



# SLUŽBENI LIST

## GRADA NOVOG PAZARA

GODINA XVI	BROJ 5	NOVI PAZAR, 26. MAJ 2009.	GODIŠNJA PRETPLATA JE 10000 DIN.
------------	--------	---------------------------	----------------------------------

130

Na osnovu člana 39. stav 1. i člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“ br 47/2003), člana 13. i člana 19. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“ 34/2006), čl. 32. stava 1. tačke 5. i člana 66. stava 3. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“ 129/07), člana 41. stava 1.tačke 6. Statuta grada Novog Pazara („Sl.list opštine Novi Pazar“ br.14/2008) Skupština Grada Novog Pazara, na sednici održanoj 31.03.2009.godine, je donela

### PLAN DETALJNE REGULACIJE POTES „CARINA 2” U NOVOM PAZARU

#### 1. UVODNI DEO

##### 1.1.PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE POTES „CARINA 2“

**PRAVNI OSNOV** za izradu Plana detaljne regulacije potes „CARINA 2“ je : Odluka o izradi Plana detaljne regulacije za potes "CARINA 2" br. 350-142 od 28.12.2007 i Odluka o donošenju izmena i dopuna Programa za plan detaljne regulacije potesa "CARINA 2" koji je sastavni deo Odluke o izradi plana detaljne regulacije potesa "CARINA2" br.350159/2008 od 05.12.2008.god., kao i Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. gl. RS br. 47/03 i 34/06) i Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid (Sl.gl.RS br.12/04).

**PLANSKI OSNOV** za izradu Plana je Generalni plan Novi Pazar 2020 (Sl.list Opštine Novi Pazar 27/06).

#### 1.2. GRANICA ZAHVATA PLANA DETALJNE REGULACIJE

Granica Plana detaljne regulacije potes „CARINA “ ide sa severa parcelama i to: kat. parcela br. 4980, deo kat. parcela br. 3064/12, 3085 ( ulica Emina Hadžovića), i kat. parcele br.3087/6 i 3088/2. Granica dalje ide na istočnu stranu delovima kat. parcela: 3088/2, 3789 i 4983/1 ( korito reke Raške). Sa juga granica plana ide od kat. parcele br. 4983/1 (korito reke Raške) i obuvata delove kat.parcela br.3826, 3759, 3760, i celu kat. parcelu 3758, zatim deo kat. parcela br. 3773/4, i cele kat. parcele br.3773/3, 3774/3, i delove kat. parcela br. 3775 i 3785 (ulica), granica dalje ide sa zapada kat.parcelama i to: deo 3785, deo 3467, i cele kat. parcele br. 3461/3 i 3461/4.

Sve katastarske parcele (cele i delovi) unutar ovako definisanog zahvata predmet su Plana detaljne regulacije. Površina zahvata plana iznosi 9.33ha

**Grafički prilog 1. - Katastarsko topografski plan sa granicom zahvata, R=1:1000**

#### 1.3. IZVOD IZ GP-a "NOVI PAZAR 2020"

Prema GP-a Novi Pazar 2020, prostor u zahvatu plana potesa "CARINA" ima namenu :

Stanovanja i to: zone većih gustina A.1.1. zastupnjene su u zoni neposredno do ulice Stevana Nemanje sa njene južne strane i u zoni do Raskrsnice na Šestovu sa severne strane ulice Dimitrija Tucovića. Gustine postepeno opadaju prema severo-zapadnom delu plana tj. perifernim zonama područja GP-a, gde su srednje gustine stanovanja B.1. i B.1.1., dok prema gradskom centru na južnoj strani su zone stanovanja visokih gustina. Na osnovu GP-a, na prostoru **Plana detaljne regulacije „CARINA 2”** su sledeće gustine:

- **Stanovanje visokih gustina A1.1.** (A1.1.-Gs = 70-100 stanova /ha.) je zastupljeno na prostoru u delu plana, neposredno do ulice Stevana Nemanje sa južne strane i prostoru do Raskrsnice na Šestovu sa severne strane ulice Dimitrija Tucovića.

- **Stanovanje visokih gustina A2.** (A2-Gs = 40-70 stanova /ha.) je zastupljeno na prostoru u delu plana, između stanovanja visokih gustina A.1.1. sa severne strane, i granice Plana detaljne. regulacije CARINA 1 sa južne strane, korita reke Raške sa istočne strane i ulice Stevana Nemanje sa zapadne strane

- **Stanovanje srednjih gustina B.1.** (B.1-Gs = 20-40stanova /ha) je zastupljeno na prostoru u delu plana, koji se sa severo-zapadne strane neposredno naslanja na raskrsnicu Šestovo, tačnije to je prostor između ulice Šestovski potok i padina Vojničkih livada .

- **Stanovanje srednjih gustina B1.1.** (B.1.-Gs = 20-40stanova /ha) je prostor u delu plana neposredno do ulice Miodraga Jovanovića naslonjen na gustine stanovanja B.1.

- **Linijski centri sa stanovanjem** formirani su duž ulice Stevana Nemanje, sa obe strane do granice sa zonom stanovanja visokih gustina A.1.1. I u delu plana između ulice Jalija I Kejske saobraćajnice.

**Grafički prilog br. 2.1 - Izvod iz nacrtu Generalnog plana Novog Pazara 2020, namena površina R=1:1500.**

#### **1.4. POSTOJEĆE STANJE I OPŠTE KARAKTERISTIKE ZAHVATA**

Predmetni zahvat se preko Carine 1 naslanja na Gradski centar, tačnije prostor plana se nalazi između regulacije reke Raške na istočnoj strani zatim dela ulice Stevana Nemanje i dela prostora do ulice Miodraga Jovanovića sa zapadne strane, zatim raskrsnice na Šestovu sa severne strane kao i naselja Carine 1 sa južne strane. Prostor obuhvaćen ovim planom predstavlja delimično izgrađno gradsko tkivo, čija fizionomija saobraćajnica se još nije formila. Karakteristika ovog prostora jeste formiranje nove urbane matrice, po pojedinim prostornim celinama, kao i mešavina stilova u novijem periodu gradnje.

Novi stambeno-poslovni objekti, na parcelama „Sandžaktransa“, su nastali na osnovu Regulacionog plana iz 1999.god. dobrog kvaliteta gradnje i neujednačene spratnosti. Mali broj objekata je u potpunosti završen.

Montažno demontažni objekti na uglu ulica Stevana Nemanje i Miodraga Jovanovića su u neskladu sa ambijentom i planirani su za rušenje.

Prostor plana karakteriše i deo postojećeg starog stambenog naselja i to u delu plana uz ulicu Jalija koja je asfaltirana i poseduje odgovarajuću infrastrukturu. Deo postojećeg stambenog naselja se karakteriše, pojačanom potrebom za izgradnjom novih objekata kao i rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih, starih objekata.

Plan takođe karakterišu i prostori, koji nisu izgrađeni, a atraktivni su za izgradnju.

Lokacija je bitna ne samo za razvoj zona koje su neposredno oslonjene na gradski centar, već i na ukupnu sliku grada.

#### **POSTOJEĆA NAMENA POVRŠINA**

Postojeću strukturu korišćenja zemljišta čine javne i ostale površine:

##### **1.4.1. JAVNE POVRŠINE**

Postojeće javne površine u zahvatu Plana, čine objekti i površine za javnu upotrebu, u površini od 1,53 ha i čine ga sledeće namene :

- Saobraćajna infrastruktura – magistralne i gradske saobraćajnice, ulice, pešački pristupi i prilazi

##### **1.4.2. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

###### **Ulična mreža**

Prema funkcionalnoj klasifikaciji urađenoj za GP Novog Pazara, postojeću uličnu mrežu za prostor plana “CARINA 2“ čine sledeće kategorije saobraćajnica:

- o- gradska magistrala,
- o- gradske saobraćajnice
- o- kružni tok
- o- pristupne saobraćajnice
- o- pristupi i prilazi

Postojeći sistem ulične mreže obuhvata plana, delimično opslužuje značajne ulazno-

izlazne pravce i povezuje različite gradske sadržaje, obzirom da je oslonjen na gradski centar, a izgradnjom kružnog toka na raskrsnici Šestovo poboljšala se bezbednost u saobraćaju, a smim tim, su se otklonila i odgovarajuća saobraćajna opterećenja.

**Gradska magistrala** je saobraćajnica najvišeg ranga na postojećoj saobraćajnoj mreži koja se prostire delom posmatrane površine plana, povezuje različite gradske sadržaje (rad, stanovanje, obrazovanje, centar) pri čemu opslužuje najveći deo tranzitnog, izvorno-ciljnog saobraćaja. Na posmatranoj površini plana, saobraćajnica ovog ranga je pravac ulice Stevana Nemanje, koja preko kružnog toka nastavlja svoj pravac, Starim putem prema gradu Raški i zauzima površinu sa kružnim tokom 0,57ha., i ista je asfaltirana sa različitim širinom kolovozne trake i trotoara i to: u delu saobraćajnice od granice plana na jugozapadu ka kružnom toku, širina kolovozne trake 11 m i to 7m kolovoza i po 2m trotoari, a u delu trase od kružnog toka prema granici plana na severu sa širinom kolovoza do 7m i sa trotoarima koji su delimično asfaltirani u različitim širinama. Neophodna rekonstrukcija sa ciljem proširenja i formiranja odgovarajućeg profila trotoara, na delu trase gde ona ima manji profil.

**Gradske saobraćajnice** imaju funkciju jačih sabirnica kao i povezivanja prigradskih naselja. U gradske saobraćajnice u delu posmatrane površine plana ubrajaju se: Deo ulice Dimitrija Tucovića koja preko kružnog toka prelazi i nastavlja pravac ulicom Miodraga Jovanovića. U zahvatu plana gradske saobraćajnice zauzimaju površinu oko 0.36 ha, obe su asfaltirane, neophodna rekonstrukcija sa ciljem proširenja i formiranja odgovarajućeg profila ulice i trotoara.

**Ostale stambene-pristupne ulice**, distribuiraju saobraćajne tokove između viših rangova saobraćajnica i stambenih zona i ostalih sadržaja, sa i bez trotoara, u širini od 3m do 8m, delimično su asfaltirane, neophodna rekonstrukcija.

Ulice ovog tipa koje su asfaltirane su: ulica Jalića, krak ulice Šestovski potok i krak ulice Branislava Bakračevića, zauzimaju površinu 0,26ha, neophodna rekonstrukcija u cilju proširenja i formiranja odgovarajućih trotoara.

Novoprojektovana ulica u delu prostora gde su već izgrađeni novi stambeni objekti zauzima površinu 0,13.

Ostale pristupne i prilazne ulice su neasfaltirane i zauzimaju površinu 0,21ha.

Ulična mreža kategorije gradske magistrale, gradske saobraćajnice, ostale pristupne i prilazne ulice zauzimaju površinu od oko 1ha 53 ara, od toga, pod asfaltom je 1ha i 13 ari, ostale saobraćajnice su ne asfaltirane u površini od 40 ari.

**Pristupi i prilazi** predstavljaju kolsko-pešačke pristupe i prilaze do par objekata, ne postoje izgrađene posebne površine za kretanje pešaka.

#### **Javni gradski prevoz putnika**

**U postojećem stanju zahvata plana, prevoz putnika javnim saobraćajem funkcionije ulicom Stevana Nemanje, gradski prevoz putnika se zasniva na autobuskom sistemu.**

**Mirujući saobraćaj**-Problem stacioniranja vozila u Novom Pazaru nastao je usled neusklađenosti prostornih potreba i mogućnosti. Kao posledica se javlja sve veća nesaglasnost između broja automobila i normativnih potrebnih površina za parkiranje.

Kapaciteti postojećih parking prostora nisu zadovoljavajući prema potrebama u zahvatu plana, pa su vozila neretko parkirana i na samom kolovozu i na trotoaru. U postojećem stanju ne postoje odgovarajući kapaciteti za smeštaj vozila.

#### **Pešački saobraćaj**

Unutar posmatranog zahvata, izuzimajući regulacione profile asfaltiranih saobraćajnica, ne postoje izgrađene posebne površine za kretanje pešaka.

#### **Saobraćajni uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru**

U postojećem stanju izgrađene saobraćajne površine za kretanje pešaka nisu prilagođene za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru.

### 1.4.3. OSTALE POVRŠINE

U strukturi korišćenja građevinskog zemljišta, su ostale površine, u ukupnoj površini od 7,43 ha. U ostalim površinama preovladavaju površine porodičnog individualnog stanovanja, srednjih gustina tipa B. i to kao: postojeće porodično stanovanje i plansko porodično stanovanje, zatim objekti višeporodičnog stanovanja A.1.1., površine sa bespravnim objektima poslovanja sa stanovanjem, zatim površine montažnih objekata po Programu privremenog uređenja prostora, površine poslovnih objekata i objekata tercijalnih delatnosti i slobodne neizgrađene površine.

#### PORODIČNO STANOVANJE:

**SREDNJE GUSTINE PORODIČNOG STANOVANJA TIP B /10-50 stanova/ha/** zastupljene su na prostoru plana i zauzimaju najveću površinu građevinskog područja, ukupno oko 3,41ha.

U Srednje gustine porodičnog stanovanja izdvajaju se tri tipa stanovanja: stanovanje realizovano na osnovu plana, postojeće stanovanje, i tip manjeg bespravnog stanovanja, u severo-zapadnom delu plana do kružnog toka na nepristupačnom terenu - padini .

**Stanovanje realizovano na osnovu plana**, tip stambeno-poslovnih objekata, na površini od oko 1ha 30ari. U delu obuhvata plana Carina 2, podignuti objekti su tipa porodičnog stanovanja sa poslovanjem, novije izgradnje, dobrog kvaliteta, čija je namena kompatibilna planiranoj nameni stanovanja, objekti arhitektonsko-građevinski adekvatni lokaciji.

Naselja se nalaze u zoni sa adekvatno planiranom uličnom matricom, sa pravilnom parcelacijom nastalom nakon donošenja regulacionog plana 1999.god. Karakteristika ovog bloka naselja jeste pravilana urbana struktura sa stambeno-poslovnim objektima u nizu i slobodno stojeći stambeno-poslovni objekti .

**Postojeće stanovanje**, gusto naseljeno, na površini od oko 1ha 78 ari. Prostor karakterišu, postojeći stari objekti uz postojeću ulicu Jalija sa pojačanom potrebom za izgradnjom novih objekata kao i rekonstrukcijom i dogradnjom

postojećih, starih objekata koji su lošeg kvaliteta. Postojeći stari objekti sa ovakvim karakteristikama, nisu u suštini kompatibilni, sa planiranom namenom stanovanja.

Postojeća stara stambena naselja nalaze se u zoni sa relativno uređenom uličnom matricom, ulicom Jalija, sa pretežno nepravilnom parcelacijom. Karakteristika ovih naselja jeste nepravilana urbana struktura sa slobodnostojećim individualnim objektima. Proces transformacije ovog prostora i zamene postojećih objekata sa objektima višeporodičnog stanovanja, može se desiti ukoliko su vlasnici, korisnici prostora zainteresovani za takvu izgradnju, ukрупnjavanjem parcela u sklopu bloka.

**Stanovanje visokih gustina**, na površini od oko 0,17ha, u delu obuhvata plana Carina 2, podignut je objekat, tipa višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem, spratnosti P+6, novije izgradnje, dobrog kvaliteta, čija je namena kompatibilna planiranoj nameni stanovanja, objekti arhitektonsko-građevinski adekvatni lokaciji.

**Poslovanje sa stanovanjem**, prostor severozapadno od raskrsnice Šestovo, do Šestovskog potoka, karakterišu ih pretežno bespravno podignuti poslovno-stambeni objekti na površini 0.11 ha.

**Poslovanje**, prostor u severnom delu plana, tačnije prostor između ulica Stari put za Rašku i ulice Dimitrija Tucovića, objekti poslovanja preduzeća AD "Preduzeća za puteve" Novi Pazar, pretežno montažni, na površini oko 0,67 ha .

**Montažni objekti**, prostor između ulica Stevana Nemanje i ulice Miodraga Jovanovića, prizemni montažni objekti, na površini 0.07 ha.

**Tercijalne delatnosti -poslovanje**, prostor unutar plana, tačnije prostor preduzeća AD "Sandžaktransa", par objekata na datom prostoru, veći deo prostora prazan i neizgrađen, na površini od 1.53 ha.

**Slobodne neizgrađene površine**, u strukturi korišćenja građevinskog zemljišta je prostor u delu plana istočno i zapadno od ulice Miodraga Jovanovića, zatim prostor do ulice Stevana Nemanje, zatim prostor do granice plana na jugu i prostor od jaza do ulice Jalija u severnom delu plana, na površini 1.90ha.

**Zelenilo uz reku**, neuređeni prostor zelenila sa istočne strane plana do korita reke Raške, na površini 0.20 ha.

**Jaz**, prostor jaza koji nije aktivan, na površini 0.09 ha.

**POSTOJEĆA NAMENA POVRŠINA****BILANS POVRŠINA**

<b>JAVNE POVRŠINE</b>	<b>1.90ha</b>
Gradska magistrala sa kružnim tokom	0.57
Gradske saobraćajnice	0.36
Postojeće asfaltirane	0.26
Neasfaltirane saobraćajnice po planu	0.13
Ostale stambene pristupne i prilazne saobraćajnice	0.21
Pojas oko ulica neuređen	0,08
Zelenilo uz reku	0.20
Jaz	0.09ha
<b>OSTALE POVRŠINE</b>	<b>7.43ha</b>
Visoke gustine A.1.1	0.17
Stanovanje srednjih gustina realizovano po planu	1.30
Postojeće porodično stanovanje	1.78
Poslovanje sa stanovanjem	0,11
Poslovanje	0.67
Montažni objekti	0.07
Tercijalne delatnosti poslovanje	1.53
Slobodne neizgrađene površine	1.80
<b>UKUPNO ZAHVAT PDR</b>	<b>9,33ha</b>

**Grafički prilog br.5 - Postojeća namena površina R=1:1000.**

**URBANISTIČKI PARAMETRI - postojeće stanje****Tabela 1 : Urbanistički parametri i kapaciteti na nivou plana-postojeće stanje P\* 93.300,00 m<sup>2</sup>**

Ukupno površina. plan a ( P bez saobraćajnica)	Stanovanje visoke gustine A.1.1 ha	Stanovanje srednjih gustina na	Stanovanje Postojeće porodično ha	Poslovanje sa stanovanjem ha	Poslovanje ha	Montažni objekti	Tercijalne delatnosti ha	Površina objek. visoke gustine A.1.1 (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	Površina objek. srednjih gustina po planu (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost
9.33 ha	0.17ha	1.41 ha	1.78 ha	0.11ha	0.11ha	0.07ha	1.42ha	620	P+6	1776m <sup>2</sup>	P+2

Površina objek. Postojeće porodično (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	Površina objek. Poslovanje sa stanovanjem (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	Površina objek. Poslovanje (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	Površina objek. montažni (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	Površina objek. Tercijalne del (m <sup>2</sup> )	Prosečna spratnost	BRGP ukupno	Procenat zauzetosti (%)	Izgrađenosti	Slobodne i zelene površine (m <sup>2</sup> )
3400	P+2	256	P+1	1300	P+0	108	P+0	320	P+1	22428	7.30	0,40	1.72 ha

## 2. CILJEVI PLANA-OSNOVNI KONCEPT PLANA

### 2.1. CILJEVI PLANA

Jedan od navedenih ciljeva je očuvanje identiteta i kontinuiteta urbanog razvoja ovog dela grada, ali i unapređenje kvaliteta životne sredine i urbanih vrednosti u skladu sa novim trendovima razvoja ovog prostora kao i novim principima i standardima savremenog života u gradu. Planom su predviđene promene, kako u pogledu izgradnje tako u pogledu saobraćajne i ostale infrastrukture. Planom je definisana osnovna namena prstora. Dotrajali građevinski fond zamenjuje se novim uz značajno povećanje bruto površine i transformaciju oblika stanovanja iz individualnog u kolektivno stanovanje, kao proces koji je već započet i karakterističan za naselje. Prizemlja planiranih stambenih objekata mogu se iskoristiti za delatnosti koje su kompatibilne sa osnovnom namenom ovog prostora. Parkiranje

vozila rešava se u garažama u okviru svake pojedinačne parcele.

Definisanje kapaciteta i površina javne namene, je način i pokušaj da se izade u susret zahtevima, i potrebama Opštine za proširenje kapaciteta i podizanje kvaliteta uslova rada u okviru javne namene. Ovaj plan omogućava da se predmetni deo plana urbanistički zaokruži kao celina, u skladu sa svim važećim normativima za planiranu izgradnju. Planom su usvojene nasledene vrednosti i afirmisane nove vrednosti, višeporodično stanovanje, visokog kvaliteta u skladu sa već započetom izgradnjom u naselju Carina I.

Cilj izrade plana je formiranje sistema nove regulacije u zahvatu slobodnih površina plana, i razrada programskog koncepta utvrđenog Generalnim planom Novi Pazar 2020, uz uvažavanje karakteristika i potencijala prostora, odnosno:

1. realizacija programa izgradnje regulacije i infrastrukture, kao zaokruženje i povezivanje gradskog centra sa perifernim delovima grada

2. realizacija programa infrastrukture, kroz programe gradskog značaja
3. reprezentativnost u svim navedenim programima
4. očuvanje i zaštita životne sredine zahvata plana.

Jedan od osnovnih ciljeva planiranja i uređenja naselja unutar zahvata plana, potesa "CARINA 2", zasniva se i na kvalitetnoj prostornoj organizaciji naselja, koje se neposredno naslanja na gradski centar Novog Pazara, u kome se stvaraju i obezbeđuju dobri uslovi života i rada i vrši pozitivan uticaj na šire okruženje, što podrazumeva:

1. dopunu postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
  - eliminaciju kvantitativne stambene nestašice
  - rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova
  - formiranje centara različitih kategorija (linijski-poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar,
  - uređenje zelenih površina,

## 2.2. OSNOVNI KONCEPT PLANA

1. Izgradnja prateće saobraćajne infrastrukture kao i ostale infrastrukture u kontinuitetu sa rekonstrukcijom postojeće infrastrukture i postojećim načinom korišćenja.

2. Podela prostora na zone, celine i blokove prema položaju i gustini naseljenosti.

3. Povezivanje svih sadržaja saobraćajnom infrastrukturom i mirnim pešačkim saobraćajem.

## 3. PRAVILA UREĐENJA

### 3.1. PODELA PODRUČJA PLANA NA ZONE, CELINE I BLOKOVE

U prostoru Plana CARINA „2“, u skladu sa postojećom i planiranom organizacijom tj. postavljenim konceptom, specifičnostima i gustini stanovanja prepoznatljive su četiri prostorne celine koje zahtevaju posebne uslove izgradnje, uređenja i korišćenja:

**-ZONA I – "ŠESTOVSKI POTOK"**

**-ZONA II – "DEO UZ ULICU STEVANA NEMANJE"**

**-ZONA III – "UGAO UL. STEVANA NEMANJE I UL. DIMITRIJA TUCOVIĆA"**

**-ZONA IV - "JALIJA"**

Zone su podeljene na celine i blokove. Celine, imaju karakteristike pretežne namene i posebne uslove izgradnje i uređenja zone i celine kojoj pripadaju.

#### **ZONA I - "ŠESTOVSKI POTOK "(površine 0,95 ha)**

Zona I zahvata deo plana koji se neposredno naslanja na ulicu Miodraga Jovanovića i ul. Šestovski potok. Program realizacije u zoni I obuhvata:

-Realizaciju stanovanja srednjih gustina B.1. sa poslovanjem, kao pratećom funkcijom, prema pravilima građenja, i realizaciju stanovanja srednjih gustina B.1.1, zajedno sa saobraćajnicama i pristupima i tampon zelenilom između saobraćajnica.

Zona I je podeljena na 2 celine i 3 bloka :

**Celina C.1.** sa pretežnom namenom stanovanje srednjih gustina B.1. (objekti stanovanja i objekti stanovanja sa poslovanjem, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine), sadrži dva bloka: Blok 1 i 2. Površina celine 0,42ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max.. Stepen izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8

**Celina C.2.** sa pretežnom namenom stanovanje srednjih gustina B.1.1 (objekti stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine), sadrži jedan blok. Površina

celine 0,09ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max.. Stepen izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8

**Celina C.6.** tampon zelenilo, formirano između dve pristupne saobraćajnice do gradske saobraćajnice ulica Miodraga Jovanovića, zahteva oblikovanje i uređenje zelenila u sklopu je bloka. 2. Bruto površina celine 0,01ha.

Na prostoru ove celine, strukturu ovog zelenila činiće srednje i nisko rastinje, koje planom ima karakter zelenila sa prioriternom zaštitnom funkcijom-tamponiranje između dve saobraćajnice. Ove površine su predviđene za ozelenjavanje ili pejzažno uređenje shodno lokacionim uslovima. Tampon zelenilo može biti uređeno zatravljanjem, sadnjom srednjim i niskim rastinjem i imaće prioriternu zaštitnu funkciju.

Osnovnu urbanu strukturu **Zone I** čine objekti stanovanja srednjih gustina, slobodno stojeći, dvojni i u nizu, poslovni objekti, i saobraćajnice ranga gradska saobraćajnica, sabirna saobraćajnica, stambene-pristupne ulice. **Zona I** ima sledeću planiranu strukturu :

-Stanovanje srednjih gustina B.1.....	0.41ha
-Stanovanje srednjih gustina B.1.1.....	0.09ha
-Gradska saobraćajnice, ul. M. Jovanovića	0.19ha
-Sabirna saobraćajnica, ul. Šestovski potok	0.12ha
-Stambene pristupne ulice.....	0.13ha
- Tampon zelenilo.....	0.01ha
<b>ukupno Zona I .....</b>	<b>0,95 ha</b>

### **ZONA II „UGAO UL. STEVANA NEMANJE I DIMITRIJA TUČOVIĆA" (pov. 0,94 ha)**

Zona II zahvata deo plana koji je neposredno oslonjen na ulicu Stevana Nemanje, odnosno na Stari put za Rašku i na deo ulice Dimitrija Tučovića. Program realizacije u zoni III obuhvata:

Realizaciju objekata slobodnostojećih višespratnih stambenih objekata u okviru individualnih ili objedinjenih parcela, za zone stanovanja visokih gustina tipa A.1.1.kao i realizaciju odnosno izgradnju, stambenih objekata slobodnostojećih dvojnih i u nizu, zatim

izgradnju, oblikovanje, uređenje i izgradnju magistralne i gradske saobraćajnice, kao i rekonstrukciju i izgradnju infrastrukture.

Zona je karakteristična u odnosu na ukupan prostor i širu lokaciju i zahteva posebne uslove izgradnje i zaštite i prioritet u uređenju.

Zona II ima jednu celinu i 1 blok sa pretežnom namenom :

**Celina C.3.** sa pretežnom namenom stanovanje visokih gustina A.1.1 (objekti kolektivnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine sadrži jedan blok).

Osnovnu urbanu strukturu **Zone II** čine objekti stanovanja visokih gustina, stambeni slobodno stojeći objekti, dvojni i u nizu, poslovni objekti, i saobraćajnice ranga gradska magistrala, gradska saobraćajnica. **Zona II** ima sledeću planiranu strukturu :

Površina celine 0,65 ha.Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez saobraćajnica) izražen kao max.. Stepen izgrađenosti neto celine je 2,8-3,2.

-Stanovanje visokih gustina A.1.1.....	0.65ha
-Deo Gradske magistrale.....	0.13ha
-Deo Kejske Gradske saobraćajnice.....	0.10ha
-Kej i zelenilo pored keja.....	0.06ha

**ukupno Zona II .....** **0,94ha**

### **ZONA III - “UZ ULICU STEVANA NEMANJE”(površine 3,54 ha)**

**Zona III** zahvata deo plana koji se neposredno oslanja na ulicu Stevana Nemanje i krak ulice Dimitrija Tučovića. Program realizacije u zoni III obuhvata:

Realizaciju stanovanja visokih gustina A.1.1. i stanovanja visokih gustina A.2., realizaciju linijskog centra, uređenje zelenila između dve saobraćajnice i realizaciju gradske magistrale, gradske saobraćajnice, stambenih saobraćajnica i pešačkih pristupa.

Osnovna karakteristika Zone III je blokovska gradnja, pretežno neprekinuti niz, i izgradnja slobodnostojećih višespratnih stambenih objekata u okviru individualnih i objedinjenih



parcela, za zone stanovanja visokih gustina tipa A.1.1. i A.2., oblikovanje i uređenje zelenila između dve saobraćajnice, izgradnju i uređenje gradskih saobraćajnica, stambenih-pristupnih ulica, pešačkih komunikacija kao i rekonstrukcija i izgradnja infrastrukture. Zona II je specifičnost ukupnog prostora i šire lokacije, zahteva posebne uslove regulacije i i prioritet u uređenju. Zona III je podeljena na četiri celine i sadrži 6. blokova:

**Celina C.3.** sa pretežnom namenom stanovanje visokih gustina A.1.1 (objekti kolektivnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine sadrži bloka, blok 2 i 4.).

Bruto površina celine 1,40 ha, od toga 0,32ha u sklopu linijskog centra, a površina od 1,08ha je površina celine van linijskog centra. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez saobraćajnica) izražen kao max.. Stepenn izgrađenosti neto celine je 2,8 -3,2.

**Celina C.4.** sa pretežnom namenom stanovanje visokih gustina A.2. (objekti kolektivnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine sadrži blok 3. i deo bloka 5.).

Bruto površina celine 0,60 ha, od toga 0,58ha u sklopu linijskog centra, a površina od 0,02ha je površina celine van linijskog centra. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez saobraćajnica) izražen kao max.. Stepenn izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8.

**Celina C.5.** linijski centar formiran duž gradske saobraćajnice ul. Stevana Nemanje sa obe strane, objekti uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja srednjih gustina A1.1 i A.2. ili kao dominantna funkcija, prema uslovima, (objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarnih uređenju celine); sadrži deo blokova. 1 i blokove 2 i 3.

Bruto površina celine 1,02ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max. Stepenn izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8

**Celina C.6.** tampon zelenilo, formirano između dve saobraćajnice: gradske magistrale ul. Stevana Nemenje i gradske saobraćajnice ulica Miodraga

Jovanovića, zahteva oblikovanje i uređenje zelenila; sadrži deo bloka. 1. Bruto površina celine 0,16ha.

Na prostoru ove celine, strukturu ovog zelenila činiće srednje i nisko rastinje, koje planom ima karakter zelenila sa prioritonom zaštitnom funkcijom-tamponiranje između dve saobraćajnice. Ove površine su predviđene za ozelenjavanje ili pejzažno uređenje shodno lokacionim uslovima. Tampon zelenilo može biti uređeno zatravljanjem, sadnjom srednjim i niskim rastinjem i imaće prioritnu zaštitnu funkciju.

Neophodno je uraditi posebne projekte pejzažnog uređenja prostora za lokacije u građevinskom reonu gde je planirano tampon zelenilo. Realizacija ozelenjavanja ovog prostora tampon zelenilom, direktno na osnovu plana i idejnih rešenja i projekata pejzažnog uređenja i ozelenjavanja.

Osnovnu urbanu strukturu **Zone III** čine objekti stanovanja, visokih gustina A.1.1. i A2., stambeni slobodno stojeći objekti, dvojni i u nizu, zatim poslovni objekti, saobraćajnice ranga magistrala, gradske i Kejske saobraćajnice, stambne ulice i pešački pristupi i prilazi i uređenje tampon zelenila između dve saobraćajnice. **Zona III** ima sledeću planiranu strukturu:

-Stanovanje visokih gustina A.1.1.	1.07ha
-Stanovanje visokih gustina A.2.	0,02ha
-Linijski centar- (u sklopu linijskog centra Stanovanje A.1.1.i A.2.)	0.90ha
-Tampon zelenilo između dve saobraćajnice	0.16ha
-Deo Gradske magistrale, ul. S. Nemanje	0.53 ha
-Deo Gradske saobraćajnice, ul. D. Tucovića	0.12ha
-Deo Kejske gradske saobraćajnice	0.16 ha
-Stambene pristupne	0.48 ha
-Pešački prilazi i pristupi	0.03ha
-Kej i zelenilo pored keja	0.07ha

---

**ukupno Zona II** **3.54ha**

**ZONA IV - "JALIJA" (površine 3,90 ha)**

Zona IV zahvata deo plana koji se neposredno naslanja na granicu plana Carina 1 sa južne strane plana, preko koje se ostvaruje veza sa Gradskim centarom. Program realizacije u zoni IV obuhvata:

Realizaciju stanovanja visokih gustina A.1.1. i A.2. pretežno postojeće individualno stanovanje sa pratećim komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda). Moguće progušćavanje postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata, zatim realizaciju linijskog centra. Realizacija obuhvata još i rekonstrukciju, izgradnju, i uređenje, stambenih-pristupnih ulica, Kejske saobraćajnice i pešačkih komunikacija, kao i rekonstrukciju i izgradnju infrastrukture.

Zona IV je podeljena na tri celine i 4 bloka sa pretežnim namenama :

**Celina C.3.** sa pretežnom namenom stanovanje visokih gustina A.1.1 (objekti višeporodičnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, osnovna namena, komplementarna uređenju celine), sadrži jedan blok.

Bruto površina celine 0,95ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max.. Stepenn izgrađenosti neto celine je 2,8-3,2.

**Celina C.4.** sa pretežnom namenom stanovanje visokih gustina A.2. (objekti stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, namena komplementarna uređenju celine), sadrži blok 2,3 i 4.

Bruto površina celine 1,82ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max.. Stepenn izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8

**Celina C.5.** linijski centar formiran između Kejske saobraćajnice i postojeće stambene ulice Jalija, objekti uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja visokih gustina A.2. ili kao dominantna funkcija, prema uslovima, (objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarnih uređenju celine); Bruto površina podceline 0,13 ha. Maksimalni programski kapacitet izgrađenosti neto celine (bez obodnih saobraćajnica) izražen kao max.. Stepenn izgrađenosti neto celine je 1,6-2,8

Osnovnu urbanu strukturu zone IV čine objekti stanovanja visokih gustina A.1.1 i A.2. stambeni objekti, slobodnostojeći, dvojni i u nizu, linijski centar, stambene i pristupne ulice, Kejska saobraćajnica i pešački pristupi i prilzi. **Zona IV** ima sledeću planiranu strukturu:

- Stanovanje visokih gustina A.1.1.....0,95ha
- Stanovanje visokih gustina A.2. ....1,82ha
- Linijski centar- (u sklopu linijskog centra Stanovanje A.2.) .....0,13 ha
- Stambene-pristupne ulice.....0,54ha
- Deo Kejske gradske saobraćajnice.....0,31 ha
- Kej i zelenilo pored keja.....0,15ha

---

**ukupno Zona IV.....3,90ha**

**PODELA PROSTORA PLANA NA CELINE**

<b>ZONA</b>	<b>Naziv</b>	<b>Celine</b>	<b>Dominantna namena</b>	<b>Površina ha</b>
<b>I</b>	<b>„Šestovski potok“</b>			<b>0.95</b>
		C.1.	Stanovanje srednjih gustina B.1	0,41
		C.2.	Stanovanje-srednjih gustina B.1.1	0,09
		C.6.	Tampon zelenilo	0,01
Delovi saobraćajnica u celini I				0,44
<b>II</b>	<b>"Ugao ul. S. Nemanje i Dimitrija Tucovića</b>			<b>0.94</b>
		C.3.	Stanovanje visokih gustina A.1.1.	0,65
Delovi saobraćajnica u celini II				0,29
<b>III</b>	<b>"Uz ul. S. Nemanje"</b>			<b>3.54</b>
		C.3.	Stanovanje visokih gustina A.1.1	1,07
		C.4.	Stanovanje visokih gustina A.2.	0,02
		C.5.	Linij. cent.(stanov.A.1.1 i A.2.)	0,90
		C.6.	Tampon zelenilo između dve saobraćajnice	0,16
Delovi saobraćajnica u celini III				1,39
<b>IV</b>	<b>"Jalija"</b>			<b>3.90</b>
		C.3.	Stanovanje-visokih gustina A.1.1.	0,95
		C.4.	Stanovanje- visokih gustina A.2.	1,82
		C.5.g.	Linijski centar	0,13
Delovi saobraćajnica u celini IV				1,00
<b>U K U P N O: zahvat plana</b>				<b>9,33 ha</b>

**Grafički prilog br.6 - Koncept plana i podela na celine, R=1: 1 000**

### 3.2. NAMENA I REGULACIJA PROSTORA PODELA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA JAVNO I OSTALO

Planiranu namenu površina čini javno i ostalo građevinsko zemljište. U zahvatu plana Javno građevinsko zemljište obuhvata površinu od oko **3,29ha** i čine ga sledeće namene:

- Saobraćajna infrastruktura
  - gradska magistrala
  - gradske saobraćajnice
  - kejska gradska saobraćajnica
  - sabirna saobraćajnica
  - stambene i pristupne saobraćajnice
  - pešački prilazi i pristupi
  - kejsko šetalište sa zelenilom
- Tampon zelenilo između dve saobraćajnice

**Dominantna namena:** definisani navedeni javni objekti i površine.

**Moguće prateće namene:** odgovarajući prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

**Namene objekata čija je gradnja zabranjena u ovoj zoni :** sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

Ostalo građevinsko zemljište čini pretežna namena stanovanja visokih gustina A.1.1. i A.2., zatim stanovanje srednjih gustina B.1 i B.1.1 i linijski centri u čijem sklopu je stanovanje visokih gustina A.1.1 i A.2, poslovanje-usluge i obuhvata površinu oko 6,26 ha zemljišta.

Podela građevinskog zemljišta na javno i ostalo, urađena je na osnovu namene površina. Definisanje graničnih linija između ostalog i javnog građevinskog zemljišta izvršeno je na osnovu regulacione baze koja je sadržana u planu regulacije kao i koordinatama prelomnih tačaka označenih na grafičkom prilogu, a zaobljeni delovi graničnih linija su definisani poluprečnicima zaobljenja.

Ostalo građevinsko zemljište u okviru zahvata plana čine četiri tipa stanovanja i linijski centri u sklopu stanovanja, koji su označeni na grafičkom prilogu (celina C.1.- stanovanje srednjih gustina B.1.i celina C.2. stanovanje srednjih gustina, B.1.1: celina C.3.-stanovanje visokih gustina A.1.1.; celina C.4.-stanovanje visokih gustina A.2.i celina C.5-linijski centar;),

njihova ukupna površina iznosi 6,26ha ). U okviru pojedinačnih tipova moguća je identifikacija delova katastarskih parcela, sa definisanjem koje ima elemente za sprovođenje parcelacije kroz izradu urbanističkog projekta. Potrebu za izradu urbanističkog projekta za parcelaciju i preparcelaciju, imaće oni tipovi stanovanja čiji korisnici parcela budu imali potrebe za ukрупnjavanjem ili usitnjavanjem građ. parcela. Površine koje ulaze u sastav pojedinačnih tipova stanovanja su približne iz razloga različitosti geodetske mreže sa kojih je vršen premer i održavanje premera i mreže sa koje je snimana geodetska podloga i definisana granica kompleksa, odnosno linija razdvajanja ostalog i javnog građevinskog zemljišta.

Javno građevinsko zemljište nije dominantno u odnosu na ostalo ima, približno, ukupnu površinu od **3,29ha**, i predstavlja saobraćajnu infrastrukturu na osnovu namene površina i celovitosti u prostoru. U okviru zahvata plana javno građevinsko zemljište je čine: gradska magistrala, gradske saobraćajnice, deo Kejske gradske saobraćajnice, deo sabirne saobraćajnice, stambene i pristupne saobraćajnice i pešački pristupi i prilazi, kao i tampon zelenilo između saobraćajnica.

**Namena javnog građevinskog zemljišta i popis katastarskih parcela koje su planom određene za javno građevinsko zemljište:**

#### 3.2.1. OBJEKTI I POVRŠINE JAVNE NAMENE

Ukupna površina javnog građevinskog zemljišta koje pripada grupaciji saobraćajnica i tampon zelenila između dve saobraćajnice iznosi (približno) **3,29ha**

##### 1. Gradska magistrala-deo ulice Stevana Nemanje , površina 0,66 ha:

- Ulic Stevana Nemanje u zoni II obuhvata deo iste ulice od kružnog toka do granice plana na severu i obuhvata delove katastarskih parcelabr. 4957/1(ul. Stevana Nemanje), 3087/7 i 3087/6, u površini 0,13ha.

- Ulica Stefana Nemanje u zoni III obuhvata deo iste ulice od granice plana na

jugozapadu do kružnog toka i obuhvata delove kat.parcela br..3776/4, 3785 (ul. Stevana Nemanje), 3781/1, 3776/3 i 3786 u površini 0,53ha..

## **2. Gradska saobraćajnica, površina 0,31ha**

- Deo ulice Miodrga Radulovića u zoni I od granice plana na jugozapadu do kružnog toka, obuhvata deo katastarskih parcela br. 3467 (ul. Miodraga Jovanovića) i deo kt.parcele br.3461/1 u površini 0,19ha.

- Deo ulice Dimitrija Tucovića u zoni III, od kružnog toka do granice plana na istoku, obuhvata delove katastarskih parcela br. 3787/3 (ul. Dimitrija Tucovića), 3788/2,3789 i 4980 u površini 0,12ha .

## **3. Kejska gradska saobraćajnica , površina 0,57ha**

Kejska gradska saobraćajnica planirana kao nastavak Kejske gradske saobraćajnice, do korita reke Raške, od granice plana na jugu, do granice plana na severu.

- Deo Kejske gradske saobraćajnice u zonii II obuhvata delove kat.parcela br. 4890, 3088/2 i 4983(reka Raška) u površini 0,10ha.

- Deo Kejske gradske saobraćajnice u zoni III obuhvata delove katastarskih parcela br. 4983 (reka Raška), 3833,3867,3776/3(Jaz) 3788/1 3789 u površini 0,16ha.

- Deo Kejske gradske saobraćajnice u zoni IV obuhvata delove katastarskih parcela br.4983 (reka Raška), 3825,3824,3823,3833 (ul.Jalija),3769,3768/1,3768/2 i 3767 u površini 0,31ha.

## **4. Kej-šetalište sa zelenilom, površina 0,28ha**

Kej-šetalište sa zelenilom planirano kao nastavak Keja sa zelenilom, do korita reke Raške, od granice plana na jugu, do granice plana na severu.

- Deo Keja sa zelenilom u zoni II obuhvata deo kat.parcele br. 4983(reka Raška) i deo kp.br.3789 i 3088/2. u površini 0,06ha.

- Deo Keja sa zelenilom u zoni III obuhvata deo katastarske parcele br. 4983 (reka Raška), u površini 0,07ha.

- Deo Keja sa zelenilom u zoni IV obuhvata deo katastarske parcele br.4983 (reka Raška), u površini 0,15ha.

## **5. Sabirne saobraćajnice, površina 0,12ha**

- Deo ulice uz Šestovski potok i deo ulice prema naselju Šestovo u zoni I, obuhvata kat.parcela br. 4980 (Šestovski potok) 3461/1,3461/3,3064/15,3467,3085(ul. ), 30876 I 387/4 u površina 0,12ha.

## **4. Stambene-pristupne ulice u zoni I, površina 0,13ha**

- Krakovi (dve) stambene-pristupne ulice širine 5,0m, obuhvataju delove kat.parcela br.3461/1, 3461/2, 3461/3.

- Stambena pristupna ulica 8,00m.u celine I obuhvta delove katastarskih parcela br.3467 i 3450ha.

## **4.1. Stambene-pristupne ulice u zoni III, površina 0,48ha**

- Planirana stambena pristupna ulice širine 8,0m, duž celine III, sa njene jugoistočne strane, obuhvata delove katastarskih parcela br.3775,3774/1,3773/1,3772/1,3771,3776/3(Jaz),3787/1,3786, 3787/2,3787/3, 3787,3767.

## **4.2. Stambene-pristupne ulice u zoni IV, površina 0,54ha**

- Deo postojeće ulice Jalija sa njenim proširenjem, unutar celine IV širine 7,0m, obuhvata delove kat. parcela br. 3833, 3825, 3763,3764,3766 I 3770.

- Planirana stambena pristupna ulica širine 8,0m, obuhvata delove katastarskih parcela br.3776/3(Jaz),3771 i 3787/1.

- Krakovi planiranih stambenih-pristupnih ulica (tri), širine 8,0m, obuhvataju delove kat. parcela br.3758, 3762, 3761, 3760,3 763, 3766, 3771, 3765, 3764,3770 3776/3 (Jaz), 3787/1,

3787/2, 3769, 3768/3 i 3767.

- Krak planirane pristupne ulice širine 4,0m obuhvata deo kat. parcele br. 3769.

### **5. Pešački prilazi i pristupi u celini III, površina 0,03ha**

- Pešački prilazi u zoni II, širine 2,0m obuhvataju delove kat. parcela br.3775, 3785, 3786, 3785,3776/3,3787/3 (Jaz),3788/2,3788/1 i 3789.

### **6. Tampon zelenilo između dve saobraćajnice 0,17ha**

- Tampon zelenilo između dve saobraćajnice gradske magistrale ul.Stevana Nemanje i gradske saobraćajnice ul.Miodraga Jovanovića u zoni I i III, obuhvata delove kat. parcela br. 3781/1,3467,3771,3762,3761 i deo3461/1.

## **3. 3. JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

U poglavlju 3.2. dat je popis katastarskih parcela koje su planom određene za javno građevinsko zemljište, a na grafičkom prilogu br. 7. data je parcelacija javnog građevinskog zemljišta.

### **3.3.1 REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJA zauzima površinu od oko 3,12ha.**

#### **Ulična mreža**

Osnovni zadatak planiranog sistema ulične mreže je da prihvati i kvalitetno opsluži lokalni saobraćaj, posebno sa svrhom stan-posao Pored toga, predloženi sistem ulične mreže, značajno poboljšava saobraćaj izvorno ciljnih kretanja u naselju.

Uličnu mrežu Novog Pazara na osnovu predloga nacрта GP Novi Pazaru 2020, prenetu na obuhvat plana u planskom periodu činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- Deo gradske magistrale
- Deo gradske saobraćajnice
- Deo Kejske gradske saobraćajnice
- Deo sabirne saobraćajnice
- Stambene pristupne saobraćajnice
- Pešački pristupi i prilazi
- Kej sa zelenilom-šetalište

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno prema značaju u okviru mreže saobraćaja i ima površinu oko 2,90ha. Gradska magistrala se nadovezuje na mrežu magistralnih i regionalnih puteva i povezuje ove puteve, pri čemu se proteže kroz posmatranu teritoriju plana, povezujući različite gradske sadržaje stanovanje, rad centralna funkcija i opslužuje značajni deo izvorno-civilnog saobraćaja.

**Gradska magistrala**-na posmatranoj površini plana, je pravac magistralnog puta od gradskog centra prema gradu Raški, koji pokriva ulica Stevana Nemanje na posmatranoj površini plana. Neophodna rekonstrukcija sa ciljem proširenja i formiranja odgovarajućeg profila ulice na delu trase gde ona ima manji profil.S obzirom na nasledjeno stanje u delu od kružnog toka prema gradskom jezgru, deo ulice S.Nemanje će imati profil kolovoza, širine 7,00m, sa trotoarima od po 2,00m, dok deo ulice od kružnog toka prema gradu Raški, tj. prema granici plana na severu, će imati profil kolovoza širine 7,0m, sa trotoarima od po 3,5m, unutar kojih treba da se oformi linijski drvored, neophodna rekonstrukcija ulice kolovoza i trotoara sa zelenilom.

**Gradske saobraćajnice**-su u osnovi namenjene srednjim i dugim unutargradskim putovanjima i povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužujući najveći deo lokalnog saobraćaja, neophodna rekonstrukcija do planiranih profila. U kategoriju gradskih saobraćajnica svrstavaju se: Deo lice Miodraga Jovanovića od kružnog toka ka zapadnoj strani plana sa širinom kolovoza 7,50m i trotoarima 1,50m i deo ulice Dimitrije Tucovića ka istočnoj strani plana sa širinom kolovoza 6,0m i trotoarima od po 2,0m.

**Kejska gradska saobraćajnica** je u osnovi namenjene srednjim i dugim unutargradskim putovanjima i povezuju sabirne saobraćajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužujući najveći deo lokalnog saobraćaja i protežu se duž planiranog korita reke Raške, kao nastavak postojeće Kejske saobraćajnice. U kategoriju Kejske gradske saobraćajnice svrstava se: Pravac duž korita reke Raške od granice plana na jugu, tj. realizovane Kejske saobraćajnice, do granice plana na severu u širini kolovoza od 9,0m i trotoarima od po 3,0m.

**Sabirne saobraćajnice**-integriše sekundarnu uličnu mrežu i predstavljaju sponu sa saobraćajnicama višeg ranga. Sabirne saobraćajnice su deo ulice uz Šestovski potok i deo ulice ka naselju Šestovo sa planiranim profilima kolovoza od 5,0m i trotoarima od po 1,50m

**Ostale saobraćajnice, stambene-pristupne** - saobraćajnice prilagođene su planiranoj nameni površina i funkcionišu kao veza sa ostalim gradskim i sabirnim saobraćajnicama. Profili ovih saobraćajnica su od 5,00m do 8,00m. Generalno za deo ulica sekundarne mreže neophodna je rekonstrukcija, kako nosećih slojeva tako i završnih asfaltnih, a za veći deo ulica neophodna izgradnja.

Izgradnja i rekonstrukcija kategorisanih saobraćajnica realizovaće se prema prioritetima u skladu sa značajem stanja posmatrane saobraćajnice i u skladu sa srednjoročnim programima razvoja. U prvom srednjoročnom periodu plana neophodno je unaprediti uličnu mrežu kroz poboljšanje upravljanja saobraćajem i izgradnju i rekonstrukciju prioritetnih saobraćajnica što bi uz minimalna investiciona ulaganja omogućilo najracionalnije iskorišćenje postojećih kapaciteta. U planskom periodu kompletiranjem ulične mreže, omogućiće se povezivanje saobraćajnih tokova sa centralnog područja i unutar gradskih kretanja koje će generisati planirana namena površina.

**Pešački pristupi i prilazi.** U planskom rešenju značajan deo saobraćajnih površina namenjen je pešačkom saobraćaju za potrebe pristupa planiranim objektima i u rekreacione svrhe. Planirane širine pešačkih površina u skladu su sa intenzitetom očekivanih pešačkih tokova date su u širini od 2,0m. Pešačke površine obraditi kombinacijom kamena i betonskih elemenata i u slučaju potrebe mogu poslužiti za sekundarne infrastrukturne vodove.

**Kej-šetaliste sa zelenilom** u okviru prostora plana obuhvata površinu oko 0,28ha. Pri podizanju drvoreda u delu Keja za zelenilom mora se uzeti u obzir širina ulice, širina trotoara, širina zelene trake, udaljenost od podzemnih i nadzemnih instalacija i dr.

- Drvoredi se postavljaju u delu između Kejske gradske saobraćajnice i korita reke Raške, iza trotoara širine 3m.

- Širina zelene trake sa drvoredom je najmanje 2m, a udaljenost od podzemnih instalacija 2m.

- Rastojanje između drveća u redu je 6-8m.

- Rastojanje do uličnog osvetljenja treba da je najmanje 3m i da visina prvih grana ne ometa liniju noćnog osvetljenja. Vrste drveća koje se nalaze ispod nadzemnih kablova mora da su niskog rasta do 4-5m u visini.

- Prilikom kombinovanja grupacija drveća i grupacija šiblja, planirati odgovarajuće obzirom na funkciju, a rastojanje između pojedinih grupacija treba da je od 1,5m-3m.

- Protiv negativnih uticaja sredine na zelenilo primeniti mere zaštite i održavanja.

### **Javni gradski prevoz putnika**

Ulice kojima se obavlja javni gradski prevoz putnika zadržaće se za ovu funkciju i u narednom periodu, a to je ulica Stevana Nemanje, Miodraga Jovanovića i krak ulice Dimitrija Tucovića. U predstojećoj reorganizaciji linija javnog gradskog prevoza potrebno je voditi računa o posmatranom zahvatu kao i lokaciji sa značajnom emisijom zahteva za parkiranjem.

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

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

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

### **Mirujući saobraćaj**

Problem stacioniranja vozila u delu prostora plana potes „Carina 2“, je izražen kroz izraziti rast individualne motorizacije, koji je doprineo da posledice rastućih zahteva za parkiranjem na dinamički saobraćaj i uopšte na bezbednost saobraćaja, budu dominantne.

Od ukupnog broja zahteva za parkiranjem, deo tih se realizuje u okviru individualnih objekata i parcela, dok korisnici za dugotrajno stacioniranje svojih vozila, upotrebljavaju ulice i javne površine.

Na javnom građevinskom zemljištu, nema rezervisanih površina za parkiranje, u sklopu parcele rešiti problem parkiranja i to jedno parking mesto po stanu za porodično i višeporodično stanovanje. Za objekte poslovanja jedno parking mesto za 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

### **Saobraćajni uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru**

Prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica neophodno je pridržavati se Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih i invalidnih lica (Službeni glasnik RS br. 18/97).

Za lica sa posebnim potrebama u prostoru potrebno je prilagoditi i sve pešačke površine i prilaze do objekata.

Realizacija na osnovu uslova iz plana i regulacionih elemenata definisanih u poglavlju 3.2. i na graf. prilogu Regulacija, građ. linije, nivelacija.

## **3.3.2. REGULACIJA MREŽE INFRASTRUKTURE**

### **HIDROTEHNIKA**

#### **Vodoprivredna infrastruktura**

#### **Snabdevanje vodom**

U pogledu vodosnabdevanja površina obuhvaćena ovim planom detaljne regulacije pripada I zoni vodosnabdevanja. Prvom visinskom zonom obuhvaćena su naselja Jalija, Čukovac, Šestovska petlja i rubovi naselja II visinske zone Šestovo i Vojničke livade. Granični cevovodi obuhvaćeni ovim planom prve visinske zone su; primarni cevovod ACC-fi 200/175mm duž primarne saobraćajnice-ulicom Stevana Nemanje i vodovodna linija PVC-fi 100mm ulicom Emina Hadžovića, primarni cevovod duž ulica Jalije-PVC fi150, Dimitrija Tucovića-ACC-fi 175, Miodraga Jovanovića –fi150, primarni ACC-fi 150 ulicom Meše Selimović PVC-fi 150mm. Unutar ove zone preovlađuju vodovodne linije od azbestcementnih i pocinkovanih cevi, koje su dotrajale i malog prečnika, stvarajući pri tome ogromne gubitke. Druga visinska zona obuhvaćena ovim RP snabdevanje vodom vrši crpljenjem vode iz formiranog podsistema I visinske zone preko pumpne stanice "Šestovo" plasirajući na području druge visinske zone-naselja iznad Šestovskog potoka ka naselju kod Pravoslavnog groblja. Unutar ovih zona preovlađuju vodovodne linije od pocinkovanih PE i PVC cevi, prečnika cevi fi 6/4"/ fi90/100.

Unutar plana planirana je izgradnja i rekonstrukcija vodovodnih linija koje će se vezati na postojeće primarne cevovode duž leve obale reke Raške u trotoarima ulice Jalije i tranzitnih ulica Stevana Nemanja, D.Tucovića i Miodraga Jovanovića dužine L=1,3km. Nove vodovodne linije u naseljima moraju biti najmanjeg prečnika fi 100 mm na osnovu Zakona o vodosnabdevanju naselja preko 100.000 stanovnika. U donjem delu naselja Carina i unutra Šestovskog potoka gde su planom planirane ulice izgradiće se vodovodna mreža fi1110/150 od PE ili PVC materijala u dužini od 1,0. Rekonstrukcija starih dotrajalih cevovoda (Jalija-krak, Stevana Nemanjea-krak,



Šestovo...) malih prečnika izvršice se u dužini od 0,3 km .

Ukupno je potrebno izgraditi oko 1300 m vodovodnih linija.

Delovi vodovodnih linija na koje padaju planirani objekti će se ukinuti.

### **Pravila za izgradnju novih vodovodnih linija**

Dimenzije novih vodovodnih linija odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna, koristeći specifičnu potrošnju vode za stanovnike, industriju i pojedine vrste objekata (namenske), a uzimajući u obzir i potrebnu količinu vode za gašenje požara kako se to protivpožarnim propisima zahteva (Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara, Sl. list SFRJ 30/91). Ukoliko se dobije manji prečnik od fi 100 mm, usvojiti fi 100 mm. Na vodovodnim linijama predvideti potreban broj kontrolnih šahti (zatvaračnica) i protivpožarnih hidranata. Preporučuje se ugradnja nadzemnih protivpožarnih hidranata na udaljenosti od max 80m od građevinskog objekata

Minimalna dubina ukopavanja razvodnih vodovodnih linija je 1,2m od kote terena.

Novoprojektovane objekte priključiti na postojeće i planirane vodovodne linije preko amboršelne, sa izgradnjom kontrolnog šahta (vodomerski šaht) za smeštaj vodomera i sigurnosnih zatvarača

Tehničke uslove, način priključenja i vođenje trase (javnim površinama) novoprojektovanih vodovodnih linija kao i priključenje pojedinih objekata (industrijskih.) određuje JKP "Vodovod i kanalizacija" i J.P."Zavod za urbanizam".

Vodovodne linije zatvarati u prsten, što omogućuje sigurniji i bolji način vodosnabdevanja.

Trasa novih linija data je na grafičkom prilogu.

### **Odvođenje sanitarnih voda**

Celokupna sanitarna otpadna voda sliva plana detaljne regulacije "Carina2" odvodi se gradskim kolektorom ACC-fi700/600mm duž

Kejske gradske saobraćajnice - ulicom Jaliya. Unutrašnja ulična mreža fekalne kanalizacije u sklopu ovog plana delimično je izvedena od AC i PVC-materijala prečnika fi300/250mm.Područja između ulice "Stevana Nemanja", ulice Jaliye, novoformirano naselje na levoj obali Raške i deo naselja Šestovska petlja (kraci) nemaju izgrađenu gradsku fekalnu kanalizaciju.

Za odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz dela naselja "Carina 2" predviđen je nastavak izgradnje ulične mreže fekalne kanalizacije od PVC-fi250 u dužini od 1300m sa priključenjem na ul.Jaliya-gradski kolektorAC-fi 600/700. Planiran je i nastavak izgradnje cevovoda gradskog kolektora fi 900 kroz ulicu Jaliya i levom obalom reke Raške u dužini od L=100m koliko obuhvata ovaj plan.

Prikupljanje sanitarnih otpadnih voda iz novoformiranih ulica PDR "Carina 2" odvešće se planiranom izgradnjom primarnog cevovoda PVC-fi 300/fi400 koji polazi iz pravca Voćnjak-stari Mlin, trasa nastavlja kroz deo novoformirane ulice "Stari transport" pa do reke Raške,u ukupnoj dužini L=450m i ulične mreže fekalne kanalizacije ukupne dužine 800m-PVC fi 250/300mm.

Potrebno je izgraditi oko 1,25km m fekalne kanalizacije, u čijem obuhvatu je i deo naselja Šestovo.

### **Pravila za izgradnju fekalne kanalizacije**

- Dimenzije nove fekalne kanalizacije odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna, koristeći specifičnu količinu otpadnih voda za pojedine vrste objekata i dozvoljenu računsku brzinu. Ukoliko se proračunom dobije manji prečnik od fi 250 mm, usvojiti prečnik cevi fi 250 mm.

-Minimalna dubina ukopavanja (prema propisima Du=1,8m) treba da je takva da može da prihvati otpadne vode iz svih objekata koji su predviđeni da se priključe na ovu kanalizaciju. Za ispravno funkcionisanje fekalne kanalizacije predvideti dovoljana broj revizionih okana, i voditi računa o minimalnim i maksimalnim padovima.

Novoprojektovane objekte priključiti na postojeću i planiranu fekalnu kanalizaciju, a na

mestima uspora predvideti usporne zatvarače za kućne priključke (nepovratni ventil).

Tehničke uslove, način priključenja i vođenje trase (javnim površinama) novoprojektovanih fekalnih kanalizacionih linija kao i priključenje pojedinih objekata (industrijskih.) određuje JKP "Vodovod i kanalizacija" i J.P "Zavod za urbanizam".

Položaj predviđene fekalne kanalizacije dat je na grafičkom prilogu.

### **Odvođenje atmosferskih otpadnih voda**

Sliv obuhvaćen ovim planom svoje atmosferske vode odvodi preko mreže kišne kanalizacije i AB kolektora- $\varnothing$ 1000/1200/1800mm kišne kanalizacije koji prolazi ulicom Šestovski potok i ulicom D.Tucovića do recipjenta reke Raške na njenoj levoj obali.Ulična mreža kišne kanalizacije sliva ograničenog ulicama; Miodraga Jovanovića, Emina Hadžovića, Stevana Nemanja i Šestovska petlja, ispušta svoje vode preko regulisanog Šestovskog potoka-AB1800mm izliva se na levoj obali reke Raške. Sliv ograničen: rekom Raškom i ulicama; D.Tucevića, S.Nemanja i Jalijom uključuju svoje vode prirodnim odvodnjavanjem u ACC cevovod (kolektor)  $\varnothing$ 600 i ulicom Jalija, naselje nema izgrađenu mrežu kišne kanalizacije.

Za odvođenje atmosferskih voda iz kompleksa, pored postojeće, planirana je i nova kišna kanalizacija, koja će se uvesti u postojeće i buduće kišne kolektore. Deo postojeće kišne kanalizacije u ulici Jalija će se rekonstruisati, zbog izgradnje AB- $\varnothing$ 600/700mm odvodnog kanala kroz korito neustaljenog jaza i postojećeg Voćnjaka-dužini od  $L=450m$ .

Nezavisno od planiranih objekata predviđena je izgradnja ulične mreže u novoformiranim ulicama, sa profilima  $\varnothing$  250/300/400 u dužini od 800m.

### **Pravila za izgradnju atmosferske kanalizacije**

Dimenzije planirane kišne kanalizacije odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna koristeći ustaljene parametre za područje Novog Pazara:specifični oticaj od  $q=145l/s/ha$  do  $175 l/s/ha$  (dvogodišnja računsa kiša), inteziteta kiše(25 minuta) i prosečan koeficijent oticaja od 0,9 do 1,0 zbog područja koje se nalazi uz obale reke Raške i Jošanice.

Minimalna dubina ukopavanja merena od temena cevi je 1m.

Novoprojektovane objekte priključiti na postojeću i planiranu kišnu kanalizaciju, a na mestima uspora predvideti usporne zatvarače za kućne priključke (nepovratni ventil). Uvođenje potoka u cevovod kišne kanalizacije dozvoljava se samo uz izgradnju retenzije i kišnog preliva.

Na kišnu kanalizaciju nesme se priključiti i vršiti rasterećenje cevovoda otpadnih voda.

Tehničke uslove, način priključenja i vođenje trase (javnim površinama) novoprojektovanih kišnih kanalizacionih cevovoda kao i priključenje pojedinih objekata (industrijskih) određuje J.P"Zavod za urbanizam".

### **Regulacija vodotokova**

Regulacija reke Raške nije u obuhvatu plana, ali je neophodno napomenuti da je neophodno u

cilju zaštite od poplava i ambijentalnog uređenja prostora, taj deo korita reke Raške,u delu zone II koji nije izgrađen i uređen, a na granici je obuhvata plana, izgraditi i urediti sa odgovarajućim stepenom zaštite, i dimenzionisanjem korita reke, na osnovu stogodišnjih velikih voda. Regulisano korito projektovti tako da propusti stogodišnju vodu sa zazorom između kote nivoa vode i bankine od 0,5 metara. Na ovom delu regulacije vodeni tok reke Raške je pod usporom, pa je radi zaštite naselja od poplavnog talasa potrebno izvesti regulacione građevine - kejski zidovi.

Neophodno je izgraditi i urediti deo Kejskog šetališta sa zelenilom celom dužinom plana.

## **TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

Na površini zahvata plana potes Carina 2 ne postoji izgrađen toplifikacioni sistem, koji je u funkciji daljinskog grejanja, niti JKP "Toplana" poseduje Studije daljinskog grejanja, kao ni plansku dokumentaciju razvoja daljinskog grejanja na ovom potesu.

Na ovom potesu grejanje je rešeno u sklopu samih objekata individualno i etažno prema potrebi korisnika objekata.

## **ELEKTROMREŽA –POTES „CARINA 2“ Postojeće stanje**

U okviru zahvata Plana detaljne regulacije postoje 2 (dve) trafostanica 10/0.4 kV locirane na ovom potesu:

1. MBTS“Autoprevoz”, ulica Dimitrija Tucović, na delu kat. parcele br.3789 KO Novi Pazar.
2. MBTS“Carina”, ulica Jalija, na delu kat. parcele br.3770 KO Novi Pazar.

Postoji izvedeno javno osvetljenje ulica-nadzemnim putem u svim postojećim ulicama. Visokonaponska mreža 10 kV i niskonaponska mreža 1 kV izgrađene su kao nadzemne i podzemne (postavljene ispod trotoarskog prostora duž postojećih saobraćajnica).

## **Uslovi za izgradnju električne mreže**

Pored postojećih trafostanica čija se oprema mora zameniti sa 20 kV opremom kao i odgovarajuće transformatore u zahvatu ovog plana planira se izgradnja 2 nove trafostanice 20/0.4 kV:

1. postojeću MBTS“Carina” opremiti sa drugim trafo blokom 630 kVA i mora se planirati za napon od 20 kV
2. postojeću NN mrežu na drvenim stubovima potrebno je zameniti novim betonskim I SKS snopom.
3. potrebno je kablirati postojeći nadzemni DV 10 kV SEVER-ČARDAČE u dužini od 210 m

4. na potesu novoprojektovanih ulica moraju se planirati dve nove MBTS 2x630 kVA za napon od 20 kV I priključni DV i to na parcelama 3771/9 i 3775 KO Novi Pazar.

Obavezna je rekonstrukcija kompletne niskonaponske mreže u svim ulicama na ovom potesu, tj. potrebno je izbaciti postojeće provodnike Al-Fe i ugraditi snop SKS, izvršiti zamenu postojećih drvenih stubova sa novim betonskim stubovima.

Planirane priključne vodove 20 kV položiti ispod trotoarskog prostora, a u rovu dubine 0,8 m širine 0,5 m. Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica planirane kablove 20 kV položiti kroz kablovski kanalizaciju.

Nisko naponske vodove 1 kV položiti od planirane i postojeće TS 20/0,4 kV ispod trotoarskog prostora, a u rovu potrebnih dimenzija.

Sve saobraćajnice na ovom potesu opremljene su instalacijom javnog osvetljenja koje će se po isteku svog veka trajanja rekonstruisati.

Pored postojećeg osvetljenja planira se i osvetljenje planiranih novih ulica. Napajanje stubova javnog osvetljenja izvoditi podzemnim kablovima čiji će se tip i presek odrediti kroz glavni projekat osvetljenja. Tip svetiljki, vrstu izvora svetlosti, visinu, broj i dispoziciju stubova javnog osvetljenja (na grafičkom prilogu je dat samo orjentacioni raspored stubova) odrediti kroz glavni projekat osvetljenja na osnovu svetlotehničkog proračuna. Za izvore svetlosti usvajati one izvore koji za isti osvetljaj troše najmanje električne energije.

Elektroenergetski kablovi će se polagati po trasama datim na grafičkom prilogu.

Visokonaponske veze planiranih trafostanica izvesti u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležne elektrodistribucije ED Novi Pazar.

## **PRAVILA GRAĐENJA**

### **Trafostanice**

- Novoplanirane trafostanice moraju imati najmanje dva odeljenja i to:

- odeljenje za smeštaj transformatora
- odeljenje za smeštaj razvoda niskog i visokog napona

Svako odeljenje mora imati nezavisan pristup spolja.

- Kote trafostanica moraju biti u nivou okolnog terena sa obezbeđenim pristupnim putem do najbliže javne saobraćajnice najmanje širine 3m, nosivosti 5t.

- Prostorija u koju se smešta trafostanica mora ispunjavati uslove građenja iz važećih zakonskih propisa pre svega "Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara" ("Sl.list SFRJ" br. 74/90). Pored toga moraju biti ispunjeni sledeći uslovi:

Betonsko postolje u odeljenju za smeštaj transformatora mora da bude konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca temelja transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova, ostvariti zvučnu izolaciju prostorije u kojoj je smešten transformator. Obezbediti sigurnu zvučnu izolaciju prostorije za smeštaj transformatora i blokirati izvor strukturnog zvuka duž bočnih ivica prostorije za smeštaj transformatora na nivou koji zadovoljava.

Zaštitu od nedozvoljenog elektromagnetnog zračenja izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima.

- U neposrednoj blizini trafostanica ne smeju se nalaziti prostorije sa lako zapaljivim materijalom, kotlarnice, skladišta i sl.

- Kroz prostorije trafostanice ne smeju prolaziti instalacije vodovoda, kanalizacije i parnog grejanja.

### **Podzemni vodovi**

- Svi planirani podzemni visokonaponski i niskonaponski vodovi se polažu u profilima postojećih i planiranih saobraćajnih površina prema regulacionim elementima datim na grafičkom prilogu.

- Dubina polaganja planiranih kablova je 0,8 m u odnosu na postojeće ili planirane nivelacione elemente terena ispod kog se polažu.

- Pri zatrpavanju kablovskog rova, iznad kabla duž cele trase, treba da se postavi plastična upozoravajuća trake.

- Nakon polaganja kablova trase istih vidno obeležiti.

### **Ukrštanje energetskih kablova sa saobraćajnicama**

- Pri ukrštanju sa saobraćajnicama, kao i na svim onim mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla, kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi na dubini 1,0 m, a ugao ukrštanja treba da je oko 90<sup>0</sup>, ali ne manji od 30<sup>0</sup>.

- Energetski kablovi se polažu u betonskim ili plastičnim cevima tako da minimalni unutrašnji prečnik cevi bude najmanje 1,5 puta veći od spoljašnjeg prečnika kabla. Krajevi cevi moraju biti označeni standardnim kablovskim oznakama.

### **Međusobno približavanje i ukrštanje energetskih kablova**

- Na mestu ukrštanja energetskih kablova vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,2 m pri čemu se kablovi nižih napona polažu iznad kablova viših napona.

- Pri paralelnom vođenju više energetskih kablova horizontalno rastojanje mora biti veće od 0,07 m. U istom rovu kablovi 1 kV i kablovi viših napona, međusobno moraju biti odvojeni nizom opeka ili drugim izolacionim materijalom.

**Približavanje i ukrštanje energetskih i telekomunikacionih kablova**

- Dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i telekomunikacionog kabla na međusobnom razmaku od najmanje 0,5m (JUS N. C0. 101).
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 30°, po mogućnosti što bliže 90°;
- Energetski kabl, se po pravilu, postavlja ispod telekomunikacionog kabla.
- Ukoliko ne mogu da se postignu zahtevani razmaci na tim mestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.
- Razmaci i ukrštanja prema navedenim tačkama se ne odnose na optičke kablove, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.

**Približavanje i ukrštanje energetskih kablova sa cevima vodovoda i kanalizacije**

- Nije dozvoljeno paralelno vođenje energetskih kablova iznad ili ispod vodovodnih i kanalizacionih cevi.
- Horizontalni razmak energetskog kabla od vodovodne i kanalizacione cevi treba da iznosi najmanje 0,5m.
- Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na rastojanju od najmanje 0,3m.
- Ukoliko ne mogu da se postignu razmaci prema gornjim tačkama na tim mestima energetski kabl se provlači kroz zaštitnu cev.
- Na mestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom cev, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

**Približavanje i ukrštanje energetskih kablova sa gasovodom**

- Nije dozvoljeno paralelno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi gasovoda.
- Razmak između energetskog kabla i gasovoda pri ukrštanju i paralelnom vođenju treba da bude najmanje 0,8m.

- Razmaci mogu da se smanje do 0,3m ako se kabl položi u zaštitnu cev dužine najmanje 2m sa obe strane mesta ukrštanja ili celom dužinom paralelnog vođenja.
- Na mestima ukrštanja, cevi gasovoda se polažu ispod energetskog kabla.

**Približavanje energetskih kablova sa drvoredima**

- Nije dozvoljeno zasađivanje rastinja iznad podzemnih vodova.
- Energetske kablovske vodove treba po pravilu položiti tako da su od ose drvoreda udaljeni najmanje 2m.
- Pešačke i biciklističke staze ispod kojih su planirani podzemni vodovi izvesti od pomičnih betonskih ploča.

**TT MREŽA-POTES „CARINA 2“  
Postojeće stanje**

Primarna mreža izvedena podzemno u ul. Stefana Nemanje, ul. Dimitrija Tucovića i ul. Jalija – TT kanalizacija gde su provučeni glavni kablovi TK59G i TK00V. Izvedeni su podzemni kablovi do odgovarajućih izvoda. Sekundarna mreža urađena je vazdušno kablovima TK 33U. Kroz TT kanalizaciju postavljena je distributivna TT mreža. Objekti su priključeni izvodnim TT kablovima preko unutrašnjih kućnih izvoda.

**Uslovi za TT mrežu i obrazloženje rešenja**

Potreban broj TT priključaka određen je na bazi usvojenog principa:

- stanovanje: svaki stan 1,5 TF priključaka,
- poslovanje: na svakih 30 - 50 m<sup>2</sup> korisne površine jedan telefonski priključak,
- obrazovanje: na svakih 100 m<sup>2</sup> korisne površine 1 TF priključak.

Kako u postojećoj TT mreži nema slobodnih kapaciteta predviđeno je da se formira novo kablovsko područje. Postojeća distributivna TT mreža na ovom potesu izgrađena je vazdušnim putem čiji kapacitet ne zadovoljava potrebe novih TT pretplatnika zamenice se novim većeg kapaciteta.

Planirani objekti priključiće se tako što će se od postojećih TT okana do objekata postaviti privodna TT kanalizacija. Kroz istu će se postaviti izvodni TT kablovi čiji kapacitet mora da zadovolji krajnje potrebe pretplatnika. Izvodni TT kablovi završavaju se na unutrašnjim kućnim izvodima sa donjom vrstom telefonske koncentracije.

Privodnu TT kanalizaciju graditi ispod trotoarskog prostora, a u rovu dubine 0,8 m i širine 0,4m.

Na ovom potesu je potrebno pojačanje postojećih kapaciteta.

Potrebno je na ovom potesu pronaći adekvatnu lokaciju za smeštanje centrale MSAN. Potrebna lokacija površine 1 ar bi se nalazila na potesu ul. Dimitrija Tucovića, u blizini Carske ćuprije na delu kat. parcele br.4980 i 3088/2 KO Novi Pazar. Priklučenje pojedinih objekata u skladu sa zahtevanim potrebama, a u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od "Telekoma Srbija".

### **Pravila gradnja**

- Svi planirani TT kablovi se polažu u profilima planiranih saobraćajnih površina prema regulacionim elementima datim na grafičkom prilogu.

- Dubina polaganja planiranih kablova je min 0,8 m u odnosu na planirane nivelacione elemente terena ispod kog se polažu.

-Pri zatrpavanju kablovskog rova, iznad kabla duž cele trase, treba da se postavi plastična upozoravajuća traka.

- Nakon polaganja kablova trase istih vidno obeležiti.

- Pri ukrštanju TT kablova sa saobraćajnicama, kablovi moraju biti postavljeni u zaštitne cevi na dubini 1,0 m, a ugao ukrštanja treba da je oko 90<sup>0</sup>, ali ne manji od 30<sup>0</sup>.

- Dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i telekomunikacionog kabla na međusobnom razmaku od najmanje 0,5m (JUS N. C0. 101).

- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 30<sup>0</sup>, po mogućnosti što bliže 90<sup>0</sup>.

- Energetski kabl, se po pravilu, postavlja ispod telekomunikacionog kabla.

- Ukoliko ne mogu da se postignu zahtevani razmaci na tim mestima se energetski kabl provlači kroz zaštitnu cev, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.

- Razmaci i ukrštanja prema navedenim tačkama se ne odnose na optičke kablove, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.

- Dozvoljeno je paralelno vođenje telekomunikacionog kabla i vodovodnih cevi na međusobnom razmaku od najmanje 0,6 m

- Ukrštanje telekomunikacionog kabla i vodovodne cevi vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90<sup>0</sup> a najmanje 30<sup>0</sup>.

- Dozvoljeno je paralelno vođenje telekomunikacionog kabla i kanalizacionih cevi na međusobnom razmaku od najmanje 0,5m.

- Ukrštanje telekomunikacionog kabla i kanalizacionih cevi vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90<sup>0</sup> a najmanje 30<sup>0</sup>.

- Dozvoljeno je paralelno vođenje telekomunikacionog kabla i gasovoda na međusobnom razmaku od najmanje 0,4 m.

- Ukrštanje telekomunikacionog kabla i gasovoda vrši se na razmaku od najmanje 0,4m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90<sup>0</sup> a najmanje 30<sup>0</sup>.

### **3.4. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Ostalo građevinsko zemljište čini stanovanje, visoke i srednje gustine stanovanja, i linijski centri, obuhvata površinu od oko **6,04ha** zemljišta.

Na osnovu analize postojećeg stanja razmeštaja i izgradjenosti u zonama stanovanja, analize prostornih mogućnosti prema valorizaciji prostora i očekivanog broja stanovnika odnosno domaćinstava, prema podacima za GP Novi Pazar 2020, koncept razmeštaja zona stanovanja obezbedjuje:

- da svako domaćinstvo ima stan, odgovarajući po veličini i opremljenosti;

- prosečnu veličinu stana 88m<sup>2</sup>, i prosečnu površinu stana po stanovniku, oko 18m<sup>2</sup> (prosečna veličina domaćinstva je 4,40 člana).

Prostorni razmeštaj celina stanovanja, zasniva se na različitim gustinama stanovanja, što omogućava racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta u urbanistički organizovanim celinama, celinama pugušćavanja, rekonstrukcije i u celinama srednjih gustina. Celine visokih gustina A1.1. i A.2. zastupljene su u zoni II „Ugao između ul Stevana Nemanje i Dimitrija Tucovića“, zoni III "Uz ul. Stevana nemanje" i zoni IV "Jalija". Gustine postepeno opadaju prema perifernim zonama područja plana ka severnoj i zapadnoj strani plana, tako da su srednje gustine stanovanja B.1. zastupljene u zoni I "Šestovski potok",

**Dominantna namena** : Stanovanje

**Moguće prateće namene**: uslužne delatnosti, poslovanje, mala privreda, javne namene i objekti prateće infrastrukture.

**Namena objekata čija gradnja je zabranjena u ovoj zoni** : sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

**VISOKE GUSTINE STANOVANJA A.1.1** su zastupljene u zoni II „Ugao između ul Stevana Nemanje i ul.Dimitrija Tucovića“, zoni III „Uz ul. Stevana Nemanje i zoni IV „Jalija“.

Zbog blizine centra i nivoa opremljenosti, ove celine su obuhvaćene permanentnom izgradnjom, sa pugušćavanjem stanovanja i uvođenjem pratećih delatnosti u objekte, parcele i blokove.

U celini II, spratnost se formira na nivou P+2+(Pt) do, Po+P+6, moguća rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja, pod posebnim uslovima propisanim pravilima građenja. Moguća je izgradnja poslovnog prostora, u prizemnim ili drugim etažama.

Definisani stepen izgrađenosti i stepen iskorišćenosti predstavlja maksimum za ove tipove stanovanja u izgradnji i postojećim blokovima, obuhvatajući osnovne stambene i prateće objekte bloka i naselja. Kod najvećih parametara u blokovima izgradnje, posebno se analizira odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, regulaciji i pravilima

građenja ovih zona, obuhvatajući i nadgradnju objekata za formiranje kosih krovova.

- izgrađenost celine je 40-60% pod objektima, 20% pod pešačkim stazama i parking prostorima, 20%, pod slobodnim javnim površinama (dečja igrališta, otvoreni tereni, zelenilo);

- u prizemnim i drugim etažama objekata moguć je poslovni prostor;

- obezbediti prilaze za invalidna lica;

**VISOKE GUSTINE STANOVANJA A.2.** su zastupljene delu zone III „Uz ul.Stevana Nemanje“ i delu zone IV „Jalija“. Ove gustine obuhvataju središnji deo prostora plana. Zbog blizine centra i nivoa opremljenosti, ove zone su obuhvaćene permanentnom izgradnjom, sa pugušćavanjem stanovanja i uvođenjem pratećih delatnosti u objekte, parcele i blokove.

U zoni II osnovna spratnost je P+2+(Pt). Moguća je i viša spratnost, Po+P+3+(Pt), ili Po+P+4, uz promenu urbane strukture, (individualno u višeporodično), povezivanjem (s jedinjavanjem) parcela, prema posebnim pravilima građenja. rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju, ali pod posebnim uslovima propisanim pravilima građenja. Postojeći objekat spratnosti P+6 se zadržava. Moguća je izgradnja poslovnog prostora, u prizemnim ili drugim etažama.

U svim celinama visokih gustina A.2., moguće je razvijati tercijalne delatnosti kao prateću funkciju, prema Pravilima građenja. Koncentracija usluga i poslovanja, gradskog i lokalnog nivoa u okviru objekata velikih kapaciteta u kontinuitetu sa gradskim centrom što podrazumeva viši nivo usluga, oblikovanja, uređenja i korišćenja.

Realizacija izgradnje direktno na osnovu plana, idejnog i glavnog projekta. Korišćenje, uređenje i oblikovanje komplementarno osnovnoj nameni, a podrazumeva viši nivo oblikovanja, uređenja i korišćenja prostora.

**SREDNJE GUSTINE STANOVANJA B.1** su zastupljene u zoni I "Šestovski potok". U ovim zonama su zastupljene zone pretežno postojećeg individualnog stanovanja, srednje gustine stanovanja, u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju, kao i novu izgradnju, sa pratećim

komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda).

- Osnovna spratnost  $(P_0)+P+2+(Pt)$ , a  $(P_0)+P+3(+Pt)$  u linijskim centrima i na uglovima blokova

- Promena lokalne urbane strukture može da obuhvati i blokove u okviru ovih celina ili duž linijskih centara, kada se primenjuju parametri za gustine A.2. (osim u zonama koje su obuhvaćene merama zaštite NKD - uslovi nadležne institucije zaštite ).U ovim celinama moguće je vršiti dogradnju ili nadgradnju do spratnosti  $P_0+P+3+Pt$  ili  $P_0+P+4$  kao i novu izgradnju uz promenu urbane strukture i primenu parametra za gustine A2.

#### **SREDNJE GUSTINE STANOVANJA B.1.1.**

su zastupljene u **zoni I "Šestovski potok"** i to su Nove celine, pretežno individualnog stanovanja kao zaokruživanje postojećih celina B.1. Prostor ove gustine je u delu plana naselja Potok, naslonjen na ulicu Biserovačku, unutar stanovanja srednjih gustina B1. Izgradnja u ovim zonama vršiće se prema uslovima za zonu B.1.

- Osnovna spratnost  $(P_0)+P+2+(Pt)$ , a  $(P_0)+P+3(+Pt)$  u linijskim centrima i na uglovima blokova

- Promena lokalne urbane strukture može da obuhvati i blokove u okviru ovih celina ili duž linijskih centara, kada se primenjuju parametri za gustine A.2. (osim u zonama koje su obuhvaćene merama zaštite NKD - uslovi nadležne institucije zaštite ).U ovim celinama moguće je vršiti dogradnju ili nadgradnju do spratnosti  $P_0+P+3+Pt$  kao i novu izgradnju. Moguća je i veća spratnost (do  $P_0+P+4$ ), uz promenu urbane strukture i rekonstrukcije uz primenu parametra za gustine A2.

#### **3.4.1. CENTRI**

Ova kategorija centara ima važnu ulogu na nivou urbanističke celine, odnosno naselja ili većeg bloka. Izgradnja i uređenje prostora vršiće se na osnovu planova regulacije tih celina.. Za zahvate van javnih namena mogu se raditi urbanistički projekti sa ovim programom, a za definisane parcele u javnom i pojedinačnom interesu i akt o urbanističkim uslovima za izgradnju objekata i uređenje prostora u užem i širem zahvatu centra. Karakter centra užeg i šireg zahvata, u okviru bloka i naselja, vezuje se za kontaktne i šire susedne zone stanovanja, rada i specifičnih namena.

**Dominantna namena:** Poslovanje i usluge, objekti i površine javne namene, stanovanje visokih i srednjih gustina prema karakteru zahvata.

**Moguća prateća namena:** verski objekti, pijace i tržni centri, sportski objekti, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

**Namene objekata čija je gradnja zabranjena u ovoj zoni** - U okviru centara nije moguće graditi objekte koji po svom karakteru i kapacitetu ne odgovaraju osnovnoj i mogućoj pratećoj nameni, odnosno objekte sa posebnim prostornim, tehnološkim, zaštitnim i saobraćajnim uslovima koji se ne uklapaju u užu i kontaktni zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima sistema centara.

- stepen izgrađenosti ovih blokova i lokacija se prilagođava karakteru užeg i kontaktnog zahvata.

- odnos izgrađenih, otvorenih saobraćajnih i zelenih površina prosečno iznosi 60:20:20;

U zahvatu plana prisutne su celine linijskog centra.

**LINIJSKI CENTRI - Zoni II i IV** - zauzimaju površinu od oko **1,03ha**. U sklopu ovih celina su zastupljeni linijski centri, formirani duž važne gradske i magistralne saobraćajnice, na pravcima povezivanja centara i između postojeće stambene ulice Jalija i Kejske saobraćajnice. Uslužne i privredne delatnosti javljaju se kao prateća funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija, prema uslovima.

Linijski centar u sklopu **celine III "Uz ul.Stevana Nemanje"** je delu magistralne gradske



saobraćajnice, ulice Stevana Nemanje s gornje strane od granice plana na zapadu do granice tampon zelenila na severu i sa donje strane ulice u sklopu namene visokih gustina A.1.1.i A.2 u ukupnoj površini 0,90ha.

Linijski centar u sklopu **celine IV "Jalija"** je prostor u istočnom delu plana, tačnije prostor između Kejske gradske saobraćajnice i ulice Jalija. zauzima površinu 0,13ha.

Urbanistički parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakterističnim i specifičnim parametrima zone visokih gustina stanovanja na koje se oslanjaju.

Podrazumeva se viši nivo usluga, oblikovanja, uređenja i korišćenja.

### 3.4.2. BILANSI POVRŠINA I KAPACITETI IZGRAĐENOSTI

PLANIRANA NAMENA POVRŠINA

BILANS POVRŠ.

JAVNE POVRŠINE	3,29ha
Saobraćajnice:	<b>3,12</b>
-Gradska magistrala	0,66
-Gradske saobraćajnice	0,31
-Kejske gradske saobraćajnice	0,57
-Sabirne saobraćajnice	0,12
-Stambene, pristupne saobraćajnice	1,15
-Pešački pristupi, prilazi	0,03
-Kej sa zelenilom	0,28
-Tampon zelenilo između dve saobraćajnice	<b>0,17</b>
<b>OSTALE POVRŠINE</b>	<b>6,04ha</b>
<b>Stanovanje visokih gustina A.1.1.</b>	2,67
Stanovanje visokih gustina A.2.	1,84
Stanovanje srednjih gustina B.1.	0,41
Stanovanje srednjih gustina B.1.1.	0,09
<b>Linijski centar (u čijem sklopu je Stanovanje A.2. i A.1.1).</b>	1,03
<b>UKUPNO ZAHVAT PDR</b>	<b>9,33, ha</b>

**Grafički prilog br. 7. - Planirana namena i podela građevinskog zemljišta na javno i ostalo, R= 1: 2 500**

### 3.5. REGULACIJA, NIVELACIJA I GRAĐEVINSKE LINIJE

Regulacionu matricu čine regulacione osovine i definisani profili graničnih saobraćajnica u okviru zahvata. Regulacione osovine saobraćajnica određene su projektovanim koordinatama temenih, prelomnih i osovinskih tačaka. Osovinskim tačkama određeni su i drugi važni pravci koji se nalaze u zahvatu plana i bitni su za posebno definisanje elemenata javnog i ostalog građevinskog zemljišta. Na grafičkom prilogu dat je spisak koordinata svih ovih karakterističnih tačaka. Definisani poprečni profili delimično odgovaraju karakteru i normalnim uslovima saobraćaja u okviru zahvata. Na grafičkom prilogu su i poluprečnici zaobljenja horizontalnih krivina, kao i poluprečnici zaobljenja u raskrsnicama. Plan ne sadrži koordinate svih prelomnih tačaka regulacione linije koja razdvaja javno građevinsko zemljište u funkciji saobraćaja, od ostalih površina i namena predviđenih planom detaljne regulacije. Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija će se definisati kasnije, kroz Projekat geodetskog obeležavanja u momentu realizacije ulica, uz preuzimanje i poštovanje tačaka poluprečnika zaobljenja regulacije datih u planu. Na grafičkom prilogu su označene tačke, vezano za definisanje pešačkih staza i ostalih karakterističnih tačaka u okviru javnog građevinskog zemljišta. Navadeni elementi koji su sadržani u prilogu čine jedinstvenu regulacionu bazu.

Na planu regulacije urađenom u R=1:1000 date su i građevinske linije, koje su takođe definisane i određene, dimenzionisane u odnosu na regulacionu liniju. Građevinske linije su definisane u okviru svih namena površina i karaktera zemljišta, odnosno kako za objekte na javnom tako i za objekte na ostalom građevinskom zemljištu. Treba istaći da se neke projektovane građevinske linije duž ulica poklapaju sa regulacionom linojom, u zavisnosti od repernih objekata.

Nivelacija u zahvatu plana detaljne regulacije, definisana je preko padova i uspona niveleta saobraćajnica. Na grafičkom prilogu plana nivelacije dati su i elementi vertikalnih zaobljenja projektovanih niveleta. Prilikom

povlačenja niveleta vodilo se računa da projektovane nivelete maksimalno prate postojeći teren izgrađenih saobraćajnica.

Na grafičkom prilogu takođe su date veličine padova i uspona sa karakterističnim tačkama preloma. U delu naselja „Carina 2“ zbog visinske razlike ulica u nagibu terena - deo između ul. Stevana Nemanje i Planirane ulice unutar plana, ostvarena je veza preko pešačkih staza sa stepeništem i odmaralištem sa kojima se ublažava visinska razlika u nagibu terena. Pešačke staze, kao i ostale površine u okviru javnog građevinskog zemljišta, definisane su tačkastim kotama, vodeći računa o vertikalnom prostornom uklapanju. Na osnovu nivelacionih elemenata saobraćajnica i ostalih površina u okviru zahvata i karaktera objekata, mogu biti određene projektovane kote podova svih planiranih objekata u planu.

Moguća odstupanja od planiranih poprečnih profila uslovljena su pre svega konfiguracijom terena i divljom gradnjom koja je prisutna u svim naseljima.

Sva obeležavanja vezana za regulacione, nivelacione i ostale elemente plana, vršiti sa geodetskih tačaka koje su korišćene u izradi geodetske podloge.

### **3.6. MERE ZAŠTITE**

#### **3.6.1. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA**

##### **Prirodna dobra**

Prema uslovima Republičkog zavoda za zaštitu prirode za GP Novi Pazar 2020, u zahvatu plana nema evidentiranih ni proglašanih prirodnih dobara.

##### **Nepokretna kulturna dobra**

Prema uslovima Republičkog zavoda za zaštitu kulture Beograd, za GP Novi Pazar 2020. u zahvatu plana ne postoje utvrđena nepokretna kulturna dobra-spomenici kulture i kulturna dobra koja uživaju prethodnu zaštitu.

#### **3.6.2. MERE ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE**

Prema karakteru zahvata „Mere zaštite i unapređenja životne sredine“ podrazumevaju:

- Opšte mere
- Mere zaštite i unapređenja

##### **OPŠTE MERE**

- sa svih platoa (parking prostora) izvršiti evakuaciju atmosferskih voda na bezbedan način.

- pravilno skladištenje dnevnog otpada u odgovarajućim kontejnerima i odvoženje iz kompleksa preko nadležnog komunalnog preduzeća. Broj kontejnera mora biti dovoljan za količinu otpada koja se produkuje u toku dana,

- Dopremanje robe i drugih materijalnih dobara, treba uskladiti sa periodom manje frekvencije opšteg saobraćaja (u ranim jutarnjim časovima).

- Obavezna je primena mera nege i zaštite zelenih površina

- Mere nadzora i kontrole, dobro organizovana i stručna služba koja bi vodila računa o svim aspektima održavanja celokupnog prostora, uz stalnu kontrolu izgradnje, uređenja javnih površina, komunalnog otpada, snabdevanja vodom, kanisanja i prečišćavanja otpadnih voda, monitoring buke i gađivanja vazduha i dr.

#### **3.6.3. MERE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA**

Zaštita od poplava obezbeđuje se izgradnjom sistema kanalizacije za površinsko odvodnjavanje, kao delova šireg sistema uređenja građevinskog zemljišta. Preliv akumulacije reke Raške mora biti dovoljnog kapaciteta da može da primi višak vode koji bi se javio u slučaju poplava.

Zaštita od požara sprovodi se opštim merama u pogledu regulacije saobraćajnica i protivpožarnih puteva, izgradnjom spoljnih sistema protivpožarne zaštite i unutrašnjim sistemima i merama koje se propisuju za sve vrste objekata.

U cilju Zaštita od zemljotresa objekti se projektuju, rekonstruišu i izvode u konstruktivnom sistemu koji odgovara karakteru objekata i seizmičnosti područja - VIII stepeni seizmičnog intenziteta po skali MCS. Za objekte velikih kapaciteta obavezna su geomehanička istraživanja za potrebe izbora konstruktivnog sistema, načina fundiranja i određivanja koeficijenta seizmičnosti.

Kao mere za zaštitu stanovništva i materijalnih dobara od ratnih razaranja u objektima u Celini II, III i IV obzirom na velike kapacitete i koncentraciju korisnika, predvideti dvonamenska skloništa osnovne zaštite, otpornosti 200 kPa, u svemu prema pravilniku i tehničkim normativima za izgradnju skloništa. Skloništa se kapacitiraju prema nameni objekata i broju zaposlenih (1/3) i proceni broja posetilaca u ratnim uslovima, (cca 200 osoba ) Mirnodopsko korišćenje prostora je pomoćni prostor .

Sklonišni prostor se rešava u podrumskoj etaži.

Ukoliko postoje razlozi (odnosi se na geološka svojstva terena nepovoljna za formiranje podrumске etaže) da se odustane od izgradnje skloništa. Za objekte u okviru Celine I ne predviđa se izgradnja skloništa, jer ne postoje programski ni tehnički uslovi za izgradnju.

#### **4. PRAVILA GRAĐENJA PO ZONAMA, CELINAMA I BLOKOVIMA**

Pravila izgradnje objekata u zonama, celinama i blokovima definišu sve parametre koji prema karakteru i nameni su osnov za realizaciju u okviru javnog i ostalog građevinskog zemljišta u zahvatu Plana.

Urbanistički pokazatelji dati su na nivou celine tj. prostorne jedinice sa definisanom osnovnom namenom za koju se definišu pravila građenja. Za objekte Plan definiše zonu izgradnje i maksimalnu spratnost, odnosno maksimalnu bruto razvijenu građevinsku površinu objekata. U bruto razvijenu građevinsku površinu, nije uračunata površina podrumске etaže koja se u svim spratnim navedenim kombinacijama može delimično projektovati kao pomoćni prostor i

manjim delom poslovni prostor, uz sve uslove primene mera koje se odnose na inženjersko geološke karakteristike terena. Visinska regulacija data je kroz spratnost tj. broj nadzemnih etaža. Spratna visina određiće se projektom prema nameni.

U okviru površina plana izvršena je podela na tipične zone unutar naselja i morfologiji terena i na tipične celine po nameni zemljišta sa maksimalnom spratnošću koja je dozvoljena za izgradnju objekata u celini. Grafički prikaz podele dat je na prilogu Koncept plana i podela na zone, celine i blokove.

#### **4.1. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA**

-Postojeći objekti mogu se nadzidati do planom predviđenih parametara.

-Postojeći objekti mogu se zameniti novim prema uslovima iz ovog plana.

#### **Adaptacije**

Adaptacije postojećih prostora (tavana, potkrovlja, vešernica, i drugih zajedničkih prostorija) u korisne, stambene ili poslovne površine su dozvoljene na svim postojećim objektima ali samo u okviru svojih gabarita. Izmena geometrije kosog krova je dozvoljena u sledećim slučajevima:

- kada je potrebno zameniti postojeću krovnu konstrukciju zbog dotrajalosti konstruktivnih elemenata krova.

-ukoliko se time vrši usaglašavanje sa krovovima susednih objekata.

-obaveza je da se ovim intervencijama ne menjaju stilske karakteristike objekata.

-obavezno je prilikom ovih intervencija renovirati fasadu objekta u celini.

Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na stambenim zgradama kao ni druge građevinske intervencije na fasadama izuzev koordiniranih zajedničkih akcija svih stanara uz saglasnost nadležnih organa.

**Rekonstrukcija prizemlja postojećih objekata**

Rekonstrukciju i prenamenu prizemlja postojećih objekata izvesti u skladu sa sledećim pravilima:

-ulaze u planirane sadržaje u prizemlju rešiti na pravcima glavnih pešačkih tokova, tako da budu u što bližem kontaktu sa pešakom.

-adaptacija ovakvih prostora mora biti izvedena na takav način da ničim ne naruši konstruktivne, oblikovne i stilske karakteristike postojećeg objekta. Svi novi elementi vidni na fasadi moraju se bojom, materijalom i formom uklopiti u zatečeni izgled.

-aktiviranje prizemlja koja nisu u nivou terena u slučajevima kada se ne može upravno prići sa trotoara može se izvesti i stepeništem koje se nalazi unutar objekta.

-položaj i oblik stepeništa kojim se ulazi u poslovni prostor mora biti takav da ne ugrožava kretanje pešaka na trotoaru i mora se nalaziti na građevinskoj liniji prizemlja postojećeg objekta. Stepenište postaviti unutar objekta.

-ukoliko su intervencije koje treba preduzeti takvog obima, da zadiru u konstruktivni sklop objekta potrebno je izvršiti kompletnu sanaciju objekta.

**Rekonstrukcije postojećih objekata poslovnih, poslovno-stambenih**

Rekonstrukcija postojećih objekata obuhvata: nadgradnju i dogradnju postojećeg objekta u skladu sa sljedećim pravilima:

- nadgradnju postojećih objekata spratnosti P i P+1 izvesti do odgovarajuće spratnosti date kroz pravila građenja za svaku celinu ( sem zona zaštite istorijskog jezgra u kome važe posebni uslovi i pravila građenja).

- rekonstrukcija - revitalizacija fasade i krova postojećeg objekta

- spratnost - osnovni objekat P, P+1 i (Po)+P+2, (postojeća spratnost),

- dogradnja-do odgovarajuće spratnosti koja je data kroz pravila građenja za svaku celinu

(izvan zona zaštite istorijskog jezgra u kome važe posebni uslovi i pravila građenja).

- građevinsko zemljište - parcela postojeća ili nova definisana kroz izradu urbanističkog projekta

- objekat se realizuje u okviru građevinskih linija-bloka, definisane na grafičkom prilogu Regulacija, građevinske linije, nivelacija,

- nadgradnju, dogradnju izvesti u okviru postojećeg gabarita objekta

- saobraćajni pristup iz ulice

- smeštaj vozila u sklopu objekta, na samoj parceli ili na javnim parking površinama ukoliko je moguće.

- režimski i interventni pristup sa platoa, trotoara ulice.

- arhitektonsko-građevinska struktura i obrada prema nameni i primenom savremenih materijala i pristupa u oblikovanju.

- rekonstrukcija dogradnja i nadgradnja formira jedinstven arhitektonski sklop.

- preporučuje se izbor lake konstrukcije i transparentnih elemenata u arhitekturi

- priključak prema poglavlju Regulacija mreža infrastrukture i uslovima nadležnih komunalnih preduzeća

- izgradnja objekata podrazumeva viši nivo uređenja parcele prema karakteru lokacije i zahvata. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter,

- Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbednosni uslovi, prema poglavlju Mere zaštite

- Posebni uslovi

- provera stabilnosti postojećeg objekta za nadgradnju

- Realizacija - direktno na osnovu Plana i idejnog rešenja.

**4.2. OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE****POSTIGNUTI URBANISTIČKI  
PARAMETRI I BILANSI**

U okviru površina ostale namene, izvršena je podela na tipične zone unutar naselja prema morfologiji terena i unutar njih podela na tipične celine po nameni zemljišta i maksimalnoj spratnosti koja je dozvoljena za izgradnju objekata u celinama. Tipične zone po naseljima su **zona I "Šestovski potok, zona II "Ugao između ulica Stevana Nemanje i Dimitrija Tucovića, zona III "Uz ul. Stevana Nemanje" i zona IV "Jalija.**

Tipične celine u sklopu zona na osnovu kojih su dati urbanistički parametri za izgradnju su:

**Celina C.1. Stanovanje srednjih gustina B.1** u sklopu zone I "Šestovski potok" sadrži: dva bloka 1 i 2.

**Celina C.2. Stanovanje srednjih gustina B.1.1** u sklopu zone I "Šestovski potok" sadrži: jedan blok.

**Celina C.3. Stanovanje visokih gustina A.1.1.** u sklopu zone II "Ugao između ulica Stevana Nemanje i Dimitrija Tucovića" sadrži: blok 2 (u sklopu linijskog centra) i blok 4. i zone IV "Jalija" sadrži jedan blok.

**Celina C.4. Stanovanje visokih gustina A.2.** u sklopu zone III "Uz ulicu Stevana Nemanje" sadrži: bloka 3; u sklopu celine IV "Jalija" sadrži blok 2,3 i 4 (u sklopu linijskog centra).

**Celina C.5. Linijski centar** u sklopu zone III "Uz ulicu Stevana Nemanje" sadrži blok 2 i 3 i u sklopu zone IV "Jalija" sadrži blok 4.

**Celina C. 6. Tampon zelenilo između dve saobraćajnice** u sklopu zone I "Šestovo" i zone II "Uz ulicu Stevana Nemanje" sadrži deo bloka 1.

**Planirani urbanistički parametri po tipičnim podcelinama, tabelarno predstavljani**

Tipična celina	Namena	Visina objekta	Parametri	
		P+n	Ki	Pi (%)
C.1.	Stanovanje srednjih gustina b.1.	Po+P+2 +Pk izuzetno Po+P+3 +Pk	1,0-1,6 izuzetno 2,0	40%-60% izuzetno 70%
C.2.	Stanovanje srednjih gustina B.1.1.	Po+P+2 +Pk izuzetno Po+P+3 +Pk	1,0-1,6	40%-60%
C.3.	Stanovanje visokih gustina. a1.1.	Po+P+2 +Pk Po+P+6	2.8-3,2	60%
C.4.	Stanovanje visokih gustina. a2	Po+P+2 +PkPPo +P+4+Pk	1,6-2.8	60% izuzetno 70%
C.5.	LINIJSKI CENTAR u čijem sklopu je stanovanje visokih gustina A.1.1 i A2	Po+P+2 +Pk izuzetno Po+P+3 +Pk	1,0-1,6 izuzetno 2,0	40%-60% izuzetno 70%

-Dozvoljeno odstupanje datih parametara +10%.

-Kod promene lokalne urbane strukture u celini B.1. i B.1.1. (individualno u višeporodično), primenjuju se parametri za gustine A.2.

-U slučaju izgradnje u Linijskim centrima na osnovu dominantne namene stanovanje visokih gustina A:1.1. i A.2. primenjuju se parametri za te celine.

**4.2.1. PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU  
C.1. STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA  
B.1. G<sub>s</sub>= 20-40 stanova/ha U SKLOPU ZONE I  
"ŠESTOVSKI POTOK"**

Srednje gustine stanovanje B.1. su zastupljene u celini C.1., u sklopu zone I "Šestovski potok" i šire se kroz izgrađene blokove stanovanja na individualnim parcelama, prema naselju Šestovu. Zbog blizine centra i nivoa opremljenosti, ove celine su obuhvaćene permanentnom rekonstrukcijom, sa proglašavanjem stanovanja i uvođenjem pratećih delatnosti u objekte, parcele i blokove. (Primarni su objekti stanovanja, stanovanja sa poslovanjem-usluge, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine:

U ovim celinama moguće je vršiti dogradnju kao i novu izgradnju, moguća je i veća spratnost). Moguće prateće namene: uslužne delatnosti, mešovito poslovanje - trgovina na veliko i malo, i manji proizvodni programi, javne namene u privatnom vlasništvu i prateći objekti komunalne infrastrukture.

Namene objekata čija je gradnja zabranjena u ovoj zoni: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli suseda.

**DOMINANTNA FUNKCIJA-STANOVANJE**

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: uslužne delatnosti, mešovito poslovanje - trgovina na veliko i malo, i manji proizvodni programi, javne namene u privatnom vlasništvu i prateći objekti komunalne infrastrukture.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.

**Površina celine C.1. STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA B.1. u sklopu ZONE I, celih blokova bez saobraćajnica (cca) P.a. = 0,41ha**

- indeks izgrađenosti 1,0- 1,6, izuzetno 2,0  
- indeks zauzetosti 40% -60% izuzetno 70%  
-osnovna spratnost  $(P_0)+P+2+(Pt)$ , a  $(P_0)+P+3+(Pt)$  obuhvata delove duž ulice, i na uglovima blokova.

-Promena lokalne urbane strukture (rekonstrukcija bloka ili dela bloka odnosno transformacije - porodično u višeporodično) može da obuhvati blokove u sklopu celine B.1. ili duž linijskih centara, kada se primenjuju parametri za visoke gustine A.2. i važi izuzetna, viša spratnost do  $(P_0)+P+4+(Pt)$  (osim u zonama koje podležu zaštiti NKD (Uslovi nadležne institucije zaštite).

-Promena urbane strukture-rekonstrukcija bloka ili dela bloka i transformacija (individualno u višeporodično), povezivanjem (sjedinjavanjem) parcela uslovljava i obaveznu promenu građevinske linije na minimum 5m u blokovima u kojima je kroz grafički prilog data manje.

**OPŠTA PRAVILA  
IZGRADNJE I PARCELACIJE**

- Pretežni tip u ovim celinama treba da bude porodično stambena izgradnja, slobodnostojećih, dvojnih ili objekata u nizu, zatim blokovski tip gradnje, sa objektima niže spratnosti na regulaciji do  $P_0+P+1+P_k$ , do dubine objekta 3,00m, iza te dubine spratnost se može formirati i na nivou osnovne spratnosti za celinu, u okviru individualnih parcela, uz mogućnost izgradnje više stambenih jedinica, povezivanjem objekata po horizontali i vertikalni u okviru građevinske celine. Pri tome, osnovni stambeni objekat može biti porodični ili višeporodični sa više od četiri stambene jedinice, u zavisnosti od kapaciteta objekta i parcele, uz odgovarajuće urbanističke parametre i pravila regulacije ovih zona. U ovom sistemu obavezna je analiza organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, uz obezbeđenje uslova stanovanja u prostornom i funkcionalnom kontaktu objekta.

- Minimalna površina parcele je 240 m<sup>2</sup>, za manje objekte niže spratnosti po dubini zona porodične stambene izgradnje . Kod parcela većih od 500 m<sup>2</sup> moguća je preparcelacija ili izgradnja

stambenog objekta niže i srednje spratnosti, objekata mešovite namene ili objekata poslovanja, u skladu sa ostalim pravilima građenja i regulacije ove celine. Minimalna površina za izgradnju dvojnog objekta je 380 m<sup>2</sup> (dve po 180 m<sup>2</sup>), a objekata u neprekinutom nizu 140 m<sup>2</sup> poluatrijumskih objekata 120 m<sup>2</sup> i objekata u prekinutom nizu 180 m<sup>2</sup>.

-Najmanja širina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 10.00 metara. Pri ovome se za zone postojeće izgrađenosti mogu koristiti i parcele specifičnog oblika, sa minimalnom širinom do 8.00 metara. Kod blokovskog sistema izgradnje minimalna širina parcele je 8.00 metara, a kod planiranih kontinualnih nizova i do 6.00 metara.

-Ukoliko je površina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnost P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i indeksom iskorišćenosti do 60%.

-Ukoliko je je širina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnosti P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i indeksom iskorišćenosti do 60%. Kod ovakvih parcela ukoliko postoji saglasnost susednih korisnika objekti se mogu postavljati i u nizovima.

-Parcelacija, preparcelacija ili ispravka granica parcela vrši se na osnovu važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

-Kod postojećih objekata koji su postavljeni ispred planirane građevinske linije moguće je izvršiti dogradnju u skladu sa zadatim parametrima za celinu, u skladu sa planiranom građevinskom linijom, a ukoliko građevinska linija zadire u postojeći objekat na tom delu nisu moguće nikakve intervencije (nadgradnja i sl.)

-Moguće je usaglašavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).

-Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata (objekata iz 1952 ili objekata sa odobrenjem), ukoliko su postojeće kat. parcele manje od planiranih, nemaju uslova za izgradnju prema zadatim građevinskim linijama i koji u

manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode, saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).

- poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata;

- moguća je izgradnja drugog ili dvojnog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog ili sekundarnog sektora;

- pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli iz prethodnog stava;

-Minimalna površina parcele za višeporodično stanovanje je 600m<sup>2</sup> na kojoj je moguće graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, servisa i specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu su sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja datim kroz Pravilnik o parcelaciji i izgradnji.

-Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi procena uticaja na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

-Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 20.00 metara, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima, na osnovu opštih uslova o parcelaciji i izgradnji iz Pravilnika. Minimalna širina parcela za višeporodične stambene objekte u nizu 15m.

- Zbog karakterističnih uslova i potreba izgradnje dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele i širini min. parcele do 10%, što se posebno analizira kroz urbanistički projekat radi izgradnje, parcele i lokacije.

-Moguća je blokovska izgradnja višeporodičnih i porodičnih objekata uz poštovanje osnovnih i zadatih parvula gradnje. Za objekte blokovskog tipa gradnje na regulaciji, ispadi objekta na ovom delu ne mogu preći

regulacionu liniju više od 1.20 metra, i to na delu objekta višem od 3.00 metra u odnosu na trotoar i manjem od 50.00 % širine ulične fasade.

-U blokovima planiranim za rekonstrukciju, mora se izvršiti detaljna analiza svakog bloka u zahvatu plana detaljne regulacije, radi postizanja optimalnog stepena rekonstrukcije.

-Naslanjanje novoplaniranih objekata na susedne objekte definiše se na sledeći način:

-Objekte graditi na celoj širini katastarske parcele.

-Kalkan novog objekta naslonjen na postojeći koji se zadržava u sadašnjoj formi i obliku ne sme biti veći od gabarita postojećeg kalkana.

-Nije dozvoljeno zatvarati svetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Nadgradnja treba da čini jedinstvenu građevinsku i arhitektonsku celinu sa osnovnim objektom.

-Za sve objekte kojima je dozvoljena izgradnja potkrovlja važi sledeće:

-Potkrovlje svojom površinom ne sme izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

-Maksimalna visina nazidka potkrovlja iznosi 1,80m (računajući od poda podkrovnne etaže do preloma krovne kosine).

-Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada prema nameni i primenom savremenih materijala i pristupa u oblikovanju. Delove fasade prema ulici i prema naselju raditi maksimalno transparente. Izbor rešenja na osnovu arhitektonskog projekta Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa ambijentom.

-Uslovi uređivanja i ograđivanja parcela - Izgradnja objekata podrazumeva viši nivo uređenja parcele prema karakteru lokacije i zahvata. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, površinu parcele i odvodnjavanje. Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,40m.

-Parcela - dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela. Ukрупnjavanje građevinske parcele u tom slučaju utvrđuje se urbanističkim projektom. Dozvoljeno

je cepanje parcela pod uslovom da novoformirane parcele imaju izlaz na javni put.

-Horizontalna regulacija - Objekte postaviti na definisanu građevinsku liniju, datu u graf.prilogu Regulacija, građevinske linije, nivelacija.

-Priključenje objekata na infrastrukturu - prema poglavlju Regulacija mreža infrastrukture i uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

-Posebni uslovi-uslovi iz Geotehničke podloge za potrebe izrade Programa PDR-a, ukoliko je neophodno izvršiti geomehanička istraživanja za potrebe izbora konstruktivnog sistema, načina fundiranja i određivanja koeficijenta seizmičnosti.

- Kod porodičnih stambenih objekata vozila se smeštaju u objektu ili na parceli, prema broju izgrađenih stanova jedno parking mesto za jedan stan. Izuzetno za pojedine specifične poteze (postojeća izgrađenost u punom frontu, mala širina parcela, potezi zaštićenih objekata i celina), parkiranje se može obezbediti i izvan parcela u okviru stambenih ulica, ili na javnom i zajedničkom parkingu. Za višeporodične stambene objekte parkiranje se obezbeđuje u sklopu objekta podrumске etaže ili na parceli sa jednim parking mestom za jedan stan kompletne stambene structure, odnosno jedno parking mesto na 70 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora.

-Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

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

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

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

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner



#### 4.2.2. PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU C.2. STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA

##### B.1.1. - G<sub>s</sub>= 20-40 stanova/ha ,u sklopu ZONE I "ŠESTOVSKI POTOK"

Nove celine pretežno individualnog stanovanja kao zaokruživanje postojećih celina B.1. Gustine stanovanja B.1.1. su zastupljene u celini C.2. u sklopu zone I i obuhvataju deo naselja do ulice Miodraga Jovanovića, u zapadnom delu plana. (Primarni su objekti stanovanja, stanovanja sa poslovanjem-uslužna delatnost, mešovito poslovanje pod određenim uslovima, kao i objekti prateće namene.

#### DOMINANTNA FUNKCIJA-STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: uslužne delatnosti, javne namene, mešovito poslovanje i mala privreda pod određenim uslovima kao i objekti prateće infrastrukture.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ ZONI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

- **Površina celine C.2. STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA B.1.1. u sklopu ZONE I, svih blokova bez saobraćajnica (cca) Ph = 0,09ha**

- **indeks izgrađenosti 1,0- 1,6,**

- **indeks zauzetosti 40% -60%,**

-**osnovna spratnost (P<sub>0</sub>)+P+2+(Pt), do (P<sub>0</sub>)+P+3(+Pt) duž ulice i na uglovima blokova.**

- Promena lokalne urbane strukture (rekonstrukcije bloka ili dela bloka i transformacije - porodično u višeporodično) može da obuhvati blokove u sklopu celine B.1.1., kada se primenjuju parametri za **visoke gustine A.2.** i važi **izuzetna, viša spratnost do (P<sub>0</sub>)+P+4(+Pt)** (osim u zonama koje podležu zaštiti NKD (Uslovi nadležne institucije zaštite)

- Promena urbane strukture-rekonstrukcija bloka ili dela bloka i transformacija (individualno u višeporodično), povezivanjem (sjedinjavanjem) parcela, uslovljava i obaveznu **promenu građevinske linije na minimum 5m** u blokovima u kojima je kroz grafički prilog data manje.

#### OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE I PARCELACIJE

- Pretežni tip u ovim celinama treba da bude porodično stambena izgradnja, slobodnostojećih, dvojnih ili objekata u nizu, zatim blokovski tip gradnje, sa objektima niže spratnosti na regulaciji do Po+P+1+Pk, do dubine objekta 3,00m, iza te dubine spratnost se može formirati i na nivou osnovne spratnosti za celinu, u okviru individualnih parcela, uz mogućnost izgradnje više stambenih jedinica, povezivanjem objekata po horizontali i vertikalni u okviru građevinske celine. Pri tome, osnovni stambeni objekat može biti porodični ili višeporodični sa više od četiri stambene jedinice, u zavisnosti od kapaciteta objekta i parcele, uz odgovarajuće urbanističke parametre i pravila regulacije ovih zona. U ovom sistemu obavezna je analiza organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, uz obezbeđenje uslova stanovanja u prostornom i funkcionalnom kontaktu objekta.

- Minimalna površina parcele je 240 m<sup>2</sup>, za manje objekte niže spratnosti po dubini zona porodične stambene izgradnje . Kod parcela većih od 500 m<sup>2</sup> moguća je preparcelacija ili izgradnja stambenog objekta niže i srednje spratnosti, objekata mešovite namene ili objekata poslovanja, u skladu sa ostalim pravilima građenja i regulacije ove celine. Minimalna površina za izgradnju dvojnog objekta je 380 m<sup>2</sup> (dve po 180 m<sup>2</sup> ), a objekata u neprekinutom nizu 140 m<sup>2</sup> poluatrijumskih objekata 120 m<sup>2</sup> i objekata u prekinutom nizu 180 m<sup>2</sup>.

- Najmanja širina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 10.00 metara. Pri ovome se za zone postojeće izgrađenosti mogu koristiti i parcele specifičnog oblika, sa minimalnom širinom do 8.00 metara. Kod blokovskog sistema izgradnje minimalna širina parcele je 8.00 metara, a kod planiranih kontinualnih nizova i do 6.00 metara.

- Ukoliko je površina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnost P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i indeksom iskorišćenosti do 60%.

- Ukoliko je je širina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnosti P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i

indeksom iskorišćenosti do 60%. Kod ovakvih parcela ukoliko postoji saglasnost susednih korisnika objekti se mogu postavljati i u nizovima.

- Parcelacija, preparcelacija ili ispravka granica parcela vrši se na osnovu važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

- Kod postojećih objekata koji su postavljeni ispred planirane građevinske linije moguće je izvršiti dogradnju u skladu sa zadatim parametrima za celinu, u skladu sa planiranom građevinskom linijom, a ukoliko građevinska linija zadire u postojeći objekat na tom delu nisu moguće nikakve intervencije (nadgradnja i sl.)

- Moguće je usaglašavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

- Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata (objekata iz 1952 ili objekata sa odobrenjem), ukoliko su postojeće kat. parcele manje od planiranih, nemaju uslova za izgradnju prema zadatim građevinskim linijama i koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode, saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

- poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata;

- moguća je izgradnja drugog ili dvojnog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog ili sekundarnog sektora;

- pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli iz prethodnog stava;

- Minimalna površina parcele za višeporodično stanovanje je 600m<sup>2</sup> na kojoj je moguće graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, servisa i specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu su sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima

građenja datim kroz Pravilnik o parcelaciji i izgradnji.

-Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi procena uticaja na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.

-Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 20.00 metara, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima, na osnovu opštih uslova o parcelaciji i izgradnji iz Pravilnika. Minimalna širina parcela za višeporodične stambene objekte u nizu 15m.

-Zbog karakterističnih uslova i potreba izgradnje dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele i širini min. parcele do 10%, što se posebno analizira kroz urbanistički projekat radi izgradnje, parcele i lokacije.

-Moguća je blokovska izgradnja višeporodičnih i porodičnih objekata uz poštovanje osnovnih i zadatih parvula gradnje. Za objekte blokovskog tipa gradnje na regulaciji, ispadi objekta na ovom delu ne mogu preći regulacionu liniju više od 1.20 metra, i to na delu objekta višem od 3.00 metra u odnosu na trotoar i manjem od 50.00 % širine ulične fasade.

-U blokovima planiranim za rekonstrukciju, mora se izvršiti detaljna analiza svakog bloka u zahvatu plana detaljne regulacije, radi postizanja optimalnog stepena rekonstrukcije.

-Naslanjanje novoplaniranih objekata na susedne objekte definiše se na sledeći način:

-Objekte graditi na celoj širini katastarske parcele.

-Kalkan novog objekta naslonjen na postojeći koji se zadržava u sadašnjoj formi i obliku ne sme biti veći od gabarita postojećeg kalkana.

-Nije dozvoljeno zatvarati svetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Nadgradnja treba da čini jedinstvenu građevinsku i arhitektonsku celinu sa osnovnim objektom.

-Za sve objekte kojima je dozvoljena izgradnja potkrovlja važi sledeće:

-Potkrovlje svojom površinom ne sme izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

-Maksimalna visina nazidka potkrovlja iznosi 1,80m (računajući od poda podkrovnne etaže do preloma krovne kosine).

-Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada prema nameni i primenom savremenih materijala i pristupa u oblikovanju. Delove fasade prema ulici i prema naselju raditi maksimalno transparente. Izbor rešenja na osnovu arhitektonskog projekta Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa ambijentom.

-Uslovi uređivanja i ograđivanja parcela - Izgradnja objekata podrazumeva viši nivo uređenja parcele prema karakteru lokacije i zahvata.Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, površinu parcele i odvodnjavanje.Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,40m.

-Parcela - dozvoljeno je ukupnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela. Ukupnjavanje građevinske parcele u tom slučaju utvrđuje se urbanističkim projektom.Dozvoljeno je cepanje parcela pod uslovom da novoformirane parcele imaju izlaz na javni put.

-Horizontalna regulacija - Objekte postaviti na definisanu građevinsku liniju, datu u graf.prilogu Regulacija, građevinske linije, nivelacija.

- Priključenje objekata na infrastrukturu - prema poglavlju Regulacija mreža infrastrukture i uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

-Posebni uslovi-uslovi iz Geotehničke podloge za potrebe izrade Programa PDR-a, ukoliko je neophodno izvršiti geomehanička istraživanja za potrebe izbora konstruktivnog sistema, načina fundiranja i određivanja koeficijenta seizmičnosti.

- Kod porodičnih stambenih objekata vozila se smeštaju u objektu ili na parceli, prema broju izgrađenih stanova jedno parking mesto za jedan stan. Izuzetno za pojedine specifične poteze (postojeća izgrađenost u punom frontu, mala širina parcela, potezi zaštićenih objekata i celina), parkiranje se može obezbediti i izvan parcela u okviru stambenih ulica, ili na javnom i

zajedničkom parkingu. Za višeporodične stambene objekte parkiranje se obezbeđuje u sklopu objekta podrumske etaže ili na parceli sa jednim parking mestom za jedan stan kompletne stambene strukture, odnosno jedno parking mesto na 70 m2 korisne površine poslovnog prostora.

- Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zastitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

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

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

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

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m2, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m2, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m2 postaviti jedan kontejner

#### **4.2.3. PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU C.3. STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A1.1. Gs = 70 - 100- stanova/ha**

**CELINA C.3. zastupljena u ZONI II "UGAO IZMEĐU ul. STEVANA NEMANJE i ul. DIMITRIJA TUCOVIĆA", ZONI III "UZ UL. STEVANA NEMANJE" i u ZONI IV „JALIJA“**

Nove celine pretežno višeporodičnog stanovanja, zastupljene, u delu zone II, III i IV. U sklopu ovih zona primarni su objekti višeporodičnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem-usluge, magistralne, gradske, kejske i stambene-pristupne saobraćajnice, pešačke komunikacije i prateće zelenilo objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine:

**- Površina Celine C.3. STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A.1.1. (u sklopu ZONE**

**II svih blokova bez saobraćajnica (cca) P = 0,65ha.**

**- Površina celine C.3. STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A.1.1. u sklopu ZONE III, svih blokova bez saobraćajnica (cca) Pb = 1,40ha.**

**- Površina celine C.3. STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A.1.1. u sklopu ZONE IV, svih blokova bez saobraćajnica (cca) Pb = 0,95ha.**

### **DOMINANTNA FUNKCIJA STANOVANJE**

**MOGUĆE PRATEĆE NAMENE:** sve uslužne delatnosti, objekti javne namene, lokalni parking prostori blokovsko zelenilo i rekreacione površine, kao i objekti prateće infrastrukture.

**NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ CELINI:** sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

**- indeks izgrađenosti 2,8 - 3,2**

**- indeks zauzetosti 40-60%**

**- spratnost od  $(P_0)+P+2(+Pt)$  do  $(P_0)+P+6$**

**-podrumske, odnosno suterenske prostore koristiti za uređenje dvonamenskih skloništa, sa funkcijom garaža, podrumskih pomoćnih prostorija ili poslovnog prostora;**

Definisani stepen izgrađenosti i stepen iskorišćenosti predstavlja maksimum za pojedine tipove stanovanja u izgradnji i postojećim blokovima, obuhvatajući osnovne stambene i prateće objekte bloka i naselja. Kod najviših parametara u blokovima rekonstrukcije i obnove posebno se analizira odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, regulaciji i pravilima građenja ovih zona, obuhvatajući i nadgradnju objekata za formiranje kosih krovova.

**- zauzetost celine je 40-60% pod objektima, 40% pod prilazima i pešačkim stazama, slobodnim zelenim površinama, dečja igrališta, otvoreni tereni, zelenilo u slučaju višeporodične stambene izgradnje);**

**- u prizemnim i drugim etažama objekata moguć je poslovni prostor;**

### **OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE I PARCELACIJE**

- Pretežni tip u ovim zonama treba da bude višeporodično stanovanje slobodnostojeće ili blokovska gradnja, sa objektima niže spratnosti na regulaciji u okviru individualnih parcela, uz mogućnost izgradnje više stambenih jedinica, povezivanjem objekata po horizontali i vertikalni u okviru građevinske celine. Pri tome osnovni stambeni objekat može biti višeporodični ili porodični, u zavisnosti od kapaciteta objekta i parcele, uz odgovarajuće urbanističke parametre i pravila regulacije celine. U ovom sistemu obavezna je analiza organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, uz obezbeđenje uslova stanovanja u prostornom i funkcionalnom kontaktu objekta.

- Objekti višeporodičnog stanovanja visokih gustina A.1.1. sa delatnostima planirani su uz jaču saobraćajnicu ulicu Stevan Nemanje, i unutar samog plana u sklopu zone IV „Jalija“. Pored višeporodičnog stanovanja moguća je izgradnja i porodičnog stanovanja, slobodnostojeće, dvojno i u nizu, gde se prema pojedinačnim zahtevima korisnika i u okviru ovog stanovanja mogu organizovati delatnosti. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu.

- Delatnosti su planirane u prizemlju i eventualno na spratu s'tim da ne zauzimaju više od 30% ukupne površine objekta. realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.

- Objekte postaviti prema saobraćajnicama na zadate građevinske linije koje su prikazane u grafičkom prilogu: Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, za objekte više spratnosti neophodna promena građ. linije na min.5.m na mestima gde je data manje.

- Minimalna površina parcele za višeporodično stanovanje je 600m<sup>2</sup> na kojoj je moguće graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, servisa i specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu su sa karakterom

parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja datim kroz Pravilnik o parcelaciji i izgradnji.

-Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 20.00 metara, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima, na osnovu opštih uslova o parcelaciji i izgradnji iz Pravilnika. Minimalna širina parcela za višeporodične stambene objekte u nizu 15m.

- Zbog karakterističnih uslova I potreba izgradnje dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele i širini min. parcele do 10%, što se posebno analizira kroz urbanistički projekat radi izgradnje, parcele i lokacije.

- Minimalna površina parcele je 300 m<sup>2</sup>, za manje objekte niže spratnosti po dubini zona porodične stambene izgradnje. Kod parcela većih od 600 m<sup>2</sup> moguća je preparcelacija ili izgradnja stambenog objekta niže i srednje spratnosti, objekata mešovite namene ili objekata poslovanja, u skladu sa ostalim pravilima građenja i regulacije ove celine. Minimalna površina za izgradnju dvojnog objekta je 400 m<sup>2</sup> (dve po 200 m<sup>2</sup>), a objekata u neprekinutom nizu 150 m<sup>2</sup>, poluatrijumskih objekata 130 m<sup>2</sup> i objekata u prekinutom nizu 200 m<sup>2</sup>.

- Najmanja širina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 10.00 metara, uz obavezu obezbeđenja kolskog prolaza od 2,50m. Pri ovome se za zone postojeće izgrađenosti mogu koristiti i parcele specifičnog oblika, sa minimalnom širinom do 8.00 metara. Kod blokovskog sistema izgradnje minimalna širina parcele je 8.00 metara, a kod planiranih kontinualnih nizova i do 6.00 metara.

- Zbog karakterističnih uslova i potreba izgradnje dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele i širini minimalne parcele do 10%, što se posebno analizira kroz urbanistički projekat radi izgradnje, parcele i lokacije.

-Parcelacija, preparcelacija ili ispravka granica parcela vrši se na osnovu važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

-Kod postojećih objekata koji su postavljeni ispred planirane građevinske linije moguće je izvršiti dogradnju u skladu sa zadatim parametrima za celinu, u skladu sa planiranom građevinskom linijom, a ukoliko građevinska

linija zadire u postojeći objekat na tom delu nisu moguće nikakve intervencije (nadgradnja i sl.)

-Moguće je usaglašavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, i ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

-Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata (objekata iz 1952 ili objekata sa odobrenjem), ukoliko su postojeće kat. parcele manje od planiranih, nemaju uslova za izgradnju prema zadatim građevinskim linijama i koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, i ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode, saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

-Moguća je blokovska izgradnja višeporodičnih i porodičnih objekata uz poštovanje osnovnih i zadatih parvula gradnje. Za objekte blokovskog tipa gradnje na regulaciji, ispadi objekta na ovom delu ne mogu preći regulacionu liniju više od 1.20 metra, i to na delu objekta višem od 3.00 metra u odnosu na trotoar i manjem od 50.00 % širine ulične fasade.

-U blokovima planiranim za rekonstrukciju, mora se izvršiti detaljna analiza svakog bloka u zahvatu plana detaljne regulacije, radi postizanja optimalnog stepena rekonstrukcije.

-Naslanjanje novoplaniranih objekata na susedne objekte definiše se na sledeći način:

-Objekte graditi na celoj širini katastarske parcele.

- Kalkan novog objekta naslonjen na postojeći koji se zadržava u sadašnjoj formi i obliku ne sme biti veći od gabarita postojećeg kalkana.

-Nije dozvoljeno zatvarati svetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Nadgradnja treba da čini jedinstvenu građevinsku i arhitektonsku celinu sa osnovnim objektom.

-Za sve objekte kojima je dozvoljena izgradnja potkrovlja važi sledeće:

-Potkrovlje svojom površinom ne sme izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

-Maksimalna visina nazidka potkrovlja iznosi 1,80m (računajući od poda podkrovnne etaže do preloma krovne kosine).

-Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada prema nameni i primenom savremenih materijala i pristupa u oblikovanju. Delove fasade prema ulici i prema naselju raditi maksimalno transparente. Izbor rešenja na osnovu arhitektonskog projekta. Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa ambijentom.

-Uslovi uređivanja i ograđivanja parcela

- Izgradnja objekata podrazumeva viši nivo uređenja parcele prema karakteru lokacije i zahvata. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, površinu parcele i odvodnjavanje. Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine 1,40m.

-Parcela - dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela. Ukрупnjavanje građevinske parcele u tom slučaju utvrđuje se urbanističkim projektom. Dozvoljeno je cepanje parcela pod uslovom da novoformirane parcele imaju izlaz na javni put.

-Horizontalna regulacija - Objekte postaviti na definisanu građevinsku liniju, datu u graf.prilogu Regulacija, građevinske linije, nivelacija.

-Pomoćni prostor se obezbeđuje isključivo u okviru osnovnih objekata;

-Priključenje objekata na infrastrukturu - prema poglavlju Regulacija mreža infrastrukture i uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

-Posebni uslovi-uslovi iz Geotehničke podloge za potrebe izrade Programa PDR-a, ukoliko je neophodno izvršiti geomehanička istraživanja za potrebe izbora konstruktivnog sistema, načina fundiranja i određivanja koeficijenta seizmičnosti.

-Kod višeporodičnih stambenih objekata, parkiranje se obezbeđuje u sklopu objekta podrumске etaže ili na parceli sa jednim parking mestom za jedan stan kompletne stambene strukture. Kod porodičnih stambenih objekata vozila se smeštaju u objektu ili na parceli, prema

broju izgrađenih stanova. Izuzetno za pojedine specifične poteze (postojeća izgrađenost u punom frontu, mala širina parcela, potezi zaštićenih objekata i celina), parkiranje se može obezbediti i izvan parcela u okviru stambenih ulica, ili na javnom i zajedničkom parkingu

-Parking dimenzionisati prema normativima za tu vrstu objekata.

-Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

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

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

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

-Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner

#### **4.2.4. PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU**

#### **C.4. STANOVANJE VISOKIH GUSTINA**

**A.2.** - G<sub>s</sub>= 40-70 stanova/ha (170-300 stanovnika/ha)

**CELINA C.4.** zastupljena u **ZONI III "UZ ULICU STEVANA NEMANJE"** i u **ZONI IV "JALIJA"**

**Visoke gustine stanovanje A2** su zastupljene u celini C.4., u sklopu zone II, III i IV. Stanovanje tipa A.2. obuhvata zonu, koja se širi kroz izgrađene blokove stanovanja na individualnim parcelama, prema području šireg centralnog jezgra. Zbog blizine centra i nivoa opremljenosti, ove zone su obuhvaćene permanentnom izgradnjom, sa progušćavanjem stanovanja i uvođenjem pratećih delatnosti u objekte, parcele i blokove. (U sklopu zona primarni su objekti višeporodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja, stanovanja sa poslovanjem, stambene i pristupne saobraćajnice,

pešačke komunikacije i prateće zelenilo, objekti namene, oblikovanja i korišćenja komplementarni uređenju celine:

- **Površina celine C.4- STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A.2. u sklopu ZONA III i celine linijskog centra, svih blokova bez saobraćajnica (cca)  $P_b = 0,71ha$**

- **Površina celine C.4- STANOVANJE VISOKIH GUSTINA A.2. u sklopu ZONA IV i celine linijskog centra, svih blokova bez saobraćajnica (cca)  $P_b = 1,95ha$**

DOMINANTNA FUNKCIJA – STANOVANJE

MOGUĆE PRATEĆE NAMENE: sve uslužne delatnosti, objekti javne namene, lokalni parking prostori blokovsko zelenilo i rekreacione površine, kao i objekti prateće infrastrukture.

NAMENE OBJEKATA ČIJA GRADNJA JE ZABRANJENA U OVOJ CELINI: sve namene za koje se, na osnovu procene uticaja, ustanovi da ugrožavaju životnu sredinu i osnovnu namenu.

- **indeks iskorišćenosti parcele 60%, izuzetno 70%**

- **indeks izgradjenosti 1.6 izuzetno 2.8,**

- **osnovna spratnost ( $P_0$ )+P+2+( $P_k$ )** - niža spratnost. U slučaju blokovske gradnje na regulaciji objekti su niže spratnosti  $P_0+P+1+P_k$  u delu objekta do regulacije - u dubini objekta min do 3 m., iza ove dubine moguća veća spratnost. Posebno duž linijskih centara spratnost se formira na nivou ( $P_0$ )+P+3+ $P_k$ -srednja spratnost, (osim zona zaštite istorijskog jezgra u kome važe posebni uslovi i pravila građenja).

- **izuzetna viša spratnost  $P_0+P+4(+P_t)$** , moguća je samo kod promene lokalne urbane strukture (rekonstrukcije bloka ili dela bloka i transformacije - porodično u višeporodično), povezivanjem-sjedinjavanjem parcela, i **promene građevinske linije na minimum 5m** u blokovima u kojima je ona manja, prema posebnim pravilima građenja, osim u zonama kulturno-istorijskog nasleđa koje podležu zaštiti NKD (Uslovi nadležne institucije zaštite).

- Izuzetna spratnost, stepen izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta odnosi se pre svega na objekte višeporodičnog stanovanja i poslovanja, odnosno i na ostale objekte u okviru manjih parcela i specifičnih lokacija užeg centra.

- Postojeći višeporodični stambeni objekta spratnosti P+6, u sklopu Zone IV "Jalija" zadržava se uz primenu parametara datih za celinu C.3. visoke gustine A1.1.

## OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE I PARCELACIJE

- Pretežni tip u ovim zonama treba da bude blokovska gradnja, sa objektima niže spratnosti na regulaciji u okviru individualnih parcela, uz mogućnost izgradnje više stambenih jedinica, povezivanjem objekata po horizontali i vertikalni u okviru građevinske celine. Pri tome osnovni stambeni objekat može biti porodični ili višeporodični, sa više od četiri stambene jedinice, u zavisnosti od kapaciteta objekta i parcele, uz odgovarajuće urbanističke parametre i pravila regulacije ovih zona. U ovom sistemu obavezna je analiza organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte, uz obezbeđenje uslova stanovanja u prostornom i funkcionalnom kontaktu objekta.

- Objekti višeporodičnog stanovanja visokih gustina A.2. sa delatnostima planirani su uz jaču saobraćajnicu ulicu Stevan Nemanje, i unutar samog plana u sklopu zone IV „Jalija“. Pored višeporodičnog stanovanja moguća je izgradnja i porodičnog stanovanja, slobodnostojeće, dvojno i u nizu, gde se prema pojedinačnim zahtevima korisnika i u okviru ovog stanovanja mogu organizovati delatnosti. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu.

- Delatnosti su planirane u prizemlju i eventualno na spratu s'tim da ne zauzimaju više od 30% ukupne površine objekta. realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.

-Objekte postaviti prema saobraćajnicama na zadate građevinske linije koje su prikazane u grafičkom prilogu: Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije, za objekte više spratnosti neophodna promena građ. linije na min.5.m na mestima gde je data manje.

- Minimalna površina parcele za višeporodično stanovanje je  $600m^2$ . Moguća izgradnja višeporodičnih stambenih objekta,

objekta mešovite namene, odnosno poslovnih objekta i objekta za obavljanje delatnosti usluga, servisa i specifično organizovane proizvodnje, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja, a u skladu su sa karakterom parcele, odnosom prema susedu i pravilima građenja datim kroz Pravilnik o parcelaciji i izgradnji.

- Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 20,00m, pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima, na osnovu opštih uslova o parcelaciji i izgradnji iz Pravilnika. Minimalna širina parcela za višeporodične stambene objekte u nizu 15 m.

- Zbog karakterističnih uslova i potreba izgradnje dozvoljava se odstupanje u veličini minimalne parcele i širini min. parcele do 10%, što se posebno analizira kroz urbanistički projekat radi izgradnje, parcele i lokacije.

- Minimalna površina parcele je 240 m<sup>2</sup>, za manje objekte niže spratnosti po dubini zona porodične stambene izgradnje. Kod parcela većih od 500 m<sup>2</sup> moguća je preparcelacija ili izgradnja stambenog objekta niže i srednje spratnosti, objekata mešovite namene ili objekata poslovanja, u skladu sa ostalim pravilima građenja i regulacije ove celine. Minimalna površina za izgradnju dvojnog objekta je 380 m<sup>2</sup> (dve po 180 m<sup>2</sup>), a objekata u neprekinutom nizu 140 m<sup>2</sup>, poluatrijumskih objekata 120 m<sup>2</sup> i objekata u prekinutom nizu 180 m<sup>2</sup>.

- Najmanja širina parcele za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 10.00 metara. Pri ovome se za zone postojeće izgrađenosti mogu koristiti i parcele specifičnog oblika, sa minimalnom širinom do 8.00 metara. Kod blokovskog sistema izgradnje minimalna širina parcele je 8.00 metara, a kod planiranih kontinualnih nizova i do 6.00 metara.

-Ukoliko je površina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnost P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i indeksom iskorišćenosti do 60%.

-Ukoliko je je širina parcele manja od planiranih na njoj se može graditi objekat spratnosti P+1 sa indeksom izgrađenosti do 1.0 i indeksom iskorišćenosti do 60%. Kod ovakvih parcela ukoliko postoji saglasnost susednih

korisnika objekti se mogu postavljati i u nizovima.

-Parcelacija, preparcelacija ili ispravka granica parcela vrši se na osnovu važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

-Kod postojećih objekata koji su postavljeni ispred planirane građevinske linije moguće je izvršiti dogradnju u skladu sa zadatim parametrima za celinu, u skladu sa planiranom građevinskom linijom, a ukoliko građevinska linija zadire u postojeći objekat na tom delu nisu moguće nikakve intervencije (nadgradnja i sl.)

-Moguće je usaglašavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

-Moguća je rekonstrukcija postojećih objekata (objekata iz 1952 ili objekata sa odobrenjem), ukoliko su postojeće kat. parcele manje od planiranih, nemaju uslova za izgradnju prema zadatim građevinskim linijama i koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulaciji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode, saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.)

-Moguća je blokovska izgradnja višeporodičnih i porodičnih objekata uz poštovanje osnovnih i zadatih parvula gradnje. Za objekte blokovskog tipa gradnje na regulaciji, ispadi objekta na ovom delu ne mogu preći regulacionu liniju više od 1.20 metra, i to na delu objekta višem od 3.00 metra u odnosu na trotoar i manjem od 50.00 % širine ulične fasade.

-U blokovima planiranim za rekonstrukciju, mora se izvršiti detaljna analiza svakog bloka u zahvatu plana detaljne regulacije, radi postizanja optimalnog stepena rekonstrukcije.

- Naslanjanje novoplaniranih objekata na susedne objekte definiše se na sledeći način:

-Objekte graditi na celoj širini katastarske parcele.

-Kalkan novog objekta naslonjen na postojeći koji se zadržava u sadašnjoj formi i



obliku ne sme biti veći od gabarita postojećeg kalkana.

-Nije dozvoljeno zatvarati svetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Nadgradnja treba da čini jedinstvenu građevinsku i arhitektonsku celinu sa osnovnim objektom.

-Za sve objekte kojima je dozvoljena izgradnja potkrovlja važi sledeće:

-Potkrovlje svojom površinom ne sme izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

-Maksimalna visina nazidka potkrovlja iznosi 1,80m (računajući od poda podkrovnne etaže do preloma krovne kosine).

-Arhitektonsko-građevinska struktura i obrada prema nameni i primenom savremenih materijala i pristupa u oblikovanju. Delove fasade prema ulici i prema naselju raditi maksimalno transparente. Izbor rešenja na osnovu arhitektonskog projekta Objekte graditi od savremenih materijala sa kosim krovnim ravnima, a arhitektonski ih oblikovati u skladu sa ambijentom.

-Uslovi uređivanja i ograđivanja parcela - Izgradnja objekata podrazumeva viši nivo uređenja parcele prema karakteru lokacije i zahvata. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, površinu parcele i odvodnjavanje. Parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90m (računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,40m.

-Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbednosni uslovi. Prema poglavlju Mere zaštite.

-Parcela - dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela. Ukрупnjavanje građevinske parcele u tom slučaju utvrđuje se urbanističkim projektom. Dozvoljeno je cepanje parcela pod uslovom da novoformirane parcele imaju izlaz na javni put.

-Horizontalna regulacija - Objekte postaviti na definisanu građevinsku liniju, datu u graf.prilogu Regulacija, građevinske linije, nivelacija.

-Pomoćni prostor se obezbeđuje isključivo u okviru osnovnih objekata;

-Priklučenje objekata na infrastrukturu - prema poglavlju Regulacija mreža infrastrukture i uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

-Posebni uslovi-uslovi iz Geotehničke podloge za potrebe izrade Programa PDR-a, ukoliko je neophodno izvršiti geomehnička istraživanja za potrebe izbora konstruktivnog sistema, načina fundiranja i određivanja koeficijenta seizmičnosti.

-Kod porodičnih stambenih objekata vozila se smeštaju u objektu ili na parceli, prema broju izgrađenih stanova. Izuzetno za pojedine specifične poteze (postojeća izgrađenost u punom frontu, mala širina parcela, potezi zaštićenih objekata i celina), parkiranje se može obezbediti i izvan parcela u okviru stambenih ulica, ili na javnom i zajedničkom parkingu. Za višeporodične stambene objekte parkiranje se obezbeđuje u sklopu objekta podrumске etaže ili na parceli sa jednim parking mestom za jedan stan kompletne stambene strukture.

-Parking dimenzionisati prema normativima za tu vrstu objekata.

-Prilikom projektovanja objekata poštovati sve važeće zakone i propise vezane za zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, sanitarnu i higijensku zaštitu.

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

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

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

-Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m<sup>2</sup>, postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m<sup>2</sup>, vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner. Kod preduzeća, ustanova, na 200m<sup>2</sup> postaviti jedan kontejner

#### **4.2.5. PRAVILA GRAĐENJA ZA CELINU C.5. - LINIJSKI CENTAR, LINIJSKI CENTRI u sklopu ZONE III "UZ ULICU STEVANA NEMANJE" i sklopu ZONE IV "JALIJA"**

Izgradnja, rekonstrukcija i uređenje prostora celine-LINIJSKOG CENTRA je jedan od prioriteta urbanističke razrade, kroz koju se definišu uslovi za detaljnu razradu blokova, lokacija i programa, kao i izgradnja i zaštita objekata na ovom području. Predviđena je blokovska gradnja, pretežno neprekinuti niz, sa višespratnim objektima u okviru individualnih i objedinjenih parcela.

**DOMINAMTNA NAMENA:** Poslovanje i usluge, objekti i površine javne namene, stanovanje visokih gustina prema karakteru zahvata.

**MOGUĆA PRATEĆA NAMENA:** verski objekti, pijace i tržni centri, sportski objekti, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

**NAMENE OBJEKATA ČIJA JE GRADNJA ZABRANJENA** - U okviru centara nije moguće graditi objekte koji po svom karakteru i kapacitetu ne odgovaraju osnovnoj i mogućoj pratećoj nameni, odnosno objekte sa posebnim prostornim, tehnološkim, zaštitnim i saobraćajnim uslovima koji se ne uklapaju u uži i kontaktni zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima sistema centara.

Urbanistički parametri za ovaj tip centarasu:

**-Planirani Indeks iskorišćenosti parcele 60%, izuzetno 70%**

**-Planirani Indeks izgradjenosti 1.6 izuzetno 2.8,**

**-Osnovna spratnost ( $P_0$ )+P+2+(Pk)** - niža spratnost. U slučaju blokovske gradnje na regulaciji objekti su niže spratnosti. Posebno duž linijskih centara spratnost se formira na nivouu ( $P_0$ )+P+3+Pk-srednja spratnost, (osim zona zaštite istorijskog jezgra u kome važe posebni uslovi i pravila građenja), ostali parametri vezani za parcelaciju i izgradnju primeniti iz **OPŠTIH PRAVILA IZGRADNJE I PARCELACIJE za visoke gustine A.2. ili A.1.1.**

**- CELINA C.5. LINIJSKI CENTAR-U SKLOPU ZONE II "UZ ULICU STEVANA NEMANJE"**, formira se duž gradske magistrale - ulica Stevana Nemanje sa obe strane, na pravcu povezivanja Gradskog centra sa naseljem na severnoj strani plana. Objekti uslužne i privredne delatnosti u C.5. linijskog centra, javljaju se kao prateća funkcija stanovanja visokih gustina A.1.1 i A2 ili kao dominantna funkcija.

**- Površina celine C.5. LINIJSKI CENTAR u sklopu zone II, svih blokova sa saobraćajnicama (cca) Pa = 1,01ha**

- Izgradnja u linijskom centru u zoni II moguća i na osnovu definisanih, karakterističnih i specifičnih parametra dominantne i osnovne celine visokih gustina stanovanja A.1.1. i A.2. i njihovim zadatim **OPŠTIM PRAVILIMA IZGRADNJE I PARCELACIJE.**

**CELINA C.5. LINIJSKI CENTAR, U SKLOPU ZONE IV "JALIJA"** formira se između planirane Kejske gradske saobraćajnice i postojeće ulice Jalija na pravcu povezivanja gradskog centra sa naseljem Carina.

**- Površina celine C.5. LINIJSKI CENTAR u sklopu zone IV, svih blokova sa saobraćajnicama (cca) Pa = 0,13ha**

- Izgradnja u linijskom centru u zoni IV, moguća i na osnovu definisanih, karakterističnih i specifičnih parametra dominantne i osnovne celine visokih gustina stanovanja A.2. i njenim zadatim **OPŠTIM PRAVILIMA IZGRADNJE I PARCELACIJE.**

#### **5. SPROVOĐENJE PLANA I DALJA PLANSKA RAZRADA**

Sprovođenjem plana obezbeđuje se uređenje prostora i izgradnja objekata u zahvatu na osnovu planskih rešenja i pravila tj. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.gl.RS br.47/03).

O sprovođenju plana stara se Grad Novi Pazar, kroz izdavanje odobrenja za izgradnju, uređenje i opremanje prostora preko svojih organa, javnih preduzeća i fondova.

Nakon donošenja Plana detaljne regulacije Carina 2, sva izgradnja u zahvatu vrši se isključivo u skladu sa Planom. Za sve objekte daje se trajno odobrenje za gradnju prema Zakonu o planiranju i izgradnji i na osnovu ovog Plana.

Kroz pravila izgradnje objekata dat je osnov za realizaciju u okviru svih blokova i celina zahvata. Pri tome se definišu blokovi koji se realizuju direktno na osnovu plana, a prema potrebi u zavisnosti od potreba investitora, sprovode urbanističkim projektom koji obavezno sadrži idejna rešenja objekata i uređenje parcele, koji je osnov za izdavanje odobrenje za izgradnju.

Grafički prilog koji ovo definiše je prilog br. 6. Planirana namena površina, a tekstualni prilog su pravila uređenja i građenja i sprovođenje plana.

Obradili:

Mavrić Bisera dipl.ing.arh.

Mušović Sead dipl.ing.građ.saob.smera

Hašanin Alma dipl.ing.el.

Hašanin Senad dipl.ing. građ.hidro smera

**Br: 350-161**

**U Novom Pazaru, 31.03.2009.godine.**

**SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA**

**PREDSEDNIK,**

**Milan Veselinović,dipl.ing.FON-a**

## AKTI GRADSKE SKUPŠTINE

130. Plan detaljne regulacije potes "Carina 2" u Novom Pazaru ..... 1

