

**NARUČILAC IZRADE PLANA**

**GRAD NOVI PAZAR**



**NOSILAC IZRADE PLANA**



**JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA**

Novi Pazar, 28. Novembar bb, tel.: +38120 312 892, tel/fax: +38120 32 32 22

## **MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID**

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA  
NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA  
ĆUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I  
GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO  
NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA,  
NA POTESU NASELJA „POTOK,,**

**ODGOVORNI URBANISTA**

Jasmina Biševac, dipl.inž.arh.

**DIREKTOR**

Suat Ljaić, dipl.inž.arh.

**JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA“**

**MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID**

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR, GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA , NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA, NA POTESU NASELJA „POTOK,,**

**Novi Pazar, 2017. godine**

**NARUČILAC:**

Grad Novi Pazar

**OBRAĐIVAČ:**

JP „Zavod za urbanizam grada Novog Pazara,,

**DIREKTOR :**

Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

**ODGOVORNI URBANISTA :**

Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.

**STRUČNI TIM:**

Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.  
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.  
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 I OSNOVNA OGRANIČENJA
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA
5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA
  - 5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE
  - 5.2 URBANISTIČKI PARAMETARI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

### **II GRAFIČKI DEO**

1. GRANICA PLANA  
SA PLANIRANOM PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA
2. PLAN REGULACIJE

### **III DOKUMENTACIJA**

1. ODLUKA O IZRADI IZMENE I DOPUNE PLANA

## MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID

### I TEKSTUALNI DEO

#### UVOD

Izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya, na potesu naselja „Potok,,(u daljem tekstu: Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja „Potok,,) pristupilo se na osnovu Odluke o izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja „Potok,,) ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 11/16).

Član 10. Odluke o izmenama i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok, određuje da se ne pristupa izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Osnovni cilj izrade Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja „Potok,, jeste stvaranje planskog osnova za utvrđivanje dugoročne projekcije razvoja i prostorne organizacije naselja, te zaštite, uređenja i namenskog korišćenja prostora, kao i stvaranje uslova za regulaciju, uređenje i izgradnju naselja, kroz izmenu i dopunu u Pravilima uređenja i građenja i kroz redefinisane građevinskih i regulacionih linija i dopune sa ulicama koje su u prethodnom planu ispuštene.

Nosilac izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja Potok, je grad Novi Pazar, a obrađivač Plana je "Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara".

Plan se donosi za građevinsko područje naselja Potok, u skladu sa čl. 25. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-UC, 24/11,121/12, 42/13-UC, 50/13-UC, 54/13-UC, 98/13-UC, 132/2014 i 145/2014).

Konceptualni okvir planiranja predstavlja građevinsko područje naselja Potok, u okviru koga treba definisati pretežnu planiranu namenu površina: za stanovanje, za javne potrebe, komunalnu infrastrukturu i ostale namene na način koji istovremeno obezbeđuje javni interes i održivi ekonomsko demografski razvoj.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, radi upoznavanja javnosti sa opštim ciljevima i svrhom izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, na potesu naselja Potok, mogućim rešenjima za razvoj prostornih celina i efektima planiranja, nakon donošenja Odluke o izradi izmena i dopuna dela PGR-a na potesu naselja Potok pristupilo se izradi materijala za rani javni uvid.

Planska rešenja će biti usklađena sa propisima, koji posredno ili neposredno regulišu ovu oblast.

## 1. GRANICA PLANA

Izmenom i dopunom PGR na potesu naselja „ Potok,, obuhvaćen je prostor uokviren ulicama Đurđevi stupovi, ulicom 28, Novembra, ulicom AVNOJ-a ulicom Stevane Nemanje, delom uz granicu zone posebne namene, ulicom Miodraga Jovanovića, ulicom Kolubarskom i uz granicu zone posebne namene do ulice Đurđevi stupovi.

Granica obuhvata izmene PGR-a na potesu naselja Varoš mahale, dela gradskog centra i dela naselja Potok ide katastarskim parcelama i to sa zapadakatastarskim parcelama 23440; 23430; 23437/2; 385/2; 387; 389; 390; 409; prelazi ulicu Klubarsku 430; 410; 411; 412; 413; 418; 414; 415; 416; 417; 430; 1224/2; 1223; 1222; 1221; 1203; 1202; 1201; 1196; 1195; 1194; 1193; 1192; 1191; 1190; 1189; 1188; 1186; 1185; 1184; 1183; 1162 (ulica Petra Mirkovića); 1129; 1128; 1127; 1126 (ulica Miodraga Jovanovica); 1031; 1032/2; 1032/1; 1029; 1030; 1029; deo 3194 (krak ulice 28 Novembar); 990/2; 990/1; 989; 988 (ulica Relje Krilatice); 910; prelazi ulicu Šabana Koče 888 i k.p. 803, sa juga katastarskom parcelom 803 (nova lučna zgrada), sa istoka katastarskom parcelom 4494 (ulica Stevana Nemanje) i sa severa katastarskim parcelama 436/4; 436/5; 436/2; 436/1; 1126 (ulica Miodraga Jovanovica); 1162 (ulica Petra Mirkovica); 430 (ulica Kolubarska); 363; 364/1; 23435; 385/3; 23437/2; 23436 i k.p. 23440 sve KO Novi Pazar. Sve nabrojane parcele su KO Novi Pazar i nalaze se u obuhvatu izmene i dopune PGR-a na potesu naselja Varoš mahale, dela gradskog centra i dela naselja Potok. Okvirna površina obuhvata je oko 34 Ha a precizna površina bice definisana 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

**Planski osnov** za izradu Odluke o izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja POTOK je:

- **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)

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

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

- **Važeći plan - PGR** za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Ćukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jaliya.

### **PROSTORNI PLAN GRADA NOVI PAZAR 2020** (Sl.gl.grada Novog Pazara 2/2012 od 09.03.2012)

#### **Vizija i principi prostornog razvoja**

**Vizija** prostornog razvoja grada Novog Pazar, je da bude ravnomernije razvijen, konkurentan i integrisan sa okruženjem (svojim funkcionalnim područjem i regijom Šumadija i Zapadna Srbija), atraktivan za investiranje, što podrazumeva aktiviranje i mobiliziranje teritorijalnog kapitala, održivo korišćenje prirodnih i stvorenih resursa, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobraćajnu pristupačnost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobraćajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja.

Teritorija grada Novog Pazara raspolaže značajnim ali nedovoljno aktiviranim prirodnim potencijalima i teritorijalnim kapitalom.

#### **Opšti i posebni ciljevi prostornog razvoja su:**

- 1) odgovorno upravljanje razvojem, uređenjem i zaštitom prostora u skladu sa realnim potencijalima i ograničenjima prirodnih i stvorenih vrednosti i dugoročnim potrebama ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine;
- 2) uravnoteženiji razvoj teritorije grada i funkcionalnog područja Novog Pazara, jačanjem funkcija centra državnog značaja, opštinskih centara i subcentara, podsticanjem razvoja tržišno konkurentnih sektora privrede (industrije, turizma, poljoprivrede, usluga i infrastrukture);
- 3) povećanje dostupnosti područja i razvoj transnacionalnih programa sa državama sa kojima grad ima tradicionalno razvijene ekonomske i kulturne veze;
- 4) unapređenje kvaliteta života i stvaranje uslova za demografsku obnovu ruralnog dela teritorije grada Novog Pazara, investiranjem u razvoj multifunkcionalnih ruralnih područja, pre svega u obnavljanje i razvoj infrastrukture, javnih službi i usluga, očuvanje i uređenje turističkih prostora sa prirodnim i kulturnim nasleđem, razvoj ekonomski isplativih i statusno privlačnih aktivnosti.

## **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020** **(Službeni list grada Novog Pazara 2014.god. br. 2/2014)**

Ciljevi izrade Generalnog urbanističkog plana 2020 :

1. Uskladjivanje sa novim Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik RS br. 72/2009 i 81/09-ispavka, 64/10-US i 24/2011)
2. Određivanje obuhvata građevinskog područja
3. Granice obuhvata planova Generalne regulacije za celo građevinsko područje
4. Generalne namene površina koje su pretežno planirane u građevinskom području, na nivou urbanističkih zona i celina
5. Generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

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, 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
3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina
4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta
5. Očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog urbanističkog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

Generalni urbanistički plan sagledava potencijale grada, definiše pravce razvoja javnih službi, saobraćaja, infrastrukture, poslovnih i privrednih zona, stanovanja i turizma, uz utvrđivanje mera zaštite prostora i životne sredine.

Namena prostora u zahvatu GUP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogućnostima koje pružaju prirodni i stvoreni činioci prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanističkog plana čini: **Građevinsko područje**.

Građevinsko područje podeljeno je na URBANISTIČKE CELINE i ZONE . U okviru ovih celina i zona, GUP-om se propisuju PRAVILA UREĐENJA.Građevinsko područje podeljeno je na:

### **JAVNE POVRŠNE**

Javne površine (obrazovanje, zdravstvo, dečija i socijalna zaštita, kultura, informisanje, uprava, administracija, posebne namene, komunalni objekti, zelenilo, sport i rekreacija, saobraćajni objekti, kao i mreža saobraćajne i komunalne infrastrukture).

**OSTALE POVRŠINE** (stanovanje, privređivanje, centri svih nivoa i verski objekti).

Prostorni razmeštaj zone stanovanja zasniva se na različitim gustinama stanovanja što omogućava racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta u urbanistički organizovanim zonama, zonama pugušćavanja, rekonstrukcije i u zonama retkih gustina u obodnim delovima područja GUP-a.

Zone najviših gustina zastupljene su u zoni gradskog centra, u celinama Stara čaršija i Centar grada. Gustine postepeno opadaju prema perifernim zonama područja GUP-a.

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

- A - VISOKE GUSTINE STANOVANJA
- B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA
- C - RETKE GUSTINE STANOVANJA



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

Prostor unutar obuhvata Plana je potpuno izgrađen. Evidentna je tendencija ukрупnjavanja postojećih parcela i povećanja spratnosti postojećih i planiranih objekata.

### **4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA**

Cilj izrade plana je očuvanje i dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije korišćenje prostora. Prilokom izrade Izmjena i dopuna PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA DEO NASELJA ČUKOVAC, GRADSKI CENTAR GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA, NASELJE VAROŠ MAHALA, ŠESTOVO I JALIJA na potesu naselja „POTOK,, izvršiće se izmena prethodnog planskog rešenja u skladu sa potrebama eksploatacije prostora u delu planirane regulacije i pravila uređenja i građenja.

### **5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA**

#### **5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE I REGULACIJE**

Na prostoru Izmene Plana zadržava se pretežna planirana namena koja je u skladu sa generalnim urbanističkim planom kao i kompatibilne namene uz mogućnost pratećih sadržaja.

Planirane namene površina u obuhvatu granice Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Potok su :

#### **Planirane površine javne namene:**

- osnovno obrazovanje
- dečije ustanove
- dom zdravlja
- socijalna zaštita
- uprava

- komunalne delatnosti
- groblja
- sport i rekreacija
- zelenilo.

#### **Planirane površine ostalih namena:**

- Au – centralne urbane i poslovne zone većih gustina
- „Ao „( opšte stambene zone većih gustina Gs= 70-100 stanova /ha),
- „A,, ( gradske stambene zone većih gustina Gs= 40-70 stanova /ha),
- „Bm,, mešovito stanovanje srednjih gustina Gs= 20-40 stanova /ha)
- verski objekti

Predložene planirane namene površina prikazane su na grafičkom prilogu br.1 Planirane namene površina”( R 1: 1 000)

Planirana pretežna namena Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Potok je stanovanje visokih gustina. Porodično stanovanja je i dalje mogući vid stanovanja, ali zbog izrazite potrebe za izgradnjom višeporodičnih stambenih objekata, a u skladu sa planiranom pretežnom namenom stanovanja visokih gustina, moguće je proglašavanje postojećih zona porodičnog stanovanja unutar postojećih blokova.

Planom se predviđa mogućnost da se, u sklopu postojeće i planirane pretežne namene, ostvare određeni sadržaji poslovanja, koji su u službi zadovoljenja potreba stanovništva.

Izmena saobraćajnog rešenja se odnosi na ispravke regulacionih linija značajnih za sprovođenja plana. Prema predloženoj izmeni i dopuni dodaju se i ukidaju saobraćajnice u skladu sa potrebama kvalitetne realizacije planskog rešenja. Ispravka regulacije saobraćajnica uslovljava i ispravku građevinskih linija. Predlog izmene planskog rešenja u smislu ukidanja prethodno planiranih saobraćajnica tj.potvrđivanja faktičkog stanja, dat je na grafičkom prilogu br.2 Plan regulacije

#### **URBANISTIČKI PARAMETRI**

Građevinsko područje naselja Potok koje podleže Izmjenama i dopunama, obuhvata površinu od oko 34.00ha.

Bilans površina iskazan je kroz planiranu pretežnu namenu, a odgovara grafičkom prikazu za rani javni uvid.

#### **Najveće dozvoljene spratnosti odnosno visine objekata na području Izmene Plana**

- 30,0m** - Au – centralne urbane i poslovne zone većih gustina
- 22,0m** - „Ao „( opšte stambene zone većih gustina Gs= 70-100 stanova /ha),
- 22,0m** - „A,, ( gradske stambene zone većih gustina Gs= 40-70 stanova /ha),
- 16,0m** - „Bm,, mešovito stanovanje srednjih gustina Gs= 20-40 stanova /ha)

Za objekte javne namene spratnost objekata se prilagođava tipu objekta i karakteristikama lokacije.

#### **Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti na području Izmene Plana**

- Au - centralne urbane i poslovne zone većih gustina - za objekte van zone

zaštite istorijskog jezgra **70%**

- „Ao,, - opšte stambene zone većih gustina - **70%**( za nove objekte), a za individualne stambene objekte 60%
- „A,, - gradske stambene zone većih gustina - **70%**( za nove objekte), za individualno stanovanje 60%
- „Bm,, - mešovito stanovanje srednjih gustina - **70%** za nove objekte

Za objekte javne namene koeficijenti izgrađenosti i iskorišćenosti proizilaze iz propisanih normativima za površine objekata i kompleksa konkretne namene.

Ukupna površina Izmene plana je **339413 m<sup>2</sup> ~ 34,00 ha**. Na prostoru Izmene Plana nema značajne izmena planirane namene površina u odnosu na postojeću.

<b>BILANS POVRŠINA</b>	
<b>NAMENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA m<sup>2</sup> (ha)</b>
Površine javne namene saobraćajne površine m <sup>2</sup> (ha)	62188,00 m <sup>2</sup> (6,30ha)
Površine javne namene Osnovno obrazovanje, dečije ustanove, dom zdravlja, socijalna zaštita, uprava, komunalne delatnosti, groblja, sport i rekreacija, zelenilo.	43916,00 m <sup>2</sup> (4,40 ha)
Površine ostalih namena - stanovanje centralne urbane i poslovne zone, opšte stambene zone većih gustina, stambene zone većih gustina, mešovito stanovanje srednjih gustina m <sup>2</sup> (ha);	233309,00 m <sup>2</sup> (23,30ha)
<b>Ukupna površina plana:</b>	<b>339413 m<sup>2</sup> ~ 34,00 ha</b>

## **6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA**

Planskim rešenjem se utvrđuje korišćenje, uređenje i zaštita prostora na području obuhvata plana uz poštovanje postojeće izgrađenosti prostora i lokalnih interesa.

Predloženim rešenjem i unapređenjem postojećeg stanja sprovode se smernice i ciljevi razvoja utvrđeni u planovima višeg reda.

Efekti planiranih rešenja imaju za cilj preduzimanje mera koje će kao rezultat dati unapređenje funkcionalne i komunalne opremljenosti kao i podsticaj potencijala planiranog prostora.