

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“

**Izmena i dopuna dela PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO
CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI
OBUHVATA DEO NASELJA ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR GORNJI I
DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE
IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA
SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA na potesu
NASELJA „CARINA,,**

- materijal za rani javni uvid -

Novi Pazar, 2017. godine

NARUČILAC:

Grad Novi Pazar

OBRADIVAČ:

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,

DIREKTOR :

Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANIST :

Ajsela Demović, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:

Ajsela Demović, dipl.ing.arh.
Mušović Sead, dipl.ing.građ.
Hamza Jakupović, geod. tehn.

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA GENERALNE REGULACIJE	
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA.....	
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA.....	
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA	
5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA.....	
5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE	
5.2 URBANISTIČKI PARAMETARI	
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA	

II GRAFIČKI DEO

1. Podloga sa granicom.....	1:1000
2. Pretežna namena.....	1:1000
3. Plan regulacije.....	1:1000

TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA

Okvirna granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „CARINA,, je ul. Stevana Nemanje, ul. Omladinska, ul. Kej 12. Srpske brigade i ulica Dimitrija Tucovića. Granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „CARINA,, ide katastarskim parcelama: **sa zapada** k.p. br.440/1, 441/2, 441/3, 442, 443, 449/6, 449/8, 447/4, 447/2, preseca krak ulice Stevana Nemanje; 4494/1, 580/3, 580/4, 580/5, 580/6, 580/1, 580/2, 586 (ul. Njegoševa), 587, 620(ul.Miodraga Komatine) i k.p.br.647; **sa juga** ide k.p.br. 646 i 642 (ul. Moskovska), 641, 640, 536, 4495 (ul.Jalija) i k.p.br.535; **sa istoka** ide k.p.br.4496(Kej 12. Srpske brigade) i k.p.br.4495 (ul.Jalija), pa ide po k.p.br.510/2, 505,504, 503, 502,500, 499, 498, 496, 494, 495, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 4495 (ul.Jalija) i **sa severa** ide po k.p.br. 476/44, 476/43, 476/40, 476/36, 476/24, 476/35, 476/34, 476/33, 476/32, 476/17, 476/52 i 476/53.

Sve nabrojane katastarske parcele nalaze se u K.O. Novi Pazar.

Okvirna površina obuhvaćena izmenom i dopunom plana iznosi oko 25,6 ha, dok će se precizna površina iskazati prilikom izrade i verifikacije Nacrta izmene i dopune plana generalne regulacije.

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

- Orto foto snimak;
- Raspoloživi digitalni katastarski plan u R 1:1000

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Uslovi i smernice se preuzimaju iz donetih planskih dokumenata višeg hijerarhiskog reda: Prostorni plan Novog Pazara 2020 i GUP Novi Pazar 2020.

Planski osnov za izradu Izmena i dopuna PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA DEO NASELJA ĆUKOVAC,GRADSKI CENTAR GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA,NASELJE VAROŠ MAHALA,ŠESTOVO I JALIJA na potesu NASELJA „CARINA,,je:

- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020 donet 2014. godine, (Sl.gl.br. 2/2014)

Prema GUP Novi Pazar 2020 obuhvat izmene plana je po nameni stambena zona.

3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA

Zemljište u obuhvatu Plana je u delimično neizgrađeno u privatnom vlasništvu. Pristup obuhvatu je sa postojeće ulice Stevana Nemanje sa zapada ,ul. Dimitrija Tucovića sa

severa, sa istoka ul.12 Srpske brigade I sa juga ul. Omladinska.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Cilj izrade plana je očuvanje i dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije korišćenje prostora. Izmena i dopuna PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA DEO NASELJA ĆUKOVAC,GRADSKI CENTAR GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA,NASELJE VAROŠ MAHALA,ŠESTOVO I JALIJA na potesu NASELJA „CARINA,, potrebna je da se izvrši izmena i dopuna u pravilima uređenja i pravilima građenja, da se definišu pojedine građevinske i regulacione linije.

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE

Zadržava se pretežna planirana namena koja je u skladu sa generalnim urbanističkim planom, a to su namene stanovanja sa poslovanjem gustina „Ao „(opšte stambene zone većih gustina $G_s = 70-100$ stanova /ha), stanovanje „A,,(gradske stambene zone $G_s = 40-70$ stanova /ha), zona poslovanja (autobuska stanica), I javne površine :socijalna zaštita I površine za školu I obdanište.

5.2 URBANISTIČKI PARAMETRI

-visoke gustine stanovanja Ao- opšte stambene zone većih gustina-

1. namena: objekti javne namen, poslovne zone i zone većih gustina

2. građ. Parcela: min. Površina građ. Parcele 200,0m² za slobodnostojeće, 360,0m² za dvojne objekte, 150,0m² za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m²(uz toleranciju od 20%) za višespratne stambene i poslovne objekte. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije..Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat.parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Građevinske linije u zemlji:

Član 18.

Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. (član 18. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015).

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 70% (za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%

5. najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. 22,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti i na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta).

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgradjen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. 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,

-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

-visoke gustine stanovanja A gradske stambene zone većih gustina-

1. namena: objekti javne namene, poslovne zone i zone većih gustina

2. građ. parcela: min. površina građ. parcele 200,0m2 za slobodnostojeće, 360,0m2 za dvojne objekte, 150,0m2 za objekte u neprekinutom nizu i 600,0m2 (uz toleranciju od

20%) za višespratne stambene i poslovne. Za parcele čija je širina fronta manja od 8,0m prema javnoj površini, gradiće se kuće u nizu.

Minimalna širina građ. Parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0m a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne objekte 16,0m. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske.

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ. Linijama, osim za kolektivno stanovanje gde je minimalna građevinska linija udaljena 5 metara od regulacione linije a satim da rampa za ulazak ili izlazak iz garaže bilo u podrumskoj ili prizemnoj etaži mora da se završi iza regulacione linije. Svi postojeći objekti koji su ispred građ. Linije mogu se legalizovati, a ako su na kat. parceli državnog puta moraju se pribaviti saglasnosti upravljača javnog državnog puta u skladu sa Zakonom.

Građevinske linije u zemlji:

Član 18.

Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. (član 18. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015).

4. dozvoljeni indeks zauzetosti 70% (za nove objekte), za individualno stanovanje 60%

5. najveća dozvoljena visina objekta 22,0m od kote terena, za individualne stambene objekte 12m

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje 4,0m od međe uz mogućnost izgradnje na manjoj udaljenosti na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane, 2,0m bočno i 2,5m od od medje ka zadnjem dvorištu uz mogućnost izgradnje na međi a uz saglasnost vlasnika susedne parcele, odnosno vlasnika parcele na čijoj se međi gradi. (dimenzije se odnose na horizontalnu projekciju objekta) . Za sve parcele koje su manje od min. veličine parcele prema pravilniku o opštim pravilima parcelacije, zatečene parcele tretiraće se kao građevinske. Na takvim parcelama može se dozvoliti izgradnja stambenog objekta u veličini i gabaritu kao okolni objekat. Za rastojanje manje od međe do međe uz saglasnost suseda.

7. U okviru svih parcela moguće je izgraditi više objekata, prizemni pomoćni objekat ali samo do planiranog indeksa zauzetosti parcele .

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ukoliko prostor nije izgrađen. Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama. Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. 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.
- 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

-Predškolsko obrazovanje i vaspitanje

Za očekivani broj dece u planskom periodu, potrebno je izgraditi nove decje ustanove. Nove dečije 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 (8-10m² /korisniku)
- površina zemljišta (25-30m²/korisniku)

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

Objekti čija je izgradnja zabranjena su 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.

-Mešovito poslovanje

Mešoviti poslovni centri su vrste zona koje se bave pretežno tercijalnim delatnostima. Pravila građenja za ovu zonu ista su kao pravila građenja za zonu Ao-opšte stambene zone većih gustina ,na koju se mešovito poslovni centri direktno oslanjaju.

- građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu br.08-građevinske linije.
- visinska regulacija i indeksi za planirane namene u zahvatu centra definisani su pravilima građenja i uređenja za zonu Ao.
- kod većih objekata poslovanja i javnih namena obavezan je servisni pristup, a kod svih odgovarajući protivpožarni pristup.

Građevinske linije u zemlji:

Član 18.

Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele. Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže. (član 18. Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015).

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Realizacijom ovog planskog rešenja stvaraju se uslovi za aktiviranje potencijala ovog prostora.

Obradila:

Ajsela Demović, d.i.a.