непосредног или ширег окружења као процена посебног доприноса који изградња високог објекта може да има на унапређење ширег простора, развој транспортног система, инфраструктуре и других развојних програма. (Вреднује се у случају када изградња високог објекта представља стратешки важан и од града стимулисан подухват, када таква изградња мења карактер читавих делова града, и сл.)

а. Допринос заштити визура.

б) Саобраћајни критеријуми

б.1. Саобраћајна приступачност

Локације за високе објекте неопходно је планирати на правцима који су на уличној мрежи високог ранга са капацитетима који могу да прихвате интензивнији саобраћај. Такође је важно да секундарна мрежа, која непосредно опслужује нове објекте има одговарајућу густину у гравитационој зони објекта (радијусу од 400 м), задовољавајући капацитет и потребан број прикључака (веза) на примарну саобраћајну мрежу у окружењу. Анализа се ради за сваку појединачну локацију.

б.2. Обезбеђење јавног превоза у гравитационој зони од 400 м (петоминутна пешачка изохрона)

Обезбеђење јавног градског превоза је од примарног значаја, нарочито уколико су планирани садржаји у таквим објектима комерцијални

и атрактивни. Предност имају локације са аутобуским везама

6.3. Паркирање

Паркирање мора бити у функцији површине, намене и евентуалних ограничења на локацији, а може бити решено у гаражи, на отвореном паркингу, уређено улично паркирање или као комбинација ових решења. Потребан број паркинг места одређује се према општим условима овог плана за поједине намене. Искључено је паркирање у деловима надземних етажа оријентисаних ка улици или суседним парцелама.

6.4. Утицај објекта на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама

Собзиром на очекиване капацитете високих објеката и саобраћај који ће бити генерисан увођењем нових намена, за сваки појединачан случај неопходна је процена утицаја на постојећу саобраћајну инфраструктуру и могућности прилагођавања те инфраструктуре новонасталим потребама.

в) Инжењерско-геолошки критеријуми

Локације за изградњу високих објеката доказују се и кроз анализу локације са геотехничког аспекта, израду геомеханичког елабората и обраду одговарајућих геолошких података, као што су:

- физичко-механички параметри;
- хидрогеолошке карактеристике са аспекта оводњености и хидропотенцијала терена у зони утицаја постојећих И будућег објеката;
- подаци о брзинама простирања еластичних таласа;

– друга документација која ће пружити довољно података о могућности изградње оваквих грађевинских захвата као и утицај тих захвата на промене својстава терена као и на суседне објекте.

г) Критеријуми заштите животне средине

Побољшање услова животне средине представља један од примарних циљева сваке интервенције у изграђеном простору. Најпре се проверава однос према заштићеним природним добрима и природним подручјима са посебним вредностима и водоизвориштима, према законом дефини-саним условима. Као повољне локације за високе објекте се сматрају оне које обезбеђују да се положајем, оријентацијом, растојањима, волуменом и обликом објеката:

– умање негативни и користе повољни утицаји ветра и ваздушних струјања

– умањи брзина, притисак ветра, његова јачина на објек-тима;

– умањи расхладно дејство (могућност постављања обје-ката паралелно са правцем ветра, посебно на гребенима; код издужених габарита могућност оријентисања у правцу север-југ);

– користи потенцијал ветра за природну вентилацију, и као могући извор енергије;

– редукују сенке објекта, величина и трајање сенке која пада на друге објекте

– омогући постизање повољних услова инсолације по-себно у зимском периоду (инсолационо растојање које обезбеђује најмање два сата осунчавања стамбених просто-рија у зимском периоду);

– омогући постављање објекта на северној страни лока-ције;

– очува видокруг околних зграда – мања основа обез-беђује већи видокруг;

– омогући формирање зелених и слободних површина и повезивање у систем зеленила

– редукује површина под објектима, формирају пешачке комуникације, платои, атријуми, уз увођење високог зеленила;

– елиминише или умањи дејство штетних гасова, буке, вибрација, постављањем објекта супротно од смера ветра у односу на извор загађења (на пр. саобраћејнице).

д) Безбедносни критеријуми

ђ) Могућност прикључења на мрежу инфраструктуре

Инфраструктурно повезивање високих објеката на градске комуналне системе је специфично у односу на остале критеријуме и посматра се кроз најмање два аспекта:

– могућност прикључења на градску мрежу инфраструктуре и

– специфични услови који произилазе из висине објеката.

3.3. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ЗОНЕ

1. Стамбени простор - стамбену јединицу са помоћним и пратећим просторима у оквиру више-породичног објекта организовати према функцији

и важећим нормативима. Светла висина стамбених просторија не може бити мања од 2,5м.

2. Пословни објекти треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима према важећим прописима за одређену намену или делатност. Стандардна светла висина пословних, радних просторија треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности.

3. Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.

4. Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VIII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (МЦС).

5. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи) одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове оријентисане на горњу и доњу прилазну зону.

– Одређивање коте приземља:

– мах. $1/2X$ м од највише коте приступне саобраћајнице тј. нулте коте

– на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице-нулте коте

– на стрмом терену са нагибом од улице (на ниже) када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимално $1/2X$ м нижа од највише коте приступне саобраћајнице.

– Приликом пројектовања и изградње објеката имати у виду ниво подземне воде.

– Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

– Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну атмосферску канализацију.

– Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

– Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишта и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

– У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.

– Саобраћајне површине - приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт или поплачање разним типским елементима.

– Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Обзиром да се ради о редефинисању насеља из постојеће породичне градње, где су објекти према намени одговарају ретким густинама, у вишепородично односно становање високих густина, очекивани ефекти су да ће током наредног периода у насељу у оквиру плана доћи до прогусћавања насеља. Таква промене могу се десити у целом плану обзиром на профил улица и услова грађења.

Реализацијом овог планског решења стварају се услови за активирање потенцијала овог простора. Очекивани ефекти планирања су:

– Унапређење постојећег карактера, визуелног идентитета и амбијента блока кроз увођење нових садржаја и планиране интервенције на постојећим објектима и изградњи нових објеката.

Одговорни урбанисте:

Шкријељ Јасмина, диа

Сеад Мушевић, диа грађ.инж.

Алма Хашанин, дипл. инж. еле.

САДРЖАЈ

АКТИ СКУПШТИНЕ ГРАДА

- 160.** Измена и допуна дела Плана генералне регулације за део Центра насељеног места града Новог Пазара који обухвата део насеља: Туковац, Градски центар, горњи и доњи Луг, Парице, Поила, доњи и горњи Селаковац, насеље изнад Великог гробља, Букреш, Поток, део насеља Семењача, насеље Варош махала, Шестово и Јакља на потесу насеља Парице и Поила 1

