



SLUŽBENI LIST

GRADA NOVOG PAZARA

GODINA XXII	BROJ 6	NOVI PAZAR, 07. JUL 2015.	GODIŠNJA PRETPLATA JE 10000 DIN.
-------------	--------	---------------------------	----------------------------------

AKTI GRADSKE SKUPŠTINE

178.

**PLAN GENERALNE REGULACIJE
DELA CENTRA NASELJENOG MESTA
GRADA NOVOG PAZARA-delovi
naselja koja se prostiru dolinom reke
Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće
sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo,
Barakovac i Gornji Selakovac**

UVODNE NAPOMENE

Pravni osnov za donošenje Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US i 24/11, 121/2012, 42/2013, 50/2013, „Službeni glasnik RS“, br 54/13- Odluka US i 98/13- odluka US132/14 и 145/14);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata br. 31/10, 69/10 i 16/11).

Donošenje Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac je u nadležnosti Skupštine opštine Novi Pazar (čl. 35. Zakona o planiranju i izgradnji).

Planski osnov za izradu dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac:

- Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka us i 24/11);
- PPPPN prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras, Sopoćani („Službeni glasnik RS“, br. 47/12);
- Prostorni plan opštine Novi Pazar (2011);
- Generalni plan Novi Pazar 2020 (350-10/2014. god).

Odluku o izradi Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće,

Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac donela je Skupština opštine Novi Pazar („Službeni glasnik grada Novog Pazara” br. 12/2009).

Sadržina Plana generalne regulacije je određena je Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US i 24/11, 121/2012, 42/2013, 50/2013, Službeni glasnik RS“, br. 54/13- Odluka US i 98/13-odluka US 132/14 i 145/14), kao i članovima 23. i 27. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Službeni glasnik RS” br. 31/2010, 69/2010 i 16/2011).

Izveštaj o strateškoj proceni uticaja Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac na životnu sredinu je sastavni deo plana (Rešenje o izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac IV-05 broj 350-201/2009 od 19.11.2009. godine.

1 POLAZNE OSNOVE ZA IZRADU PLANA

1. 1. OBUHVAT I OPIS GRANICE PLANA GENERALNE REGULACIJE

Područje Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koji se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac obuhvata prostor oko 367.0348 ha i u okviru

je granice građevinskog područja koji je definisan GP 2020 Novi Pazar.

Opis granice Plana

Granica plana generalne regulacije počinje od tromede koju čine kat. parc. kp.br. 117, 142 i kp.br. 96.

Od ove tromede granica nastavlja graničnom linijom kp.br. 96 sa kp.br. 142 i kp.br. 143; kp.br. 97 sa kp.br. 143, 148, 149, 151, 153 i kp.br. 154; kp.br. 548 (put) sa kp.br. 154 i kp.br. 155.

Granica preseca put kp.br. 548 i nastavlja graničnom linijom kp.br. 159 sa kp.br. 269 zatim kp.br. 161 sa kp.br. 269 i kp.br. 268; kp.br. 160 sa kp.br. 268, preseca kat. par. kp.br. 234 i nastavlja graničnom linijom kp.br. 350 (Jusuf potok) sa kp.br. 233, 230, 228, 224, 227, 218, 213/4 i kp.br. 314, granica preseca potok gde je najširi i nastavlja graničnom linijom: kp.br. 549/1 (ul. Dubrovačka) sa kp.br. 244, 247, 370, 369/6, 369/5, 369/7, 369/2, 369/3, 368, 366/1, 366/7, 366/5, 366/6, 365/4, 365/1, 365/3, 365/12 (put), 365/15, 365/2, 365/9, 365/7, 365/1, 365/6, 349, 350/1, 350/2, 338/22, 338/4, 338/20, 338/19, 338/3, 338/8, 338/7, 338/2, 338/6, 338/10 i kp. puta i dolazi u tromedu koju čine kp.br. 549/1, 338/5 i kp. puta.

Od ove tromede granica preseca put kp.br. 549/1 i nastavlja graničnom linijom: kp.br. 463/1 sa kp.br. 483/7, 483/5, 483/4, 483/3, 483/2, 483/1, 482/1, 482/10, 482/12, 482/3, 482/6, 482/2 u jo,br, 481; kp.br. 463/13 sa kp.br. 481 i kp.br. 480; kp.br. 463/14 sa kp.br. 480 i kp.br. 477; kp.br. 469 sa kp.br. 463/12, 463/7, 463/6, 463/2, 463/3, 463/4 i kp.br. 463/5; kp.br. 468 sa kp.br. 463/5 i kp.br. 464; kp.br. 464 sa kp.br. 467, 466 i kp.br. 465; kp.br. 465 sa kp.br. 452/1 i kp.br. 451; kp.br. 531 sa kp.br. 451 i kp.br. 445.

Granica preseca kp.br. 551 i nastavlja granicom napuštenog kanala sa kp.br. 640 i kp.br. 638/1.

Zatim granica kp.br. 638/1 sa kp.br. 638/2, preseca kp.br. 440/3 (put Varevo-Novi Pazar) i nastavlja graničnom linijom: kp.br. 440/3 sa kp.br. 648/1 i kp.br. 648/3; kp.br. 648/3 sa kp.br. 647/1 i kp.br. 647/2; kp.br. 657/2 sa kp.br. 647/2 i kp.br. 663/2; kp.br. 663/2 sa kp.br. 663/1.

Granica zatim preseca put kp.br. 673 i nastavlja graničnom linijom: kp.br. 682/1 sa kp.br. 682/3, 676/1, 677, preseca kp.br. 405 i kp.br. 406 i dolazi u tromedu koju čine kp.br. 408/1, 406 i i kp.br. 404. Od ove tromede granica nastavlja graničnom linijom kp.br. 408/1 i kp.br. 404 čijim produžetkom granica seče kp.br. 401 do granice kat. parcela 396 i kp.br. 401. Od ove tačke granica nastavlja Generalnim planom Novi Pazar 2020. godine do tromede koju čine katastarske parcele: kp.br. 123/1, 734/3 i kp.br. 124/1.

Od tromede granica ide granicom građevinskog reona do tromede koju čine kat. parcele 270, 277 i parcela KO Lukocrevo. Od ove tromede granica nastavlja Generalnim planom Novi Pazar 2020. godine i ide sve do početne tačke ovog opisa.

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

1.2.1. Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine (Sl. glasnik RS, br. 88/2010).

Prostorni plan Republike Srbije, donet kao Zakon o prostornom planu Republike Srbije od 2010. do 2020. godine, je dugoročna vizija razvoja Republike Srbije je usmerena ka održivom prostornom i socio - ekonomskom razvoju, infrastrukturnom opremanju, očuvanju i zaštiti prirodnog i kulturnog nasleđa, i prostornim integracijama Srbije.

Socijalna koherentnost zahteva jasanje demografske i međuzavisne ekonomske politike, razvoj urbanih centara. Funkcionalno umrežavanje ovih urbanih centara (urbani centar državnog značaja-Novi Pazar) je značajno radi veće mogućnosti ostvarenja regionalnih projekata. Razvojni projekti na regionalnom nivou mogu da doprinesu ekonomskoj i socijalnoj revitalizaciji ovog prostora.

Ekološka povezanost, uređenost i održivost zaštite prirode i njenih vrednosti zasnovani su na zaštiti I prezentaciji prirodnih dobra
Ekonomska povezanost i interaktivnost zasnovana je na specifičnostima područja i realnim kapacitetima u cilju unapređenja razvoja prostorne celine.

Konkurentnost poljoprivredne proizvodnje: unapređivanje ljudskih resursa, modernizacija gazdinstava, razvoj novih proizvoda, procesa i tehnologija u proizvodnji i preradi poljoprivrednih proizvoda, povećanje kvaliteta proizvoda, prevencija i otklanjanje posledica prirodnih nepogoda, razvoj infrastrukture i uspostavljanje asocijacija proizvođača.

Brdovite i druge terene s tradicijom u voćarskoj proizvodnji treba podržavati iskorišćavanjem mestimičnih pogodnosti za razvoj organske proizvodnje, dok je primena metoda strogo kontrolisanog prihranjivanja i integralne zaštite nužni uslov opštanka i daljeg razvoja voćarstva uopšte, u sprezi s usvajanjem savremenih standarda kvaliteta u preradi i plasmanu, unapređivanjem marketinga i osnivanjem proizvođačkih asocijacija.

Središnja ruralna područja - Pomoravlje i Šumadija
Predmetno područje obuhvata deo urbanog centra Novi Pazar. Razvoj je najvećim delom uslovljen jakim vezama sa gradom i

različitim formama ruralno-urbane komplementarnosti, a najčešće je to prisustvo različitih poljoprivrednih i drugih ekonomskih aktivnosti koje su generalno locirane u blizini urbanih centara i koje karakterišu veze sa urbanim sistemom u proizvodnom i socijalnom smislu.

U zavisnosti od dinamike prevazilaženja razvojnih ograničenja u društvu kao celini, zavisice i stvaranje uslova za razvoj putnog saobraćaja i putne infrastrukture. Opređenost nadležnih institucija i državnih organa, ka unapređenju putnog saobraćaja i putne infrastrukture, u dužem periodu, ogledaće se kroz poštovanje strateških prioriteta.

Strateški prioriteti (projekti) sa periodom realizacije do 2014. godine:

- donošenje paketa podsticajnih mera za naselja od posebnog interesa zbog specifičnosti geografskog položaja;
- razvijanje funkcionalnih veza kroz programe prostornog razvoja u okviru mreže naselja;
- razvijanje saobraćajne mreže i druge tehničke infrastrukture na način koji podržava umrežen razvoj naselja;
- utvrđivanje zaštićene zone i područja koji se ne mogu pretvarati u izgrađena područja (zaštitni pojasevi, prostori i objekti od javnog interesa).

1.2.2.PPPN prostorne kulturno-istorijske celine Stari Ras, Sopoćani („Službeni glasnik RS”, br. 47/12).

Predmet Prostornog plana je Stari Ras sa Sopoćanima područje od izuzetnog istorijskog i kulturnog značaja.

Područje Starog Rasa sa Sopoćanima izloženo je dinamičnim demografskim kretanjima i koncentraciji privrednih aktivnosti, širenju naselja (građevinskih područja) i bespravnoj izgradnji, zbog čega

je neophodno utvrditi prostorne odnose između aktivnosti i kulturno-istorijskih i drugih dobara, u cilju utvrđivanja dugoročne osnove za zaštitu, uređenje i održivi razvoj planskog područja.

Osnovni polazni principi u izradi Prostornog plana su:

- primena međunarodnih zahteva i kriterijuma zaštite i upravljanja kulturnim nasleđem;
- integralna zaštita kulturnog nasleđa sa prirodnim okolinom;
- primena odgovarajućih principa zaštite kao osnove razvoja „kulturnog turizma“;
- aktiviranje kulturnog nasleđa kao razvojnog potencijala na lokalnom,
- regionalnom (nivo okruga) i nacionalnom nivou;
- usvajanje vrednosti kulturnog nasleđa na lokalnom, regionalnom (nivo okruga) i nacionalnom nivou;
- saradnja javnog, privatnog i nevladinog sektora.

Posebni ciljevi su:

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

- odnosno turističko, ekološko, kulturno, istraživačko, obrazovno i drugi oblici aktiviranja Starog Rasa sa Sopoćanima;
- 6) aktiviranje područja u turističke svrhe, odnosno razvoj sledećih vidova turizma; kulturni (spomenički) turizam, turizam gradova; tranzitni turizam u koridoru državnog puta Tutin-Dojeviće IIA reda broj 203; ekološki turizam, seoski turizam autentičnih ruralnih celina; ribolovni; lovni turizam;
 - 7) određivanje potencijalnih tržišta i turista;
 - 8) definisanje oblaka turističke ponude;
 - 9) utvrđivanje prostornog razmeštaja turističkih lokacija, objekata i pravaca kretanja turista; revitalizacija infrastrukturne mreže, posebno opštinskih puteva, izgradnja parking prostora i pratećih sadržaja; unapređenje sistema turističke organizacije i prezentacije turističkog potencijala; edukacija lokalnog stanovništva u funkciji proizvodnje (zdrave hrane, specifičnih proizvoda i slično) i pružanju turističkih usluga (boravak, ishrana, vodiči i drugo) itd.;
 - 10) utvrđivanje namene površina i koncepta organizacije sadržaja suprastrukture i infrastrukture i uslovi i režim izgradnje, uređenja i korišćenja područja u funkciji zaštite, uređenja i održivog razvoja Starog Rasa sa Sopoćanima;
 - 11) uspostavljanje sistema monitoringa, radi praćenja aktivnosti koje bi mogle da ugroze zaštićeno kulturno nasleđe, s tim da praćenje uključuje i poštovanje režima korišćenja zemljišta i izgradnje, blagovremeno preduzimanje mera u cilju prevencije aktivnosti koje bi mogle da ugroze osnovni potencijal područja.

Pristup izradi Prostornog plana uključuje objedinjavanje i usaglašavanje sledećih nivoa:

- Međunarodnog, na kome je potrebno ispuniti zahteve i obaveze koje proizlaze

iz Konvencije o zaštiti svetske kulturne i prirodne baštine, Uputstva za primenu Konvencije o zaštiti svetske kulturne i prirodne baštine i drugih dokumenata;

- Nacionalnog, na kome je potrebno obezbediti zaštitu nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja;
- Regionalnog (nivo okruga), na kome je potrebno tretirati Stari Ras sa Sopoćanima kao jedan od faktora razvoja Raškog okruga, a u turističkom smislu obezbediti povezivanje i integralnu ponudu sa turizmom na Kopaoniku, Goliji i srednjovekovnim nasleđem u dolini Ibra;
- Lokalnog, na kome je potrebno obezbediti tretman kulturne baštine kao značajnog nosioca lokalnog razvoja, korišćenjem mogućnosti koje daje objedinjena turistička ponuda sa kulturnim nasleđem na širem području (proglašena ili evidentirana nepokretna kulturna dobra) i u Novom Pazaru.

1.2.3. Prostorni plan opštine Novi Pazar (2011.)

Prostorni plan predstavlja osnovni planski dokument za usmeravanje i upravljanje dugoročnim održivim razvojem, korišćenjem, organizacijom i uređenjem teritorije grada Novog Pazara, što podrazumeva aktiviranje teritorijalnog kapitala, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa kao i infrastrukturu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja.

Prostorni razvoj grada Novog Pazara zasnovan je na ravnomernom razvoju i integrisanju naselja sa okruženjem.

Osnovni principi prostornog razvoja grada su:

- unapređenje teritorijalne kohezije;
- zaštita životne sredine;

- prostorno-funkcionalna integrisanost sa okruženjem;
- unapređenje saobraćajne pristupačnosti;
- zaštita javnog interesa.

1.2.4. Generalni plan Novi Pazar 2020.

(broj 350-10/14)

Generalni plan Novi Pazar 2020. urađen je i donet 2014. godine, kao koncept sveobuhvatnog dugoročnog razvoja i globalne teritorijalne organizacije Grada Novog Pazara.

Prema GP-u Novi Pazar 2020. i definisanim ciljevima, kriterijumima, smernicama, pravilima i rešenjima za izgradnju, predmetni zahvat se pretežno definiše kao zona koja će se realizovati na osnovu plana generalne regulacije i novih planova detaljne regulacije (što je i jedan od ciljeva izrade ovog plana generalne regulacije).

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

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, Graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima,
2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
 - eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice;
 - obezbeđenje prostora za novu stambenu izgradnju;
 - afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona;
 - izgradnju hotelskih kapaciteta;

- formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, linijski poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar;
- izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti;
- formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama;
- razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
- uređenje parkovskih i drugih zelenih površina;
- organizacije sahranjivanja pre svega na novim lokacijama muslimanskih i pravoslavnih groblja.

3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa kroz:

- definisanje granica zaštićenih zona i njihove zaštićene okoline - celine i pojedinačne objekte;
- spajanje starih i novih urbanih vrednosti;
- remodelacija prostora;
- očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina.

4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta

- definisanje saobraćajnih tokova izgradnjom novih saobraćajnica i obilaznice;
- rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture;
- uvođenje gasa iz šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja.

5. očuvanje zemljišta od erozije i zaštita životne sredine

1.3. IZVOD IZ TEKSTUALNOG DELA KONCEPTA PLANA

PRAVCI RAZVOJA I CILJEVI PLANA

Plan generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac prostire se na granici šireg zahvata Generalnog plana Novi Pazar 2020. godine, zapadno od Jusuf potoka i centra naselja Grada Novog Pazara.

Predmetno naselje linijski prati tok reke Raške uz postojeće saobraćajnice Sjenica –put –Novi Pazar tačnije državni put 1.b. reda broj 29 i Tutin-put-Dojeviće-državni put IIA reda broj 203.

1.3.1. PROCENA DEMOGRAFSKOG I DRUŠTVENO - EKONOMSKOG RAZVOJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

1.3.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

A. RAZVOJ STANOVNIŠTVA U PRETHODNOM PERIODU

Prema prvim rezultatima popisa 2011. godine administrativno područje grada Novog Pazara se po broju stanovnika nalazi u grupi gradova između 90.000 i 100.000 stanovnika.

NAPOMENA:

Prema metodologiji popisa u 2011. godini stanje stanovništva administrativnog područja grada Novog Pazara je sledeće:

– ukupno popisana lica	=	109.327
– ukupan broj stanovnika	=	92.766
– lica u inostranstvu	=	8.831

Značajno je navesti da i pored zabrinjavajuće depopulacije Srbije (između dva popisna perioda Srbija ima manje 377.335 stanovnika). Novi Pazar se nalazi u grupi gradova koji demografski rastu: Beograd, Novi Sad, Niš, Kraljevo, Jagodina i Novi Pazar.

Uporedni podatak o broju stanovnika za jedan broj gradova Srbije

Grad	Broj stanovnika		
	1991.g.	2002.g.	2011.g.
Novi Pazar	82.767	85.996	92.766
Požarevac	78.054	74.902	74.070
Zaječar	71.076	65.969	58.547
Užice	82.303	83.022	78.078
Čačak	115.401	117.072	114.809
Kraljevo	122.987	121.707	124.554
Valjevo	96.530	96.761	90.301
Smederevo	110.768	109.528	107.528
Pančevo	122.534	127.162	122.252
Srem.Mitrovica	83.644	85.902	79.773
Sombor	94.081	97.263	85.569
Loznica	83.413	86.413	78.788
Vranje	85.591	87.288	73.219

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Uporedni pregled broj stanovnika po popisnim godinama, Prvi rezultati popisa stanovništva u Republici Srbiji 2011. godine.

Broj stanovnika administrativnog područja grada Novog Pazara

Područje	Po metodologiji ranijih popisa			Po metodologiji popisa 2002.g.	
	1961.g	1971.g	1981.g	1991.g	2001.g
Administrativno područje grada Novi Pazar	58.777	64.326	74.000	82.767	85.996
Novi Pazar-gradsko naselje	20.706	28.950	41.099	50.362	54.604
Seoska naselja	38.071	35.376	32.901	32.405	31.392

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Uporedni pregled broj stanovnika po popisnim godinama.

NAPOMENA:

Popis stanovnika u 2002. godini vršen je po novoj metodologiji i ne obuhvata stanovništvo koje boravi ili je na radu u inostranstvu duže od jedne godine. Broj stanovnika grada Novog Pazara u inostranstvu iznosio je 1991.g. = 2.482, a 2002.g. = 10.264.

Uporedni podatak starosne strukture stanovništva za jedan broj gradova -popis 2002.godine

Grad	Ukupno	0-6	7-14	15-19	20-24	25-59	60-64	65 i više
Novi Pazar	85.996	9.677	11.542	7.457	7.065	38.468	3.420	8.367
	100,0	11,3	13,4	8,7	8,2	44,7	4,0	9,7
Kragujevac	175.802	9.201	20.148	10.058	13.300	87.755	9.710	25.630
	100,0%	5,2	11,5	5,7	7,6	50,0	5,5	14,6
Beograd	1.576.124	98.207	130.718	101.414	112.432	783.043	94.118	247.942
	100,0%	6,2	8,3	6,4	7,1	49,7	6,0	15,7
Novi Sad	299.294	20.300	26.211	20.164	22.462	150.923	17.390	41.880
	100,0%	6,8	8,8	6,7	7,6	50,4	5,8	14,0
Niš	250.518	16.022	22.405	16.565	17.463	124.227	14.896	38.940
	100,0%	6,4	8,9	6,6	7,0	49,6	5,9	15,5
Leskovac	156.252	10.892	14.806	10.362	10.462	73.750	9.667	26.313
	100,0%	7,0	9,5	6,6	6,7	47,2	6,2	16,8
Subotica	148.401	9.912	12.970	9.783	10.600	73.108	8.529	23.499
	100,0%	6,7	8,7	6,6	7,1	49,3	5,7	15,8

Stanovništvo grada Novog Pazara prema karakterističnim dobnim grupama 2002.godine-popis

Područje	Ukupno	0-6	7-14	15-19	20-24	25-59	60-64	65 i više
Grad	85.996	9.677	11.542	7.457	7.065	38.468	3.420	8.367
Novi Pazar	100,0	11,3	13,4	8,7	8,2	44,7	4,0	9,7
Novi Pazar-grad. naselje	54.604	6.356	7.451	4.841	4.645	25.195	2.020	4.096
	100,0	11,6	13,6	8,9	8,5	46,1	3,7	7,5
Seosko područje	31.392	3.321	4.091	2.616	2.420	13.273	1.400	4.271
	100,0	10,6	13,0	8,3	7,7	42,3	4,4	13,6

Prvi rezultati popisa za grad Novi Pazar 2011. godine

Područje	Ukupno popisana lica	Ukupni broj stanovnika	Lica u inostranstvu	Ukupan broj domaćinstava	Ukupan broj stanova
Administrativno područje-Novog Pazara	109.327	92.766	8.831	23.584	27.349
Novi Pazar - gradsko naselje	66.716	60.638	5.669	15.345	16.635
Seosko naselje	42.611	32.128	3.162	8.239	10.714

Izvor podataka:

Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u Republici Srbiji 2011.g. Prvi rezultati, Republički zavod za statistiku, Beograd, 2011.godine.

Procena broja stanovnika za područje obuhvaćeno Planom generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa Banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Borakovaški i Gornji Selakovac

Područje	Broj stanovnika procena-2011.g.
Područje Plana generalne regulacije	1.200

Procenjena starosna struktura stanovništva prema karakterističnim dobnim grupama za područje obuhvaćeno Planom generalne regulacije-2011.godine.

Područje	Ukupno	0-6	7-14	15-19	20-24	25-59	60-64	65 i više
Plan generalne regulacije	1.200	142	166	109	103	554	40	86
	100,0	11,9	13,8	9,1	8,6	46,2	3,3	7,1

Administrativno područje grada Novog Pazara beleži izrazit rast stanovništva posebno u periodu od 1971. godine. Ovakav rast stanovništva posebno se odnosi na Novi Pazar-gradsko naselje, dok u seoskom području broj stanovnika se po popisnim godinama blago smanjuje. Ovakav rast stanovništva administrativnog područja Novog Pazara, a posebno gradskog naselja je rezultat pozitivnog prirodnog priraštaja stanovništva, odnosno visoke stope nataliteta.

Demografski rast stanovništva Novog Pazara se nastavlja i u 2011.godine, gde prema prvim rezultatima popisa broj stanovnika iznosi 92.766.

Broj stanovnika na području Plana generalne regulacije procenjuje se da u 2011. godini iznosi oko 1.200.

B. PROGNOZA STANOVNIŠTVA

Područje Plana generalne regulacije je značajan potencijal za uvećanje broja stanovnika u narednom periodu, jer na području PGR-e su značajne mogućnosti za izgradnju novih stambenih objekata.

Postojeći broj stanovnika je značajan potencijal, ali prostorne mogućnosti za razvoj novog stanovanja su takođe još veći potencijal.

Značajan potencijal je i oživljavanje privrednih i društvenih delatnosti, povratak jednog broja stanovnika koji rade ili borave u inostranstvu i pozitivni tokovi prirodnog priraštaja i migracija.

Prirodni priraštaj administrativnog područja grada Novog Pazara

Godina	Natalitet	Mortalitet	Prirodni priraštaj
2004.	1.792	711	1.081
2005.	1.823	731	1.092
2006.	1.799	754	1.054
2007.	1.550	752	798
2008.	1.747	701	1.046
2009.	1.586	716	870

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Opštine u Srbiji.

Broj lica koja rade ili borave u inostranstvu duže od godinu dana - Administrativno područje grada Novog Pazara

Godina	Ukupno	Gradsko naselje	Seosko područje
1991.	2.482	1.387	1.095
2002.	10.264	6.575	3.689
2011.	8.831	5.669	3.162

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Uporedni pregled broja stanovnika 1991. i 2002. godine i Prvi rezultati popisa stanovništva, domaćinstava i stanova u Republici Srbiji 2011. godine.

Projekcija ukupnog broja stanovnika na području Plana generalne regulacije

Područje	Procena 2011.g.	Projekcija 2030.g.
Plan generalne regulacije	1.200	3.000

Projekcija karakterističnih dobnih grupa stanovništva za područje obuhvaćeno Planom generalne regulacije-2030. godine.

Područje	Ukupno	0-6	7-14	15-19	20-24	25-59	60-64	65 i više
Plan generalne regulacije	3.000	366	420	279	261	1.374	93	207
	100,0	12,2	14,0	9,3	8,7	45,8	3,1	6,9

Starosna struktura stanovnika ne samo da pokazuje broj stanovnika po pojedinačnim dobnim grupama, već i inicira raznovrsne potrebe kao na primer potrebe o broju predškolskih ustanova, osnovnih škola, broja potrebnih radnih mesta za nove naraštaje koji ulaze u aktivno životno doba, ukazuje na potrebe u ulaganja u strukturu zdravstvene zaštite itd.

Ekonomski smisao ovakvog grupisanja stanovništva leži, pre svega, u pronalaženju izvora radne snage s jedne i utvrđivanju ukupnog potrošačkog stanovništva s druge strane. U demografskom pogledu starosna struktura stanovništva predstavlja važan činilac u kretanju stanovništva, služi za analizu postojećeg stanovništva i statistička predviđanja.

1.3.1.2. DRUŠTVENO-EKONOMSKI RAZVOJ**A. OSVRT NA KRETANJE OSNOVNIH EKONOMSKIH PARAMETARA**

Narodni dohodak kao ekonomska kategorija i kategorija preko koje se uglavnom meri nivo društvenog bogatstva jedne države, područja i grada predstavlja značajan pokazatelj dostignutog nivoa razvoja.

Kao pokazatelj razvijenosti veoma se često koristi i društveni proizvod, koji je od narodnog dohotka veći za iznos amortizacije osnovnih sredstava.

Posmatrajući društveni bruto proizvod po stanovniku zapaža se da Srbija zaostaje za evropskim zemljama. Na primer, društveni bruto proizvod po stanovniku Slovenije za nekoliko puta je veći od proseka Srbije.

Prema tome neophodan je ubrzaniji razvoj Srbije, a samim tim i svih područja Republike.

U 2004. godini narodni dohodak grada Novog Pazara po stanovniku je u odnosu na prosek Srbije iznosio 37,1%, a društveni proizvod po stanovniku iznosio je 41,8%.

Prema Uredbi o utvrđivanju jedinstvene liste razvijenosti regiona i jedinica lokalne samouprave za 2010. godinu (Službeni glasnik br. 51 od 27. jula 2010.g.), lokalne samouprave podeljene su u pet grupa.

Prvu grupu čini 40 jedinica lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti iznad republičkog proseka.

Drugu grupu čine 23 jedinice lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti u rasponu od 80% do 100% republičkog proseka.

Treću grupu čini 36 nedovoljno razvijenih jedinica lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti u rasponu od 60% do 80% republičkog proseka. U ovoj grupi nalazi se i lokalna

samouprava Novi Pazar, Arandjelovac, Ivanjica, Velika Plana, Leskovac, Nova Varoš, Negotin, Prokuplje, Svilajnac, Smederevska Palanka, Trstenik itd.

Četvrtu grupu čini 46 izrazito nedovoljno razvijenih jedinica lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti ispod 60% republičkog proseka.

Petu grupu čine devastirana područja, odnosno 40 jedinica lokalnih samouprava čiji je stepen razvijenosti ispod 50% republičkog proseka.

Broj zaposlenih i stepen zaposlenosti na administrativnom području grada Novog Pazara

Godina	Ukupno	Zaposleni u privrednim društvima, preduzećima, ustanovama, zadrugama i organizacijama	Preduzetnici, lica koja samostalno obavljaju delatnost i zaposleni kod njih	Broj zaposlenih na 1.000 stanovnika
2004.	19.023	11.907	7.116	213
2005.	19.250	11.584	7.666	212
2006.	19.597	11.583	8.014	212
2007.	19.400	11.088	8.313	207
2008.	18.912	10.589	8.324	199
2009.	18.026	10.847	7.179	187

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Opštine u Srbiji

Zaposleni po sektorima delatnosti (bez preduzetnika i samostalnih delatnosti)

Delatnosti	2006.g.	2009.g.
Poljoprivreda, šumarstvo i vodoprivreda	59	55
Ribarstvo	76	77
Vađenje ruda i kamena	119	115
Prerađivačka industrija	3.052	2.624
Proizvodnja el. energije, gasa i vode	335	343
Građevinarstvo	856	814
Trgovina na veliko i malo, opravka	1.874	1.740
Hoteli i restorani	87	111
Saobraćaj, skladištenje i veze	480	526
Finansijsko posredovanje	68	83
Poslovi sa nekretninama	896	157
Državna uprava i socijalno osiguranje	552	718
Obrazovanje	1.323	1.522
Zdravstveni i socijalni rad	1.383	1.463
Druge komunalne, društvene i lične usluge	422	502
Ukupno	11.583	10.847

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Opštine u Srbiji

Nezaposlena lica i stepen nezaposlenosti

Godina	Ukupno	Broj nezaposlenih na 1.000 stanovnika
2004.	17.421	195
2005.	13.572	149
2006.	15.010	162
2007.	20.406	217
2008.	20.557	216
2009.	20.970	217

Izvor podataka:

Republički zavod za statistiku, Opštine u Srbiji

Na osnovu prethodnih tabelarnih podataka uočava se da se broj zaposlenih u periodu 2004-2009. godina smanjio za 1.000 zaposlenih. Međutim, broj zaposlenih nije pratio rast stanovništva, tako da se stepen zaposlenosti sa 213 smanjio na 187.

Broj nezaposlenih u 2009. godini iznosio je 20.970, a broj zaposlenih iznosio je 18.026, što ukazuje na nepovoljne tendencije.

B. RAZVOJNI CILJEVI I PRAVCI

Maksimalno iskoristiti primarne resurse grada Novog Pazara (geografski položaj), zemljiše, raspoloživu sirovinsku osnovu, stanovništvo i zaposlenost, kao i postojeće privredne resurse).

Ojačati status Novog Pazara kao značajnog privrednog centra, a to se može ostvariti na sledeći način:

- poboljšanju postojeće proizvodne strukture prerađivačke industrije kroz povećanje proizvodnje i proširenje asortimana;

- modernizaciji postojećih kapaciteta prehrambene industrije, proširenju asortimana njihovih proizvoda i razvoju novih prehrambenih grana;
- tehničko-tehnološkom unapređenju i bržem razvoju postojećih industrijskih grana u privatnom sektoru;
- podsticanju zajedničkih ulaganja sa kompanijama iz razvijenih zemalja kao

najbrži put za ulazak modernih tehnologija i znanja u domaća preduzeća i izlazak na razvijena inostrana tržišta;

- privlačenju direktnih stranih investicija u izgradnju novih proizvodnih kapaciteta;
- stvaranju povoljne (podsticajne) lokalne klime za sve vrste stranih ulaganja u industriju Novog Pazara.

Razvoj poljoprivrede bazirati putem revitalizacije sela kroz:

- razvijenu komunalnu i privrednu infrastrukturu;
- demografsko podmlađivanje;
- veću poljoprivrednu proizvodnju zdrave hrane za potrebe stanovništva i potrebe sirovina za prerađivačke kapacitete u prehrambenoj industriji;
- povećanju izvoza i proširenju tržišta;
- racionalno korišćenje poljoprivrednog zemljišta u skladu sa njegovim prirodnim karakteristikama.

Trgovina kao privredna delatnost doprinosi ubrzanju privrednog rasta, ravnomernijem regionalnom razvoju privrede, širenju tržišta, poboljšanju životnog standarda stanovništva i usmeravanju savremenih tokova urbanizacije. U tom cilju potrebno je:

- izgraditi savremenu strukturu trgovine i trgovinske mreže koja će biti u funkciji razvoja moderne tržišne privrede, a time i u interesu proizvođača i potrošača;
- izvršiti internacionalizaciju našeg trgovinskog prostora kroz ulazak inostranih trgovinskih kuća;
- modernizovati trgovinu kroz elektronsko poslovanje, uz primenu savremene računarske tehnike i telekomunikacija na bazi jedinstvenih međunarodnih standarda;
- izgraditi moderan trgovinski menadžment i trgovinski marketing po sistemu satisfakcije proizvođača i potrošača kroz širinu asortimana i snabdevenosti.

S obzirom da Novi Pazar raspolže bogatim nacionalno-istorijskom baštinom i etnološkim vrednostima u cilju razvoja ugostiteljstva i turizma, potrebno je sledeće:

- izvršiti strukturno i kvalitativno transformisanje i prilagođavanje turističko-ugostiteljske ponude promenljivim zahtevima tražnje, u cilju stvaranja uslova za brži razvoj domaćeg turizma;
- uključiti se u savremene tokove međunarodnog ugostiteljsko-turističkog tržišta;
- postići visok nivo ukupne organizovanosti i efikasnosti upravljanja razvojem u ugostiteljstvu i turizmu;
- razvijati nove trendove u turizmu (ruralni, ekoturizam, religiozni, kongresni i ostvariti integraciju poljoprivrede, ugostiteljstva i turizma).

Za ostvarivanje strateškog razvoja grada Novog Pazara neophodna je i realizacija sledećih posebnih ciljeva:

- a) Unapređenje funkcionalnosti efektivnosti i efikasnosti rada lokalne uprave u cilju stvaranja lokalne uprave orijentisane ka privredi;
- b) Razvoj infrastrukturnih sistema u funkciji razvoja privrede;
- v) Razvoj mehanizma podrške privatnom sektoru;
- g) Privlačenje direktnih investicija;
- d) Podizanje nivoa konkurentnosti grada Novog Pazara na tržištu stranih investicija;
- đ) Razvoj koncepta održivog razvoja kroz partnerstvo privrede, univerziteta i lokalne samouprave;
- e) Poboljšanje imidža grada u cilju privlačenja direktnih investicija;
- ž) Usmeravanje razvoja ljudskih resursa prema potrebama tržišta rada i ciljnih izvoznih segmenata privrede;
- z) Povećanje preduzetničkog kapaciteta stvaranjem savremenih profila menadžera;
- i) Kvalitativni vid urbanizacije.

C. FUNKCIONALNI RAZVOJ (IZVOD IZ GUP-a NOVI PAZAR 2020. godine)

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

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, Graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka stare čaršije-kulturno istorijskog jezgra,

- odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti.
2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti koje se odnose na:
 - eliminaciju kvantitativne i kvalitativne stambene nestašice;
 - obezbeđenje prostora za novu stambenu izgradnju;
 - rekonstrukciju pojedinih naselja i blokova;
 - afirmaciju i razvoj malih i srednjih preduzeća obezbeđenjem novih lokacija i rekonstrukcijom starih dotrajalih industrijskih pogona;
 - izgradnju sajmišta koje je osnov za afirmaciju sadašnjih i budućih proizvodnih i uslužnih preduzeća i celokupne privrede Novog Pazara i šireg okruženja;
 - izgradnju hotelskih kapaciteta;
 - formiranje više centara različitih kategorija (gradski, reonski, lokalni, linijski poslovni) koji će zadovoljiti potrebe stanovništva grada i šireg okruženja i smanjiti evidentan pritisak na glavni gradski centar;
 - dalji razvoj Univerziteta regionalnog i šireg značaja, modernizacija i razvoj raznih fakulteta;
 - izgradnju novih osnovnih i srednjih škola u smislu rasterećenja novih za novo stanovništvo koje će se razvijati u budućnosti;
 - formiranje novih poslovnih zona u okviru različitih nivoa centara i na novim lokacijama za veće diskontne i druge tržne centre;
 - razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
 - uređenje parkovskih i drugih zelenih površina;
 - izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija načina korišćenja ovih objekata, kod sprovođa i organizacije sahranjivanja pre svega na novih lokacijama muslimanskih grobalja.
 3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina, kroz:
 - definisanje granica zaštićenih zona i njihove zaštićene okoline za celine i pojedinačne objekte;
 - uređenje starog gradskog jezgra;
 - spajanje starih i novih urbanih vrednosti;
 - remodelacija pojedinih objekata i prostora;
 - očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina.
 4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta:
 - definisanje saobraćajnih tokova izgradnjom novih saobraćajnica i obilaznice i rasterećenje gradskog centra i centralne gradske zone;
 - izgradnja parking garaže u centralnoj zoni grada;
 - povećanje broja parking mesta racionalnim korišćenjem prostora u centralnoj zoni grada;
 - rekonstrukcija i izgradnja komunalne infrastrukture;
 - uvođenje gasa i šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja;
 - izgradnja sistema za prečišćavanje otpadnih voda;
 - izgradnja deponije.
 5. Očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.
 6. Negovanje funkcionalne komplementarnosti sa susednim opštinama (Sjenica, Tutin, Raška).

RAZVOJNE MOGUĆNOSTI rezultati istraživanja i radova okviru izrade koncepta plana generalne regulacije

Osnov planskog rešenja čine razrada i usklađivanje regulacije na osnovu prethodne urbanističke dokumentacije sa stanjem na terenu i vlasničkim statusom zemljišta. Na osnovu plana generalne regulacije definiše se pravila i uslovi izgradnje, uređenja i korišćenja zemljišta, sa izgradnjom novih, rekonstrukcijom i usaglašavanjem postojećih objekata koji ne ugrožavaju planirano korišćenje prostora.

Uočava se da teritorija predmetnog zahvata naselja Novi Pazar ima gustinu naseljenosti ispod preseka navedene teritorijalne jedinice. Može se oceniti da površina raspoloživog zemljišta i trenutni broj stanovnika koji egzistira u navedenom naselju predstavlja značajan resurs koji dugoročno treba koristiti i razvijati kroz organizovaniju i efikasniju razmenu između prirodnih potencijala i organizovane društvene zajednice.

Povoljnost okruženja nije dovoljno iskorišćena i potrebno je podići na viši nivo u planskom periodu, naročito kada se ima u vidu prirodna i privredna snaga i struktura okruženja.

Kvalitetna planska i funkcionalna rešenja za ovo područje treba zadržati i proširiti predmetnom planskom dokumentacijom.

Osnovnim konceptom ne mogu se eliminisati u potpunosti slabosti nasleđenog stanja i njegovo neuklapanje u zahteve promena novog vremena. Pored mogućih poteza u prostornoj organizaciji neophodne su i značajne aktivnosti u međusobnom daljem usaglašavanju interesa za poslovanje u novim uslovima. Generalno preimenovanje na nove korisnike može da podrazumeva jednog ili veći broj malih korisnika.

Naseljska oprema predstavlja najvećim delom veoma skupa i trajna potrošna dobra, tako da se preko tehničkih normativa obezbeđuju kapaciteti i struktura opreme buduće moderne urbane sredine visoke kategorije.

Neophodno je uzeti u obzir i pretpostavke o budućem ekonomskom, socijalnom i kulturnom razvoju od kojih će zavisiti demografski razvoj u celini. Oba pristupa podrazumevaju dobro poznavanje problema stanovništva u oblasti privrednog kretanja, bioloških i društvenih struktura i asocijacija kao i promena u društvu, odnosno povezanosti demografskog i društvenog razvoja.

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

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

Razvojne mogućnosti s aspekta infrastrukture su značajne.

Na važnost položaja područja značajnu ulogu i veliku važnost ima put Sjenica –put –Novi Pazar tačnije državni put 1.b. reda broj 29 i Tutin-put-Dojeviće- državni put IIA reda broj 203.

Gradska magistrala koja egzistira u centralnom delu područja pravac istok-zapad nastavlja se u pravcu Prijepolja-Sjenica i vezuje za put Tutin-put-Dojeviće- državni put IIA reda broj 203.

Gradska saobraćajnica vezuje se za regionalni put Sjenica –put –Novi Pazar tačnije državni put 1.b. reda broj 29 severozapadno ka Goliji i jugozapadno ka Tutin-Rožaje-Tutin-put-Dojeviće-državni put IIA reda broj 203.

Prostorni položaj omogućava većim delom korišćenje predmetnog zahvata, a u

skladu sa postojećom i planiranom saobraćajnom matricom.

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

Gasifikacija Grada Novog Pazara dovešće do sveukupnog unapređenja kvaliteta života stanovništva.

Da bi se omogućilo nesmetano vodosnabdevanje postojećih i planiranih potrošača na teritoriji obuhvaćenoj planom potrebno je izgraditi novi magistralni dovod, izvršiti rekonstrukciju dela postojeće mreže i izgraditi novu vodovodnu razvodnu mrežu.

Da bi se izvršilo odvođenje sanitarnih otpadnih voda sa cele teritorije naselja potrebno je izgraditi kompletnu novu sabirnu mrežu i fekalne kolektore.

Za odvođenje atmosferskih voda potrebno je izgraditi kompletnu novu mrežu kišne kanalizacije.

Potrebno je početi radove na regulaciji vodotokova.

Kroz smernice za sprovođenje plana definiše se uslovi za detaljna istraživanja zemljišta u okviru inženjersko-geološke reonizacije terena, potrebne mere i faze sanacije, odnosno uslovi za rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih objekata u zahvatu u skladu sa postojećom i planiranom izgrađenošću, odnosno uslovima i zahtevima za obezbeđenje stabilnosti i nosivosti terena.

Novi Pazar ima značajno kulturno nasleđe; u cilju očuvanja identiteta, kvalitetne urbane rekonstrukcije, revitalizacije, prezentacije integrisati kulturno nasleđe u savremene tokove života kao najviši stepen zaštite.

Ograničenja se odnose na uslove zavoda za zaštitu spomenika kulture (zone arheoloških lokaliteta- zabrane gradnje), s aspekta prirodnih uslova, na morfologiju (prostorna ograničenja za gradnju), uslove iz inženjersko geološke karte i mogućnost seizmičkih potresa.

Podsticajni impulsi urbanizacije imajuće uzlazni tempo. U planskom periodu afirmisati kvalitativne strane urbaniteta koji će se razvijati kao privredni, trgovački, kulturni, prosvetni i zdravstveni centar.

CILJEVI PLANA

Osnovni cilj je unapređenje predmetnog prostora kao posebne celine kroz definisanje novih vrednosti standarda sa aspekta prostornog oblikovanja.

Osnovni programski elementi imaju za cilj definisanje programskih rešenja utvrđenih GP-om, razdvajanje opšteg interesa od pojedinačnog, definisanje pravila i način korišćenja zemljišta, razvoj komunalne infrastrukture i definisanje uslova za izgradnju.

Promena urbane i fizičke strukture izgradnjom novog stambenog naselja sa odgovarajućom pratećom, saobraćajnom i komunalnom opremom što će dati potpuno novi identitet ovom delu grada.

Javni interes u okviru zahvata i regulacije predstavlja pre svega formiranje i kompletiranje osnovnog sistema saobraćajne i tehničke infrastrukture koji obezbeđuje povezivanje u okviru celina, zahvata, okruženja i naselja u celini; poboljšanje uslova stanovanja, uređenje i zaštitu životne sredine i poboljšavanje uslova korišćenja zemljišta u skladu sa namenom i karakteristikama terena. Prostorni položaj omogućavao je manjim delom korišćenje predmetnog zahvata, a u skladu sa postojećom saobraćajnom matricom.

Zahvat plana predstavlja pretežno neizgrađen i neuređen prostor sa mogućnostima za razvijanje pratećih programa i sadržaja, ali sa mogućnošću formiranja novih stambenih građevinskih parcela i objekata.

Cilj je da se na osnovu pomenutih indikatora razvoja modelira ekonomski i ekološki racionalan urbani razvoj naselja, usklađivanjem sa mogućnostima i ograničenjima u raspolaganju prirodnim i

stvorenim vrednostima i potrebama dugoročnog socijalnog i ekonomskog razvoja:

- Obnova osnovnog planskog dokumenta naselja i prilagođavanje rešenjima Zakona o planiranju i izgradnji;
- Plansko određenje naselja kao lokalnog centra, u okviru opštine, regije i Republike Srbije u skladu sa Prostornim planom Republike;
- Valorizacija i planska podrška specifičnim prednostima šireg položaja naselja (turistički - arheološki potencijali – Reljina gradina, Postenje, Varevo, prostori očuvanog ekološkog kapaciteta, kao i plodna kotlina omogućavaju razvoj komplementarnih privrednih delatnosti – saobraćaj, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda, zanatstvo, uslužne delatnosti...);
- Formiranje jedinstvenog građevinskog područja, sa urbanim celinama, sistemom centara, javnim objektima i komunalnom opremom. Mogućnost fleksibilnog i višenamenskog korišćenja prostora i fizičkih struktura u okviru stanovanja, centara i poslovnih delatnosti, radi proširenja aktivnosti i zapošljavanja na širem prostoru naselja;
- Formiranje uslova za bolje korišćenje prostora, pre svega prirodnih potencijala i planiranih struktura u periodu realizacije plana, u skladu sa principima održivog razvoja i evropskim standardima;
- Očuvanje objekata naseljske opreme sa proširenjem, posebno za odgovarajuće programe sporta i rekreacije i zelenila;
- Očuvanje prostora, objekata i infrastrukture proizvodnih kompleksa, funkcionisanje, dekomponovanje i stvaranje uslova za nove programe. Formiranje novih zona privređivanja posebno za mešovito poslovanje;
- novi prostori za razvoj malih i srednjih preduzeća, male privrede i proizvodnog zanatstva;

- Razvoj interne i eksterne saobraćajne mreže. Planiranje južne obilaznice koja povezuje radnu zonu uz rasterećenje naselja;
- Kompletiranje i razvoj tehničke infrastrukture koja obezbeđuje kvalitetne uslove života i odgovarajući standard usluga i rada;
- Zaštita i uređenje životne sredine, očuvanje ekološkog kapaciteta (rubni predeo, razvoj urbane ekologije: zelene površine i šume u zahvatu, uređeni zeleni i parterni prostori i objekti, nadgradnja sistema sportskih objekata, utvrđivanje pravila građenja za sve namene). Trajno rešenje aktuelnih komunalnih objekata, regulacija vodotokova;
- Formiranje planske osnove za novi prostorni, funkcionalni, poslovni i ekološki sistem kao podloge za programe razvoja u planskom periodu.

OGRANIČENJA I POGODNOSTI

Osnovna ograničenja su:

- konfiguracija terena i tokovi površinskih voda, nedostatak geoloških istraživanja.

Ograničenja su s aspekta prirodnih uslova i odnose se na morfologiju (prostorna ograničenja za gradnju) i mogućnost seizmičkih potresa.

Pogodnosti su:

- položaj lokacije;
- neizgrađeno građevinsko zemljište;
- postojeća i planirana opremljenost lokacije komunalnom infrastrukturom;
- Formiranje saobraćajne matrice sa pristupom do svake parcele sa neizgrađenim zemljištem, omogućiće formiranje novih građevinskih parcela sa objektima i na taj način formiranje jedinstvenih stambenih zona.

Razvojne mogućnosti infrastrukture podrazumevaju dopunjavanje saobraćajne matrice čime se obezbeđuju povoljnije veze sa gradom i šire.

Ovako definisan osnovni cilj podrazumeva čitav set posebnih i pojedinačnih ciljeva koje treba realizovati u planskom periodu, sa jasno definisanim operativnim zadacima i sistemom organizacije i zaduženja za njihovo ostvarivanje. Po nekoj oceni obavezno bi bilo da se obuhvate grupe sledećih aktivnosti:

- Pravno sistemske mere-propisi sa ciljem sprovođenja privatizacije i ostvarenja povoljnih uslova za angažovanje stranog kapitala, kao i set stabilnih-postojanih državnih fiskalnih obaveza po osnovu ulaganja i privređivanja;
- Podsticanje realizacije profitabilnih privrednih programa (eventualne stimulacije i beneficije fiskalne i kreditne politike) sto bi privlačilo strani kapital i propulzivne-ekonomski efektivne projekte, sto je između ostalog, zadatak i lokalne komunalne politike razvoja;
- Programe školovanja i obrazovanja u skladu sa savremenim potrebama i zahtevima privrede i ukupnog razvoja grada, a na osnovu iskustva razvijenih sredina;
- Odmereno izdvajanje i racionalno ulaganje sredstava za opremanje i komunalno uređivanje (zadovoljavanje ekoloških i tehničkih normativa, sociopsiholoških i ekonomskih potreba i mogućnosti stanovništva) sa ciljem da se poveća atraktivnost i privlačnost ulaganja.

2. PLANSKI DEO

2.1. PRAVILA UREĐENJA

2.1.1. KONCEPCIJA UREĐENJA PROSTORA

OSNOVNA NAMENA PROSTORA

Podela površine obuhvaćene planom na građevinsko područje i zemljište van građevinskog područja

Namena prostora u zahvatu PGR-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni činioci prostora i potrebama, a u skladu sa postavljenim ciljevima.

Pri planiranju globalnih odnosa potrebnog zemljišta za pojedinačne osnovne funkcije, primenjeni su do sada kod nas poznati normativi i kriterijumi, za naselja ove veličine.

Osnovna namena prostora (Teritoriju plana) čini

1. Građevinsko područje:

- površine i objekti javne namene
- ostale površine

2. Zemljište van građevinskog područja:

- šume

Vodno zemljište bilansirano je najvećim delom u okviru građevinskog područja

PODELA PROSTORA PLANA NA KARAKTERISTIČNE CELINE

Radi očuvanja karaktera i specifičnosti prostora u zahvatu plana, posebno radi poboljšanja opšte urbane i prostorne strukture u građevinskom i ostalom zemljištu, održanje i poboljšanje ukupnog ekološkog kapaciteta, izvršena je podela na celine i podceline, prepoznatljive

prostorne jedinice definisane na osnovu položaja, prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti i planskih postavki koje zahtevaju posebne uslove i režime zaštite, uređenja i korišćenja zemljišta.

Prostor Plana detaljne regulacije "deo naselja Novi Pazar potez - POBRĐE", obuhvata osam Celina – **1,2,3,4,5,6,7 i 8**, koje su sastavljene od više blokova definisanih saobraćajnicama ili granicom parcela. U okviru Celina površine su podeljene na površine javne namene i površine ostalih namena.

Pretežna namena u okviru celina je stanovanje, centri, obrazovanje, privređivanje, i zelene površine.

Celina – 1, površine cca 50.07ha

Pretežne namene Celine 1 su mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C i privređivanje radna zona IV. Osnovni koncept je formiranje i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata.

Prostorna celina 1 podeljena je na 14 blokova koji će biti smernica primene u delu plana- pravila uređenja i građenja.

Deo Celine 1. obrađuje postojeću i novu lokaciju zona porodičnog stanovanja srednjih gustina u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Deo namenjen za izgradnju mešovitim zona stanovanja srednjih gustina Bm definisan je linijski južno uz ul. Dubrovačku sa osnovnom namenom stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, moguće prateće namene komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije

ustanove, kultura i socijalne ustanove uz napomenu da se isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U delu opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo osnovna namena je stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora. Prateće namene komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, javne namene. Isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U zonama retkih naselja i porodične gradnje C osnovna namena je stanovanje sa mogućom pratećom namenom uslužne delatnosti, javne namene isl. Isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U zoni privređivanja predviđa se uvođenje proizvodnih i uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz tehnologije koje ne remete ekološke uslove okruženja, vezane za potrebe okolnog stanovništva uslužne delatnosti, mešovito poslovanje i moguća je transformacija postojećih radnih kompleksa ka tercijalnim delatnostima (mega marketi i sl).

Propisuju se viši nivo uređenja, izgradnje i oblikovanja objekata i površina.

Planira se:

- nadgradnja saobraćajne matrice i integrisanje naselja;
- zaokruženje postojećih zona stanovanja, celina je s aspekta reljefa i orijentacije pogodna za dalji razvoj koji se bazira na postojećem načinu korišćenja, tj. pretežno stanovanje;
- zaokruženje postojeće radne zone uz dalji razvoj koji se bazira na postojećem načinu korišćenja;
- razvoj uslužnih delatnosti na potezu uz magistralnu saobraćajnicu;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima, formiranje linijskog centra.

Celina – 2, površine cca 38.48ha

Lokacijski Celina 2 nalazi se u centralnom delu predmetnog zahvata. Celinu 2 definiše osnovna namena: mešovite zone stanovanja srednjih gustina, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina, zone retkih naselja i porodične gradnje, površine javne namene, lokalni centar, zelenilo-park i specifično zelenilo. Predmetna celina podeljena je na 15 blokova, koji su definisani saobraćajnom matricom i usklađeni sa osnovnom namenom.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;
- formiranje lokalnog i linijskog centra;
- izgradnja objekta predškolskog vaspitanja i obrazovanja-vrtića u okviru kompleksa osnovne škole za gravitaciono područje ove celine;
- nadgradnja saobraćajne matrice i integrisanje naselja;
- preoblikovanje i uređenje dela postojeće šume u park sa dozvoljenim i kontrolisanim kapacitetom pratećih namena usluga i sporta i rekreacije;
- očuvanje zelenih površina koje imaju prioritetnu funkciju zaštite i očuvanja ekološkog kapaciteta.

U delu stanovanja mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm osnovna namena je stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje, moguće prateće namene komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove uz napomenu da se isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U delu opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo osnovna namena je stanovanje, poslovanje, socijalno

stanovanje. U okviru stambeno poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora. Prateće namene komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, javne namene. Isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U zonama retkih naselja i porodične gradnje C osnovna namena je stanovanje sa mogućom pratećom namenom uslužne delatnosti, javne namene i sl. isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U zoni lokalnog centra sadržaji su uglavnom uslužne delatnosti i mogući su određeni objekti javnih funkcija: zdravstvene stanice i ambulate, osnovne škole, prostori namenjeni kulturi, upravi i administraciji, verski objekti i odgovarajuće komercijalne delatnosti sa stanovanjem.

U Celini 2 predviđena je izgradnja osnovne škole sa svim pratećim sadržajima.

Zelene površine u Celini 2 predviđene su kao parkovski uređen prostor sa mogućim sadržajima sporta i rekreacije i specifično zelenilo u funkciji zaštite.

Celina – 3, površine cca 38.99ha

Osnovna namena Celine 3 je takođe opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C i privređivanje, manje zone zelenila i ostale površine-postojeće šume van građevinskog područja. Osnovni koncept je formiranje i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;
- formiranje linijskog centra;
- nadgradnja saobraćajne matrice;
- zaokruženje postojeće radne zone uz dalji razvoj koji se bazira na postojećem načinu korišćenja;

- očuvanje zelenih površina koje imaju prioritetnu funkciju zaštite i očuvanja ekološkog kapaciteta.

Prostorna celina 3 podeljena je na 15 blokova koji će biti smernica primene u delu plana-pravila uređenja i građenja.

Deo Celine 3. obrađuje površinu stanovanja srednjih gustina i zone retkih naselja i porodične gradnje u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

U maloj zoni privređivanja predviđa se uvođenje proizvodnih i uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz tehnologije koje ne remete ekološke uslove okruženja, vezane za potrebe okolnog stanovništva. Moguća je transformacija postojećih radnih kompleksa ka tercijalnim delatnostima (mega marketi i sl.).

Zelene površine su planirane u delu saobraćajnica kao skver i površine van građevinskog reona kao postojeće šume koje se zadržavaju, zona koja se pošumljava, sa ograničenim intervencijama.

Celina – 4, površine cca 37.81ha

Namena Celine 4 je školski kompleks osnovnog obrazovanja, školski kompleks srednjeg obrazovanja, uprava i administracija, mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C i reonski centar.

Osnovni koncept je formiranje i izgradnja novih stambenih, poslovnih objekata i objekata obrazovanja.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;
- formiranje linijskog centra;
- izgradnja i dogradnja objekta osnovnog i srednjeg obrazovanja u okviru

postojećih kompleksa škole za gravitaciono područje ove celine;

- uređenje kompleksa uprave;
- nadgradnja saobraćajne matrice i integrisanje naselja.

Reonski centar pored odgovarajućih uslužnih delatosti, sadrži i objekte javnih funkcija: objekte i prostore za delatnosti kulture, uprave, administracije, zatim osnovno i srednje obrazovanje, zdravstvo, dečiju zaštitu i delatnosti koje nisu javne - verske objekte i zone stanovanja visokih ili srednjih gustina.

Prostorna celina 4 podeljena je na 12 blokova koji će biti smernica primene u delu plana- pravila uređenja i građenja.

Celina – 5, površine cca 33.58ha

Predviđena namena celine 5 je mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C, zdravstvo-specijalizovana bolnica-Rajčinovića banja, socijalna zaštita, specijalizovani centri, sport i rekreacija i banjski park.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima, formiranje lokalnog i linijskog centra;
- uređenje i opremanje specijalizovane bolnice Rajčinovića banja;
- formiranje kompleksa socijalne zaštite;
- formiranje lokalnog sportsko rekreativnog centra sa zonom usluga pogodnim za turističko ugostiteljske sadržaje;
- nadgradnja saobraćajne matrice i integrisanje naselja;
- očuvanje zelenih površina koje imaju prioritetnu funkciju zaštite i očuvanja ekološkog kapaciteta.

Prostorna celina 5 podeljena je na 6 blokova koji će biti smernica primene u delu plana- pravila uređenja i građenja.

Deo Celine 5. obrađuje površinu stanovanja srednjih i niskih gustina u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta. U predmetnoj celini duž glavnih gradskih saobraćajnica predviđen je linijski centar specijalizovani centri.

Specijalizovana bolnica „Rajčinovica banja” (Zavod za lečenje i rehabilitaciju obolelih), funkcioniše u okviru istoimene banje sa banjским parkom koji se zadržava sa ograničenim intervencijama (pejzažno uređenje i sl.).

Severno od Rajčinovića banje planirana je površina za izgradnju objekta u funkciji socijalne zaštite tj. planirana je izgradnja socijalne ustanove–dom za stare sa pratećim sadržajima.

U okviru predmetne celine planirana je zelena površina-sport I rekreacija-reonski sportsko rekreativni centar.

Celina – 6, površine cca 35.00ha

Pretežna namena Celine 6 je stanovanje mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C, komunalni objekti-muslimansko groblje sa zelenilom u funkciji groblja, zaštitno zelenilo i sportsko rekreativna površina.

Osnovni koncept je formiranje i izgradnja novih stambenih i poslovnih objekata, uređenje i opremanje groblja, formiranje i uređenje prostora aktivnog sporta i rekreacije.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;

- proširenje i uređenje groblja, formiranje zaštitnog zelenog pojasa.

Celina – 7, površine cca 59.92ha

Namena Celine 7 je stanovanje mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C, reonski centar, srednje obrazovanje, komunalni objekti-pravoslavno groblje sa pratećom površinom (parking) i sportsko rekreativna površina, zaštitno zelenilo, zaštitno zelenilo groblja, zelenilo posebne namene.

Prostorna celina 7 podeljena je na 22 bloka koji će biti smernica primene u delu plana- pravila uređenja i građenja.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- formiranje reonskog i linijskog centra;
- koristeći povoljne terenske uslove formiraju se nove privredne zone u kontinuitetu sa postojećim, pretežno za mala i srednja preduzeća kao i oblike mešovitog poslovanja i male privrede;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;
- proširenje i uređenje groblja, formiranje zaštitnog zelenog pojasa;
- uređenje sportsko rekreativnih površina.

Celina 7 obrađuje postojeću i novu lokaciju porodičnog stanovanja srednjih gustina u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor sa mogućim pratećim namenama uslužne delatnosti i sl. koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Deo namenjen za izgradnju reonskog centra pored odgovarajućih uslužnih delatnosti, sadrži i objekte javnih funkcija: objekte i prostore za delatnosti kulture, uprave, administracije, zatim osnovno i srednje obrazovanje, zdravstvo, dečiju zaštitu i delatnosti koje nisu javne - verske

objekte i zone stanovanja visokih ili srednjih gustina, uz napomenu da se isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Celina –8, površine cca 73.18ha

Predviđena namena celine 8 je stanovanje mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm, opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo, zone retkih naselja i porodične gradnje C, privređivanje-radna zona 4, mešovito poslovanje, komunalni objekti-pravoslavno groblje, sport i rekreacija, zaštitno zelenilo i zelenilo-šuma deo potesa Reljina gradina.

Planira se:

- zaokruženje postojećih zona stanovanja;
- formiranje linijskog centra;
- koristeći povoljne terenske uslove formiraju se nove privredne zone, pretežno za mala i srednja preduzeća kao i oblike mešovitog poslovanja i male privrede;
- opremanje zona nedostajućim sadržajima;
- formiranje groblja, formiranje zaštitnog zelenog pojasa;
- uređenje sportsko rekreativnih površina;
- očuvanje zelenih površina koje imaju prioritetnu funkciju zaštite, očuvanja ekološkog kapaciteta i zaštite kulturno istorijskog nasleđa-arheološkog lokaliteta.

Linijski centar predviđen je uz planiranu južnu obilaznicu i put Tutin Dojeviće u okviru osnovne namene-srednjih gustina stanovanja.

U okviru celine 8 predviđena je značajna površina-radna zona 4 u okviru koje se predviđaju proizvodne i uslužne delatnosti uz tehnologije koje ne remete ekološke uslove okruženja.

Na području plana planirana je nova lokacija u podcelini 8, u funkciji sahranjivanja. Površina predviđena u

funkciji sahranjivanja nalazi se neposredno uz planiranu južnu obilaznicu. Pristup je predviđen sa saobraćajnice planirane u bloku. Predviđena površina je cca 00.93.91ha.

Značajna površina definisana kao park šuma je deo poteza arheološkog lokaliteta Reljina gradina.

U okviru predmetne celine planirana je zelena površina-sport i rekreacija.

2.1.2. USLOVI ZA UREĐENJE I PRAVILA ZA IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE I MREŽE SAOBRAĆAJNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

Opremanje naselja površinama i objektima javne namene usklađeno je sa potrebama naselja i preporukama iz PP RS i PPO Novi Pazar.

Planirane javne namene na teritoriji Plana čine objekti i površine za javnu upotrebu, koridori i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

- 1. Obrazovanje i vaspitanje**
- 2. Zdravstvo**
- 3. Socijalna zaštita**
- 4. Kultura i informisanje**
- 5. Administracija i uprava.**
- 6. Objekti komunalnih delatnosti**
- 7. Zelenilo**
- 8. Sport i rekreacija**
- 9. Saobraćajna i komunalna infrastruktura**

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

- realizaciju direktno na osnovu ovog Plana
- izradu Urbanističkog projekta kada je propisano Planom
- smernica za izradu PDR-a čija je izrada propisana Planom

2.1.2.1. POVRŠINE I OBJEKTI JAVNE NAMENE

Površine javne namene definisane su regulacionim elementima na grafičkim priložima br. 5 i 6 Plan regulacije nivelacije i površina javne namene. Za uređenje i izgradnju, kao i rekonstrukciju, dogradnju, nadgradnju i opremanje infrastrukturom, na ovim površinama radi se Urbanistički projekat na osnovu pravila ovog Plana i jasno definisanog programa.

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

OPŠTA PRAVILA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU POVRŠINA I OBJEKATA JAVNE NAMENE

Izgradnja objekata javne namene vršiće se u okviru površina prema planiranoj nameni prostora, ali (prema potrebi) i na pogodnim lokacijama u okviru površina ostale namene (kao osnovna ili prateća; kao vid komercijalnog ili javnog poslovanja) pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.

Osnovna namena: površine i objekti javne namene (obrazovanje i vaspitanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, fizička kultura, javni servisi, vatrogasne stanice, policijske stanice, zelenilo).

Uređenje i izgradnja površina i objekata javne namene vršiće se na lokacijama prema planiranoj nameni prostora i potrebama naselja. Izgradnja će se vršiti na površinama javne namene, ali i na pogodnim lokacijama u zonama stanovanja i poslovanja, prema važećim normativima za javne objekte i pod uslovom da ni po jednom aspektu ne ugrožavaju osnovnu namenu u okviru koje se razvijaju.

Kompatibilne-prateće namene: druge javne površine i namene, uslužne kompatibilne delatnosti i odgovarajući

prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Namene objekata čija gradnja je zabranjena u ovoj zoni:

sve namene čija bi delatnost ugrozila životnu sredinu i osnovnu namenu.

Moguća je izgradnja višenamenskih objekata javnih, i pratećih komplementarnih namena.

Funkcije smeštene u objektima graditeljskog nasleđa, moraju da zadovolje uslove nadležnih institucija zaštite spomenika kulture.

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

Veličina objekata i parcele je uslovljena vrstom i namenom, odnosno propisima za izgradnju odgovarajuće vrste objekata.

Tip objekta mora biti prilagođen širini i dubini parcele.

Minimalna širina dela građevinske parcele koja egzistira u dubini bloka ili prolaza do iste treba da bude min 3.50 metara.

Mogućnosti izgradnje drugog objekta: može se graditi više objekata poštujući sve uslove gradnje definisane pravilima, i uz analizu organizacije parcele i uticaja na susedne parcele i objekte. Postoji mogućnost fazne realizacije.

Indeks zauzetosti

Parametri zauzetosti i visina objekta definišu površine svih objekata na parceli koje proističu iz propisanih normativa za površine objekata, površine kompleksa svake namene - koncepta predmetnog zahvata. Kod najvećih parametara analizira se odnos fizičke strukture prema stepenu izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta pri čemu se realizuju rešenja koja odgovaraju karakteristikama zahvata, nameni, regulaciji i kriterijumima za formiranje i definisanje površine građevinske parcele. Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti je 80%.

Visinska regulacija zavisi od njegove namene, a mora biti prilagođen uslovima lokacije i funkciji pri čemu je maksimalna spratnost objekata P+4 (u okviru sistema centara, zdravstva, maksimalna spratnost objekata je do P+6). Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom). Objekti mogu imati podrumске ili suterenske etaže, ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode za pomoćni ili poslovni prostor. Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Položaj objekata- horizontalna regulacija

Položaj objekta na parceli definiše se:

- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju;
- u odnosu na granicu susedne parcele;
- u odnosu na druge objekte na parceli.

Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu, objekte na istoj i susednim parcelama.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata;
- dogradnja delova objekata.

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije:

- Rastojanje građevinske od regulacione linije za novu izgradnju i dogradnju postojećih objekata iznosi - od 1m do 15,0m;
- Za rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju postojećih objekata čija je postojeća građ. linija na udaljenosti manjoj od 10,0m od regulacione zadržava se postojeća građevinska linija;
- Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju,

ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, a dogradnja, izgradnja i nadogradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz obezbeđenje potrebnog broja parking mesta na parceli;

- Za objekte u obuhvatu postojećih ili prostora planiranih za izradu novih planova detaljne regulacije građevinska linija definiše se tim planovima.

Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata, odnosno njegovih delova od granice susedne parcele je 3,5m.

Minimalna međusobna udaljenost objekata na istoj parceli je 1/2 visine višeg objekta.

Pristup i smeštaj vozila

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu, odnosno na osnovu odluke Skupštine grada. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

- Banka, Zdravstvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m² korisnog prostora.
- Pošta 1PM na 150m² korisnog prostora,
- Trgovina na malo 1PM na 100m² korisnog prostora,
- Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,
- Hotelijerske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,
- Pozorište ili bioskop 1PM na koristan prostor za 30 gledalaca,
- Sportska Hala 1PM za koristan prostor za 40 gledalaca,
- Proizvodni, magacinski i industrijski objekat 1PM na 200m² korisnog prostora.

Najmanji broj parking mesta je jedno parking mesto po stanu.

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

Arhitektonsko-eštetsko oblikovanje - primereno nameni, uslovima lokacije i okruženju, uz savremen tretman arhitektonske tradicije.

Javne funkcije smeštene u objektima graditeljskog nasleđa, moraju da zadovolje uslove nadležnih institucija zaštite spomenika kulture.

Prateći programi se uklapaju u osnovnu arhitektonsko - eštetsku strukturu.

Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu pravila plana i uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća i organizacija. Izgradnja ovih objekata je uslovljena **odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti** (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima ili u okviru kompleksa, odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup, uslove za odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Osnovni uslovi zaštite životne sredine **ostvaruju se rekonstrukcijom i izgradnjom objekata u skladu sa tehničkim i sanitarnim propisima, priključenjem na naseljsku infrastrukturu i uređenjem lokacije i parcele; odnosno uređenjem javnih površina, a posebno saobraćajnih i zelenih površina.**

Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje

vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa kao i za zone ograničenja izgradnje u okviru tehničkih ograničenja u koridorima infrastrukture. Kod većih investicionih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

Izgradnja objekata i uređenje kompleksa vrši se na osnovu propisa i tehničkih uslova i normativa za odgovarajuću namenu Kompleks (parcela, građevinska parcela) mora biti uređen tako da bude u skladu sa namenom objekta i okruženjem; Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje. Maksimalno sačuvati postojeći zeleni fond na lokaciji.

Obezbediti odgovarajući broj parking mesta na javnim parkiralištima, ili u okviru kompleksa i odgovarajući saobraćajni i protivpožarni pristup. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

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

Pravila za postojeće objekte

Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije. Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na

stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta. Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- nije dozvoljeno formiranje otvorenog stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Pomoćni objekat

Izgradnja pomoćnih objekata je moguća samo do maksimalno predviđenih urbanističkih parametara datih u pravilima građenja s tim da maksimalna spratnost bude P. Pomoćni objekti se po pravilu postavljaju na rastojanju od 1,0 m od međe (najisturenija tačka objekta ka međi suseda), isti mogu imati ravan ili kos krov maksimalnog nagiba krovnihi ravni do 15% sa obaveznom odvodnjavanjem vode sa krovnihi ravni u svoju parcelu. Visina venca pomoćnog objekta ne može preći 3,0 m od nulte kote terena (nulta kota predstavlja presek vertikalne ose objekta i tla na mestu gradnje pomoćnog objekta) a maksimalna visina 5.0 m. Ove odrednice se primenjuju kao opšte pravilo ukoliko nije drugačije dato kroz pojedinačna pravila građenja za pojedine zone gradnje. Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Izuzetno, kada je prirodni teren od

regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom garaže može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat. U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

Posebna pravila za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene.

OBRAZOVANJE I VASPITANJE

Osnovno obrazovanje

Na području Plana generalne regulacije formirana je jedna matična osnovna škola, locirana uz put Sjenica-Novi Pazar. Prostor za kompleks osnovnog obrazovanja ima značajnu površinu koja omogućava povećanje kapaciteta tj. izgradnju novih objekata, dogradnju i nadgradnju postojećih sa ciljem rasterećenja i poboljšanja rada u postojećim. Da bi se ostvarili potrebni kapaciteti potrebno je izgraditi nove osnovne škole. Planiran školski kompleks osnovnog obrazovanja je u okviru prostorne celine naselja Pobrđe. U predmetnom zahvatu predviđena je površina za izgradnju novog kompleksa namene osnovno obrazovanje.

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

Srednje obrazovanje

Prostor namenjen srednjim školama ne zadovoljava potrebe postojećeg broja učenika. U okviru postojeće površine obrazovanja formira se kompleks srednjeg obrazovanja izdvajanjem površine kao i formiranje kompleksa srednjeg obrazovanja na površini nekadašnjeg šumskog ispod Dojevića. Veličina kompleksa definiše se prema gravitacionom području i normativima.

Osnovna namena: **obrazovanje i vaspitanje prilagođeno uslovima lokacije i funkcije.**

Moguće prateće namene: kultura, zelenilo, sport i rekreacija, druge javne namene uslužne komplementarne delatnosti i odgovarajući prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture (parkinzi, trafo stanice i dr.), stanovanje za zaposlene. Objekte graditi kao slobodnostojeće.

Postojeće škole zadržavaju se na postojećim lokacijama uz poboljšanje uslova rada kroz rekonstrukciju, adaptaciju i opremanje savremenim sredstvima.

U okviru kompleksa dozvoljena je izgradnja i pomoćnih objekata u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje kompleksa.

Dozvoljena je izgradnja novih mini sportskih terena za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog ili zatvorenog tipa. Otvorene sportske terene je moguće prenameniti u zatvorene u cilju što funkcionalnijeg i efikasnijeg korišćenja.

Površinu građevinske parcele definisati u skladu sa namenom, funkcijom objekata, okruženjem.

Osnovno obrazovanje

Izgradnja osnovnih škola planira se prema sledećim kriterijumima:

- učionički prostor.....2 m²/učeniku
- školski prostor.....8 m²/učeniku
- školski kompleks.....25-30 m²/učeniku

Srednje obrazovanje

Izgradnja srednjih škola planira se prema sledećim kriterijumima:

- radijus opsluživanja područje predmetnog zahvata;
- učionički prostor.....2 m²/učeniku;
- školski prostor.....8 m²/učeniku;
- školsko dvorište.....20-25 m²/učeniku.

Visoko i više obrazovanje

U predmetnom zahvatu nema objekata visokog i višeg obrazovanja. Za potrebe razvoja i osnivanja odgovarajuće više škole ili određenih odeljenja visokog obrazovanja u planskom periodu moguća je i promena namene postojećih ili izgradnja novih objekata u okviru drugih namena i zona, kao i moguća preraspodela površina u okviru srednjoškolskog kompleksa.

Predstojeće reforme školstva u narednom periodu, usloviće i vlasničku transformaciju. Privatne škole mogu da budu u zonama stanovanja, tercijalnih delatnosti, u zonama centara.

OBRAZOVANJE (osnovno, srednje i visoko)

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Obrazovanje, smeštaj učenika/studenata
NAMENA _ PRATEĆA	Kultura, zdravstvo, sport i rekreacija, socijalne ustanove, stanovanje u funkciji delatnosti objekta.
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje, proizvodne delatnosti.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m, ispadi u odnosu na regulacionu nisu dozvoljeni. Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	osnovno i srednje obrazovanje max 60 % izuzetno kod dogradnje do 70% visoko obrazovanje 70%
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Visina objekta je : - max 18,0m (do kote venca). - max 22,0m (do kote slemenena). izuzetno visina objekta može biti mah 20.0 metara za izgradnju i dogradnju studentskog doma Moguća je izgradnja podzemnih etaža

NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele. Granična linija sa drugom namenom treba da ima linearno zelenilo u širini ne manjoj od 1,00 m
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi/prateći objekti. Mogu se graditi i pomoćni objekti u cilju odlaganja sredstava za funkcionisanje i održavanje kompleksa. Takođe se u sklopu postojećih kompleksa mogu graditi i mini sportski tereni za potrebe višenamenskog obrazovnog fizičkog vaspitanja dece, otvorenog i zatvorenog tipa.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja-prema kriterijumima za predmetnu namenu.

Dečija zaštita

Za očekivani broj dece u planskom periodu, potrebno je izgraditi nove dečje

ustanove. Nove dečje ustanove planirane su u stambenim celinama i zonama, uglavnom uz postojeće i planirane škole.

Izgradnja objekata predškolskog obrazovanja i vaspitanja-vrtića u zahvatu PGR-a planira se prema sledećim kriterijumima:

- broj korisnika (ukupan broj populacije do 6 godina);
- obuhvat (broj korisnika ustanova);
- veličina ustanova ($8-10\text{m}^2$ /korisniku);
- površina zemljišta ($25-30\text{m}^2$ /korisniku).

DEČIJA ZAŠTITA

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i ogovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Dečija zaštita
NAMENA _ PRATEĆA	Socijalna zaštita, administrativne usluge, stanovanje u funkciji delatnosti objekta
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje, proizvodne delatnosti
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.6 m. Nikakvi ispadi u odnosu na regulacionu liniju

	nisu dozvoljeni. Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Indeks zauzetosti max 50 %
MAKSIMALNA SPRATNOST	Visina objekta dečije zaštite je : - max 15,0m (do kote venca). - max 20,0m (do kote slemenja). Moguća je izgradnja podzemnih etaža
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi/prateći objekti, ali ne pomoćni objekti.
OSTALO	Za uređenje dvorišta

	izraditi projekat parternog uređenja. Za zelenilo i slobodne površine predvideti min 40 % površine parcele prema kriterijumima za predmetnu nemenu.
--	---

ZDRAVSTVO

Prostorni kapaciteti zdravstva ostvarivaće se na nivou osnovne zdravstvene zaštite, kroz upotpunjavanje mreže objekata zdravstva za potrebe naselja i opštine.

Osnovna zdravstvena zaštita

Razmeštaj ovih objekata u planskom periodu, uslovljen je položajem centara određenog nivoa u okviru urbanističkih celina i zona.

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

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

Prema potrebama gravitacionog područja formiraju se ambulate s apotekama u lokalnim centrima ili na pogodnim lokacijama u okviru naselja, u skladu sa brojem stanovnika koji im gravitira prema normativima:

- površine objekta - 0,04-0,05 m²/stanovniku
- površina zemljišta - 0,2 - 0,3 m²/stanovniku

Objekti zdravstva u privatnom vlasništvu: specijalističke ordinacije, poliklinike, bolnice, mogu se razvijati na lokacijama namenjenim zdravstvu, ali i u

okviru centara svih nivoa ili na pravcima povezivanja centara, kao prateća delatnost, uz zadovoljenje propisanih normativa uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i ogovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Zdravstvo
NAMENA _ PRATEĆA	Socijalna zaštita, administrativne usluge, uprava,
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje, proizvodne delatnosti
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI	Indeks zauzetosti

INDEKS ZAUZETOSTI	max 60 %
MAKSIMALNA SPRATNOST	Visina objekta je : - max 24,0m (do kote venca). - max 27,0m (do kote slemena). Moguća je izgradnja podzemnih etaža
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi/prateći objekti, ali ne pomoćni objekti.
OSTALO	Za uređenje dvorišta izraditi projekat parternog uređenja. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 20 % površine građevinske parcele.

Specijalizovana zdravstvena zaštita, bolnica-banja

Banja Rajčinoviće - nalazi se u KO Rajčinoviće, na oko 6 km od centra Novog Pazara. Za područje ove banje nisu rađena ispitivanja, studije niti bilo kakva druga dokumentacija. Raspolaze termalnim izvorima. Pored zdravstveno-turističkih objekata planirano je opremanje ove banje svim potrebnim sadržajima.

Potrebno je izvršiti vrednovanje prostora za područje Banje Rajčinoviće u skladu sa zakonskim propisima, radi utvrđivanja područja banje koje će imati status prema Zakonu o banjama, sa precizno definisanim granicama, mogućnostima i opštim uslovima uređenja, građenja, definisanja osnovne javne namene i pratećih ostalih namena. Zatim uraditi studije ukupnog dugoročnog razvoja banje, koje će obuhvatiti zdravstveno lečilišnu, turističku, ekonomsku, privrednu, ekološku i komercijalnu osnovu, kao i uticaj banje na dalji razvoj naselja. Predloženi kapaciteti, osnovna namena, prateća namena i organizacija banje moraju biti provereni potrebnom studijskom dokumentacijom. Posle ovoga mogu se sačiniti konkretni programi-izrada urbanističkog plana sa konkretnim sadržajima, javnim i ostalim namenama.

SOCIJALNA ZAŠTITA

Prema očekivanom razvoju, u skladu sa promenama u socijalnoj strukturi stanovništva i republičkim programima razvoja socijalnih institucija i ustanova, pored postojećih objekata, planiran je prostor za izgradnju socijalne ustanove (Dom za stare) sa dnevnim centrom, prema sledećem normativu:

- broj korisnika 5% od broja stanovnika najstarije (dobne grupe preko 65 godina);
- 20 m² objekata/ korisniku;
- 40 m² zemljišta/ korisniku.

Potrebna površina objekta za oko 500 korisnika doma starih, iznosi 10.000m² a površina kompleksa oko 2,00 ha. Lokacija je neposredno uz zdravstveni centar i park Banje Rajčinoviće. Objekti socijalne zaštite, mogu se razvijati na lokacijama namenjenim zdravstvu, kao prateća delatnost, uz zadovoljenje propisanih normativa uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i ogovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Socijalna zaštita
NAMENA _ PRATEĆA	administrativne usluge, stanovanje u funkciji delatnosti objekta
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje koje nije u funkciji delatnosti proizvodne delatnosti
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Indeks zauzetosti max 50 %
MAKSIMALNA SPRATNOST	Visina objekta socijalne zaštite je : - max 20,0m (do kote venca). - max 24,0m (do kote slemena).

	Moguća je izgradnja podzemnih etaža
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi/prateći objekti, ali ne pomoćni objekti.
OSTALO	Za uređenje dvorišta izraditi projekat parternog uređenja. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 30 % površine građevinske parcele.

KULTURA

Kultura

Objekti kulture lokalnog karaktera planiraju se ravnomerno, po centrima reonskim i lokalnim, prema važećim normativima:

Namene kulture u privatnom vlasništvu mogu se realizovati u svim namenama prema utvrđenim normativima i pod uslovom da ne ugrožavaju pretežnu namenu u okviru koje se razvijaju.

Informisanje

Delatnost informisanja odvija se u Novom Pazaru preko novinsko - izdavačkih i radio/televizijskih - informativnih organizacija, press agencija, dopisništva i

većih informativnih ustanova van Novog Pazara.

Objekti javnog informisanja, javnih ili u privatnom vlasništvu, mogu da budu građeni u okviru centara svih nivoa ili u okviru drugih namena kao prateća delatnost uz poštovanje ostalih pravila građenja i odgovarajućeg elaborata zaštite životne sredine (potrebna procena o potrebi izrade).

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Kultura
NAMENA _ PRATEĆA	Turizam, komercijalne usluge, ugostiteljstvo, rekreacija
NAMENA _ ZABRANJENA	Proizvodni objekti, skladišta, stanovanje
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih

	objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Indeks zauzetosti max 60 %
MAKSIMALNA VISINA	Visina objekta je : - max 18,0m (do kote venca). - max 22,0m (do kote slemenja). Moguća je izgradnja podzemnih etaža
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi drugi (prateći) objekti, ali ne i pomoćni objekti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanji za površinu prizemlja.

UPRAVA I ADMINISTRACIJA

U narednom periodu objekti ove vrste gradiće se po potrebi u centrima svih nivoa -reonski, lokalni. Potrebni kapaciteti za ove objekte iznose 0,15m²/stanovniku za reonske i lokalne centre.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Uprava, državni organi, pošta, komunalna administracija
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, administrativne usluge
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje, proizvodne delatnosti
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže

	mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Indeks zauzetosti max 80 %
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA	Visina objekta socijalne zaštite je : - max 23,0m (do kote venca). - max 26,0m (do kote slemena). Moguća je izgradnja podzemnih etaža
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi (prateći) objekti, ali ne pomoćni objekti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % površine građevinske parcele, umanjene za površinu prizemlja.

SPORT I REKREACIJA

Razvoj sporta, vrhunskog sporta, aktivne i organizovane rekreacije podrazumeva mrežu sportskih centara, terena različitog ranga koji funkcionalno i sadržajno zadovoljavaju potrebe svih kategorija stanovništva.

Na području obuhvata plana razmeštena je mreža sportsko rekreativnih površina, prema prostornim mogućnostima lokacija i zona sa karakteristikom integracije vodenih površina i zelenila iz okruženja.

Kategorizacija sportsko rekreativnih površina obuhvata sledeće:

- reonski sportsko-rekreativni centar
- lokalni sportsko rekreativni centar.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i ogovarajućim tehničkim normativima.
NAMENA _ OSNOVNA	Sport i rekreacija
NAMENA _ PRATEĆA	Trgovina, ugostiteljstvo, zdravstvo, komercijalne usluge, zanatske usluge, administrativne usluge, hotelijerstvo.
NAMENA _ ZABRANJENA	Stanovanje, proizvodne delatnosti.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu -Građevinske linije Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Indeks zauzetosti max 70 %
MAKSIMALNA	Visina objekta je :

VISINA	- max 16,0m (do kote venca). - max 20,0m (do kote slemena). Moguća je izgradnja podzemnih etaža.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 3,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima građenja.
OSTALO	Prilikom uređenja ovih površina, obavezna je izrada projekata parternog uređenja i ozelenjavanja. Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 20 % površine građevinske parcele.

Reonski sportski centar u okviru urbanističke celine 5 (blok 5.6) je namenjen za bavljenje sportom i rekreacijom namenski i za stanovništvo svih uzrasta. Za ovaj zahvat potrebna je izrada urbanističke dokumentacije po kojoj se prostor dalje uređuje i oprema.

Uslovi za uređenje reonskog sportskog centra su:

- **postojeći sadržaj podići na viši stepen uređenja;**
- **uvođenje novih sadržaja za sportsko-rekreativne aktivnosti;**
- **dozvoljena je izgradnja objekata za sportske i prateće namene - pomoćne i klubske prostorije, obrazovanje, specijalizovane škole, klubovi ili sportski kampusi, druge javne namene, kao i ugostiteljske i druge komplementarne uslužne sadržaje;**
- **neophodno je poboljšati nivo opremljenosti zone uvođenjem novih atraktivnih sadržaja i adekvatnim**

zelenilom, kao i potrebnom infrastrukturnom opremom;

- integrisati tok reke Rajčinoviće u uređenje sportske zone i sportski centar „otvoriti“ prema reci;
- funkcionalno i sadržajno povezati sportski centar sa rekam;
- ozelenjavanje prostora uraditi na osnovu plana pejzažnog uređenja usklađenog sa okolnim prostorom;
- zaštitnim zelenilom zaštititi kompleks od okolnih uticaja,
- pešačkim komunikacijama sportski centar povezati sa okruženjem.

Lokalni sportsko rekreativni centri su zone sporta i rekreacije u okviru stambenih zona, pri čemu se obezbeđuje ravnomerna pokrivenost plana ovom namenom, sportsko rekreativni sadržaji za stanovništvo iz neposrednog okruženja. Ove zone sporta se nalaze uz zonu zelenila i obično su blizu reke, što bitno utiče na način njihovog uređenja.

Uslovi za uređenje lokalnih sportskih centara su:

- dozvoljena je izgradnja objekata za sportske i prateće namene - pomoćne i klubske prostorije;
- objekte ugostiteljskog sadržaja prilagoditi osnovnoj nameni – razvoju sporta i pratećih sportskih aktivnosti;
- ozelenjavanje ovih prostora uraditi na osnovu plana pejzažnog uređenja;
- pešačkim komunikacijama povezati sportsku zonu sa okruženjem;
- zaštitnim zelenilom zaštititi komplekse od okolnih uticaja;
- uspostaviti redovno održavanje objekata, zelenila i pratećih sadržaja, kako bi se očuvao prijatan ambijent prostora.

Ostali tereni (blokova igrališta, dečja igrališta), kao male površine za rekreaciju (aktivnu i pasivnu) su obavezni

sadržaji za dnevnu rekreaciju stanovništva iz neposrednog okruženja.

Vodne površine integrisati i na održivi način uključiti za sportsko-rekreativne namene. Zelene površine dvonamenski urediti uključujući elemente aktivne i pasivne rekreacije.

U okviru parkovskih kategorija zelenila, planirati prostore za rekreaciju (šetnja, biciklizam, trim staze...).

ZELENILO

Izraziti nedostatak uređenih zelenih površina uslovio je koncept organizacije održivog korišćenja i uređenja malih zelenih površina u građevinskom reonu, specifičnog zelenila, transformaciju površina u uređeno zelenilo.

Koncepcija uređenja zelenih površina zasniva se na maksimalnom zadržavanju autohtonih vrsta, povećanju učešća zelenila svih kategorija, planiranjem novih zelenih površina i njihovim održivim korišćenjem.

Zelenilo u zahvatu- je kategorisano na sledeći način:

- zelenilo-park,
- banjski park,
- specifično zelenilo,
- skverovi,
- zaštitno zelenilo uz vodotok,
- zaštitno zelenilo,
- zelenilo rezervisana površina,
- zaštitno zelenilo groblja,
- park šuma-deo Reljina gradina,
- park šume.

Zelenilo-park

U konceptu plana predviđena je parkovska zona zelenila u bloku 2.4. Koncept organizacije zelenila imaće zaštitnu i estetsku funkciju. Predlaže se uvođenje i regulisanje pešačkih i biciklističkih staza sa funkcionalnim povezivanjem i formiranjem

jedne celine osnovnog parkovskog sadržaja (formirati arboretume, maketu planinskog masiva) sa mogućom proširenom ograničenom sportskom aktivnošću kao što su manji otvoreni sportski tereni-tenis, botanička bašta i sl.

Uslovi za uređenje park šume su:

- izvršiti ekološku valorizaciju postojećeg zelenila;
- uraditi valorizaciju prostora sa svih aspekata: kroz ekološko-biološku osnovu postojećeg zelenila i utvrditi postojeću namenu;
- utvrditi program parka;
- uraditi potrebnu dokumentaciju;
- uraditi plan pejzažnog uređenja;
- ozelenjavanje prilagoditi uslovima staništa, funkciji i nameni prostora i zasnovati ga na autohtonom zelenilu;
- vegetacijski sklop prilagoditi ekspoziciji i nagibu terena;
- nivo opremanosti objektima, pratećim sadržajima i pratećom infrastrukturom mora obezbediti održivo korišćenje ovog prostora;
- izgradnja objekata podrazumeva kontrolisan kapacitet, namene komplementarne (sport, rekreacija, ugostiteljsko turističke usluge....);
- dozvoljeni su elementi pasivne i aktivne rekreacije, prateći sadržaji izletničke ponude i mobilijar;
- izbor materijala, oblikovanje pratećih sadržaja i mobilijara uskladiti sa prirodnim okruženjem;
- povezati prostor park-šume sa okruženjem, šetnim i rekreativnim stazama;
- obezbediti uslove za organizovanje aktivnosti u prirodi (izleti, piknik, šetnje, ekskurzije i sl.) adekvatnim mapiranjem, promovisanjem i opremanjem lokacija i mikrolokacija (korpe za otpad, česme, pergole, klupe i sl.).

Banjski park „Rajčinoviće” je specifičan centar sporta i rekreacije. Nalazi se u bloku 5.6.

Za uređenje ovog sportskog centra važe opšti uslovi za uređenje banjskih sportsko-rekreativnih centara.

Uslovi za realizaciju parka su:

- uraditi program parka i potrebnu dokumentaciju za nivo uređenja banjskog parka,
- uraditi ekološko-biološku osnovu lokacije kao podlogu za izbor vrsta sadnog materijala,
- funkcionalno povezati park sa okruženjem, a pešačkim komunikacijama ga “otvoriti” ka obližnjim zonama stanovanja,
- dozvoljeni su sadržaji i elementi pasivne rekreacije,
- predvideti specifične sadržaje za banjske parkove,
- dozvoljeni su sadržaji turističke ponude,
- prateći mobilijar uskladiti sa osobenostima prirodnog okružja,
- obavezne su mere nege i održavanja.

Specifično zelenilo

Strukturu ovog zelenila čine manji kompleksi i fragmenti koji se prevode u zonu prioritetne zaštitne funkcije.

Takođe, to su i zelene površine na klizištima koje čine travne ili pošumljene terene u zavisnosti od kategorije klizišta. Tereni nepovoljni za gradnju, u neposrednom okruženju stanovanja ili drugih funkcija predviđeni su za pošumljavanje ili pejzažno uređenje shodno lokacionim uslovima.

Specifično zelenilo može biti uređeno pošumljavanjem autohtonim vrstama ili rekonstrukcijom autohtone sastojine. Ovo zelenilo ima osnovnu zaštitnu funkciju u formiranju stabilne podloge i spečavanja procesa erozije.

Zelenilo-skver

Mala zelena površina koja predstavlja zelenu infrastrukturu naselja. Obaveza je da pri realizaciji naseljskih blokova u zoni ukrštanja saobraćajnica sprovede formiranje skvera prema lokacijskim uslovima.

Postojeći skverovi se zadržavaju, a obaveza je pri realizaciji gradskih blokova (rekonstrukcija, nova izgradnja) formiranje skverova svih kategorija prema lokacijskim uslovima.

- tip skvera i izbor zelenila uskladiti sa funkcijom konkretne lokacije;
- ozelenjavanje zasnovati na parternom uređenju, dekorativnim vrstama ili grupacijama;
- moguće je korišćenje autohtonih vrsta i egzota dekorativnih vrednosti.

Uslovi za uređenje skverova:

- zelenilo postojećih skverova rekonstruisati i pejzažno urediti u skladu sa lokacijskim zahtevima,
- tip skvera i izbor zelenila uskladiti sa funkcijom konkretne lokacije,
- ozelenjavanje zasnovati na parternom uređenju, solitarnim dekorativnim vrstama ili grupacijama,
- dozvoljeno je korišćenje autohtonih vrsta i egzota dekorativnih vrednosti,
- prateći mobilijar uskladiti sa osnovnim karakteristikama i funkcijom skvera.

Zaštitno zelenilo

Predstavlja linijsko zelenilo i predviđeno je duž svih vodotokova (obalno zelenilo), duž frekventnih saobraćajnica i kao zaštitni pojasevi u zonama privređivanja.

Ulični drvoređi predviđeni su kao obostrani ili jednostrani, prema prostornim mogućnostima. Linearno zelenilo planirano je duž svih vodotokova, sa stazama za šetnju i vožnju biciklom i skverovima za odmor.

Izbor vrsta za linearno zelenilo prilagoditi uslovima:

- uz reke, duž uređenih šetnih staza od postojećeg autohtonog rastinja uz obezbeđeni pristup obalama i prostore za odmor, rekreaciju, šetnju i vožnju biciklom;
- linearno zelenilo uz reku formirati kombinacijom visokog i niskog zelenila, u cilju formiranja prijatnog ambijenta i vizure;
- kombinovati lišćare sa četinarima koje mogu imati raskošne forme;
- u ulicama gde uslovi dozvoljavaju formirati drvoređe, a tamo gde je neophodno uraditi rekonstrukciju drvoređnog zelenila faznom zamenom starih stabala;
- za nove drvoređe koristiti vrste koje su otporne na štetne gasove i koje imaju bogatu krunu;
- nove drvoređe formirati linijski u okviru zelene trake ili ih saditi u kanalete prečnika i dubine 1,5m.

Zelenilo rezervisana površina

Predstavlja zelenu površinu koja se nalazi neposredno uz postojeću površinu groblja. Predmetnu površinu moguće je ukoliko je neophodno koristiti u cilju proširenja groblja i uvođenja pratećih sadržaja u funkciji sahranjivanja.

Zaštitno zelenilo uz groblje

Mala zelena površina koja predstavlja zaštitnu uređenu zelenu površinu u funkciji zaštite i razdvajanja dve namene, postojeća namena groblje i površine namene stanovanje. Formirati je kao zaštitno zelenilo od visokog dekorativnog rastinja u kombinaciji sa nižim formama žbunastog tipa. U delu ka groblju formirati liniju četinarskog rastinja u skladu sa namenom.

Park šuma-Reljina gradina

Površina koja predstavlja prostor u okviru koga je definisano arheološko

nalazište – Reljina gradina. Uređenje zelenih površina - park šuma - izvoditi u svemu prema uslovima nadležnih institucija i Ministarstva.

Zelenilo posebne namene

Postojeća površina koja egzistira na polukružnom delu ukrštanja tri reke: Raške, Rajčinovića reke i Ljudske reke. Prostor urediti kao parkovsku zelenu površinu (botanička basta, alpinetumi i sl.) sa pratećim mobilijarom. Vizuelno, orijentaciono i funkcionalno povezati sa okruženjem - ušćem reka. Uređenje predmetne površine sprovoditi u svemu prema uslovima nadležnih institucija.

Zelenilo ostale namene – postojeće šume

Zelenilo na ostaloj nameni čine šumski ekosistemi. To su prirodni autohtoni ekosistemi koji se moraju tretirati u funkciji višestruke zaštite životne sredine. One imaju značaja u očuvanju povoljnog vodnog režima područja, zaštiti od erozije i očuvanju biodiverziteta.

Za očuvanje ovih šuma potrebno je sprovoditi mere zaštite i nege: kroz maksimalnu zaštitu postojećeg fonda, ograničenim korišćenjem šumskih resursa i unapređenjem postojećeg stanja (posebno devastiranih i degradiranih zona).

KOMUNALNI SISTEMI I UPRAVLJANJE OTPADOM

– Komunalni objekti

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

Muslimansko groblje

U predmetnom zahvatu postoji muslimansko groblje. Nalazi se zapadno od centra Grada Novi Pazar na samoj granici zahvata plana uz postojeću trasu puta Prijepolje – Sjenica u bloku 6.3. Površina

koja je u funkciji sahranjivanja je cca 00.42.07ha.

Rezervisanu zelenu površinu koja je neposredno uz postojeće groblje, moguće je koristiti za potrebe sahranjivanja, uvećanja osnovne površine i uvođenja pratećih sadržaja koju su su funkciji osnovne namene.

Dalje uređenje ovih lokacija vršiće se u smislu opremanja nedostajućim sadržajima i pejzažnim uređenjem.

Pravoslavno groblje

Postojeća lokacija pravoslavnog groblja locirana je između puta Tutin put Dojeviće i reke Raške u bloku 8.25. Planom se zaokružuje i zadržava postojeća lokacija u funkciji sahranjivanja površine cca 00.71.46ha.

U predmetnom zahvatu planirana je nova površina-groblje, locirana linijski neposredno uz trasu južne obilaznice.

Dalje uređenje ovih lokacija vršiće se u smislu opremanja nedostajućim sadržajima i pejzažnim uređenjem.

Uslovi za uređenje grobalja:

- obezbediti zaštitnu zonu (pojas) prema ostalim funkcijama podizanjem zelenila (živa ograda, pojas dekorativnog drveća);
- proširenje postojeće lokacije kao i novo groblje uređivati prema planskom aktu i pratećoj dokumentaciji;
- organizaciju površina predviđenih za proširenje postojećeg groblja kao i za novo groblje uraditi prema savremenim urbanističkim zahtevima poštujući ekološko-sanitarne uslove;
- uređenje grobalja, grobnih mesta, komunikacija, zelenila i pratećih sadržaja mora biti na zahtevanom nivou;
- opremiti groblja potrebnim pratećim sadržajima;

- **moguće prateće namene: uslužne delatnosti, administracija i prateći objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.**

Vatrogasne stanice

Pored postojeće vatrogasne stanice koja se nalazi u blizini gradskog centra, u cilju efikasnog funkcionisanja službe, potrebno je predvideti i vatrogasni punkt u zahvatu plana (u okviru reonskih, lokalnih ili drugih centara).

Pijace

U okviru zahvata plana u postojećem stanju nema pijaca.

Kroz izradu plana PGR-a stvaraju se uslovi za izgradnju pijaca (zelenih pijaca, šarenih pijaca) u okviru lokalnih ili reonskih centara.

Na osnovu kapaciteta, potreba naselja, moguća je izgradnja ovih komunalnih zona, uz neophodno uređenje objekta i sadržajima kao i održavanje prema ekološko - sanitarnim standardima i Zakonskim propisima.

Uslovi za uređenje zelene i šarene pijace su:

- uređenje ovih objekata i površina koje se nalaze u sastavu pijaca vršiće se uz poštovanje sanitarno - higijenskih i uslova ekološke zaštite kao i drugih uslova Zakonom predviđenih za ove namene;
- uređenje i opremanje ovih lokacija uskladiti sa mogućnošću transformacije na viši nivo snabdevanja; lokacija u centru naselja podrazumevajući nivo organizacije, uređenja i izgradnje;
- dozvoljeno je formiranje mini pijaca u okviru lokalnih centara i snabdevačkih punktova; mini pijace se formiraju prema prethodnim uslovima za uređenje zelenih pijaca;
- uređenje i opremanje ovih lokacija uskladiti sa mogućnošću višenamenskog korišćenja.

SANITARNA DEPONIJA KOMUNALNOG OTPADA

Problem odlaganja otpada prevazilazi ovaj nivo planiranja, te se sistem upravljanja otpadom mora razmatrati na višem hijerarhijskom nivou. Regionalnim udruživanjem opština u oblasti upravljanja otpadom, a u skladu sa usvojenom Strategijom upravljanja komunalnim otpadom za period od 2010. - 2019, Srbija je podeljena na 26 regiona. Pod brojem 21 je region koga čine Kraljevo, Vrnjačka banja, Novi Pazar, Raška, Tutin. (Tabela 8.1. Planirana mreža regionalnih centara za upravljanje komunalnim otpadom).

Zvanična deponija komunalnog otpada je van zahvata plana i za područje Novog Pazara, to je deponija „Golo brdo”. Nova deponija „Golo brdo” Nacionalnom strategijom je predviđena kao regionalna. Ona je na udaljenosti od 21 km od grada. Iako je planirano da to bude sanitarna deponija na koju će se odlagati komunalni otpad, prema svim važećim normama i standardima, mnoge zahteve ova deponija ne ispunjava, jer njena izgradnja nije dovedena do kraja i sa eksploatacijom je započeto pre završetka izgradnje. Pored toga na celoj teritoriji Novog Pazara nisu obezbeđeni adekvatni uslovi za selekciju i reciklažu otpada, pa prekomerna količina otpada različitog tipa i porekla završava na deponiji, što smanjuje vek deponije i povećava troškove. Poseban problem prave brojna smetlišta duž puteva i rečnih tokova.

Iako je proces regionalizacije započet u ovom delu RS, mnogi ekološki problemi moraju biti rešeni u smislu pronalaženja najboljeg načina sanacije i dogradnje projekta deponije kojim će se obezbediti povoljan i održiv način skladištenja otpada na teritoriji opštine. To predstavlja osnov koncepcije upravljanja otpadom od čega zaviše ostali faktori u sistemu upravljanja otpadom na svim nivoima (mreža

sakupljačkih stanica, transport otpada, separacija, reciklaža i odlaganje).

Principi za unapređenje sistema upravljanja otpadom u okviru granica PG Ra, su:

- pristupiti procesu regionalizacije, prema uputstvima Nacionalne strategije upravljanja komunalnim otpadom koje je donela Vlada RS, 2003, 2009. godine, što će obezbediti osnov za ekološko opravdano upravljanje otpadom;
- sanirati postojećih smetlišta u zahvatu plana;
- uvesti optimalan broj reciklažnih kontejnera/kontejnera različite namene (staklo, papir, plastična ambalaža) kako bi se otpad razdvajao na mestu nastanka, odnosno kako bi se povećala količina sekundarnih sirovina, a smanjila količina otpada koja ide na deponiju;
- proširiti sakupljačku mrežu na sve naseljene zone.

Lokacija za transfer stanicu za područje Novog Pazara će biti definisana na osnovu višekriterijumske valorizacije pogodnih lokacija (mora biti u okviru građevinskog područja, u ili uz industrijske, radne ili komunalne zone), odnosno ne sme biti u zoni sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja, na poljoprivrednom zemljištu, vodnom zemljištu niti u blizini stanovanja.

2.1.2.2. OBJEKTI I MREŽA SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Kao posledica dobrog saobraćajno-geografskog položaja Novi Pazar je povezan preko državnog puta 1.b. reda broj 29 državna granica sa Crnom Gorom (granični prelaz Jabuka) – Prijepolje – Nova Varoš – Sjenica – Novi Pazar i državnog puta 2a reda broj 203 Doljeviće (veza sa državnim putem

1. b reda br. 29) – Pazarište -Tutin – Bregovi na šire okruženje prema centralnoj i severnoj Srbiji, Crnoj Gori i Bosni i Hercegovini. Planirane obilaznice treba da omoguće bolju razmenu tokova između najvažnijih ulazno-izlaznih pravaca, koji se u najvećem delu poklapaju sa magistralnim i regionalnim pravcima, što će kao rezultat imati kvalitetnije povezivanje sa bližim i daljim okruženjem.

– Ulična mreža

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

Uličnu mrežu u planskom periodu činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- gradska magistrala-obilaznica;
- gradske magistrale;
- gradske saobraćajnice;
- sabirne saobraćajnice.

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno prema značaju u okviru ulične mreže.

Gradske magistrale - obilaznice predstavljaju saobraćajnice najvišeg funkcionalnog ranga na posmatranom području čija je osnovna funkcija povezivanje sa širim okruženjem, odnosno opslužavanje daljinskih izvorno-ciljnih kretanja. Ove saobraćajnice sa jugozapadne i severozapadne strane povezuju ulazno - izlazne pravce.

Gradske magistrale se nadovezuju na mrežu državnih puteva ili povezuju ove puteve, pri čemu se protežu većim delom posmatrane teritorije povezujući različite gradske sadržaje stanovanje, rad, centralne

funkcije... i opslužuju značajni deo izvorno-ciljnog i lokalnog saobraćaja.

Kategoriji gradskih magistrala pripada Ulica Dubrovačka, odnosno pravac državnog puta 1. b reda br. 29.

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

- pravac državnog puta 2a reda br. 203 na deonici od jugozapadne obilaznice prema granici plana kao i pravac Ulice br. 429.

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

U zahvatu plana sabirne saobraćajnice su:

- pravac ka Rajčinovića banji;
- pravac ulice za ciglanu;
- deonica ul. Dubrovačke;
- obostrane ulice uz reku Rašku.

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

Za severozapadnu obilaznicu i planiranu vezu između severozapadne i jugozapadne obilaznice na poziciji do državnog puta 2.a reda br. 203 potrebno je izraditi plan detaljne regulacije.

U prethodnom periodu za jugozapadnu obilaznicu izrađena je planska (plan detaljne regulacije) i projektna (glavni projekat prve faze-jedne kolovozne trake) dokumentacija, koja je korišćena u uzradi ovog plana. Naznačene stacionaže na jugozapadnoj obilaznici su prema internoj stacionaži iz glavnog projekta jugozapadne obilaznice.

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

Javni putnički prevoz

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

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

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

Stacionarni saobraćaj

U zahvatu plana u najvećoj meri prisutno je individualno stanovanje tako da će se parkiranje realizovati na parcelama korisnika. Prilikom realizacija zona sa centralnim funkcijama potrebno je obrzbediti odgovarajući broj parking mesta.

Takođe, neophodno je prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata u zavisnosti od namene objekta (sportski, stambeni, poslovni...) i veličine objekta (broja stanova, zaposlenih, posetilaca...) usloviti izgradnju odgovarajućeg broja parking mesta na način utvrđen Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju,

regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 50/2011).**Pešački i biciklistički saobraćaj**

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

Pri određivanju širine trotoara i pešačkih staza treba se rukovoditi očekivanim intenzitetom pešačkog saobraćaja, pri čemu se preporučuje minimalna širina od 1,6m.

Zbog evidentne prednosti razvoj biciklističkog saobraćaja takođe treba u najvećoj meri stimulirati. Uslovi bezbednog odvijanja biciklističkog saobraćaja na postojećoj uličnoj mreži praktično ne postoje. Iz navedenih razloga kao i zbog sve prisutnije tendencije korišćenja bicikla kao prevoznog sredstva, neophodno je posvetiti odgovarajuću pažnju putem regulativnih mera.

Saobraćajni uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama u prostoru

Prilikom izgradnje novih saobraćajnica neophodno je pridržavati se Pravilnika o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik R.Srbije“ br.22/2015).

Za lica sa posebnim potrebama u prostoru potrebno je prilagoditi i sve javne saobraćajne i pešačke površine, prilaze do

objekata kao i sve objekte za javno korišćenje. U skladu sa tim planirati izvođenje posebnih rampi za omogućavanje kretanja osobama sa posebnim potrebama na svim pešačkim tokovima gde postoji denivelacija u odnosu na putanju kretanja. Takođe je pri izvođenju i obeležavanju mesta za parkiranje potrebno obuhvatiti i mesta posebne namene i dimenzija sa adekvatnom signalizacijom za parkiranje vozila lica sa posebnim potrebama.

Pravila za izgradnju i rekonstrukciju saobraćajnica

- regulacione linije i osovine saobraćajnica predstavljaju osnovne elemente za definisanje mreže saobraćajnica;
- kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema merodavnom saobraćajnom opterećenju, a prema važećim standardima i normativima baziranim na SRPS U.C4.012, prema „Pravilniku o tehničkim normativima za dimenzionisanje kolovoznih konstrukcija, i „Projektovanje fleksibilnih kolovoznih konstrukcija, kao i u skladu sa članovima 37. i 38. Zakona o javnim putevima i drugim pratećim propisima;
- prilikom projektovanja koristiti i podatke o: klimatsko hidrološkim uslovima, nosivosti materijala posteljice i drugih elemenata kolovozne konstrukcije (za izradu novog kolovoza i ojačanje postojeće kolovozne konstrukcije);
- pri projektovanju novih deonica ili novih kolovoznih traka, niveletu visinski postaviti tako da se prilagodi izvedenim kolovoznim površinama;
- prilikom projektovanja novih priključaka na državne puteve obezbediti zone potrebne preglednosti minimalno 120,00m u odnosu na

- zaustavnu („STOP“) liniju na saobraćajnom priključku;
- širina kolovoza pristupnog puta mora biti minimalne širine 6,60m (sa ivičnom trakom) ili 6,00m (sa ivičnjakom) i dužine 40,00m;
 - ukoliko postoji mogućnost na državnim putevima pri formiranju novih saobraćajnih priključaka predvideti dodatnu saobraćajnu traku za leva skretanja sa državnih puteva;
 - autobuska stajališta izvesti u skladu sa članom 70. i 79. Zakona o javnim putevima („Sl.glasnik RS“ br.101/2005);
 - autobuska stajališta na uličnoj mreži moguće je realizovati u kolovoznoj traci (bez proširenja), dok je na državnim putevima neophodno izvesti proširenje kolovoza za stajalište u širini od 3,50m;
 - početak (kraj) autobuskog stajališta na državnim putevima moraju biti na minimalnoj udaljenosti od 20,00m od početka (završetka) lepeze priključnog puta u zoni raskrsnice;
 - dužina preglednosti na deonici državnog puta u zoni autobuskog stajališta mora iznositi najmanje 1,5 puta više od dužine zaustavnog puta vozila u najnepovoljnijim vremenskim uslovima vožnje za računsku brzinu od 50 km/h;
 - ukoliko se projektuju uparena (naspramna) autobuska stajališta, prvo stajalište pozicionira se sa leve strane kolovoza u smeru vožnje (u suprotnoj kolovoznoj traci), pri čemu podužno rastojanje dva naspramna autobuska stajališta (od završetka stajališta sa leve strane do početka stajališta sa desne strane) mora iznositi minimalno 30,00m;
 - izuzetno, naspramna autobuska stajališta mogu se projektovati tako da se u smeru vožnje prvo pozicionira stajalište sa desne strane državnog puta, ali tada rastojanje između krajnjih tačaka autobuskih stajališta (od kraja desnog-prvog do početka levog stajališta) mora iznositi minimalno 50,00m;
 - dužina uključne trake sa državnog puta na autobusko stajalište na autobusko stajalište iznosi 30,50m, a dužina uključne trake sa autobuskog stajališta na državni put mora iznositi 24,80m;
 - dužina niša autobuskih stajališta mora iznositi za jedan autobus 13,00m, odnosno za dva autobusa ili zglobni autobus 26,00m;
 - kolovoznu konstrukciju autobuskih stajališta projektovati sa jednakom nosivošću kao i kolovoznu konstrukciju državnog puta uz koji se stajalište projektuje;
 - poprečni nagib kolovoza autobuskih stajališta projektovati sa minimalnim padom od 2% od ivice kolovoza državnog puta ;
 - prilikom projektovanja i izgradnje biciklističkih i pešačkih staza i ostalih elemenata pridržavati se Pravilnika o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta („Sl. glasnik R Srbije“ br. 50/2011)
 - udaljenost slobodnog profila biciklističke i pešačke staze od ivice kolovoza državnog puta mora iznositi najmanje 1,50m;
 - ukrštanje instalacije i državnog puta predvideti mehaničkim podbušivanjem ispod trupa puta, upravno na put, u propisanoj zaštitnoj cevi;
 - zaštitna cev mora biti projektovana na celoj dužini između krajnjih tačaka poprečnog profila puta (izuzetno spoljna ivica rekonstruisanog kolovoza), uvećana za po 3,0m sa svake strane;
 - minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi ispod putnog kanala za odvodnjavanje (postojećeg ili planiranog) od kote dna kanala do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,20m;

- prilikom postavljanja nadzemnih instalacija stubove postaviti na rastojanju koje ne može biti manje od visine stuba, mereno od spoljne ivice zemljišnog pojasa puta, kao i da se obezbedi sigurnosna visina od 7,00m od najviše kote kolovoza do lančanice, pri najpovoljnijim temperaturnim uslovima;
- ukoliko se predmetne instalacije vode paralelno državno putu moraju biti postavljene minimalno 3,00m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza;
- na deonicama državnog puta gde nije moguće ispoštovati prethodni uslov potrebno je izvesti adekvatnu zaštitu predmetnog puta (ukoliko je deonica u naseljenom mestu, instalacije postaviti uz krajnju ivicu trotoara);
- paralelno vođene instalacije sa državnim putem ne smeju se postaviti po bankinama, kosinama useka ili nasipa, kroz jarkove i kroz lokacije koje mogu prouzrokovati otvaranje klizišta;
- minimalna dubina predmetnih instalacija i zaštitnih cevi od najniže kote kolovoza do gornje kote zaštitne cevi iznosi 1,50m;
- saobraćajnice projektovati i izvoditi prema poprečnim profilima datim u grafičkom prilogu;
- do izgradnje poprečne veze između državnog puta 1. b reda br. 29 i državnog puta 2.a reda br.203 (na pravcu severozapadne obilaznice) na stacionaži 0+805 realizovati trokraku raskrslu sa regulisanjem prioriteta saobraćaja na pravcu državnog puta 2.a reda br.203;
- glavnim projektom predvideti potrebnu saobraćajnu signalizaciju u skladu sa usvojenim režimom saobraćaja;

- unutarblokovske pristupne ulice dimenzionisati prema uslovima za kretanje protivpožarnih vozila;
- u regulacionim profilima planiranih ulica predvideti uličnu rasvetu u kontinuitetu;
- pri projektovanju i realizaciji svih javnih objekata i površina primeniti Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik R.Srbije” br.22/2015).

REGULACIJA I NIVELACIJA MREŽE SAOBRAĆAJA

Regulacija

Za deo obuhvata Plana generalne regulacije, regulacionu matricu činili su elementi važećih projekata ulica (definisane regulacione osovine korigovane na pojedinim mestima). Za sve definisane saobraćajnice i vodotokove kao podloga korišćena je kombinacija katastarskog plana – DKP, Ortofoto plan urađen za razmeru 1:5000 i Vertikalna predstava u digitalnom obliku za razmeru 1: 5000.

Vodilo se računa da regulaciona linija što manje utiče na postojeće objekte kako bi njena realizacija na terenu bila jednostavnija i sa minimumom troškova oko rešavanja imovinskih odnosa.

Regulacione osovine vodotokova i regulacione osovine planiranih saobraćajnica, određene su projektovanim koordinatama temenih i osovinskih tačaka. Na grafičkom prilogu da't je spisak koordinata svih pomenutih tačaka, kao i poluprečnici zaobljenja horizontalnih krivina (po osovini) i poluprečnici zaobljenja regulacije u raskrslu. Regulacione linije duž saobraćajnica, definisane su osovinama i

karakterističnim poprečnim profilima, koji su takođe sastavni deo grafičkog priloga.

Postojeće ulice katastarski definisane, a koje nisu obuhvaćene grafičkim prilogom regulacije se zadržavaju. Definisanje regulacije ovih ulica, i uvođenje novih saobraćajnih površina vrši se Planom detaljne regulacije.

Navedeni elementi koji su sadržani na grafičkom prilogu, čine jedinstvenu regulacionu bazu.

Nivelacija

Elementi nivelacije urađeni su na osnovu vertikalne predstave dobijene iz Digitalnog Modela Terena postojećeg ortofoto plana. Generalna nivelacija u obuhvatu Plana generalne regulacije, definisana je projektovanim visinama u raskrsnicama saobraćajnica. Prilikom izrade plana nivelacije vodilo se računa da projektovane visine maksimalno prate postojeći teren. Kod saobraćajnica koje imaju kvalitetan asfaltni zastor, u raskrsnicama se treba pridržavati postojećih visina i niveleta.

Nivelacioni elementi Plana nivelacije, koji su sastavni deo grafičkog priloga, mogu služiti za generalno sagledavanje projektovane konfiguracije terena prilikom projektovanja infrastrukturnih objekata, a za sve ostale potrebe neophodni su naknadni geodetski radovi koji će omogućiti projektovanje izvođačkih elemenata svih tipova objekata.

VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

Pravila za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih vodovodnih linija

Trase planiranih magistralnih cevovoda i vodovodnih linija voditi postojećim i planiranim saobraćajnicama i po potrebi zelenim površinama.

Dimenzije novih vodovodnih linija odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna uzimajući u obzir i potrebnu količinu vode za gašenje požara kako se to protivpožarnim propisima zahteva. Minimalan prečnik cevi za gradska naselja je 100 mm. Na vodovodnim linijama predvideti potreban broj protivpožarnih hidranata, na maksimalnom razmaku od 80 m za industrijske zone, odnosno 150 m za stambene zone. Preporučuje se ugradnja nadzemnih protivpožarnih hidranata.

Minimalna dubina ukopavanja razvodnih vodovodnih linija je 1,2 m a magistralnih cevovoda 1,8 m do temena cevi.

Prilikom ukrštanja vodovodne cevi treba da budu iznad kanalizacionih.

Minimalan razmak između vodovodnih linija i drugih instalacija je 1,5 m. Pojas zaštite oko magistralnih cevovoda je minimum po 2,5 m sa svake strane.

Novoprojektovane objekte priključiti na postojeće i planirane vodovodne linije.

Tehničke uslove i način priključenja novoprojektovanih vodovodnih linija kao i priključenje pojedinih objekata određuje nadležna komunalna organizacija.

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

Kod izgradnje novih vodovodnih linija predvideti dovoljan broj zatvarača i fazonskih komada radi ispravnog funkcionisanja mreže.

Rekonstrukciju razvodne mreže raditi po postojećoj trasi kako bi se ostavio prostor u profilu za druge instalacije i izbegli dodatni troškovi oko izrade priključaka.

Pravila za izgradnju fekalne kanalizacije

Trase fekalnih kolektora i sabirne kanalizacione mreže voditi postojećim i planiranim saobraćajnicama i po potrebi zelenim površinama.

Dimenzije nove fekalne kanalizacije odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna,

uzimajući u obzir kompletno slivno područje. Ukoliko se proračunom dobije manji prečnik od f 200 mm, usvojiti f 200 mm. Maksimalno punjenje kanalizacije je $0,7 D$, gde je D prečnik cevi.

Minimalna dubina ukopavanja treba da je takva, da kanalizacija može da prihvati otpadne vode iz svih objekata koji su predviđeni da se priključe na nju, a ne manje od 1,2 m do temena cevi. Za ispravno funkcionisanje fekalne kanalizacije predvideti dovoljan broj revizionih okana i voditi računa i minimalnim i maksimalnim padovima. Orijentaciono maksimalni pad je oko $1/D$ (sm) a minimalni pad $1/D$ (mm).

Novoprojektovane objekte priključiti na postojeću i planiranu fekalnu kanalizaciju. Minimalan prečnik kućnog priključka je f 150 mm.

Industrijske otpadne vode se mogu uvesti u kanalizaciju tek posle predtretmana.

U sredinama gde ne postoji kanalizacija graditi propisne, vodonepropusne septičke jame.

Tehničke uslove i način priključenja novoprojektovane fekalne kanalizacije kao i priključenje pojedinih objekata određuje nadležna komunalna organizacija.

Pravila za izgradnju kišne kanalizacije

Trase kišnih kolektora i sabirne kanalizacione mreže voditi postojećim i planiranim saobraćajnicama i po potrebi zelenim površinama.

Novu kišnu kanalizaciju uporedo izvoditi sa rekonstrukcijom ulica.

Dimenzije nove kišne kanalizacije odrediti na osnovu hidrauličkog proračuna. Za merodavnu računsku kišu obično se uzima kiša sa verovatnoćom pojave 33% ili 50%.

Minimalna dubina ukopavanja merena od temena cevi je 1,0 m.

Vodu iz drenaža uvoditi u kišnu kanalizaciju.

Vodosnabdevanje

U pogledu vodosnabdevanja teritorija obuhvaćena planom pripada dvema visinskim zonama. Potrošači prve visinske zone nalaze se na kotama terena do oko 525 mm. Potrošači ove zone vodu dobijaju preko glavne vodovodne linije koja ide putem Novi Pazar - Tutin. Potrošači druge visinske zone snabdevaju se vodom preko crpne stanice "Selakovac" i rezervoara "Dojevići" (200 m^3 , 604 mm/600 mm). U ovoj visinskoj zoni su potrošači između 525 i 575 mm.

Da bi se omogućilo nesmetano vodosnabdevanje postojećih i planiranih potrošača na teritoriji obuhvaćenoj planom potrebno je izvesti obimne radove.

Sa proširenjem naselja javlja se potreba za uvođenjem još jedne visinske zone vodosnabdevanja, koja bi snabdevala potrošače od 575 mm do 625 mm, i koju će pokrivati planirani rezervoar na orijentacionoj koti oko 650 mm.

Do naselja, iz pravca centralnog dela Novog Pazara, potrebno je izgraditi novi magistralni cevovod. Potrebno je rekonstruisati postojeći cevovod do crpne stanice "Selakovac", crpnu stanicu i potisni cevovod do rezervoara "Dojevići". Rezervoar treba proširiti, izgraditi novu crpnu stanicu koje će potiskivati vodu do planiranog rezervoara. U okviru naselja treba izgraditi novu razvodnu mrežu. Ukupno treba izgraditi i rekonstruisati oko 34,0 km novih vodovodnih linija.

Odvođenje otpadnih voda

Na teritoriji obuhvaćenoj planom ne postoji sistem fekalne kanalizacije, već se sanitarne otpadne vode ispuštaju u septičke jame i u vodotokove.

Atmosferske vode otiču površinski do najbližih recipijenata.

Koncept odvođenja upotrebljenih i atmosferskih voda baziran je na sledećim principima:

- Sistem je koncipiran kao separatan, tj. posebno se odvođe sanitarne otpadne vode a posebno atmosferske vode.
- Sistem za odvođenje otpadnih voda treba da pokrije celu teritoriju naselja. Da bi se to ostvarilo planirana je izgradnja fekalne kanalizacije u dužini od oko 31,0 km i dva fekalna kolektora duž reke Raške u dužini oko 6,0 km, koji će odvesti otpadne vode do postojećih kolektora.
- Industrijske otpadne vode tretirati unutar industrijskih kompleksa. Predtretman industrijskih otpadnih voda raditi pre upuštanja u fekalnu kanalizaciju, a kompletan tretman do propisanog nivoa u slučaju upuštanja u neki od vodotokova.
- Atmosferske vode najkraćim putem odvesti do najbližeg recipijenta. Potrebno je izgraditi oko 20,0 km kišne kanalizacije.

Regulacija vodotokova

Kroz područje plana protiču reka Raška, Ljudska reka, Rajčinovića reka, Jusuf potok i više bezimenih povremenih potoka. Svi vodotokovi su neregulisani sem Jusuf potoka u zoni ukrštanja sa putem Novi Pazar – Tutin.

Neregulisani vodotokovi se izlivaju i izazivaju velike štete.

U cilju zaštite od poplava predviđena je kompletna regulacija vodotokova na teritoriji naselja i to :

- reka Raška u dužini oko 2,7 km;
- Ljudska reka u dužini oko 1,1 km;
- Rajčinovića reka u dužini oko 1,4 km;
- Jusuf potok u dužini oko 0,55 km;
- više bezimenih povremenih potoka će se zaceviti i njihova dužina zacevljenja ušla je u kišnu kanalizaciju.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

U zahvatu plana postoje položeni koaksijalni, optički kablovi i kablovi mesne TT mreže.

Na području zahvata plana postoje četiri izgrađene bazne stanice mobilne telefonije.

Usluge poštanskog saobraćaja pruža pošta 36308 "Sopoćani" sa jednim šalterom.

Postojeća mreža je dovoljnog kapaciteta tako da se u bližoj budućnosti ne planira izgradnja nove mreže. Novi pretplatnici će se priključivati na postojeću TT mrežu podzemno u svemu prema uslovima preduzeća „Telekom“ Srbija.

Planira se uvođenje optičkih kablova kao medijuma prenosa u svim saobraćajnim ravnim.

Na delu trase optičkih kablova koja je zajednička sa kablovima mesne mreže, polagati polietilenske cevi u isti rov kako bi se kroz njih mogao naknadno provući optički kabl. U delovima grada sa većom gustinom stanovanja planirati optičke kablove većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

Konfiguracija i kvalitet mreže mora biti takav da obezbeđuje:

- da se u najkraćem roku udovolji molbi pretplatnika za uvođenjem telefona;
- da kvalitet prenosa odgovara propisanim uslovima, da troškovi građenja i održavanja budu što niži.

Planira se izgradnja novih baznih stanica mobilne telefonije u skladu sa planovima razvoja operatera.

S obzirom da su broj šaltera i raspoloživi poslovni prostor mali, potrebno je širiti mrežu poštanskih objekata.

Pravila građenja za telekomunikacione objekte.

Fiksna telefonija

Svi planirani TT kablovi se polažu u profilima saobraćajnih površina.

TT mrežu graditi u kablovskoj kanalizaciji ili direktnim polaganjem u zemlju.

Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla kablovi se polažu kroz kablovsku kanalizaciju (zaštitnu cev).

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90^0 i ne manje od 30^0 .

Dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i telekomunikacionog kabla na međusobnom razmaku od najmanje (JUS N. C0. 101):

0,5m za kablove 1 kV i 10 kV

Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 30^0 , po mogućnosti što bliže 90^0 ; 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.

Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima, na najmanjem razmaku koji se proračunom pokaže zadovoljavajući, ali ne manje od 0.2m.

Dubina polaganja kablova ne sme biti manja od 0,80 m.

Na delu trase optičkih kablova koja je zajednička za sa kablovima mesne mreže, obavezno polagati plastične cevi u isti rov kako bi se kroz njih mogao naknadno provući optički kabl. Postavljati optičke kablove većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

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 90^0 a najmanje 30^0 .

Dozvoljeno je paralelno vođenje telekomunikacionog kabla i fekalne kanalizacije na međusobnom razmaku od najmanje 0,5 m.

Ukrštanje telekomunikacionog kabla i cevovoda fekalne kanalizacije vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže 90^0 a najmanje 30^0 .

Od regulacione linije zgrada telekomunikacioni kabl se vodi paralelno na rastojanju od najmanje 0,5m.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U zahvatu plana postoji izgrađen elektroenergetski sistem koji je potrebno dalje razvijati u skladu sa planovima razvoja lokalne distribucije. Ovaj sistem je deo jedinstvenog elektroenergetskog sistema Srbije.

U zahvatu plana postoji izgrađeno 13 trafostanica 10/0.4 kV/kV koje su povezane dalekovodima 10 kV. Kroz zahvat plana prolazi dalekovod 35 kV koji ima pravac ka HE "Raška". Postojeće instalacije ucrtane su u skladu sa dobijenim podacima - orijentaciono.

Postojeće trafostanice napajaju se sa TS 35/10 kV „Zapad” čiji je stepen iskorišćenja 85%, a koja nije u zahvatu plana.

U zahvatu plana planirana je izgradnja nove trafostanice 35/10 kV snage 2x4 MVA, koja će priključnim dalekovodom 35 kV biti povezana sa postojećim dalekovodom TS „Sever” - HE „Raška”. Trasa planiranog dalekovoda prikazana je

orijentaciono jer još uvek nije izrađen generalni projekat.

U skladu sa zahtevanim potrebama, trafostanice 10/0,4 kV graditi kao slobodnostojeće objekte od montažno-betonskih elemenata ili u specijalnim slučajevima kao zidane objekte u skladu sa zahtevima arhitektonskog rešenja određene urbanističke celine ili u sklopu stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata, a mogu se graditi i kao limene i stubne gde je to neophodno. U toku je izgradnja tri, a planira se izgradnja još pet trafostanica 10/0,4 kV.

Trafostanice su međusobno povezane nadzemnim dalekovodima 10 kV. 10 kV mreža je dosta dotrajala i preopterećena zbog čega se planira njena rekonstrukcija u smislu zamene stubova i povećanja preseka provodnika kao i izgradnja novih objekata. Nadzemnu mrežu 35kV i 10kV kablirati u celini ili na deonicama gde se za to ukaže potreba.

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

Planira se dalja izgradnja nadzemne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže.

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati kablovski ili nadzemno, a veće stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvetljenju puteva, ulica, raskrsnica,

pešačkih prelaza, šetališta, parkova, skulptura, objekata od posebnog značaja, a naročito nepokretnih kulturnih dobara.

Pravila građenja za elektroenergetske objekte

Elektroenergetika

Celokupnu elektroenergetsku mrežu i trafostanice graditi u skladu sa zakonima i važećim tehničkim propisima.

Trafostanice

Trafostanica mora 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.

Kota trafostanice mora biti u nivou okolnog terena sa obezbeđenim pristupnim putem do najbliže javne saobraćajnice najmanje širine 3m, nosivosti 5 t.

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.

Projektom građevinskog dela rešiti toplotnu i zvučnu izolaciju prostorije.

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

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

Podzemni vodovi

Dubina polaganja planiranih kablova je 0,8m u odnosu na postojeće i planirane nivelacione elemente terena ispod koga 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.

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 90^0 , ali ne manji od 30^0 .

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.

Približavanje i ukrštanje energetskih i telekomunikacionih kablova

Dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i telekomunikacionog kabla na međusobnom razmaku od najmanje (JUS N. C0. 101):

- 0,5m za kablove 1 kV i 10 kV

Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude:

u naseljenim mestima: najmanje 30^0 , po mogućnosti što bliže 90^0 ;

van naseljenih mesta: najmanje 45^0 .

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.

Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetskim kablovima na najmanjem razmaku koji se proračunom pokaže zadovoljavajući, ali ne manjem od 0,2m.

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 za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,4m za ostale kablove.

Pri ukrštanju, energetski kabl može da bude položen ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na rastojanju od najmanje 0,4m za kablove 35 kV, odnosno najmanje 0,3m za ostale kablove.

Ukoliko ne mogu da se postignu razmaci prema gornjim tačkama na tim mestima energetska kabl se provlači kroz zaštitnu cev.

Na mestima paralelnog vođenja ili ukrštanja energetskog kabla sa vodovodnom ili kanizacionom cevi, rov se kopa ručno (bez upotrebe mehanizacije).

TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Razvojne mogućnosti termoeenergetske infrastrukture su značajane. Prostornim planom Republike Srbije od 2010. do 2020. godine („Službeni glasnik RS“, br. 88/2010 od 23.11.2010. godine) i Nacionalnim planom izgradnje gasovodne infrastrukture, predviđen je krak gasovoda visokog pritiska iz pravca Raške, do Novog Pazara i dalje ka Tutinu.

Gasifikacija Grada Novog Pazara dovešće do sveukupnog unapređenja kvaliteta života stanovništva.

Koncepcija plana

Nakon izgradnje planiranog gasovoda visokog pritiska iz pravca Raške, koji predstavlja prvu fazu u procesu gasifikacije Novog Pazara, glavne merno regulacione stanice, i merno regulacionih stanica, planirati izgradnju distributivne gasovodne mreže, u skladu sa planiranom namenom prostora i realnim potrebama potrošača.

U obuhvatu plana generalne regulacije nalazi se samo planirana gasovodna distributivna mreža, dok su planirane merno regulacione stanice van obuhvata.

Sve planirane i postojeće objekta priključivati na gasovodnu mrežu prema tehničkim uslovima, i nakon dobijanja saglasnosti nadležnog distributera prirodnog gasa.

Planirati korišćenje obnovljivih izvora energije za grejanje i hlađenje prostora (toplotne pumpe) i grejanje sanitarne vode (solarni kolektori i toplotne pumpe).

Solarna energija se može koristiti i za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih panela, koji bi se postavljali najčešće na krovovima objekata.

Energiju vetra moguće je koristiti izgradnjom malih vetrogeneratora (do 100 kW), koji bi se postavljali na objekte ili bili integrisani u njih.

Pravila građenja

Za polaganje polietilenskih cevi distributivne gasovodne mreže niskog pritiska koristiti „Zakon o cevovodnom transportu gasovitih i tečnih ugljovodonika i distribuciji gasovitih ugljovodonika“ („Sl. glasnik RS“, br. 104/2009), „Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i polaganje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bar“, („Sl. list SRJ“, br. 20/92) i „Interne tehničke uslove za projektovanje i izgradnju gasovoda i gasovodnih objekata na sistemu JP Srbijagas“ od oktobra 2009. godine.

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

Distributivni gasovod graditi od polietilenskih cevi koje ispunjavaju uslove prema jugoslovenskom standardu JUS G C6 661.

Distributivni gasovod ne polagati ispod zgrada i drugih objekata visokogradnje.

Pri paralelnom vođenju ili ukrštanju sa cevovodima koji služe za transport toplih fluida, distributivni gasovod postavljati na rastojanju kojim se obezbeđuje da temperatura polietilenske cevi ne bude veća od 20 °C.

Pri paralelnom vođenju distributivnog gasovoda sa podzemnim vodovima, minimalno rastojanje iznosi 40 cm, a u izuzetnim slučajevima može biti najmanje 20 cm.

Pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa podzemnim vodovima, minimalno rastojanje iznosi 20 cm, a pri vođenju gasovoda pored temelja 1,0 m.

Ukoliko se ova rastojanja ne mogu ostvariti, onda treba primeniti dodatne mere (zaštitne cevi, povećana debljina cevi i sl.)

Dubina ukopavanja distributivnog gasovoda iznosi od 0,6 do 1,0 m. Izuzetno, dubina ukopavanja može biti i 0,5 m, pod uslovom da se preduzmu dodatne tehničke mere zaštite.

Minimalna dubina ukopavanja pri ukrštanju distributivnog gasovoda sa putevima i ulicama iznosi 1,0 m.

Ukrštanje distributivnog gasovoda sa saobraćajnicama vrši se polaganjem gasovoda u zaštitnu cev, odnosno kanal.

Dno rova za polaganje distributivnog gasovoda mora da bude ravno, tako da cev potpuno nalegne na dno. Na kosim terenima primeniti mere zaštite distributivnog gasovoda od klizanja i odrona tla.

Posle polaganja distributivnog gasovoda, rov se mora zasuti u što kraćem vremenu. Materijal za zasipanje rova mora biti takvog sastava i granulacije da ne oštećuje cev. Gornju ivicu cevi pokriti slojem od 20 cm, a ostatak ispuniti zemljom iz iskopa (ukoliko je zelena površina), odnosno nabijenim šljunkom ukoliko je saobraćanica ili trotoar. Na dubini od 30 cm u rovu postavlja se upozoravajuća traka žute boje sa natpisom "gas".

Ako se pri polaganju distributivnog gasovoda rov izrađuje bušenjem, polietilensku cev postaviti u zaštitnu cev. Polietilenske cevi ne mogu se polagati na temperaturi nižoj od 0 °C.

Svi položeni vodovi distributivnog gasovoda moraju biti geodetski snimljeni i ucrtani u katastar podzemnih vodova.

2.1.3. POVRŠINE OSTALE NAMENE STANOVANJE, PRIVREĐIVANJE, USLUGE I VERSKI OBJEKTI

STANOVANJE

Osnovni ciljevi

Na osnovu analize postojećeg stanja, razmeštaja i izgrađenosti u zonama stanovanja, prostornih mogućnosti prema valorizaciji prostora i očekivanog broja stanovnika planira se:

- Zaokruženje postojećih stambenih zona;
- Formiranje novih stambenih zona na pogodnim lokacijama u kontinuitetu sa postojećim;
- Kvalitetna rekonstrukcija postojećeg stambenog fonda, (prenamena, sanacija ravnih krovova) sa boljim korišćenjem prostora za viši standard stanovanja i prateće poslovne aktivnosti- podizanje kvaliteta i osnovno opremanje svih zona stanovanja kompletnom infrastrukturom;
- Da svako domaćinstvo ima stan, odgovarajući po veličini i opremljenosti. Planirani smeštajni kapaciteti su veći od očekivanog broja domaćinstava što je trend koji je prisutan i u postojećem stanju (dvojno stanovanje, mogućnost generacijskog raslojavanja domaćinstava, iseljavanje iz centra, prenamena u poslovni prostor) i potreba planiranog oživljavanja privrede, razvoja specijalizovanih srednjih škola;
- U okviru zona stanovanja omogućiti različite vidove poslovanja (mala privreda - porodične firme, tercijalne delatnosti) za pogodne namene, prema uslovima zone-celine, a koje ne ugrožavaju pretežnu namenu.

Realizacija zona stanovanja, tj. izgradnja objekata je uslovljena

odgovarajućim nivoom komunalne opremljenosti (minimalni nivo podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije).

Organizacija namene stanovanja zasnovana je na definisanim zonama sa različitim gustinama stanovanja i naseljenosti.

Izgradnja socijalnih stanova vršiće se prema posebnom programu, a moguća je u zonama srednjih gustina B2.

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

B-SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

Bo - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha

C - RETKE GUSTINE STANOVANJA

C - STANOVANJE RETKE GUSTINE, Gs = 10-25 stanova/ha

Bm - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha
mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm

U okviru zahvata izrade plana obuhvaćene su posojeće i delom nove površine za izgradnju stambenih objekata porodičnog stanovanja, poslovanja, socijalnog stanovanja.

Mešovite zone stanovanja srednjih gustina Bm su postojeće zone stanovanja formirane periferno. U ovim zonama maksimalna visina stambenih višeporodičnih objekata je 25m, a individualnih 16m. Moguće je pogašćavanje postojećih stambenih celina, uz izgradnju, dogradnju, nadgradnju.

Moguće prateće namene su komercijalne usluge, administrativne delatnosti, poslovanje, zdravstvo, školstvo, kultura. Deo namenjen poslovnom prostoru predviđa preciznije definisane komercijalne funkcije vezane za potrebe okolnog

stanovništva: trgovine, usluge, prodajni prostori i sl, po potrebi i eventualno zdravstvene, obrazovne usluge uz napomenu da se isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Bo - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha
opšte stambene zone stanovanja srednjih gustina Bo

Deo zahvata plana obrađuje postojeću i novu lokaciju porodičnog stanovanja srednjih gustina Bo u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor. Maksimalna spratnost individualnih objekata je 16.0m a za višeporodično stanovanje 20.0 metara. Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje koje ne ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

Planirane zone stanovanja gustine 20-40 stanova/ha razmeštene su na povoljnim terenima u okviru KO Pobrđe.

C - STANOVANJE RETKE GUSTINE, Gs = 10-25 stanova/ha
zone retkih naselja i porodične gradnje C

Zone retkih naselja i porodične gradnje C zadržane su na pojedinačnim lokacijama u obodnim delovima Generalnog plana. To su zone pretežno realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog očuvanja okolnog šumskog zemljišta.

Ovim gustinama pripadaju i zone rezidencijalnog stanovanja u okviru Banje Rajčinoviće. Pretežni tip u ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije, i jednim ili više stanova u objektu. Ove zone obuhvaćene su posebnim pravilima građenja.

PRIVREĐIVANJE

Osnovni ciljevi

Obezbediti ponudu lokacija različitih veličina, strukture i uslova radi racionalnijeg korišćenja zemljišta i prilagođavanja potrebama tržišta, različitih investitora, tj. pružiti planski podsticaj za razvoj privrede kroz:

- Korišćenje postojećih industrijskih i privrednih kapaciteta uz revitalizaciju, modernizaciju i uvođenje novih proizvodnih programa, prilagođavanje veličine i strukture privređivanja potrebama tržišta tj. sagledavanje mogućnosti dekomponovanja velikih preduzeća u proizvodnom i prostornim smislu;
- Planiranje prostora za razvoj manjih proizvodnih i radnih kompleksa - mala i srednja preduzeća (na novim površinama kao i u okviru postojećih);
- Razvoj male privrede i porodičnih firmi kombinovano sa namenom stanovanja kao poslovnim stanovanjem i nekim komplementarnim funkcijama;
- U okviru pretežne namene stanovanja gde uslovi zone, tj. pretežne namene dozvoljavaju (uslovi zaštite životne sredine, saobraćajne i komunalne infrastrukture i oblikovanja - tj. najviši stepen zaštite, kontrolisan kapacitet i način izgradnje) omogućiti neke oblike privređivanja (tačkasto privređivanje u disperziji - programi lokacijski fleksibilni).

Na osnovu studije društveno-ekonomskog razvoja, za punu zaposlenost do 2020. godine, računajući 400 radnika na 1000 zaposlenih, broj radnih mesta treba da bude oko 44.000 u 2020. godini.

U skladu sa uslovima tržišnog privređivanja, dugoročno treba razvijati privredne i vanprivredne delatnosti tako da

se ostvari puna zaposlenost sa sledećom strukturom zaposlenih po delatnostima u 2020. godini:

- radna mesta u sektoru primarnih delatnosti - 2% od ukupnog broja, odnosno oko 900;
- u sektoru sekundarnih delatnosti 50% ili 22.000;
- u sektoru tercijalnih delatnosti 20-21% ili oko 9.100;
- u sektoru kvartarnih delatnosti 27-28% ili oko 12.000.

Zone privređivanja definisane su prema Razmeštaju industrijskih preduzeća koja su se formirala dugi niz godina u dolinama reke Raške.

Razmeštaj ovih zona definisan je kao jedna velika celina prema lokaciji u odnosu na glavne saobraćajne pravce. Nove privredne zone planiraju se kao skup malih i srednjih preduzeća koje su po pravilu mešovite namene (poslovanje, usluge, stanovanje). U ovoj zoni, na ulazno-izlaznim pravcima, formirana su privatna preduzeća pretežno za proizvodnju konfekcije i obuće, trgovinskih preduzeća na veliko i malo, preduzeća za izradu nameštaja, PVC stolarije, građevinskih preduzeća tipa inženjeringa i sl, koja su rasuta po celoj teritoriji plana, pretežno u stambenim zonama. Izgradnja ovih objekata vršiće se prema pravilima građenja propisanim za ovu namenu.

Minimalni nivo komunalne opremljenosti za realizaciju ovih zona dat je u pravilima građenja.

RADNA ZONA IV - potez Novi Pazar-Sjenica-Tutin

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

U okviru zahvata izrade plana obuhvaćena je postojeća zona za izgradnju i

formiranje poslovnih kompleksa. Deo namenjen poslovnom prostoru predviđa uvođenje uslužnih programa prema zahtevima tržišta, uz unapređenje organizacije i uređenje koje ne remeti ekološke uslove okruženja, komercijalne funkcije, trgovina, uslužne delatnosti.

Postojeći kompleksi (kompleks ciglane) i delatnosti mogu da se zadrže u smislu održivog razvoja uz unapređenje organizacije i stepen uređenja koji se mora podići na zahtevani nivo prema uslovima zaštite i korišćenja prostora.

Moguće je formiranje novih preduzeća u slučaju prenamene osnovne delatnosti za proizvodnju konfekcije i obuće, trgovinskih preduzeća na veliko i malo, preduzeća za izradu nameštaja, PVC stolarije, građevinskih preduzeća tipa inženjeringa i sl.

USLUGE I SISTEM CENTARA

Uslužne delatnosti planirane su u centrima svih nivoa, ali i kao prateća delatnost ostalih funkcija, narocito funkcije stanovanja, a zatim privređivanja i javnih funkcija, u svemu prema pravilima uređenja i pravilima građenja propisanim ovim planom.

Izbor delatnosti vršiće se prema karakteru lokacije (uslovi oblikovanja i stvorenih ambijenata, uslovi saobraćajne, komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine) i potrebama, a iz svih zona se isključuju delatnosti koje zagađuju životnu sredinu.

Centri predstavljaju sintezu javnog i pojedinačnog interesa, koja na svim nivoima predstavlja i razvija naselje.

Svoju ulogu naselje treba da ostvari formiranjem sistema centralnih funkcija u nekoliko nivoa:

- **REONSKI CENTRI**
- **LOKALNI CENTRI**
- **MEŠOVITO-POSLOVNI CENTRI**

- SPECIJALIZOVANI TURISTIČKI REKREATIVNI CENTRI

Sistem centara predstavlja osnovnu funkcionalnu mrežu koja povezuje prostor i namenu, a pre svega stanovanje i rad sa funkcijama uprave, usluga i poslovanja, odnosno društvene opreme i pratećih funkcija, koje imaju ropšti, lokalni ili specifični karakter.

Pri tome, prema nivou i karakteru centara, u njima objedinjeno funkcionisu sve ove namene, sa tendencijom da se stanovanje prevodi u više nivoe funkcija, odnosno poslovno i dvojno stanovanje, pre svega u sirem zahvatu, odnosno reonskih centara koji imaju vaznu ulogu na citavom području plana. Lokalni centri se razvijaju u okviru naselja, blokova i lokalnih jedinica stanovanja, a linijski i poslovni centri u okviru sirih zona stanovanja i rada, sa programom proširenja ovih osnovnih gradskih namena u funkcionalnom, a pre svega u produktivnom smislu.

REONSKI CENTRI

Na predmetnom području, planirano je formiranje dva reonska centra koji opslužuju stanovništvo gravitacionih celina i zona. Ovaj centar, pored odgovarajućih uslužnih delatnosti, sadrže i objekte javnih funkcija: objekte i prostore za delatnosti kulture, uprave, administracije, zatim osnovno i srednje obrazovanje, zdravstvo, dečju zaštitu i delatnosti koje nisu javne - verske objekte i zone stanovanja.

Reonski centar "SALAKOVAC 2" (ZONA 14), nalazi se između reke Raške i puta za Banju Racinovice i Tutin. Ovaj centar opslužuje zapadni deo naselja (ZONE 14 i 15). Zelenim koridorom, ovaj centar je povezan sa reonskim sportskim centrom i dalje duž reke, sa gradskim sportskim centrom.

Ovaj reonski centar povezan je takođe sa banjskim parkom i sportsko-rekreativnom zonom Banje Rajčinoviće

zelenim koridorom duž reke Raške i potoka, a linijskim centrom povezan je sa banjaskim centrom.

Sadrži, uslužne delatnosti i poslovanje specifičnog karaktera, zatim stanovanje, verske objekte i objekte javnih funkcija: osnovno i srednje obrazovanje, objekte uprave, kulture, zelenile i rekreativne površine i sl.

LOKALNI CENTRI

Na području obuhvata plana predviđen je jedan lokalni centar.

Lokalni centri se razvijaju u okviru naselja, blokova i lokalnih jedinica stanovanja, sa programom proširenja ovih osnovnih gradskih namena u funkcionalnom, a pre svega u produktivnom smislu. Lokalni centar planiran je u centralnom delu predmetnog zahvata.

Sadrži uglavnom uslužne delatnosti i određene objekte javnih funkcija: zdravstvene stanice i ambulante, osnovne škole, određene prostore namenjene kulturi, upravi i administraciji, verske objekte i odgovarajuće komercijalne delatnosti sa stanovanjem. (stanovanje pretežno van glavnih saobraćajnih tokova i na spratnim etažama).

Lokalni centar „POBRĐE” (ZONA 15) planiran je u okviru novog stambenog naselja sa desne strane puta Novi Pazar - Banja Rajčinoviće.

MEŠOVITI POSLOVNI CENTRI

Mešoviti poslovni centri su vrste radnih zona koje se bave pretežno tercijalnim delatnostima: skladišta, trgovina na veliko, građevinska preduzeća, saloni, veći servisi i sl., uz mogućnost organizovanja proizvodnje najnižeg nivoa. Locirani su u centralnom delu predmetnog zahvata i sa lokalnim centrom čine prostorne celine.

BANJSKO-TURISTIČKI CENTRI

Banjasko turistički rekreativni centar- TURISTIČKI CENTAR lociran je u zoni Banje Rajčinoviće i predstavlja uslužno-komercijalni deo turističke ponude. Za uređenje ovog sportskog centra važe opšti uslovi za uređenje centara.

VERSKI OBJEKTI

Izgradnja novih objekata moguća je u okviru svih postojećih i planiranih centara, kao i u okviru drugih namena kao prateća funkcija, u zavisnosti od gravitacionog područja uz poštovanje propisanih normativa.

2.1.4. ZEMLJIŠTE VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

POLJOPRIVREDNO, ŠUMSKO I VODNO ZEMLJIŠTE

ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Šumsko zemljište čini postojeća šuma i šumski fragmenti, prostor između granice građevinskog reona i granice područja plana.

Prostor se ne koristi, neuređen je i ima značajan potencijal za formiranje zelenih površina.

Nadvisujući položaj ovih površina i rezerve u ekološkom kapacitetu predstavljaju vrednost za neposredno okruženje ali i naselje u celini.

Cilj je da se prostor između granice građevinskog reona i granice područja plana uređuje kao šumsko zemljište, sa ograničenim stepenom uređenja, tendencijom parka, zasniva na propisivanju i primeni mera zaštite i uređenju sa prioritarnom funkcijom zaštite, zelenilom kao dominantnom namenom.

Uređenje prostora u ovom zahvatu radi se na osnovu pravila i uslova u okviru šireg funkcionalnog zahvata, prema

posebnom programu, a prema Zakonu o šumama („Sl.glasnik RS“ broj 30/2010).

VODNO ZEMLJIŠTE

Vodnim zemljištem obuhvaćeni su vodotokovi uglavnom u okviru građevinskog reona: Reka Raška, Ljudska reka, Rajčinovića reka, Jusuf potok, jaz.

2.1.5. USLOVI I MERE ZAŠTITE

2.1.5.1. DIFERENCIJACIJA ŽIVOTNE SREDINE

Prema izvodu iz GP-a Novi Pazar 2020. prostor plana generalne regulacije pripada **ekološkoj celine „Rajčinovići“**. Nalazi se na zapadu područja i predstavlja deo celine zahvaćene granicama plana. Predstavlja zonu visokog ekološkog kapaciteta od značaja za celo područje.

Zoniranje prostora sa aspekta daljeg održivog korišćenja zasnovano je na predlogu zona sa merama, uslovima i pravilima.

Gotovo ceo zahvat pripada Zoni III - **ZONE REKONSTRUKCIJE I REVITALIZACIJE AUTOHTONIH EKOSISTEMA**

Za ove zone potrebno je:

- maksimalno očuvati autohtonost prostora i prirodne vrednosti;
- za sve objekte ili radove potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja životne sredine obavezna je procena uticaja na životnu sredinu;
- uraditi plan pejzažnog uređenja na osnovu ekološko-biološke osnove.

ZONA SA PRAVILIMA I MERAMA ZA UREĐENJE I ZAŠTITU – Zoni II pripada krajnji zapadni deo kompleksa (Zona A) i rasute lokacije radnih zona (Zona B).

Za ovu zonu potrebno je:

- uraditi katastar zagađivača životne sredine;
- sprovesti preventivne mere zaštite;
- izvršiti sanaciju degradiranih lokacija;
- uraditi procenu kapaciteta životne sredine.

Uslovi i mere zaštite:

- za realizaciju objekata i delatnosti, potencijalnih izvora zagađivanja, obaveza je procena uticaja na životnu sredinu i primena propisanih mera;
- obavezno je, u strukturi korišćenja parcele, učešće zelenila, prema zoni uticaja
- za postojeće objekte i delatnosti potencijalne ili evidentirane izvore zagađivanja, uraditi analizu zatečenog stanja i sprovesti mere zaštite.

Za lokacije i zone **radnih kompleksa** i zone privređivanja obaveza je:

- uraditi analizu zatečenog stanja;
- izvršiti procenu kapaciteta životne sredine;
- uraditi Program sanacije, za degradirane zone i lokacije.

Uslovi i mere zaštite:

- realizacija novih objekata i delatnosti, rekonstrukcija i izgradnja, može se vršiti implementacijom ekoloških standarda zaštite životne sredine, a za projekte koji mogu imati značajne uticaje na životnu sredinu, na osnovu procene uticaja na životnu sredinu;
- uraditi rekonstrukciju i revitalizaciju postojećeg zelenila čime će se obezbediti zaštita zaleđa od neprijatnih mirisa, gasova i buke;
- uraditi Plan pejzažnog uređenja ove zone sa aspekta podizanja nivoa zaštitnog zelenila;
- za sve tehnološke procese koji imaju

otpadne vode, neophodan je predtretman pre upustanja u recipijent-kolektor.

2.1.5.2. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Koncept zaštite životne sredine zasnovan je na merama globalne zaštite propisanih Generalnim planom. To podrazumeva poštovanje svih opštih mera zaštite životne sredine i prirode kao i svih:

- tehničko-tehnoloških mera i propisa utvrđenih zakonskom regulativom i uslovima nadležnih organa;
- prostorno - planskih mera: pravilan izbor lokacije (naročito proizvodnih i neproizvodnih objekata) uz poštovanje mezo i mikrolokacionih karakteristika prostora; formiranje zaštitnih zona oko industrija i velikih saobraćajnica, pri čemu širina zaštitnih zona zavisi od stepena zagađenja;
- ekonomskih mera: pribavljanje materijalnih sredstava potrebnih za ostvarivanje ciljeva zaštite i unapređenja životne sredine kroz mere fiskalne politike, izdvajanje doprinosa iz cene proizvoda i usluga, naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, kao i finansiranje iz novčanih naknada i kazni za emitovanje štetnih produkata preko MDK u životnu sredinu.

U tom kontekstu, mere zaštite životne sredine su usmerene na zaštitu osnovnih činilaca životne sredine: vode, vazduha i zemljišta. Planskom koncepcijom grupisati potencijalne i postojeće zagađivače u zone koje će imati poseban tretman i zaštitu. Posebnu pažnju treba posvetiti pronalaženju najpogodnijih rešenja za:

- Problem otpadnih voda;
- Problem komunalnog i drugog otpada i njihovog daljeg tretmana u skladu sa Nacionalnom strategijom upravljanja otpadom;
- Sanaciju i rekultivaciju divljih deponija;

- Očuvanje kvaliteta vazduha u zonama u kojima postoje emisije zagađujućih materija – duž saobraćajnica, proizvodnih pogona i sl.
- Smanjenje nivoa buke, posebno u delovima naselja kroz koji prolazi državni put;
- Povećanje procenta i unapređenje stanja zelenila,
- Zaštita i očuvanje pejzažnih vrednosti, poljoprivrednih i šumskih predela;
- Procena uticaja za sve objekte koji mogu imati značajne uticaje na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.Glasnik RS broj 135/04, 36/09) i Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl.Glasnik RS broj 135/04, 36/09, 36/09-dr. zakon i 72/09 – dr. zakon).

Praćenje stanja životne sredine, evidentiranje izvora zagađivanja, kontrola kvaliteta medijuma životne sredine u cilju preduzimanja mera za minimiziranje ili svođenje negativnog uticaja u granice prihvatljivosti. Obaveza je lokalne samouprave i izrada i donošenje Akcionog plana zaštite životne sredine.

Akcioni plan – LOKALNI EKOLOŠKI AKCIONI PLAN (LEAP), se može doneti za područje cele opštine i za područje PGR-a.

Akcioni planovi se donosi kako bi se unapredio kvalitet životne sredine jedne lokalne zajednice, odnosno kako bi se obezbedila:

- zaštita voda;
- zaštita vazduha;
- zaštita zemljišta;
- zaštita šuma;
- zaštita od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja;
- zaštita od buke;
- zaštita od udesa;
- adekvatno upravljanje otpadom;
- unapređivanje prostornog planiranja i uređenje prostora.

Zaštita voda

U skladu sa Zakonom o vodama („Sl.glasnik RS“ br.30/10) neophodno je obezbediti adekvatno upravljanje vodom i vodnim resursima, kao i adekvatnu zaštitu voda i zaštitu od voda.

Opšte mere zaštite i održivo korišćenje voda zasnivaće se na:

- sprečavanju svih oblika zagađenja voda direktnog i indirektnog;
- održavanju i obezbeđenju optimalnog ekološkog protoka u funkciji očuvanja i zaštite vodenih zajednica i kvaliteta vode, kao i nesmetano korišćenje vode za različite namene;
- zaštitu i očuvanje vodnog zemljišta i priobalnih ekosistema;
- sanaciju i zaustavljanje daljeg zagađenja ugroženih vodotokova.

Posebne mere zaštite voda:

Zaštitu izvorišta vodosnabdevanja uspostaviti:

- overa rezervi podzemnih voda za sva javna izvorišta;
- utvrđivanjem zona sanitarne zaštite (neposrednu, užu i širu zonu zaštite) i sprovođenjem mera zaštite prema važećem Pravilniku (Sl.gl.RS br. 92/08);
- uspostavljanjem kontrole režima rada izvorišta;
- izvršiti procenu mogućih štetnih uticaja na izvorišta vodosnabdevanja;
- zabraniti izgradnju propusnih septičkih jama;
- vršiti stalnu kontrolu kvaliteta vode za piće.

Zaštita površinskih voda obuhvata:

- zaštitu reke Raške i ostalih vodotokova u zahvatu;
- regulisati korita reka prema prioritetima.

Zaštitu sprovoditi:

- uređivanjem obale reke Raške, tako da

se maksimalno poštuje forland reke uz njenu integraciju u gradsko tkivo;

- uspostavljanjem monitoringa reke Raške (kvalitet vode, katastar zagađivača sa planom mera za zaštitu);
- zabranom deponovanja otpada ili drugog materijala, upuštanja otpadnih voda ili bilo kakvih aktivnosti koje bi bile potencijalni izvori zagađivanja reka;
- očistiti smetlišta sa obale Ljudske reke i drugih vodotokova i sprečiti sve vrste drugih zagađenja koje bi mogli ugroziti vodotok;
- izgradnjom, dogradnjom fekalne kanalizacione mreže i priključcima na istu, čime se sprečava izlivanje otpadnih voda u vodotok;
- svi objekti koji u svom tehnološkom postupku imaju otpadne vode, moraju imati izgrađen predtretman za preradu otpadnih voda do zadovoljavajućeg nivoa za ispuštanje u vodotok.

Zaštita podzemnih voda zasniva se na održivom korišćenju rezervi podzemnih voda, proceni kapaciteta u cilju održivog korišćenja i sprovođenju istražnih radova u cilju procene rezervi. Zaštita podzemnih voda odnosi se i na zaštitu podzemnih voda od zagađenja, što će se sprovoditi kroz mere:

- zabrane nekontrolisanog ispuštanja otpadnih voda,
- izgradnjom kanalizacione mreže, odnosno fekalnih kolektora.

Za sve aktivnosti u prostoru koje mogu biti potencijalni izvori zagađivanja voda, obavezna je procena uticaja na životnu sredinu i primena propisanih mera i uslova u tom dokumentu.

Zaštita vazduha

Kontrolu kvaliteta i stepen zagađenosti vazduha na području plana pratiti sistematski i sprovoditi mere:

- kroz izradu katastra aerozagađenja;
- uspostavljanjem monitoringa za kontinuirano praćenje kvaliteta vazduha sa redovnim izveštajima o zagađenju;
- posebne kontrole zagađenosti na ugroženim mestima (saobraćajnice, proizvodni kompleksi).

Opšte mere koje je neophodno sprovesti su:

- smanjenje koncentracije zagađujućih materija na izvorima zagađenja (primenom novih čistih tehnologija, filtera i sl);
- ozelenjavanjem zona i lokacija sa evidentiranim uticajem aerozagađenja (u zoni uticaj proizvodnih kompleksa i frekventnih saobraćajnica);
- uvođenje principa energetske efikasnosti, korišćenjem obnovljivih izvora energije (solarna, energija vode, biomase) gasifikacija naselja;
- edukacija stanovništva o značaju očuvanja kvaliteta vazduha i merama koje to doprinose.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta podrazumeva održivo korišćenje zemljišta kao resursa, unapređenje postojećeg stanja kvaliteta zemljišnog boniteta i zaštite od zagađenja i destrukcije. Zaštita zemljišta podrazumeva sledeće principe:

- zabranu nekontrolisanog deponovanja svih vrsta otpada, van za to predviđenih lokacija;
- ograničavanje nekontrolisanog i nepotrebnog otvaranja vegetacijskog sklopa;
- unapređenje (rekultivaciju i sanaciju) degradiranih terena – erodiranih, klizišta, tereni po završenoj eksploataciji, divlje deponije;
- strogo poštovanjem izgradnje u okviru građevinskih reona.

Održivo korišćenje i zaštita zemljišta odnosi se i na sistem kontrole kvaliteta zemljišta.

Zaštita šuma

Šume na području PGR-a pripadaju šumskim kompleksima sa prioritetskom funkcijom zaštite. Opšti princip zaštite šuma odnosi se na održivo korišćenje šuma i unapređenje statusa šuma i šumskog zemljišta. Očuvanjem šumskih kompleksa doprinosi se očuvanju biodiverziteta i predeonih karakteristika područja. Iz tih razloga obaveza je:

- kartiranje svih šumskih površina;
- evidentirati ugrožene pripadnike flore i faune u okviru šumskih ekosistema i sprovesti organizovanu zaštitu i unapređenje istih kroz programe (kratkoročne i dugoročne) i projekte zaštite u skladu sa šumsko privrednim osnovama;
- izvršiti konverziju izdanačkih šuma u privatnom i državnom vlasništvu, u visoke šumske sastojine;
- uspostaviti mere nege i zaštite, koje će uključivati mere zabrane seče radi eksploatacije;
- rekonstrukcija i pošumljavanje degradiranih (erodiranih površina) autohtonim vrstama.

Planirani radovi zahtevaju obavezno mišljenje nadležnih institucija iz oblasti zaštite.

Zaštita od jonizujućeg i nejonzujućeg zračenja

Zaštita od *jonizujućeg* zračenja zasniva se na sprovođenju Zakona o zaštiti od jonizujućih zračenja i nuklearnoj sigurnosti (Sl.glasnik RS., br.36/09). To podrazumeva:

- uvođenje novih, viših standarda u sprovođenju mera zaštite od jonizujućih

zračenja, nuklearne i radijacione sigurnosti;

- uspostavljanje kompleksnije regulative ali i omogućavanje efikasnije primene zakona;
- uspostavljanje striktnog i celovitog nadzora nad izvorima jonizujućih zračenja i nuklearnim objektima, radijacionim delatnostima i nuklearnim aktivnostima, kao i nad upravljanjem radioaktivnim otpadom.

U odredbama Zakona o zaštiti od jonizujućih zračenja i o nuklearnoj sigurnosti su ugrađeni najviši standardi koje propisuju vodeće svetske organizacije u ovoj oblasti.

Uslovi i mere zaštite zdravlja ljudi i zaštite životne sredine od štetnog dejstva *nejonizujućih zračenja* u korišćenju izvora nejonizujućih zračenja, predstavljaju obavezne mere i uslove pri planiranju, korišćenju i uređenju prostora.

U cilju zaštite od nejonizujućih zračenja obavezne mere su:

- propisivanje granica izlaganja nejonizujućim zračenjima;
- otkrivanje prisustva i određivanje nivoa izlaganja nejonizujućim zračenjima;
- primena sredstava i opreme za zaštitu od nejonizujućih zračenja;
- kontrola stepena izlaganja nejonizujućem zračenju u životnoj sredini i kontrola sprovedenih mera zaštite od nejonizujućih zračenja;
- obezbeđivanje materijalnih, tehničkih i drugih uslova za sistematsko ispitivanje i praćenje nivoa nejonizujućih zračenja u životnoj sredini;
- obrazovanje i stručno usavršavanje kadrova u oblasti zaštite od nejonizujućih zračenja u životnoj sredini;
- informisanje stanovništva o zdravstvenim efektima izlaganja nejonizujućim zračenjima;

- informisanje stanovništva o merama zaštite i obaveštavanje o stepenu izloženosti nejonizujućim zračenjima u životnoj sredini.

Zaštita od buke

Prema Zakonu o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl.glasnik RS” br. 88/10) u cilju zaštite od buke, potrebno je:

- uraditi zoniranje grada prema ugroženosti od buke;
- uspostaviti odgovorno postupanje za emitere buke (učesće u troškovima praćenja stanja, obezbeđivanju zaštitnih mera isl.);
- sprovesti mere zaštite u zonama sa bukom preko dozvoljenog nivoa;
- vršiti redovni monitoring buke u zonama u kojima je evidentirana povećana pojava buke i u zonama gde se to očekuje;
- poštovati savremene standarde zaštite od buke pri projektovanju infrastrukture (pre svega saobraćajnica), objekata i postrojenja u kojima se očekuje nastajanje buke.

Zaštita od udesa

Zaštita od udesa obuhvata:

- planiranje;
- organizovanje;
- preduzimanje preventivnih i drugih mera upravljanja opasnim materijama na osnovu analize opasnosti od udesa;
- postupanje sa opasnim materijama u proizvodnji, upotrebi, transportu, prometu, skladištenju i odlaganju vršiti na bezbedan način, da se ne dovede u opasnost život i zdravlje stanovništva i ne zagađi životna sredina;
- za sve aktivnosti, tehnološke postupke i objekte, gde mogu biti prisutne opasne materije koje mogu izazvati akcident, obavezna je izrada analize opasnosti od udesa i obezbeđivanje uslova

- upravljanja rizikom;
- obaveznu izradu plana zaštite od udesa, za sve aktivnosti koje se odnose na proizvodnju, prevoz, distribuciju, preradu, skladištenje ili odlaganje opasnih materija.

- području plana i neposrednog okruženja,
- uspostavljanje monitoringa i sistema kontrole stanja u oblasti upravljanja otpadom.

UPRAVLJANJE OTPADOM

Koncept očuvanja i zaštite prirode zahteva održivo upravljanje otpadom. U skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.glasnik RS., br.36/09 i 88/10) i Strategijom upravljanja otpadom (za period 2010-2019. godine, „Sl. glasnik RS“, br. 29/10) osnovni koncept upravljanja otpadom za dato područje je:

- prevencija i smanjenje stvaranja i nastajanja otpada minimiziranjem ukupnih količina otpada,
- rešavanje problema otpada na izvoru, mestu nastajanja,
- postepeno uvođenje šema razdvojenog sakupljanja otpada,
- odvojeno prikupljanje i sortiranje otpada,
- povećanje tipova i vrsta otpada sakupljenih u cilju reciklaže i ponovne upotrebe,
- poboljšanje organizacije sakupljanja i transporta,
- zamena kontejnera modernim sudovima za odvojeno sakupljanje otpada i uvođenje savremene specijalizovane opreme za transport,
- optimizacija učestalosti sakupljanja i ruta u zavisnosti od osnovne namene prostora, gustine stanovanja i broja stanovnika,
- uvođenje rasporeda i dinamike za sakupljanje kabastog komunalnog otpada,
- uključivanje u sistem pouzdanog odlaganja otpada usvajanjem principa regionalizacije,
- uklanjanje nekontrolisanih smetlišta na

Lociranje transfer stanice na teritoriji grada N. Pazara (ili čak u zahvatu plana) je moguće u cilju ostvarivanja koncepta regionalizacije u oblasti upravljanja otpadom, smanjenje broja divljih deponija kao i smanjenje troškova upravljanja otpadom usled razvrstavanja otpada i njegovog ponovnog vraćanje u proces proizvodnje (reciklabilni otpad) kao sekundarne sirovine kao i zbog smanjenja količine otpada koji se transportuje i odlaže na regionalnoj deponiji.

Opasan otpad nesortiran, najčešće zajedno sa ČKO dospeva na deponiju komunalnog otpada ili na divlja smetlišta. Kako ne bi došlo do ekološkog rizika neophodno je u skladu sa Zakonskim propisima rezervisati lokaciju (otkupno sabirni centar) na kojoj će se deponovati opasan otpad pre ustupanja trajnom korisniku. Opasan otpad nastao na lokaciji može se propisno (u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom, Sl.glasnik RS. br 36/09, 88/10) čuvati na lokaciji i ustupati nadležnom operateru koji poseduje odgovarajuću dozvolu za obavljanje delatnosti otkupa i tretmana opasnog otpada.

Ostale vrste otpada – infektivni medicinski, farmaceutski, ambalažni otpad, akumulatori i baterije, elektronski i dr. grupe otpada se moraju adekvatno prikupljati, privremeno skladištiti i preko odgovarajućeg operatera trajno odlagati u svemu prema Zakonu o upravljanju otpadom (Sl.glasnik RS. br 36/09, 88/10) i pravilnicima koji se odnose na odgovarajuću vrstu otpada.

1.5.3. ZAŠTITA EVIDENTIRANIH I ZAŠTIĆENIH PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Evidentirani arheološki lokaliteti

- 1. HUMPA**
- 2. HANIŠTE**
- 7. RELJINA GRADINA**
- 8. VAREVO**
- 4. GLADINCE**
- 5. AJDOVAČA**
- 6. RAJČINOVIĆE**

Arheološka nalazišta

RELJINA GRADINA - Na vrhu uzvišenja odakle se sagledava jugoistočna vizura Novog Pazara, nalaze se ostaci manastirskog kompleksa sa početka treće decenije 16. veka. Manastir je podignut na starijem kultnom mestu, nekropoli gde je vršeno sahranjivanje od 14. veka. Crkva Sv. Varvare sa pratećim manastirskim objektima zadužbina je mitropolita Simeona, građena za sediste Raške eparhije koje je do tada bilo pri Petrovoj crkvi. U vreme Simeonovog naslednika na eparhijskom tronu, Silvestra, crkva je oslikana i u njoj je postavljen mermerni tron. Manastir je zapusteo sredinom, odn. početkom druge polovine 17. veka. Arheološka istraživanja vršena su u dva maha: 1987-89. u celini je otkrivena i istražena crkva, a 2004. započeta su iskopavanja ostataka manastirskog kompleksa.

Kompleks čini jedinstvenu celinu sa pejzažem koji ga okružuje i koji je jedino narušen dalekovodom, postavljenim tako da prelazi tačno preko lokaliteta. Prirodni ambijent ograničen je na zapadu, severu i istoku podnožjem brda, odn. seoskim putem koji se proteže ivicom strme planine, na jugu

početkom padine, a na jugoistoku uzvišenjem vidljivim sa lokaliteta.

Opšte mere zaštite i uslova čuvanja u ovoj zoni podrazumevaju zabranu bilo kakve gradnje koja nije u službi lokaliteta, kao i arheološki nadzor prilikom izvođenja bilo kakvih zemljanih radova, a koji nisu u okviru arheoloških istraživanja.

Smernice za sprovođenje plana

Mere zaštite nepokretnih kulturnih dobara podrazumevaju, na prvom mestu, kontinuirani rad na evidenciji, istraživanju i valorizaciji pojedinih objekata, spomeničkih i ambijentalnih celina, znamenitih mesta i drugih vrednosti kulturne baštine i sprovođenje procedure utvrđivanja nepokretnih kulturnih dobara koja su evidentirana kroz ovaj plan. U daljoj zaštiti kulturnog nasleđa nezaobilazna je izrada planova nižeg reda, kojom bi bio nastavljen rad na detaljnoj valorizaciji evidentiranih objekata i celina graditeljskog nasleđa, koje se nalaze u zonama planiranja i koji će se na pogodan način, integrisati u savremen život, uz utvrđivanje određenih mera pravne i tehničke zaštite, kao i revitalizacije.

Za nepokretna kulturna dobra koja uživaju prethodnu zaštitu (spomenike kulture, prostorne celine) u okviru Plana generalne regulacije, utvrđuju se sledeće mere zaštite:

Za utvrđena nepokretna kulturna dobra

- Mere tehničke zaštite okvirno i u najširem smislu određene su samom Odlukom, odnosno Rešenjem o utvrđivanju;
- Vlasnici odnosno korisnici nepokretnog kulturnog dobra dužni su da pre preduzimanja bilo koje vrste intervencije na objektu (investiciono održavanje, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija i revitalizacija) podnesu

- nadležnom Zavodu za zaštitu spomenika kulture zahtev za dobijanje Rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite;
- Vlasnici odnosno korisnici objekta dužni su da po dobijanju rešenja o preduzimanju mera tehničke zaštite nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture, izrade projektnu i prateću tehničku dokumentaciju u svemu prema datim uslovima, kao i da na istu pribave rešenje o saglasnosti istog Zavoda;
 - Mere tehničke zaštite prvenstveno se izdaju u cilju vraćanja objekta u autentično stanje i podrazumevaju uklanjanje neodgovarajućih objekata i sadržaja;
 - U cilju stvaranja neophodnih uslova za savremeno korišćenje objekata, kao i gde se po proceni stručnjaka nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture mogu dozvoliti odstupanja od autentičnog gabarita i izvornog izgleda, mere tehničke zaštite su takvog karaktera da se ne naruši autentični izgled objekta;
 - U zaštićenoj okolini utvrđenih NKD izdaju se uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite:
 - objekti ne smeju gabaritom i izgledom da konkurišu utvrđenom NKD;
 - ne sme se dozvoliti gradnja novih objekata koji bi zaklanjali i ugrožavali vizuru utvrđenog NKD;
 - Na objektima u zaštićenoj okolini za izdavanje uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite i drugih radova nije osnovni kriterijum zadržavanje autentičnosti, mada je to i dalje bitan kriterijum, ali se mere tehničke zaštite izdaju kroz sagledavanje celokupnog prostora i svih objekata na njemu;
 - Za zaštićeni prostor obavezno je urbanističko i komunalno rešenje u

saradnji sa nadležnim Zavodom za zaštitu spomenika kulture;

- Tende i reklame se mogu postaviti uz dozvolu i po uslovima nadležne službe zaštite;
- U zaštićenom prostoru ne dozvoljava se postavljanje nadzemnih i TT vodova;
- Ne dozvoljava se postavljanje montažnih kioska;
- Ne dozvoljava se postavljanje kontejnera, kao ni deponovanje bilo kakvog otpadnog materijala;
- U prostornim celinama postojanje i režim saobraćaja se regulišu uz dozvolu i po uslovima nadležne službe zaštite;
- Rušenje objekata u zaštićenoj okolini može se vršiti uz dozvolu i po uslovima nadležne službe zaštite.

Opšte mere:

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

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

2.1.5.4. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH NESREĆA I ORGANIZACIJA PROSTORA OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

Pod elementarnim nepogodama podrazumevaju se sve nepogode koje nastaju delovanjem prirodnih sila: poplave, klizišta, zemljotresi, požari, akcidenti i druge pojave koje svojim delovanjem, mogu da ugroze živote stanovništva i nanesu materijalnu štetu većeg obima. Zaštita od elementarnih nepogoda regulisana je Zakonom o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda (Sl. gl. SRS br. 20/77).

Zaštita od poplava

Kroz područje obuhvaćeno planom protiču sledeći vodotoci: Raška, Rajčinovića reka, Ljudska reka, Jusuf potok i drugi manji vodotoci. U cilju zaštite od plavljenja priobalja, u cilju zaštite od poplava i ambijentalnog uređenja prostora predviđena je regulacija ovih vodotokova.

Na osnovu zakonskih odredbi, nadležni organ jedinice lokalne samouprave izrađuje plan zaštite i spasavanja od poplava. Ovaj plan regulišu nadležnosti i institucije u vanrednim situacijama.

U cilju zaštite od poplava predviđena je dalja regulacija vodotokova na teritoriji plana.

Zaštita od klizišta

Katastar klizišta za plansko područje ne postoji. Na osnovu PPRS, Karta rizika od prirodnih nepogoda i tehnoloških udesa, u obuhvatu plana mogu se uočiti područja najugroženija procesom klizanja tla.

Neophodna je izrada katastra klizišta i saniranje onih klizišta na kojima će materijalna ulaganja biti opravdana, kao i ona koja ugrožavaju značajne građevinske i infrastrukturne objekte.

Saniranje klizišta i sprečavanje pojave novih izvorišta se primenom tehničkih i bioloških mera.

Pored opštih uslova uređenja prostora i sanacije u ovom zahvatu urbanistički uslovi moraju obavezno definisati principe uređenja i obezbeđenja parcele odnosno elemente za odvodnjavanja i obezbeđenja parcele. Ovaj princip obezbeđuje detaljno sagledavanje zemljišta i izgrađenih objekata i mogućnost da se eventualno sacuvaju, usaglasa i obezbede za upotrebu oni objekti građana kod kojih je to moguće sredstvima koja su tehnički prihvatljiva i racionalna. Ovo se direktno odnosi na zone umirenih klizišta i odgovarajuće objekte stambene izgradnje.

Svi ostali oblici nestabilnih i uslovno stabilnih terena mogu se prevesti u druge kategorije zemljišta, odnosno zone u kojima je moguća gradnja, uz određena manja ili veća ograničenja uređenja i sanacije terena, kroz dopunska ili nova osnovna geoloska istraživanja šireg zahvata na osnovu posebnog programa i projekata istražnih radova.

Zaštita od zemljotresa

U pogledu odbrane od zemljotresa, a u skladu sa principima prevencije, obavezna je primena važećih seizmičkih propisa pri sanaciji postojećih i izgradnji novih objekata. Obim i sadržaj seizmološke dokumentacije definiše se u zavisnosti od kategorije objekata (prema važećim pravilnicima iz ove oblasti) i vrste tehničke dokumentacije koja se izrađuje za ove objekte.

Zaštita od požara

Požar je česta tehnička nepogoda, a nastaje svakodnevnim korišćenjem objekata, ali i kao posledica elementarnih nepogoda (zemljotresa, eksplozije i sl.). Zaštita od

požara regulisana je Zakonom o zaštiti od požara.

Zakonom je propisano da Skupština opštine svojom odlukom donosi plan zaštite od požara

Zaštita od požara podrazumeva preventivne mere u cilju sprečavanja nastanka požara i mere za suzbijanje požara koje se primenjuju u slučajevima kada požar nastane:

Preventivne mere su:

- sprovođenje zakonskih propisa kojima je obezbeđeno učešće službe protivpožarne zaštite u izradi urbanističke i projektne dokumentacije, kroz davanje uslova i saglasnosti.
- izrada odgovarajuće dokumentacije-plana zaštite od požara.

Mere za suzbijanje požara podrazumevaju brzu i kvalitetnu intervenciju, a to se postiže kroz efikasno delovanje vatrogasne službe, organizovane od strane nadležnog Sektora MUP za zaštitu i spasavanje.

U okviru mera zaštite od požara na području Plana potrebno je obezbediti sledeće:

- u planskom periodu izgraditi kompleks Vatrogasnog doma -vatrogasnu stanicu u okviru zone lokalnog centra, radnoj zoni smestiti je saobraćajno na povoljniju lokaciju;
- prohodnost saobraćajnica i pristup lokaciji;
- izgradnju, održavanje i osavremenjavanje hidrantske mreže;
- objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakona o zaštiti od požara ;
- objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara;

- elektroenergetska postrojenja i vodove izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja i vodova;
- hidrantsku mrežu izvesti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara;
- u procesu gasifikacije naselja, neophodno je uraditi plan zaštite od požara za zone obuhvaćene gasifikacijom;
- prilikom projektovanja saobraćajnica treba poštovati planirane regulacione širine, a kroz projekte uređenja partera poštovati uslove protivpožarne zaštite.

Zaštita od akcidenata

Akcidenti (udesi) podrazumevaju narušavanje ekološke ravnoteže životne sredine, usled nekontrolisanog emitovanja opasnih materija, prilikom havarija, eksplozija i sl. na objektima-potencijalnim zagađivacima. Stanje zaštite od akcidenata zasniva se na primeni određenih zakonskih propisa i pravilnika, prilikom izrade urbanističke dokumentacije i izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za investicione objekte (Važećeg seta Zakona o zaštiti životne sredine).

Investiciono-tehnički programi moraju da sadrže tehničko-tehnološka rešenja za sprečavanje zagađivanja životne sredine.

U cilju poboljšanja zaštite od akcidenata potrebna je izrada mape hazarda za teritoriju plana.

Zaštita od ratnih razaranja

Uređenje područja Prostornog plana za potrebe odbrane i zaštite od ratnih razaranja zasnivaće se važećim propisima, stavovima i Uslovima Ministarstva odbrane. U skladu sa Uslovima i zahtevima Ministarstva odbrane za prilagođavanje

Prostornog plana opštine Raška potrebama odbrane zemlje, a u skladu sa Zakonom o odbrani („Sl. glasnik RS“ br.116/07), Odlukom o objektima od posebnog značaja za odbranu („Sl.glasnik RS“ br.112/08) i Odlukom o vrstama investicionih objekata i prostornih i urbanističkih planova značajnih za odbranu zemlje („Sl. list. SRJ“ br.39/95).

U skladu sa Uredbom o organizovanju i funkcionisanju civilne zaštite i Odlukom o utvrđivanju stepena ugroženosti naseljenih mesta zaštitne objekte u naseljima planirati u skladu sa stepenom ugroženosti.

Za potrebe prilagođavanja Plana generalne regulacije potrebama odbrane zemlje propisuju se sledeće mere zaštite:

- Planirana ulična mreža i regulacione širine saobraćajnih pravaca omogućavaju nesmetano funkcionisanje civilne zaštite u slučaju opasnosti od ratnih razaranja;
- Obavezna je primena mera zaštite i spasavanja stanovništva i materijalnih dobara. Zaštita stanovništva i materijalnih dobara i zoniranje teritorije po stepenima ugroženosti i zaštite, vrši se u skladu sa mestom i ulogom koje pojedini delovi područja imaju i u skladu sa Procenom ugroženosti i mogućnosti za zaštitu i spasavanje Odeljenja za vanredne situacije.

2.1.5.5. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pravni propisi u oblasti energetske efikasnosti

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka US i 24/11, 121/2012, 42/2013, 50/2013, Službeni glasnik RS", br 54/13- Odluka US i 98/13- odluka US) definiše unapređenje energetske efikasnosti kao smanjenje

potrošnje svih vrsta energije, ušteda energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata.

Objekat koji se u smislu posebnog propisa smatra objektom visokogradnje, u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva. Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekata.

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

- Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 57/2011) bliže propisuje energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, kao i energetski zahtevi za nove i postojeće objekte.

Ovaj pravilnik se primenjuje od 30. septembra 2012. godine.

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

Ovaj pravilnik se primenjuje od 30. septembra 2012. godine.

- Strategija razvoja energetike Republike Srbije do 2015. godine koju je donela Narodna skupština Republike Srbije.
- Program ostvarivanja strategije razvoja energetike Republike Srbije do 2015. godine za period od 2007. do 2012. godine („Sl. glasnik RS“, br. 17/2007, 73/2007, 99/2009 i 27/2010).
- Prvi akcioni plan za energetske efikasnost Republike Srbije za period od

2010. do 2012. godine, donešen je juna 2010. godine.

Mere energetske efiksanosti izgradnje

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

- Novi standardi za spoljašnje projektne temperature vazduha i maksimalna temperatura vazduha grejanog prostora (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);
- Nova građevinska fizika; zahtevane vrednosti koeficijenta prolaženja toplote i toplotne otpornosti prostora (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);
- Minimalni zahtevi energetske efikasnosti (energetskog učinka) za stambene zgrade, po metodi poređenja sa najboljim praksama (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 57/2011);
- Sertifikati o energetskim svojstvima zgrada (Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada - „Sl. glasnik RS“, br. 61/2011)
- Redovna inspekcija i održavanje kotlova, sistema grejanja i klimatizacije.

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

3. Smanjenje potrošnje električne energije za grejanje korišćenjem:

- opreme za grejanje veće energetske efikasnosti (toplotne pumpe);
- energetski efikasne opreme za sagorevanje biomase;
- solarnih kolektora;
- efikasnih termotehničkih sistema sa naprednim sistemima regulacije.

Postojeći objekti

- Smanjenje instalisanih kapaciteta sistema grejanja, tj. potrošnje energije za grejanje i hlađenje zaptivanjem prozora, ugradnjom zasenčenja, zamenom prozora i spoljnih vrata i toplotnim izolovanjem stambenih zgrada;
- Smanjenje potrošnje električne energije promovisanjem i podržavanjem zamene klasičnih sijalica sa vlaknom energetski efikasnim sijalicama;
- Smanjenje potrošnje električne energije zamenom starih neefikasnih uređaja efikasnijim uređajima.

2.1.5.6. MERE PRISTUPAČNOSTI OSOBAMA SA INVALIDITETOM, DECI I STARIM OSOBAMA

Prilikom izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica neophodno je pridržavati se odgovarajućeg Pravilnika o tehničkim standardima pristupačnosti („Sl.glasnik RS“ br. 46/2013).

Za lica sa posebnim potrebama u prostoru (osobe sa invaliditetom, deca i stare osobe) potrebno je prilagoditi i sve javne saobraćajne i pešačke površine i prilaze do objekata, i omogućiti nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad u objektima visokogradnje javne i poslovne namene, kao i u stambenim i stambeno poslovnim objektima sa deset i više stanova. U skladu sa tim planirati izvođenje posebnih rampi za omogućavanje kretanja osobama sa posebnim potrebama na svim pešačkim tokovima gde postoji denivelacija u odnosu na putanju kretanja.

Takođe je pri izvođenju i obeležavanju mesta za parkiranje, potrebno obuhvatiti i mesta posebne namene i dimenzija sa adekvatnom signalizacijom za parkiranje vozila lica sa posebnim potrebama.

2.2.PRAVILA GRAĐENJA NA OSTALIM POVRŠINAMA

Pravila građenja predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila za izgradnju objekata na pojedinačnim građevinskim parcelama, data po pretežnim namenama po celinama i podcelinama iz Plana generalne regulacije plana.

Pravila se primenjuju:

- **za direktno sprovođenje - izdavanje Lokacijske dozvole;**
- **za izradu Urbanističkih projekata;**
- **kao smernicu za izradu Planova detaljne regulacije.**

Elementi urbanističke regulacije koji nisu obuhvaćeni ovim Pravilima građenja definišu se prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“ br. 50/2011).

Objekti ovih namena gradiće se prema pravilima uređenja i sledećim opštim i posebnim pravilima građenja:

- **Opšta pravila građenja na ostalim površinama–**

Namena objekata i prostora

Postojeće i planirano građevinsko područje naselja se uređuje i gradi:

- sa pretežno poslovnom namenom uz državni put I reda;
- sa mešovitom poslovno stambenom namenom uz državni put II reda;
- sa pretežno stambenom namenom uz opštinski put, naseljske ulice i nekategorisane puteve;
- sa višeporodičnim stambenim objektima u naselju.

U okviru zona stanovanja predviđena je pretežno individualna stambena gradnja sa

mogućim proizvodnim delom, koja je definisana na parcelama sa slobodnostojećim objektima van regulacije.

Pretežna stambena namena na postojećem i planiranom građevinskom području naselja uz državne puteve može da se postepeno transformiše, prenamenjuje za kompatibilnu mešovitu i poslovnu namenu. Poslovanje u okviru osnovne namene podrazumeva: usluge, privređivanje, javne namene, objekte komunalne i druge infrastrukture. Vrsta i kapacitet namene definiše se prema karakteru zone, ranga puta.

Javne namene u okviru osnovne namene

U okviru ostalog građevinskog zemljišta, mogu se graditi (u javnom ili privatnom vlasništvu) i objekti javne namene: obrazovanje, dečja i socijalna zaštita, zdravstvo, kultura, informisanje, sport i rekreacija, ali samo pod uslovom da zadovolje sve normative i kriterijume za odgovarajuću delatnost i uslove neposrednog okruženja. Izgradnja objekata u svemu podleže pravilima građenja za izgradnju javnih objekata

Kompatibilne namene /kao prateće /mešovite i osnovne na parceli/ mogu se graditi pod uslovom da parcela svojom veličinom, oblikom, konfiguracijom terena i uslovima za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu pruža te mogućnosti, uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru parcele kao i namena u okruženju. Kompatibilne namene date su u posebnim pravilima za svaku namenu.

Nije dozvoljena namena objekata **koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim**

dejsvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

Tipologija objekata

Građevinske linije prema susednim parcelama definišu tipologiju objekata:

- slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu susednu granicu građevinske parcele;
- u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne granice građevinske parcele); i
- u prekinutom nizu ili jednostrano uzidani („dvojni”) - objekat na parceli dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele.

Opšta pravila parcelacije

Svaka građevinska parcela mora imati izlaz na javnu površinu odnosno ulicu, neposredno ili preko pristupnog puta, minimalna širina pristupnog puta je 3.5m. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina parcele prolaza je 3.5 metra.

Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa pravilima o građenju i tehničkim propisima.

Položaj objekata na parceli - horizontalna regulacija

Položaj objekta na parceli definiše se:

- građevinskom linijom u odnosu na regulaciju;
- u odnosu na granicu susedne parcele;
- u odnosu na druge objekte na parceli.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljena:

- izgradnja novih objekata;
- dogradnja objekta.

Udaljenost građevinske linije objekta od regulacione linije definisana je na grafičkom prilogu br.6 - Građevinske linije.

- Ukoliko postojeći objekat delom izlazi ispred planom definisane građevinske linije zadržava se ukoliko ne ometa javnu površinu (regulacionu liniju), saobraćajnu preglednost ili suseda na planiranoj građevinskoj liniji, uz moguću rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju, a dogradnja, izgradnja i nadgradnja su moguće samo iza planom definisane građevinske linije;
- **Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza građevinska linija se utvrđuje kroz Lokacijsku dozvolu;**
- Za objekte u obuhvatu postojećih ili prostora planiranih za izradu novih planova detaljne regulacije, građevinska linija definiše se tim planovima.

Objekat se unutar građevinske linije postavlja tako da:

- ne ometa sigurnost saobraćajnog kretanja i preglednost raskrsnica, objekte na istoj i susednim parcelama;
- dužom stranom paralelno izohipsama;
- pravilno u odnosu na teren (bez promene morfologije i prirodnih uslova tj. uz kontrolisano usecanje i nasipanje);
- pravilno prema stranama sveta (insolaciji);
- balkoni, erkeri, terase i otvorena stepeništa ne smeju preći propisanu građevinsku liniju;
- pri rušenju celog objekta ili delova objekta i njihovoj ponovnoj izgradnji obavezno je poštovati planiranu građevinsku liniju;
- građevinska linija pomoćnog objekta se postavlja iza građevinske linije osnovnog objekta na parceli.

Položaj objekta u odnosu na granice susedne parcele i druge objekte na parceli

definiše se za svaku namenu posebno.

Indeksi

Indeks zauzetosti definiše površinu svih objekata na parceli.

Obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih domaćinstava, a u slučaju da postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički parametar) veći od datih maksimalnih vrednosti, zadržava se postojeća izgrađenost bez mogućnosti povećanja.

Podrumska etaža se ne obračunava u BRGP.

Suterenska etaža, čiste visine mah 2,4m, se ne obračunava u BRGP.

Visinska regulacija

Kota poda prizemlja je min 0,2m a mah 1,2m od nulte kote tj. kote terena na mestu glavnog ulaza u objekat.

Visina etaža se određuje prema nameni, a prema Pravilniku.

Objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode, isključivo za pomoćni ili poslovni prostor.

Pravila za postojeće objekte

Za izgrađene objekte čija su međusobna udaljenja i rastojanja od granica parcele manja od vrednosti utvrđenih ovim pravilima, u slučaju rekonstrukcije, na stranama ka susedu nije dozvoljeno postavljati otvore niskog parapeta.

Ukoliko je postojeći objekat manji od mogućeg planiranog na osnovu indeksa datih ovim Planom, moguća je dogradnja, odnosno nadgradnja, uz poštovanje sledećih uslova:

- obezbediti potreban broj parking mesta na parceli,
- nije dozvoljeno formiranje otvorenog

stepeništa za savladavanje spratnih visina na fasadi objekta već dograđena stepeništa moraju biti zaštićena od spoljnih uticaja i sastavni deo objekta.

Drugi objekat na građevinskoj parceli

Na parceli se može locirati dva ili više objekata osnovne i prateće namene u okviru indeksa zauzetosti, poštujući sva ostala pravila građenja, ukoliko pravilima za pojedinačne namene nije drugačije propisano.

Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.

Pristup i smeštaj vozila

Smeštaj vozila za osnovnu i prateću namenu isključivo na parceli, uz preporuku da se pretežni kapacitet realizuje u okviru objekta.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje objekata

Objekti koji su u režimu zaštite nepokretnih kulturnih dobara ili se nalaze u zoni zaštite, usklađuju se sa uslovima nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Objekti se rade kvalitetno od standardnih materijala i nose obeležja svoje namene.

Isključena je primena neautentičnih stilskih redova i motiva u obradi fasadne plastike, stubova, ograda i drugih arhitektonsko građevinskih elemenata objekata i partera.

Uređenje parcele

Parcela se uređuje u svemu prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, zelene površine, parter i odvodnjavanje. Minimalni procenat zelenih

površina na parceli propisan je u okviru posebnih pravila građenja za svaku namenu. Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj.

Pravila za ograđivanje građevinske parcele

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do maksimalne visine od 0,90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40m.

Ograda građevinskih parcela privrednih i komercijalnih objekata (radni i poslovni objekti privredno-radnih zona, skladišta, radionice i sl.) može biti zidana ili transparentna do maksimalne visine 2,20m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležna opštinska služba.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati „živom“ (zelenom) ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,40m (ili eventualno punom zidanom ogradom do visine 1,40m uz saglasnost suseda).

Ograđivanje građevinskih parcela za namene koje se po zakonu ograđuju vrši se na način koji je utvrđen određenim pravilnikom.

Zaštita životne sredine, tehnički, sanitarni i bezbedonosni uslovi

Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata. sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi

dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine.

Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena.

POSEBNA PRAVILA GRAĐENJA NA OSTALIM POVRŠINAMA

2.2.1. STANOVANJE

Objekti stanovanja mogu biti:

Porodični objekat - sa max 3 stana u objektu
Višeporodični objekat - sa više od 3 stana u objektu.

Obavezna funkcionalna organizacija objekata mešovite namene prema vrsti i kapacitetu prateće namene

Stanovanje sa uslugama, zanatima, servisima

- Obavezno je funkcionalno razdvajanje od stambenog dela –delatnosti u delu objekta sa posebnim ulazom ili u posebnom objektu.

Stanovanje sa proizvodnim delatnosti

- Proizvodni pogoni, namene ekološki prihvatljive u zonama stanovanja, obavezno je funkcionalno razdvajanje od namene stanovanja u posebnom objektu.

Pomoćni objekat –Spratnost je prizemlje. Bruto razvijena površina pomoćnog objekta je max 40m². Ovaj objekat ne sme ugroziti kvalitet namene na susednim parcelama. Na oblikovanje se primenjuju isti uslovi kao za osnovni objekat. Pomoćni objekat gradi se iza osnovnog objekta. Udaljenost od susedne parcele je min. 1,0m. Izuzetno, kada je prirodni teren od regulacione do građevinske linije u nagibu većem od 12% pomoćni objekat sa namenom -garaža može se graditi između regulacione i građevinske linije uz uslov da

ne ometa saobraćajnu preglednost. Spratnost je prizemlje sa mogućnošću korišćenja podzemne etaže za pomoćni prostor, odnosno nadzemne za nepokrivenu terasu. Na ovaj objekat, obzirom na eksponiranost, primenjuju se uslovi oblikovanja kao za osnovni objekat.

U centrima svih nivoa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, pomoćni prostor se realizuje isključivo u okviru osnovnih objekata na parceli.

**Bm - STANOVANJE SREDNJE
GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha**

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara, za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta
--	---

	treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim od 500m² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. Izuzetno u zoni Bm moguće je formirati građevinske parcele manje površine i širine koje ne uticu i ne ometaju osnovnu namenu - na parcelama od 5,00-8,00 ari, moguća je izgradnja drugog objekta na parceli za stanovanje ili poslovni prostor iz tercijarnog ili sekundarnog sektora; Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje poslovanje, socijalno stanovanje. U okviru stambeno - poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA _ PRATEĆA	Komercijalne usluge, zanatske usluge,

	trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove.
NAMENA _ ZABRANJENA	Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Osnovni stambeni objekat je porodični, slobodnostojeći ili dvojni objekat. Višeporodični objekti mogu da se grade svim zonama kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi. Poslovni prostor pretežno u prizemnim, ali i u drugim delovima objekata ili u celosti. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.
POLOŽAJ	Građevinska linija

OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije Kod izgradnje višeporodičnog stanovanja građevinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Za dogradnju individualnih stambenih objekata utvrđuje se građevinska linija data na grafičkom prilogu Podzemna građevinska linija može da odstupa od nadzemne građevinske linije u okviru parcele i pod uslovom da se izborom načina i kote fundiranja novog objekta, ne ugroze postojeći temelji susednih objekata. Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Dozvoljena je izgradnja objekata na parceli 50 % izuzetno do 70% u slučaju višeporodičnih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje). Izuzetna zauzetost

	odnosi se na objekte slobodnostojećeg višeporodičnog stanovanja i poslovanja, odnosno i na ostale objekte u okviru manjih parcela i specifičnih lokacija u okviru lokalnih i linijskih centara.		slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Minimalna udaljenost između objekata na parceli je $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta. Moguća je rekonstrukcija, zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne grđevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
MAKSIMALNA VISINA	Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 16.0m (do kote venca). Maksimalna spratnost nadzemnih etaža višeporodičnih objekata je max 25.0 metara (do kote venca). Mogu se predvideti i podrumске просторије ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.		
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta	PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli, prema normativu – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m² korisne površine

	poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana. za ostale namene i parcele gde nije moguće obezbediti potreban broj parking mesta parkiranje sprovoditi prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015).
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m.
ARHITEKTONS KO- GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.

PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 30% parcele. Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan

	detaljne regulacije . 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.
--	---

**Bo - STANOVANJE SREDNJE
GUSTINE, Gs = 20-40 stanova/ha**

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Najmanja širina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta je 10.00 metara. Kod većih objekata poslovanja i proizvodnje, širina parcele se usklađuje sa
--	--

	karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat ove spratnosti je 15.00 metara, uz Poštovanje ostalih parametara za datu zonu. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 2,00 ara, za dvojni objekat 4,00 ara a za objekat u nizu 1,80 ari; Ukoliko je parcela veća od 5,00 ari, moguća je preparcelacija ili gradnja većeg broja stanova na parceli određene spratnosti tj. moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, kao i objekti poslovanja, delatnosti usluga pod propisanim uslovima zaštite
--	--

	životne sredine; Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m.
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje.
NAMENA _ PRATEĆA	U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora u prizemlju objekta-uslužne delatnosti, komercijalne usluge, javne namene (zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove), mešovito poslovanje, mala privreda i objekti komunalne infrastrukture.
NAMENA _ ZABRANJENA	Svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Osnovni stambeni objekat je

	porodični, individualni, u varijantama slobodnostojećih, dvojnih i objekata u nizu; Višeporodični objekti mogu da se grade u svim zonama kao slobodnostojeći. Moguća je rekonstrukcija-transformacija celog bloka porodičnog u višeporodično stanovanje i tada se višeporodični objekti mogu graditi kao prekinuti ili neprekinuti nizovi. Pomoćni prostor se obezbeđuje u okviru osnovnih objekata ili kao drugi objekat na parceli.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu -Građevinske linije. Kod izgradnje novih blokova i poteza slobodnostojećih porodičnih stambenih objekata u okviru ovih zona stanovanja, minimalno udaljenje

	višeporodičnog stanovanja i poslovanja, odnosno i na ostale objekte u okviru manjih parcela -objekata u nizu i specifičnih lokacija u okviru lokalnih i reonskih centara. Kod obračuna stepena izgrađenosti ne uračunava se Pomoćni prostor podrumске etaže.
MAKSIMALNA SPRATNOST	Maksimalna spratnost nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 16.0m (do kote venca). Maksimalna spratnost nadzemnih etaža više porodičnih objekata je max 20.0 metara (do kote venca). Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST	Najmanje dozvoljeno rastojanje od

OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Minimalna udaljenost između objekata na parceli je ½ visine višeg objekta. Moguća je rekonstrukcija, zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne		prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.). Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
		PARKIRANJE	Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnoj objektu na parceli, prema normativu – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. Za socijalno stanovanje 1 parking mesto na 2 stana. -za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015).

	Novi objekti višeporodičnog stanovanja, ukoliko ne postoje smetnje s aspekta geologije, moraju obezbediti minimum 30% potrebnih parking mesta u okviru podrumске ili suterenske etaže objekta.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta. Obavezno obezbediti prilaz ka javnoj površini minimalne širine 3,5m.
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I	Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza,

OBRADA	Krovovi kosi ujednačnog nagiba.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 30% parcele. Posebni uslovi

	Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.
--	---

**C - STANOVANJE RETKE GUSTINE,
Gs = 10-25 stanova/ha**

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Kod većih objekata višeporodičnog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se usklađuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu iznosi 8,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodični slobodnostojeći stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri čemu se moraju ispoštovati odgovarajuće udaljenosti prema susedima. Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg stambenog objekta treba da bude 4,00 ara, za dvojni objekat 5.0 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama većim
--	---

	od 500 m ² moguće je graditi višeporodične stambene objekte, objekte mešovite namene, odnosno poslovne objekte i objekte za obavljanje delatnosti usluga, koje po karakteru i kapacitetu ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje
NAMENA _ PRATEĆA	Uslužne delatnosti, javne namene, mešovito poslovanje, mala privreda pod određenim uslovima i prateći objekti komunalne infrastrukture.
NAMENA _ ZABRANJENA	Svi objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i

	osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Pretežni tip ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije i jednim ili više stanova u objektu. Prema dispoziciji i veličini na parceli može se locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. - postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica; - u dnu parcele, iza stambenog objekta, moguće je graditi pomoćne objekte, a poslovni prostor moguć je u prizemljima osnovnih objekata uz uslov da ne ugrožava životnu sredinu i osnovnu namenu.
POLOŽAJ	Građevinska linija

OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu -Građevinske linije. Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Minimalni indeks zauzetosti za porodične objekte je 40 % Minimalni indeks zauzetosti za višeporodične objekte je 60%.
MAKSIMALNA VISINA	Maksimalna visina nadzemnih etaža porodičnih objekata je max 12.0m (do kote venca). Maksimalna visina nadzemnih etaža

	višeporodičnih objekata je max 18.0 metara (do kote venca). Mogu se predvideti i podrumске просторије ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta individualnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne strane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke novog objekta višeporodičnog stambenog objekta slobodnostojećeg tipa izgradnje i linije susedne građevinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost

	vlasnika susedne parcele.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele. Broj parking mesta – jedno parking mesto za svaki stan i jedno parking mesto na 70 m ² korisne površine poslovnog prostora. -- za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“ br. 22/2015).
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Drugi objekat (objekti), osnovne ili prateće namene, gradi se u okviru propisanih urbanističkih pokazatelja kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele. Minimalna udaljenost objekata na istoj

	parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Arhitekturu uskladiti na nivou bloka, poteza, Krovovi kosi ujednačnog nagiba.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	Priključenje objekata na infrastrukturu vrši se na osnovu uslova ovlašćenih komunalnih preduzeća. Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema stambenoj ili pratećoj nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena

	površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 40% parcele. Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede i višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.
--	--

To su zone pretežno realizovane, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog očuvanja okolnog sumskog zemljišta. Ovim gustinama pripadaju zone rezidencijalnog stanovanja u okviru Banje Rajčinoviće.

ZONE C - KO Rajčinoviće u Celini 5 u bloku 5.7

Pored opštih i posebnih pravila za zone stanovanja gustina C za ovu zonu vaze i sledeća pravila kao dopuna: zone rezidencijalnog stanovanja i dvojno stanovanje za odmor i izdavanje, stanovanje sa uslugama, banjsko pansionski turizam

- Podrazumeva se visi nivo poslovanja, oblikovanja i obrade. Namena poslovanja pored pansionske i apartmanske ponude podrazumeva i druge oblike usluga i poslovanja u skladu sa potrebama razvoja banje i stanovnika naselja;
- moguća je dogradnja, nadgradnja izgradnja više stanova u okviru objekta na parceli za potrebe turizma kao proširenje smestajnih kapaciteta banje (sobe, apartmani) u okvirima navedenih kriterijuma izgrađenosti parcele uz uslov obezbeđenja svih funkcija objekta u okviru osnovne parcele kao i namena u okruženju; za potrebe turističkog smestaja kao oblika specijalnog stanovanja, potrebno je izdvojiti poseban trakt u okviru objekta za boravak gostiju, ukoliko nema uslova za izgradnju drugog objekta; maksimalan broj postelja za pansionski smeštaj u domaćoj radinosti je 10-15; obavezno je obezbediti odgovarajući standard ponuđene usluge i visoke higijenske uslove: broj postelja po prostoriji, kupatila, kuhinje i sl;
- **na parcelama preko 5,00 ari, moguće je razvijati odgovarajuće delatnosti u funkciji banje u skladu sa**

odgovarajućim ekoloskim analizama, prema važećim zakonskim propisima. Na parcelama moguća je gradnja i manjeg hotela.

- Pomoćni prostor je u sklopu osnovnog objekta;
- parkiranje u objektu ili na parceli korisnika. Broj parking mesta je korektiv za strukturu i broj stanova, odnosno jedinica za izdavanje, tj. strukturu i namenu poslovanja;
- arhitektura objekata i primenjeni materijali treba da teže očuvanju identiteta naselja. Krovovi kosi ujednačenog nagiba na nivou bloka;
- obavezan je plan pejzažnog uređenja parcele.

Za sve delatnosti koje prate zone stanovanja svih gustina, predviđena je izrada odgovarajućih ekoloških analiza i studija, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

2.2.2.PRIVREĐIVANJE

Za sve zone privređivanja predviđena je izrada urbanističke dokumentacije (plan detaljne regulacije), uz odgovarajuće studije i programe:

Radne zone zauzimaju prostore uz vitalne saobraćajne pravce i, s aspekta morfologije, najpovoljnije terene. Dugoročni razvoj zona privređivanja predstavlja predstavlja revitalizaciju i rekonstrukciju postojećih zona i formiranje novih, oživljavanje postojećih proizvodnih pogona i otvaranje malih i srednjih preduzeća.

RADNA ZONA IV - obuhvata postojeće industrijske i radne zone i nove, prvenstveno namenjene za razvoj malih i srednjih preduzeća. Postojeći kompleksi se zadržavaju, uz moguću vlasničku transformaciju, prestrukturiranje i dekomponovanje. U zavisnosti od zahteva

tržišta, buduća transformacija navedenih zona može da uslovi i promenu namene pojedinih delova kompleksa, bilo za komercijalne delatnosti, bilo za određene objekte javnog interesa.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za komercijalno poslovne: minimalna veličina parcele 16,00 ari; – minimalna širina fronta prema ulici je 20,00m Za proizvodne komplekse: minimalna veličina parcele = 20,00 ari; – minimalna širina fronta prema ulici je 24,00m Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m.
NAMENA _ OSNOVNA	privredna zona, radna zona, srednja preduzeća, proizvodni objekti.
NAMENA _ PRATEĆA	uslužne delatnosti, mešovito poslovanje, stanovanje (u okviru privrednih zona može se naci stanovanje kao povremeno i privremeno). Moguća je i prenamena kompleksa u komercijalne delatnosti. Planiranje realizacije takvih programa odvijalo bi se kroz obaveznu izradu planova detaljne regulacije, prema pravilima građenja za odgovarajuću namenu, opštim standardima za

	pojedine funkcije kao i u uslovima kontaktnih zona.
NAMENA _ ZABRANJENA	Svi objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Pretežni tip ovim zonama je individualna gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Prema dispoziciji i veličini na parceli može se locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu- Građevinske linije. Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne grđevinske linije poteza, ukoliko nisu na

	regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Realizacija programa industrijske zone vršice se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu planova detaljne regulacije, prema sledećim pravilima: - indeks zauzetosti - max 60%; - tehnološke i saobraćajne površine - max 25%; - zelenilo min. 15%; - ukoliko ne postoji potreba za tehnoloskim površinama one mogu preci u kategoriju površina namenjenih za izgradnju objekata; - obzirom na neujednačenu izgrađenost u okviru postojećih kompleksa u slučaju da je postojeći procenat izgrađenosti parcela (ili drugi urbanistički

	parametar) viši od maksimalnih vrednosti zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja.
MAKSIMALNA VISINA	Visina objekta je: – max 14,0m (do kote venca); – max 20,0m (do kote slemena). Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se površina ne računa u korisnu BRGP: dimnjaci, tornjevi i sl.). Mogu se predvideti i podrumске просторије ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	- rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnjih granica parcele je min 1/2 visine objekta, a min 6,0 m, uz obezbeđenje protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa; - minimalno udaljenje objekata na istoj parceli je 1/2 visine objekta, uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova, a min 6.0 m; - prema javnoj površini

	(saobraćajnici) - komercijalni objekti, administrativna ili upravna zgrada ili sadržaji kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori, izložbeni plato i sl.); - u zaleđu parcele - proizvodni objekti (proizvodne hale, magacini, skladišta i sl.); - rastojanja građevinskih linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji od bočnih i zadnjih granica parcela min. 1/2 h objekata, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov.
PARKIRANJE	– broj parking mesta prema normativu za svaku delatnost, prosečno 1 parking mesto na 70m² korisnog prostora izuzev kada je javnim parking prostorom zadovoljen potreban kapacitet. - za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za

	parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“ br. 22/2015).
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Dozvoljena je izgradnja pomoćni objekti i to: garaže, ostave, nastrešnice, tremovi i slično iza osnovnog objekta. Moguća etapnost realizacije prema sagledavanju koncepta celine. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Osnovnu građevinsku strukturu za zone u zahvatu predmetnog plana izvesti standardno, prilagoditi je urbanoj strukturi zone, poslovnim objektima, programu i lokaciji.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE	Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku

OPREMLJENOSTI	mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije. Obavezno opremanje građevinske parcele privređivanja podrazumeva obezbeđenje: - pristupnog puta, - vodosnabdevanja, - prikupljanja i prečišćavanja otpadnih voda, - priključka na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu, - manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila, - posebne prostorije ili ograđenog prostora sa posudama za prikupljanje otpada, - zaštitnog rastojanja od susednih parcela i objekata i podizanje zaštitnog zelenog pojasa u granicama građevinske parcele, prema zonama i susednim parcelama sa stambenom i drugom namenom. - predviđenih mera zaštite životne sredine. Za skupne lokacije (kompleksi i lokaliteti) mogu se predvideti zajednički servisi kao što su: tehničko održavanje i
----------------------	---

	opsluživanje infrastrukturnih, skladišnih i proizvodnih objekata, služba obezbeđenja i nadzora, logistička podrška i dr. Potrebna je procena o potrebi izrade odgovarajućeg elaborata zaštite
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele -sva neophodna zaštitna odstojanja - od suseda, pojasevi sanitarne zaštite i dr., moraju se ostvariti unutar same parcele. -u okviru kompleksa nije dozvoljeno planiranje i uređenje površina za otvorene deponije već je neophodno predvideti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada; -skladištenje materijala i robe na otvorenom delu parcele ne sme biti organizovano u delu parcele prema javnoj površini (ulici), već mora biti vizuelno zaklonjeno objektima ili zelenilom; -tehnoške površine, pretovarno-manipulativne površine i parking površine za teretna vozila -iza osnovnog

	objekta; -ograđivanje parcele prema karakteru kompleksa i nameni objekta. Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, kao i objekte male privrede, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat. Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije. Kod uvođenja programa poslovanja i proizvodnje, posebno kod specifičnih programa, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, odnosno, po potrebi radi analiza uticaja objekta na životnu sredinu, sa svim elementima zaštite u okviru objekata, instalacija, opreme, parcele i zahvata.
--	--

2.2.3.USLUGE

Centri predstavljaju sintezu javnog i pojedinačnog interesa, koja na svim nivoima predstavlja i razvija grad. Realizacija u okviru zona centara vrši se na osnovu jasno definisanih planova i programa, prema planu, potrebama funkcija i građana, rastu materijalnog nivoa sredine i zahteva

vremena, sa elementima obnove i izgradnje, trajno i kontinualno.

Opšta pravila građenja za sve nivoe centra:

Karakter i nivo komercijalnih i uslužnih delatnosti definišu se u odnosu na nivo centra, uslove oblikovanja i stvorenih ambijenata, saobraćajne uslove i uslove zaštite životne sredine.

Izgradnja i uređenje prostora u ovom zahvatu radi se na osnovu plana detaljne regulacije u okviru šireg funkcionalnog zahvata urbanističke celine, odnosno samostalno za osnovni zahvat ili blokove, prema posebnom programu na osnovu kapaciteta i sadržaja centra.

Dominantna namena: poslovanje i usluge, objekti i površine javne namene (uprava i administracija, specifične gradske i regionalne funkcije i programi, objekti državnih institucija, vatrogasni dom i sl).

Moguće prateće namene: stanovanje, verski objekti, pijaca, park, prostori okupljanja, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Namena objekata čija je gradnja zabranjena.

U okviru centra 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 u oblikovnom i funkcionalnom smislu ne uklapaju u užu i kontakti zahvat centra, remete regulaciju i korišćenje prostora. Moguća je funkcionalna organizacija objekata- uslužne delatnosti u prizemlju javne namene za pogodne delatnosti (kultura, uprava i sl.) na spratnim etažama.

Stanovanje se u delu ka javnim površinama organizuje na višim etažama i unutar blokova, što znači da se objekti u zonama centra, u delu ka javnoj površini, rekonstruišu i projektuju sa najmanje

prizemnom etažom za poslovni prostor, uz mogućnost izgradnje poslovnih objekata u celosti.

Izgradnja verskih objekata treba da bude na pogodnim lokacijama u okviru gradskog ili lokalnih centra, prema posebnom programu.

Horizontalna regulacija razvija zahvat centra u skladu sa sistemom šire regulacije, sa otvorenim i zatvorenim površinama, i objektima lociranim na regulaciji i po dubini blokova, u nizu ili planiranom sistemu slobodnostojećih ili grupisanih objekata.

Visinska regulacija centra definiše spratnost objekata prema karakteru i kapacitetu osnovnog zahvata, kontaktnom zahvatu,

- Visina objekta;
- max 20,0m (do kote venca);
- max 24,0m (do kote slemenja).

Maksimalnu visinu objekata moguće je primeniti u okviru ostalih centra koji su predviđeni za dalju razradu -izradu plana detaljne regulacije.

U okviru ove regulacije veća visina objekata je moguća samo na prostoru reonskog centra podleže posebnoj analizi i valorizaciji u okviru izrade programa i plana regulacije. U delu pratećeg stanovanja svih nivoa centra, važe pravila vertikalne regulacije odgovarajućih zona i tipova stanovanja visokih i srednjih gustina. U zahvatu centra, sem za specifične namene, ne mogu se planirati prizemni objekti.

Građevinska struktura i obrada objekata je standardnog i višeg nivoa prilagođena nameni, urbanoj strukturi, zahvatu i nivou centra. Ovo se odnosi i na izgradnju, i na rekonstrukciju postojećih objekata. Oblikovanje je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju u centralnim zonama. Kod objekata ili zona sa režimom zaštite graditeljskog nasleđa, obrada se prilagođava uslovima zaštite, uz obezbeđenje programa poslovanja u okviru centra.

Kod većih objekata poslovanja i javnih namena obavezan je servisni, a kod svih odgovarajući protivpožarni pristup. Svi nivoi centara, a posebno gradski i područni, organizuju otvorena i zatvorena parkirališta sa kapacitetom koji se definišu programom za izradu plana detaljne regulacije zahvata. Svaki objekat većeg kapaciteta mora imati svoju osnovnu zonu otvorenog, odnosno objekat ili deo objekta zatvorenog parkiranja, što se definiše planom detaljne regulacije. U delu pratećeg stanovanja centara svih nivoa važe uslovi smeštaja vozila odgovarajuće zone i tipa stanovanja.

Obezbediti prilaze i uslove za nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica prema važećem Pravilniku. Obavezno parterno uređenje i adekvatna oprema zahvata.

Komunalna oprema u centrima svih nivoa treba da zadovolji sve očekivane potrebe. Za sve tipove centara, obavezno je priključenje na kompletni sistem gradske infrastrukture.

Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa i uslova odbrane za zaštitu stanovništva, koji su obavezni kod projektovanja i izgradnje objekata centra i kontaktnog zahvata.

Osnovni uslovi zaštite životne sredine obezbeđuju se uređenjem prostora i izgradnjom objekata u skladu sa Pravilima plana priključenjem na sisteme infrastrukture, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru sistema centara.

REONSKI CENTRI

Za izgradnju i uređenje prostora u ovom zahvatu radi se plan detaljne regulacije u okviru šireg funkcionalnog zahvata urbanističke celine ili naselja, odnosno samostalno za lokaciju i osnovni zahvat, prema posebnom programu na

osnovu kapaciteta i sadržaja centra i sledećih uslova:

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za komercijalno poslovne: minimalna veličina parcele 16,00 ari - minimalna širina fronta prema ulici je 20,00m Za proizvodne komplekse: minimalna veličina parcele = 20,00 ari - minimalna širina fronta prema ulici je 24,00m Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m
NAMENA _ OSNOVNA	Poslovanje i usluge, opštinski i reonski objekti javne namene, uprava, stanovanje visokih i srednjih gustina prema karakteru zahvata, prostori okupljanja.
NAMENA _ PRATEĆA	Verski objekti, pijace i tržni centri, sportski objekti, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture.
NAMENA _ 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 užu i kontakti zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima sistema centara. Svi objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu. Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Pretežni tip ovim zonama je individualna gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna

	preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Urbanistički parametri se prilagođavaju parametrima stambenih zona koje opslužuju Za posebne zone globalne rekonstrukcije i nove izgradnje većih objekata poslovanja, javnih delatnosti i specifičnih funkcija - indeks zauzetosti je do 70%. - zelenilo min.20%
MAKSIMALNA VISINA	Visina objekta je: – max 20,0m (do kote venca). – max 24,0m (do kote slemena). Ovo ograničenje se ne odnosi na tehnološke i posebne objekte kompleksa (čija se površina ne uračunava u korisnu BRGP: dimnjaci, tornjevi i sl.). Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehničke i geotehničke prirode.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	- rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnjih granica parcele je min 1/2 visine objekta, a min 6,0m, uz obezbeđenje

	protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa - minimalno udaljenje objekata na istoj parceli je 1/2 visine objekta, uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova, a min 6.0 m. - prema javnoj površini (saobraćajnici) - komercijalni objekti, administrativna ili upravna zgrada ili sadržaji kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori, izložbeni plato i sl.) - rastojanja građevinskih linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji od bocnih i zadnjih granica parcela min. 1/2 h objekata, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov.
PARKIRANJE	broj parking mesta prema normativu za svaku delatnost, prosečno 1 parking mesto na 70m² korisnog prostora izuzev kada je javnim parking prostorom zadovoljen potreban

	kapacitet. za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.glasnik RS“ br. 22/2015)
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne i prateće namene na parceli do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Moguća etapnost realizacije prema sagledavanju koncepta celine. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.
ARHITEKTONS KO-GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Osnovnu građevinsku strukturu za zone u zahvatu predmetnog plana izvesti standardno, prilagoditi je urbanoj strukturi zone, poslovnim objektima, programu i lokaciji.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije. Obavezno opremanje građevinske parcele

	privređivanja podrazumeva obezbeđenje: - vodosnabdevanja, - priključka na elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu, - manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste vozila, Za skupne lokacije (kompleksi i lokaliteti) mogu se predvideti zajednički servisi kao što su: tehničko održavanje i opsluživanje infrastrukturnih, služba obezbeđenja i nadzora, i dr.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 20% parcele. Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat . Za transformaciju celih

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

LOKALNI CENTRI

Ova kategorija centara ima vaznu ulogu na nivou urbanističke celine, odnosno naselja ili većeg bloka. Izgradnja i uređenje prostora vršice 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 uzem i sirem zahvatu centra. Karakter zone uzeg i šireg zahvata, u okviru bloka i naselja, vezuje se za kontaktne i sire susedne zone stanovanja, rada i specifičnih namena.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Za komercijalno poslovne: minimalna veličina parcele 16,00ari -minimalna širina fronta prema ulici je 20,00m Za proizvodne komplekse: minimalna veličina
--	---

	parcele = 20,00ari -minimalna širina fronta prema ulici je 24,00m Kod preparcelacije po dubini minimalna širina prolaza je 3,5m
NAMENA _ OSNOVNA	Uslužne delatnosti i određene javne funkcije: zdravstvene stanice i ambulante, obrazovanje, kultura, uprava i administracija, verski objekti i odgovarajuće komercijalne delatnosti sa stanovanjem.
NAMENA _ PRATEĆA	Verski objekti, pijace i tržni centri, sportski objekti, mreža i objekti saobraćajne i komunalne infrastrukture. Planiranje realizacije takvih programa odvijalo bi se kroz obaveznu izradu planova detaljne regulacije, prema pravilima građenja za odgovarajuću namenu, opštim standardima za pojedine funkcije kao i u uslovima kontaktnih zona.
NAMENA _ 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, zaštitnim i saobraćajnim uslovima koji se ne uklapaju u uzi i kontaktni zahvat, odnosno remete regulaciju i korišćenje prostora na svim nivoima sistema centara. Isključuju se namene koje mogu da ugroze životnu sredinu i osnovnu namenu objekta na parceli i suseda.
OSNOVNI TIP IZGRADNJE	Pretežni tip u ovim zonama je individualna gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije. Prema dispoziciji i veličini na parceli može se locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije. Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje

	postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i sl.).
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Realizacija programa vršice se fazno na pojedinačnim lokacijama, a na osnovu planova detaljne regulacije, prema sledećim pravilima: - indeks zauzetostii nadzemnih etaža max 60% - indeks zauzetostii podzemnih etaža max 70% - zelenilo min. 25%
MAKSIMALNA VISINA	Visina objekta je: – max 16,0m (do kote venca). – max 22,0m (do kote slemena). Mogu se predvideti

	i podrumске просторије уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	- rastojanje građevinskih linija od bočnih i zadnjih granica parcele je min 1/2 visine objekta, a min 6,0m, uz obezbeđenje protivpožarnog puta i zaštitnog zelenog pojasa; - minimalno udaljenje objekata na istoj parceli je 1/2 visine objekta, uz zadovoljenje tehnoloških, protivpožarnih i ostalih uslova, a min 6.0 m; - prema javnoj površini (saobraćajnici) - komercijalni objekti, administrativna ili upravna zgrada ili sadržaji kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori, izložbeni plato i sl.); - rastojanja građevinskih

	linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji od bocnih i zadnjih granica parcela min. 1/2 h objekata, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov.
PARKIRANJE	broj parking mesta prema normativu za svaku delatnost, prosecno 1 parking mesto na 70m ² korisnog prostora izuzev kada je javnim parking prostorom zadovoljen potreban kapacitet. Za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015).
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Dozvoljena je izgradnja više objekata osnovne namene na parceli do maksimalnog koeficijenta zauzetosti. Moguća etapnost realizacije prema sagledavanju koncepta celine. Minimalna udaljenost objekata na istoj parceli

	iznosi najmanje 1/2 visine višeg objekta.
ARHITEKTONSKO -GRAĐEVINSKA STRUKTURA I OBRADA	Osnovnu građevinsku strukturu za zone u zahvatu predmetnog plana izvesti standardno, prilagoditi je urbanoj strukturi zone, poslovnim objektima, programu i lokaciji.
PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTUR U I MINIMALNI STEPEN KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	Minimalni stepen komunalne opremljenosti podrazumeva obezbeđen izlaz na javni put, kapacitet parkiranja, rešeno odlaganje komunalnog otpada i priključenje na elektroenergetsku mrežu, sistem vodovoda i kanalizacije. Obavezno opremanje građevinske parcele privređivanja podrazumeva obezbeđenje: - vodosnabdevanj a; - priključka na elektroenergetsk u i telekomunikacio nu mrežu; - manipulativnog prostora i parkinga za različite vrste

	vozila; Za skupne lokacije (kompleksi i lokaliteti) mogu se predvideti zajednički servisi kao što su: tehničko održavanje i opsluživanje infrastrukturnih, služba obezbeđenja i nadzora, i dr.
OSTALO	Uslovi uređivanja parcele Parcela se uređuje prema nameni. Osnovno uređenje obuhvata nivelaciju, parter, zelenu površinu parcele i odvodnjavanje van suseda. Zelena površina, teren sačuvan kao vodopropusni, mora činiti najmanje 25% parcele. Posebni uslovi Za složenije programe poslovanja sa specifičnim zahtevima i uslovima, višeporodične objekte, obavezna je razrada kroz Urbanistički projekat . Za transformaciju celih blokova radi se Plan detaljne regulacije. Kod uvođenja programa

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

BANJSKO-TURISTIČKI CENTAR

Centar lociran u zoni postojeće banje- Banje Rajčinoviće i predstavljaju deo turističke ponude Novog Pazara.

Za uređenje ovog sportskog centra važe opšta pravila uređenja i građenja zasve nivoe centra.

MEŠOVITO POSLOVANJE

USLOVI ZA FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	Veličina kompleksa usaglašava se sa tehnološkim uslovima i potrebama konkretne namene u skladu sa propisima i odgovarajućim tehničkim normativima Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta iznosi 8,0 ari. Na parcelama većim od 8,0 ari moguća je izgradnja drugog
---	--

	objekta na parceli za poslovni prostor iz tercijarnog sektora, servise ili za malu privredu manjeg kapaciteta. Na parcelama preko 8,00 ari, moguće je razvijati delatnosti male privrede, male proizvodne pogone, za delatnosti koje su po kapacitetu u skladu sa karakterom parcele, odnosom prema susedu pod propisanim uslovima zaštite životne sredine.
NAMENA _ OSNOVNA	Poslovanje, mala i srednja preduzeća, proizvodno zanatstvo, trgovina na veliko i malo.
NAMENA _ PRATEĆA	Trgovina, prostor za izložbeno - sajamske manifestacije, ugostiteljstvo, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura i socijalne ustanove, administrativne usluge, komercijalne usluge, zanatstvo, servisne usluge, rekreacija, pumpna stanica, infrastrukturni objekti.
NAMENA _ ZABRANJENA	javne funkcije
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija je definisana na grafičkom prilogu i obavezujuća je za novu izgradnju objekata. Ispadi u

	odnosu na građevinsku liniju nisu dozvoljeni.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Na nivou parcele: - indeks zauzetosti parcele max 80%
MAKSIMALNA VISINA	- Visina objekta: - max 12,0m (do kote venca). - max 15,0m (do kote slemena).
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju definiše se prema opštim pravilima. Rastojanja građevinskih linija novoizgrađenih objekata ili dogradnji od bočnih i zadnjih granica parcela min. 1/2 visine objekata, ukoliko je zadovoljen protivpožarni uslov.
PARKIRANJE	Parkiranje u okviru parcele ili u objektu, prema uslovima obezbeđenja tehnološke organizacije parcele i normativu: -1 parking mesto na 70 m2 prostora. - za ostale namene prema čl. 33 Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS br. 22/2015)

OSTALO	Za objekte male privrede, mala i srednja preduzeća, proizvodno zanatstvo, trgovinu na veliko i malo na parcelama većim od 0,5 ha, obavezna je razrada kroz <i>Urbanistički projekat</i> i odgovarajuća dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine (potrebna procena o potrebi izrade) . Za objekte privređivanja tj. čisto radne komplekse u okviru zone mešovitog poslovanja primenjuju se pravila građenja za radne zone.
---------------	---

Mešoviti poslovni centri formirani su kao specifične koncentrisane zone razvijaju visu izgrađenost, koja se definiše planom detaljne regulacije prema konkretnom programu i sirem zahvatu i opštim pravilima građenja. Pri tome se koriste urbanistički parametri centara u okviru celine, za odgovarajući programski i planski zahvat, odnosno samostalnu programsku parcelu centra.

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

2.2.4. VERSKI OBJEKTI

Verski objekti se grade u okviru pratećih namena zona stanovanja, centara, privređivanja i zelenih površina, u zavisnosti od gravitacionog područja.

Uređenje prostora i izgradnja vrši se prema specifičnim zahtevima za ovu vrstu objekata, razradom kroz Urbanistički projekat.

USLOVI ZA FORMIRANJE GRADEVINSKE PARCELE	Građevinska parcela se formira u zavisnosti od namene
NAMENA _ OSNOVNA	Verski objekat
NAMENA _ PRATEĆA	Turizam, komercijalne usluge, ugostiteljstvo, rekreacija
NAMENA _ ZABRANJENA	Proizvodni objekti, skladišta,
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Građevinska linija definiše se prema opštim pravilima i grafičkom prilogu - Građevinske linije. Moguća je rekonstrukcija i zadržavanje postojećih objekata koji u manjoj meri odstupaju od planirane ili Pretežne građevinske linije poteza, ukoliko nisu na regulacionoj liniji i ukoliko ne postoje smetnje tehničke ili funkcionalne prirode (saobraćajna preglednost, ugrožavanje suseda na osnovnoj građevinskoj liniji i

	sl.). Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Na nivou parcele: - indeks zauzetosti parcele max 70 %
MAKSIMALNA SPRATNOST	Visina objekta: – max 12,0m (do kote venca). – max 15,0m (do kote slemena). vertikalni elementi poput minareta i zvonika mogu imati veću visinu.
NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Objekat se postavlja na minimum 2,50 m od granica građevinske parcele.
PARKIRANJE	Parking prostor predvideti u okviru građevinske parcele 5 parking mesta na 100 m ² korisnog prostora.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi drugi (prateći) objekti, ali ne pomoćni objekti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.

2.2. SPROVOĐENJE PLANA

Sprovođenje Plana generalne regulacije vršiće se :

1. Izradom Planova detaljne regulacije:

- Površina obuhvaćena obavezom izrade Planova detaljne regulacije je 32.38.06 ha.
- Obuhvati Planova detaljne regulacije prikazane su na grafičkom prilogu br.5 *Planirana namena površina sa podelom prostora plana, sprovođenje plana*
- Rok izrade Planova detaljne regulacije je 24 meseca od dana objavljivanja u Službenom glasniku Plana generalne regulacije dela centra naseljenog mesta Grada Novog Pazara-delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i Gornji Selakovac;
- U okviru navedenih zahvata moguća je fazna izrada Planova, granice Planova utvrđuje Komisija za planove opštine Novi Pazar;
- Do donošenja navedenih Planova detaljne regulacije nije dozvoljeno izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju i rekonstrukciju u obuhvatu Planova;
- Pravila uređenja i građenja utvrđena ovim Planom su osnov i smernica za izradu navedenih planova;
- Izrada planova detaljne regulacije je moguća u svim zonama u kojima se za to ukaže potreba u smislu uvođenja/definisanja novih javnih površina i namena;
- Za promenu regulacije postojećih saobraćajnica koje nisu definisane ovim planom, kao i saobraćajnica i javnih površina definisanih ovim planom i za uvođenje novih javnih površina i saobraćajnica radi se Plan detaljne regulacije.

2. Izradom Urbanističkih projekata

Urbanističkim projekti rade se u skladu sa obavezama datim kroz pravila uređenja i građenja za određene zone i namene /za javne namene na površinama koje su regulisane ovim planom, namene privređivanja, složene programe poslovanja i usluga, višeporodično stanovanje, kao i za sve namene za koje se ustanovi obaveza izrade odgovarajućih elaborata zaštite (na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja nadležnog organa). Urbanističkim projektom se može predvideti fazna izgradnja, uz obezbeđenje minimalnog stepena komunalne opremljenosti, kapaciteta parkiranja i uslova i mera zaštite u prvoj fazi.

3. Direktno na osnovu pravila uređenja, pravila i mera zaštite i pravila građenja definisanih ovim Planom kroz izdavanje Lokacijske dozvole za sve namene i površine koje nisu obuhvaćene postojećim planovima odnosno obavezom izrade planova i urbanističkih projekata.

Sprovođenje plana generalne regulacije moguće vršiti direktno, izdavanjem lokacijske dozvole, ukoliko je određena lokacija uređena i regulisana tj. ima obezbeđen minimalni stepen komunalne opremljenosti definisan Planom.

Dinamika razvoja naselja u prostoru utvrđuje se na osnovu srednjoročnih i godišnjih planova i programa uređenja prostora i zemljišta. Ovom dinamikom utvrđuju se i prioriteti dalje razrade, kao i prioriteti u realizaciji pojedinačnih urbanističkih celina.

Prilikom izrade Planova detaljne regulacije i urbanističkih projekata neophodno je ispunjavanje svih obaveza i

kriterijuma koji su definisani pozitivnom zakonskom regulativom iz oblasti upravljanja i zaštite životne sredine.

Kod sprovođenja plana, u zonama graditeljskog nasleđa obavezno je učešće, uslovi i saglasnosti nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Kod sprovođenja plana, za objekte i zone u koridoru dalekovoda (35kV), poštovati uslove nadležne elektro distribucije.

Sve postojeće opštinske Odluke treba usaglasiti sa ovim Planom ili uraditi nove prema uslovima iz ovog Plana.

Sprovođenje Plana obuhvata i:

- trajno praćenje problema zaštite, uređenja i razvoja planskog prostora i redovno izveštavanje lokalne samouprave;
- definisanje razvojnih projekata radi konkurisanja kod domaćih i evropskih fondova;
- pokretanje inicijative za izmenu i dopunu Plana generalne regulacije, prema potrebi.

Broj: 350-56/2015

U Novom Pazaru, 19.06.2015. godine

**SKUPŠTINA GRADA
NOVOG PAZARA**

**PREDSEDNIK
Sadija Plojović,
dipl. ing. agronomije**

179.

Na osnovu člana 32. stav 1. tačka 6. Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.glasnik RS“ broj 127/09 i 83/14), člana 41. stav 1. tačka 7. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“ br. 4/13 – prečišćen tekst, 8/14 i 1/15) i člana 113. Poslovnika Skupštine grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“ br. 7/13 – prečišćen tekst i 8/14), kao i poštujući Rezoluciju Evropskog parlamenta o Srebrenici donetu 15.01.2009. godine o proglašenju 11. jula Danom sećanja na genocid u Srebrenici, na zajednički predlog svih odborničkih grupa, Skupština grada Novog Pazara na sednici održanoj 06.07.2015. godine, donela je

O D L U K U
O OSUDI GENOCIDA U SREBRENICI I
PROGLAŠAVANJU 11. JULA DANOM
SJEĆANJA NA ŽRTVE GENOCIDA
NAD BOŠNJACIMA U SREBRENICI

1. Najoštrije osuđujemo genocid nad Bošnjacima u Srebrenici.
2. Proglašava se 11. jul danom sjećanja na žrtve genocida u Srebrenici.
3. Proglašava se 11. jul danom žalosti i toga dana se na teritoriji grada Novog Pazara neće održavati nikakve svečanosti osim onih koje su tematski

vezane za obeležavanje genocida u Srebrenici.

4. Osuđuje se svako poricanje ovog genocida.
5. Skupština grada Novog Pazara osuđuje i sve druge zločine počinjene tokom 90-ih godina i izražava saosjećanje sa porodicama žrtava.
6. Naglašava se suštinski značaj pomirenja koje je zasnovano na dijalogu, suočavanju sa prošlošću i posvećanosti pravdi i podršci žrtvama, kao osnov za jačanje bezbjednosti, stabilnosti i prosperiteta u regionu.
7. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objaviće se u „Službenom listu grada Novog Pazara.

Broj: 9-14/15
U Novom Pazaru, 06.07.2015. godine

SKUPŠTINA GRADA
NOVOG PAZARA

PREDSJEDNICA
Sadija Plojović,
dipl. ing. agronomije

AKTI GRADONAČELNIKA**180.**

Na osnovu člana 64. stav 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Sl.glasnik RS“, broj 62/06, 69/08 i 41/09) i člana 1. Odluke o određivanju nadležnog organa za sprovođenje postupka davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini („Sl.list grada Novog Pazara“ broj 3/15), Gradonačelnik grada Novog Pazara je dana 28.05.2015. godine, doneo

**ODLUKU
O RASPISIVANJU JAVNOG OGLASA
ZA DAVANJE U ZAKUP
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U
DRŽAVNOJ SVOJINI
U GRADU NOVOM PAZARU
i raspisuje**

**O G L A S
ZA PRIKUPLJANJE PISANIH
PONUDA ZA DAVANJE U ZAKUP
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA U
DRŽAVNOJ SVOJINI**

**I
-Predmet javnog nadmetanja -**

1. Raspisuje se oglas za prikupljanje pisanih ponuda za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini u Gradu Novom Pazaru u sledećim katastarskim opštinama po kategorijama zemljišta:

KO	Broj javnog nadmetanja	Površina (ha)	Početna cena (din/ha)	Depozit (din) 10%	Period zakupa
ALULOVIĆE	1	12,0574	1893,055	2282,532	3
BAJEVICA	2	0,5119	1800,00	92,142	3
BARE	3	55,5127	2022,764	11228,91	3
BEKOVA	4	54,1665	1800,00	9749,97	3
BELE VODE	5	53,1719	1907,186	10140,87	3
BOTUROVINA	6	2,9916	3064,999	916,925	3
BRĀANI	7	53,7884	1840,555	9900,049	3
BRESTOVO	8	68,4971	1802,998	12350,01	3
VAREVO	9	4,3095	5168,361	2227,305	3
VEVER	10	79,9113	1800,00	14385,474	3
VIDOVO	11	16,3258	1800,00	2938,644	3
VITKOVIĆE	12	87,1383	2442,615	21284,54	3
VOJKOVIĆE	13	58,4366	1807,471	10562,25	3
VOJNIĆE	14	31,7775	1800,00	5719,95	3
VRANOVINA	15	0,5964	5264,621	313,982	3
VUČINIĆE	16	336,1120	1800,00	60500,16	3
VUČJA LOKVA	17	56,4068	1800,00	10153,224	3
GOLICE	18	15,5430	1800,00	2797,74	3

GOŠEVO	19	40,3557	1800,00	7264,026	3
GRAČANE	20	164,7877	1802,962	29710,6	3
GRUBETIĆE	21	62,2961	1809,804	11274,3730	3
DEŽEVA	22	5,1546	1800,00	927,828	3
DOJINOVIĆE	23	97,5055	1800,00	17550,99	3
DOLAC	24	15,4416	1848,963	2855,094	3
DOLJANI	25	14,9796	1809,888	2711,14	3
DRAGOČEVO	26	52,0679	1823,601	9495,109	3
DRAMICE	27	3,0300	2500,00	757,50	3
ŽUNJEVIĆE	28	88,5367	1806,485	15994,03	3
ZABRĐE	29	10,9180	1818,571	1985,516	3
ZLATARE	30	20,7596	1856,44	3853,896	3
IVANČA	31	0,5086	1800,00	91,548	3
IZBICE	32	108,3370	1800,483	19505,9	3
JAVOR	33	56,0363	1966,228	11018,01	3
JANČA	34	60,2415	1800,00	10843,47	3
JOVA	35	136,3832	1800,036	24549,47	3
KAŠALj	36	98,3772	1829,77	18000,77	3
KOVAČEVO	37	25,5007	1874,923	4781,185	3
KOŽLJE	38	39,1449	1835,039	7183,241	3
KOPRIVNICA	39	11,7051	1800,00	2106,918	3
KOSURIĆE	40	8,7543	1800,00	1575,774	3
KRUŠEVO	41	39,7708	1800,00	7158,744	3
KUZMIČEVO	42	20,5334	1987,51	4081,033	3
LEČA	43	28,6531	1800,00	5157,558	3
LOPUŽNJE	44	155,7255	1843,028	28700,65	3
LUKARE	45	38,1662	1847,832	7052,474	3
L.GOŠEVO	46	7,3208	1835,952	1344,064	3
LUKOCREVO	47	8,5873	2283,642	1961,031	3
MIŠČIĆE	48	52,9831	2767,121	14651,054	3
MUR	49	4,5056	1800,00	811,008	3
MUHOVO	50	229,7103	1954,985	44908,01	3
NEGOTINAC	51	116,1059	1800,00	20899,062	3
ODOJEVIĆE	52	331,9676	1818,934	60382,73	3
OKOSE	53	49,4987	1800,00	8909,766	3
OSAONICA	54	40,7011	1800,00	7326,198	3
OHOLJE	55	2,1748	1800,00	391,464	3
PAVLJE	56	51,0530	1800,00	9189,54	3
PARALOVO	57	0,9458	4944,491	467,65	3
PASJI POTOK	58	205,0746	1802,129	36957,09	3
PILARETA	59	1,2787	1800,00	230,166	3

POBRĐE	60	0,7301	2500,00	182,525	3
POŽEGA	61	5,7257	1800,00	1030,626	3
POŽEŽINA	62	12,1606	1800,00	2188,908	3
POLOKCE	63	25,4485	1800,00	4580,73	1
POPE	64	146,8484	1801,271	26451,37	1
POSTENJE	65	61,7654	1852,111	11439,64	1
PRĆENOVA	66	22,1753	2162,95	4796,407	1
PUSTOVLAH	67	52,5660	1800,00	9461,88	1
RADALJICA	68	306,3142	1800,00	55136,556	1
RAJETIĆE	69	101,2107	1951,626	19752,54	1
RAJKOVIĆE	70	3,8022	1800,00	684,396	1
RAJČINOVIĆE	71	0,6034	5500,00	231,87	1
R. TRNAVA	72	29,3566	2037,648	5981,8417	1
RAKOVAC	73	8,3676	1800,00	1506,168	1
RAST	74	77,0247	1816,135	13988,73	1
SEBEČEVO	75	29,6178	1800,00	5331,204	1
SITNIĆE	76	61,4638	1806,441	11103,07	1
SKUKOVO	77	4,6904	1800,00	844,272	1
SLATINA	78	48,4305	1800,00	8717,49	1
SMILOV LAZ	79	12,8167	1960,74	2513,022	1
S.TUŠIMLJA	80	16,4772	1800,00	2965,896	1
STRADOVO	81	50,2234	1816,339	9122,273	1
SUDSKO SELO	82	24,8706	1800,00	4476,708	1
TENKOVO	83	131,3393	1802,626	23675,56	1
TRNAVA	84	17,0680	1808,141	3086,135	1
TUNOVO	85	13,5432	1800,00	2437,776	1
COKOVIĆE	86	17,9726	1800,00	3235,068	1
ČAŠIĆ DOLAC	87	98,7149	1800,663	17775,226	1
ŠAVCI	88	2,6146	1800,00	470,628	1
ŠTITARE	89	74,3582	1800,00	13384,476	1
UKUPNA POVRŠINA		4951.1334			1

2. Uvid u dokumentaciju: grafički pregled katastarskih parcela po katastarskim opštinama i spisak parcela po formiranim javnim nadmetanjima (kompleksima), koja su predmet izdavanja u zakup, može se izvršiti u zgradi Grada Novog Pazara, u kancelariji br. 42 i 44 radnog dana od 8.00 do 14.00 časova.

Kontakt osoba Milica Belić, tel. 020/313 644 lok. 150.

3. Zemljište iz ovog Oglasa daje se u viđenom stanju i zakupac se ne može pozivati na njegove fizičke nedostatke.

4. Obilazak poljoprivrednog zemljišta, koje se daje u zakup može se izvršiti: za KO od 1 do 23 (Iz tabele 15-pregled grupisanih

nadmetanja) dana 22.06.2015. od 8.00 do 14.00 časova.

za KO od 24 do 47 (Iz tabele 15–pregled grupisanih nadmetanja) dana 23.06.2015. od 08 do 14 časova.

za KO od 48 do 70 (Iz tabele 15-pregled grupisanih nadmetanja) dana 24.06.2015. od 08 do 14 časova.

za KO od 71 do 89 (Iz tabele 15-pregled grupisanih nadmetanja) dana 25.06.2015. od 08 do 14 časova.

5. Ukoliko nakon raspisivanja Oglasa za javno nadmetanje za zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini dođe do promena površine iz oglasa po bilo kom zakonskom osnovu, dalji postupak davanja poljoprivrednog zemljišta u zakup će se sprovesti samo za tako utvrđenu površinu zemljišta.

6. Sve troškove koji nastanu po osnovu zakupa poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini snosiće lice koje dobije to zemljište u zakup.

7. Zemljište iz ovog Oglasa daje se u zakup isključivo za poljoprivrednu proizvodnju, ne može se koristiti u druge svrhe.

8. Zemljište iz ovog oglasa ne može se davati u podzakup.

II

– Uslovi za prijavljivanje na javno nadmetanje–

1. Pravo učešća u javnom nadmetanju za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini ima:

- pravno i fizičko lice koje je upisano u Registar poljoprivrednih gazdinstava i ima aktivan status.

2. Ispunjenost uslova za prijavljivanje na javno nadmetanje ponuđač dokazuje

originalnim dokumentima, odnosno overenim fotokopijama i to:

- fotokopijom lične karte ili očitanoj ličnom kartom za lične karte sa čipom za fizička lica, odnosno, fotokopijom izvoda iz privrednog registra (ne stariji od šest meseci do dana objavljivanja oglasa) za pravna lica;
- fotokopijom potvrde o aktivnom statusu u Registru poljoprivrednih gazdinstava iz tekuće godine.

3. Ponuđači su dužni da pre početka javnog nadmetanja dostave originale dokumenata iz tačke 2. ovog odeljka na uvid Komisiji za sprovođenje postupka javnog nadmetanja. Najpovoljniji ponuđač je dužan da nakon zaključenja zapisnika sa javnog nadmetanja, preda originale dokumenata iz tačke 2. ovog odeljka Komisiji za sprovođenje postupka javnog nadmetanja.

4. Ponuđači koji uz prijavu dostave original ili overenu fotokopiju dokumentacije iz tačke 2. ovog odeljka ne moraju da prisustvuju javnom nadmetanju.

5. Ovlašćeni predstavnik ponuđača dužan je da dostavi overeno punomoćje od strane nadležnog organa Komisiji za sprovođenje postupka javnog nadmetanja pre početka javnog nadmetanja. Ovlašćeni predstavnik može zastupati samo jednog ponuđača na javnom nadmetanju.

6. Ponuđači su dužni da zajedno sa prijavom za javno nadmetanje dostave dokaz o uplati depozita **u tačnom dinarskom iznosu** navedenom u tabeli iz tačke I ovog oglasa, **za svako javno nadmetanje pojedinačno**, na račun Gradske uprave Novi Pazar broj: 840-0000003113741-05.

7. Svim ponuđačima, osim najpovoljnijem, uplaćeni depozit će se vratiti nakon javnog nadmetanja. Najpovoljnijem ponuđaču depozit će biti uračunat u godišnju zakupninu. U slučaju da najpovoljniji

ponuđač odustane od svoje ponude depozit se ne vraća. Depozit se ne vraća ni ponuđaču koji je odlukom Komisije za sprovođenje postupka javnog nadmetanja udaljen sa javnog nadmetanja zbog narušavanja reda i discipline.

8. Ukoliko ponuđena cena prelazi dvostruki iznos početne cene, potrebno je da najpovoljniji ponuđač, nakon otvaranja ponuda, u toku nadmetanja, dopuni depozit do 50% ponuđene cene.

9. Javno nadmetanje će se održati ukoliko bude blagovremeno dostavljena najmanje jedna prijava.

10. Pravo učešća u javnom nadmetanju za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini u prvom i drugom krugu **nemaju** pravna i fizička lica koja nisu ispunila sve obaveze iz ranijih ili tekućih ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini kao i ona koja su izvršila ometanje poseda poljoprivrednog zemljišta ili koja su narušavala nesmetano odvijanje bilo kog dela postupka javnog nadmetanja prilikom davanja poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini u zakup.

III

– Dokumentacija za prijavljivanje na javno nadmetanje –

- formular za prijavljivanje (popunjen u celosti i potpisan);
- dokaz o uplati depozita;
- lična karta za fizička lica, odnosno, izvod iz privrednog registra (ne stariji od šest meseci do dana objavljivanja oglasa) za pravna lica;
- potvrda o aktivnom statusu u Registru poljoprivrednih gazdinstava iz tekuće godine.

Formular prijave i adresirane koverta, odnosno štampane nalepnice sa adresom opštine, se mogu preuzeti svakog radnog dana u uslužnom centru Grada Novog Pazara šalter br.2. Potrebno je da se ponuđač blagovremeno upozna sa saržajem formulara prijave.

Prijava na oglas se podnosi u zapečaćenoj koverti na kojoj mora da piše:
Na prednjoj strani:

- **Adresa:** Grad Novi Pazar, **ulica i broj:** Stevana Nemanje br. 2., **Komisiji za sprovođenje postupka davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini;**
- **Upisati naznaku PONUDA-NE OTVARATI**
- Broj javnog nadmetanja ____ (navesti i KO)

Na zadnjoj strani:

- ime i prezime/naziv i adresa ponuđača
Zajedno sa prijavom na oglas dostavlja se navedena dokumentacija.

IV

– Rok za podnošenje prijave -

Rok za podnošenje dokumentacije za prijavljivanje je do 10 sati, dana 27.07.2015. godine. Blagovremenim će se smatrati sve prijave koje stignu u uslužni centar Gradske uprave Grada Novog Pazara do navedenog roka, bez obzira na način dostavljanja.

Nepotpune i neblagovremene prijave neće se razmatrati.

V

– Javno nadmetanje -

Javno nadmetanje za davanje u zakup zemljišta iz tačke I. ovog Oglasa održaće se

u zgradi Grada Novog Pazara, ulica i broj: Stevana Nemanje br. 2., i to:

1. K.O. od 1 do 44 (pregled grupisanih nadmetanja- tabela 15) dana 29.07.2015. godine sa početkom u 12 časova u prostorijama Gradske uprave Novi Pazar;

2. K.O. od 45 do 89 (pregled grupisanih nadmetanja-tabela 15) dana 29.07.2015. godine sa početkom u 10 časova.

VI

- Plaćanje zakupnine -

Zakupnina će biti preračunata u evre po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan javnog nadmetanja.

Zakupnina se plaća unapred u dinarskoj protivvrednosti po srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

VII

- Sredstva obezbeđenja plaćanja -

Najpovoljniji ponuđač je u obavezi da u roku od 10 dana od pravosnažnosti odluke dostavi dokaz o uplati zakupnine u iznosu utvrđenom pravosnažnom odlukom o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, umanjenom za iznos uplaćenog depozita, koje će dostaviti Ministarstvu poljoprivrede i zaštite životne sredine preko Gradske uprave Grada Novog Pazara.

Za ugovore čiji je rok trajanja duži od jedne godine zakupac plaća zakupninu najkasnije do 30. septembra za svaku narednu godinu zakupa, a uz uplatnicu za prvu godinu zakupa dostavlja i :

- garanciju poslovne banke u visini godišnje zakupnine poljoprivrednog zemljišta ili
- ugovor o jemstvu jemca (pravno lice) ili

- dokaz o uplati depozita u visini jedne godišnje zakupnine kao sredstvo obezbeđenja plaćanja zakupnine, a koji će se u slučaju redovnog plaćanja računati kao plaćena zakupnina za poslednju godinu zakupa.

Ukoliko zakupac ne dostavi uplatu iz stava 2. ove tačke ugovor o zakupu se raskida a zakupnina će biti naplaćena iz sredstava obezbeđenja naplate.

Ovu odluku objaviti u „Službenom listu grada Novog Pazara“, na oglasnoj tabli Gradske uprave Novi Pazar i mesnim kancelarijama, i na web strani, s tim što će se rok za podnošenje prijave računati od dana objavljivanja u „Službenom listu Grada Novog Pazara“.

Broj: 320-15/15

U Novom Pazaru, 28.05.2015. godine

**GRADONAČELNIK
NOVOG PAZARA**

**GRADONAČELNIK
dr Meho Mahmutović**

181.

**REŠENJE
O DAVANJU SAGLASNOSTI NA
PRAVILNIK O UNUTRAŠNJOJ
ORGANIZACIJI I SISTEMATIZACIJI
RADNIH MESTA U JAVNOM
PREDUZEĆU ZA INFORMISANJE – JPI
“NOVI PAZAR”**

I

Daje se saglasnost na Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mesta u Javnom preduzeću za informisanje – JPI “Novi Pazar”, po zahtevu br. 023-16/15 od 26.05.2015. godine, koji je podneo direktor Javnog preduzeća za informisanje – JPI “Novi Pazar”, dana 22.05.2015. godine, pod brojem 820.

II

Rešenje objaviti u “Službenom listu grada Novog Pazara”.

Broj: 023-16/15

U Novom Pazaru, 29.06.2015. godine

**GRADONAČELNIK
NOVOG PAZARA**

**GRADONAČELNIK
dr Meho Mahmutović**

S A D R Ž A J

AKTI SKUPŠTINE

- 178.** Plan Generalne regulacije dela centra naseljenog mesta grada Novog Pazara - delovi naselja koja se prostiru dolinom reke Raške i Ljudske, deo naselja Rajčinoviće sa banjom, Dojeviće, Pobrđe, Varevo, Barakovac i gornji Selakovac.....**1**
- 179.** Odluka o osudi genocida u Srebrenici i proglašavanju 11. jula danom sjećanja na žrtve genocida nad Bošnjacima u Srebrenici.....**108**

AKTI GRADONAČELNIKA

- 180.** Odluka o raspisivanju Javnog oglasa za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini u gradu Novom Pazaru sa tekstom Oglasa za prikupljanje pisanih ponuda za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini.....**109**
- 181.** Rešenje o davanju saglasnosti na Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mesta u Javnom preduzeću za informisanje – JPI “Novi Pazar”.....**115**

