

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 JOŠANICU, STARU ARŠIJU, PARK, NASELJE IZNAD
PARKA, JERMIŠE, HADŽET, DELOVE NASELJA VAREVO, PARALOVO, MUR,
ŠUTENOVAC, NASELJA RASADNIK I AIR ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG
BLOKA, KOJI SE NALAZI IZMEĐU KOMPLEKSA BOLNICE
I ULICE GENERALA ŽIVKOVIĆA (IZMENA 1)**

Novi Pazar, septembar 2017. godine

NARUČILAC:

GRAD NOVI PAZAR

OBRAČUNIVA :

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,

DIREKTOR :

Suat Ljaji , dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANISTA :

Bisera Mavri , dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:

**Bisera Mavri , dipl.ing.arh.
Hašanin Alma, dipl.ing.elekt.
Hamza Jakupović , geod. tehn.**

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. **GRANICA IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO STAMBENO POSLOVNOG BLOKA, KOJI SE NALAZI IZME U KOMPLEKSA BOLNICE I ULICE GENERALA ŽIVKOVI A**
2. **IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA**
3. **OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAJAVLJENJE I KORIŠĆENJE 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. **POZITIVNI I NEKIZVANI EFEKTI PLANIRANJA**

II GRAFIČKI DEO

1. **IZVOD IZ PLANA PGR 01, 01-1**
2. **POSTOJEĆE STANJE**
3. **PLANIRANA PRETEŽNA NAMENA POVRŠINA**
4. **REGULACIJA SA GRAĐEVINSKIM LINIJAMA**

III DOKUMENTACIJA

- Odluka o izradi Izmene i dopune Plana
- Rešenje o nepristupanju izradi Strateške procene uticaja na životnu sredinu

- MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID -

TEKSTUALNI DEO

UVOD

Izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra neseeljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), u daljem tekstu: Izmeni i dopuni dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), pristupilo se na osnovu Odluke o izradi izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koja se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), ("SL. List Grada Novog Pazara ", 5/17).

Zajedno sa Odlukom o izradi Izmena i dopuna dela plana doneto je i Rešenje o nepristupanju izradi strateške procene uticaja za Izmenu i dopunu dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) na životnu sredinu" ("SL. List Grada Novog Pazara ", 5/17).

Osnovni cilj izrade Izmena i dopuna dela Plana genralne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1, jeste korekcija odnosno usaglašavanje regulacione linije prema bolni kom kompleksu, odnosno usaglašavanje regulacione linije u odnosu na planiranu pretežnu namenu površina, radi stvaranja planskog osnova za ure enje i namensko koriš enje prostora, kroz stvaranje uslova za rešavanje imovinsko pravnih odnosa, odnosno otkupa dela kat parcele 7190, koja je u vlasništvu grada Novog Pazara, a za potrebe ozakonjenja objekata.

Nosilac izrade Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), je grad Novi Pazar, a obra iva Izmene i dopune Plana je JP"Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara".

Plan se donosi za gra evinsko podru je, u skladu sa l. 25. Zakona o planiranju i ("Službeni glasnik RS", .72/09, 81/09-ispravka,64/10- , 24/11,121/12, 2/13- , 50/13- , 54/13- , 98/13- , 132/2014 145/2014).

Konceptualni okvir planiranja predstavlja gra evinsko podru je stambeno poslovnog bloka, koje se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), gde je Planom generalne regulacije za koji se radi izmena i dopuna, definisana pretežna planirana namena površina: stanovanje, odnosno mešovitu zonu stanovanja srednjih gustina.

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, radi upoznavanja javnosti sa opštim ciljevima i svrhom izrade Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije, za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), nakon donošenja Odluke o izradi Izmena i dopuna tog dela Plana, pristupilo se izradi materijala za rani javni uvid.

Planska rešenja e biti uskla ena sa propisima, koji posredno ili neposredno regulišu ovu oblast.

1. GRANICA PLANA

Granica Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena1), je u sklopu PGR-a, za deo centra neseeljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, parka, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air i obuhvata deo prostora izme u bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovi a, tj. prostor sa poslovno stambenim objektima.

Deo potesa ispred bolni kog kompleksa koji je predmet Izmene i dopune, prostire se izme u ulice Generala Živkovi a sa severozapadne strane, glavnog ulaza u bolni ki kompleka sa severoisto ne strane, bolni kog kompleksa sa jugoisto ne strane i drugog ulaza u bolni ki kompleks sa jugozapadne strane, odnosno ulaza do objekta za plu ne bolesti.

Granica Izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije, za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), je okvirna granica, kona na granica e se definisati Nacrtom plana.

U okviru izmene i dopune dela plana nalaze se katastarske parcele broj: 7190, 7217, 7215/2, 7214, 7215, 7213, 7213, 7212, 7211, 7210, 7209, 7208, 7287, 7206, 7205, 7203, 7202, 7201, 7200, 7199, 7198, 7197, 7196, 7195, 7194, 7193, 7192, 7191, i deo 7216/1 sve KO Novi Pazar.

Ukupna površina podru ja obuhva enog okvirnom granicom Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena1), iznosi oko 14 ha

Prilikom pripreme materijala za rani javni uvid koriš ene su slede e podloge:

- Orto foto snimak;
- Raspoloživi digitalni katastarski plan za KO Novi Pazar, u R 1:1000

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Planski osnov za izradu Odluke o izradi izmena i dopuna dela Plana generalne za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) 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 urbanisti ki plan Novi Pazar 2020** (Službeni list grada Novog Pazara br.2/2014).

- **Važe i plan - PGR** za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, parka, naselje iznad Parka, Jermiše , Hadžet, delove naselja Varevo,Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air (Službeni list grada Novog Pazara br.5/2014).

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 podru jem i regijom Šumadija i Zapadna Srbija), atraktivan za investiranje, što podrazumeva aktiviranje i mobiliziranje teritorijalnog kapitala, održivo koriš enje prirodnih i stvorenih resursa, dugoro nu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobra ajnu pristupa nost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobra ajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasle a kao faktora razvoja.

Teritorija grada Novog Pazara raspolaže zna ajnim ali nedovoljno aktiviranim prirodnim potencijalima i teritorijalnim kapitalom. Osnovni principi prostornog razvoja grada Novog Pazara su:

- unapre enje teritorijalne kohezije;
- zaštita životne sredine;
- zaštita, ure enje i održivo koriš eno prirodnog i kulturnog nasle a;
- prostorno-funkcionalna integrisanost sa okruženjem;
- pove anje konkurentnosti i efikasnosti;
- policentri an teritorijalni razvoj (posebno ja anje veze sela i centara u mreži naselja);
- unapre enje saobra ajne pristupa nosti i dostupnosti informacijama i znanju;

- razvoj kulturnog i lokalnog identiteta;
- princip subsidijarnosti i javno-privatnog partnerstva;
- princip veće transparentnosti u donošenju odluka;
- permanentna edukacija građana i administracije i učestvovanje javnosti u odlučivanju;
- zaštita javnog interesa, javnih dobara i dobara u opštoj upotrebi.

Opšti i posebni ciljevi prostornog razvoja

Opšti ciljevi razvoja i uređenja teritorije grada Novog Pazara jesu:

- 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, jačanje 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, oživljavanje 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-isppravka, 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, vodoprivredna, komunalna 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. Oživljavanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare aršije-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, 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 rasterečenja 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 tržišne centre,
- razvoj novih sportskih centara u okviru centara i na pojedinačnim lokacijama,
- uređenje parkovskih i drugih zelenih površina,
- izgradnja novih verskih objekata, naročito modernizacija na ina korišćenja ovih objekata, kod sprovođenja i organizacije sahranjivanja pre svega na novim 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
- celine i pojedinačne objekte,
- uređenje starog gradskog jezgra,
- spajanje starih i novih urbanih vrednosti,
- remodelacija pojedinih objekata i prostora
- otkrivanje 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 iz šireg okruženja kao neophodan energent za toplifikaciju naselja,
- izgradnja sistema za predčišćavanje otpadnih voda,
- izgradnja deponije,

5. Otkrivanje zemljišta od erozije, otkrivanje 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.

Područje Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. čine 6 celih mesnih zajednica u okviru KO Novi Pazar i delovi 5 mesnih zajednica van užeg gradskog područja. U okviru svake mesne zajednice definisan je određeni broj statističkih krugova, a u okviru njih, određeni broj popisnih krugova.

Generalnim urbanističkim planom izvršena je podela građevinskog *područja* na 9 urbanističkih celina i 11 zona.

Kriterijumi na osnovu kojih je izvršena podela na celine i zone su:

- *položaj,*
- *prirodne karakteristike*
- *istorijsko ambijentalne karakteristike,*
- *stvorene vrednosti*
- *planske postavke*

Namena prostora u zahvatu GUP-a, zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, mogu nostima koje pružaju prirodni i stvoreni inoci prostora i potrebe naselja grada Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanisti kog plana ini: **Gra evinsko podru je.**

Gra evinsko podru je podeljeno je na URBANISTI KE CELINE i ZONE. U okviru ovih celina i zona, GUP-om se propisuju PRAVILA URE ENJA.

Gra evinsko podru je podeljeno je na:

JAVNE POVRŠINE (obrazovanje, zdravstvo, de ija i socijalna zaštita, kultura, informisanje, uprava, administracija, posebne namene, komunalni objekti, zelenilo, sport i rekreacija, saobra ajni objekti, kao i mreža saobra ajne i komunalne infrastrukture)

OSTALE POVRŠINE (stanovanje, privre ivanje, centri svih nivoa i verski objekti).

STANOVANJE

Na osnovu analize postoje eg stanja razmeštaja i izgradjenosti u zonama stanovanja, prostornih mogu nosti prema valorizaciji prostora i o ekivanog broja stanovnika (110.000), odnosno doma instava (25.000) do 2020.godine, dugoro ni koncept razmeštaja zona stanovanja obezbedjuje:

- prose nu veli inu stana $80m^2$, odnosno ukupnu površinu stambenog prostora za 33.500 stanova $2.485.000m^2$ i prose nu površinu stana po stanovniku, oko $20m^2$ (prose na veli ina doma instva je 4,00 lana).

U planskom periodu potrebno je ostvariti:

- novih 4 800 stanova
- novih $384 000m^2$ stambenog prostora

Prostorni razmeštaj zone stanovanja zasniva se na razli itim gustinama stanovanja što omogu ava racionalnije koriš enje gradjevinskog zemljišta u urbanisti ki organizovanim zonama, zonama pogaš avanja, rekonstrukcije i u zonama retkih gustina u obodnim delovima podru ja GUP-a.

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

Planirane su zone stanovanja sa slede im gustinama:

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

VAŽE I PLAN

PLAN GENERALNE REGULACIJE - za deo centra neseljenog mesta Grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, parka, naselje iznad Parka, Jermiše , Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air.

Podru je Plana generalne regulacije obuhvata južni deo grada, prostor definisan dolinama dveju reka, Jošanice i Raške. Sadrži objekte osnovnog i srednjeg obrazovanja, zdravstva, de je zaštite, zatim zelenilo, sport i rekreaciju i odgovaraju e objekte uslužnih delatnosti, stanovanja i poslovanja.

Novi momenti vezani za prostornu organizaciju u zahvatu plana stvaraju posebnu pogodnost koju predvi a plan, što podrazumeva uvo enje tj. izgradnju novih saobra ajnica i korigovanje elemenata koji nisu u potpunosti izvedeni (saobra ajna matrica), ime se postiže povoljnija transformacija prostorne celine sa ta no definisanim zonama koje se odnose na podelu i status zemljišta.

Podru je PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air, obuhvata prostor

oko 725 ha u okviru obuhvata je i granica građevinskog područja koja je definisana GP 2020 Novi Pazar.

Namena prostora u zahvatu PGR-a zasnovana je na dugoročnoj projekciji demografskog i društveno-ekonomskog razvoja, moguće su i stvoreni potencijali prostora i zahtavima i potrebama u skladu sa postavljenim ciljevima.

Osnovnu namenu prostora definiše:

Građevinsko područje:

- **površine i objekti javne namene** (administracija i uprava, kultura, obrazovanje, zdravstvo, komunalni objekti, dečija i socijalna zaštita, sport i rekreacija, komunalni objekti, saobraćajne površine, energetske i infrastrukturne površine i zelenilo)
- **ostale površine** (stanovanje, centri i usluge, privredne i verski objekti)

PODELA PROSTORA PLANA NA KARAKTERISTIČNE CELINE

Radi otkrivanja karaktera i specifičnosti prostora u zahvatu plana, posebno radi poboljšanja opšte urbane i prostorne strukture u građevinskom i ostalom zemljištu i poboljšanja ukupnog ekološkog kapaciteta, izvršena je podela na celine, 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 obuhvata devet Celina, definisanih saobraćajnicama ili granicama parcela, u okviru kojih je izvršena podela na površine javne namene i površine ostalih namena:

- CELINA I - Jošanica i gradski park**
- CELINA II - Naselje iznad parka**
- CELINA III - Rasadnik**
- CELINA IV - Deo naselja Šutenovac i Mur**
- CELINA V - Paralovo – Varevo – Bajevica**
- CELINA VI - Barakovac i deo naselja iznad Jaza**
- CELINA VII - Dugalića brdo i deo naselja Hadžet**
- CELINA VIII - Naselje Hadžet**
- CELINA IX - Deo naselja iznad gradskog parka**

CELINA I „Jošanica i Gradski park“ (Površina oko 35,20ha)

Celina I je u krajnjem severoistočnom delu plana, obuhvata deo naselja Jošanica i Gradski park. Granica Celine I, sa severne i severoistočne strane poklapa sa granicom plana generalne regulacije, pa sa juga ulicom Veljka Vlahovića, zatim sa zapada ulicom Oslobođenja a zatim Svetosavskom. U sklopu Celine I se nalazi i tvrđava sa starom aršijom koja predstavlja zaštićenu kulturno istorijsku celinu od izuzetnog značaja.

Celina I je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (administracija i uprava, obrazovanje /osnovno, srednje i visoko) i Ostale namene (stanovanje, verski objekti, gradski park)

CELINA II „Naselje iznad parka“ (Površina oko 1,06 ha)

Celina II se nalazi u centralnom delu plana. Granica Celine II, sa severne strane, je ulica Svetosavska sa istoka Oslobođenja sa juga ulica Veljka Vlahovića a sa zapada ulica Višegradska. Celina II je podeljena na dve zone definisane sa pretežnim namenama površina: Javne namene (sport i rekreacija) i Ostale namene (stanovanje).

CELINA III „Rasadnik“ (Površina oko 57,40 ha)

Celina III je u jugoistočnom delu plana, obuhvata naselje Rasadnik. Granica Celine III, sa severne strane se poklapa granicama Celina I i II, zatim ide jugoistočno stranom granice plana generalne regulacije, pa ulicom Kej skopskih žrtava i sa severozapada ulicom Generala Živkovića. definisnom granicom mešovito poslovanja i radne zone do granice plana na zapadu, tj koritom reke Jošanice.

Celina III je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, zdravstvo, de ija zaštita, sport i rekreacija, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar).

CELINA IV „deo naselja Šutenovac i Mur“ (Površina oko 114,20 ha)

Celina IV je u jugo-isto nom delu plana, obuhvata deo naselja Šutenovac i Mur. Granica Celine IV, sa jugoisto ne strane poklapa se sa granicom plana generalne regulacije a sa severozapadne strane granica je ulica Kej skopskih žrtava. Celina IV je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, zdravstvo, de ija zaštita, sport i rekreacija, radna zona, komunalna namena, šume) i Ostale namene (stanovanje, reonski centar).

CELINA V „, Paralovo-Varevo-Bajevisa“ (Površina oko 252,25 ha)

Celina V je krajnjem jugozapadnom delu plana, obuhvata naselja Paralovo i delove naselja Varevo i Bajevisa. Granica Celine V, sa zapadne strane se poklapa sa granicom plana generalne regulacije, sa severoistoka obilaznicom a sa jugozapada granicom Celine IV (ulicom Kej skopskih žrtava). Celina V je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, de ija zaštita, groblje, zelenilo, šume) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar, pošumljavanje).

CELINA VI „Barakovac i deo naselja iznad Jaza“ (Površina oko 112,72 ha)

Celina VI je u severozapadnom delu plana, obuhvata naselje Barakovci i deo naselja iznad Jaza. Granica Celine VI ide sa severne strane i poklapa se sa granicom plana generalne regulacije, zatim ide ulicom ire Ratkovi a i granicom radne zone do ulice Brodarevske zatim sa jugoistoka i juga ulicom Hadžet a sa jugozapada se poklapa sa granicom Celine V (obilaznicom).

Celina VI je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (komunalna zona, Park šuma “Tepe”, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, radna zona).

CELINA VII „Dugali a brdo i deo naselja Hadžet“ (Površina oko 54,98 ha)

Celina VII je u centralnom delu plana, obuhvata naselje Dugali a brdo i deo naselja Hadžet. Granica Celine VII, ide sa severne strane i poklapa se sa poklapa granicom Celine VI, zatim ide sabirnom ulicom pored novoplaniranog lokalnog centra pa ulicom Ive Andri a sa severa i severoistoka a sa jugoistoka poklapa se sa granicama Celina III i IV

Celina VII je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (groblje, zelenilo) i Ostale namene (stanovanje, deo reonskog centra).

CELINA VIII „naselje Hadžet“ (Površina oko 62,95 ha)

Celina VIII je u centralnom delu plana, obuhvata naselje Hadžet. Granica Celine VIII ide sa severne strane i poklapa se sa poklapa granicom Celine VI, zatim ide sabirnom ulicom kroz pored novoplaniranog lokalnog centra pa ulicom Ive Andri a sa severa i severoistoka a sa jugoistoka poklapa se sa granicama Celina III i IV

Celina VIII je podeljena na više zona definisanih sa pretežnim namenama površina: Javne namene (obrazovanje, de ija zaštita) i Ostale namene (stanovanje, lokalni centar).

CELINA IX „deo naselja iznad Gradskog parka“ (Površina oko 24,05 ha)

Celina IX je u severnom delu plana, obuhvata deo naselje iznad Gradskog parka. Granica Celine IX ide sa severne strane i poklapa se sa granicom plana generalne regulacije, a sa istoka granicom Celine I, sa jugoistoka se poklapa sa granicama Celina VIII i VI. Namene površina celine su: Javne namene (groblje) i Ostale namene (stanovanje, verski objekti).

IZMENA I DOPUNA dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a je u sklopu celine III Rasadnik i obuhvata ostalo zemljište, odnosno stambeno poslovne objekte.

Javnih površina unutar izmena i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a **nema**. Javne površine su samo

površine sa kojima se grani i data izmena i to sa severozapadne strane ulica Generala Živkovi a i sa jugoisto ne strane bolni ki kompleks.

SAOBRA AJ I SAOBRA AJNA INFRASTRUKTURA ULI NA MREŽA

Iako bez zvani nihan pokazatelja stanja saobra ajnog sistema, evidentno je da je postoje e stanje saobra aja u Novom Pazaru u lošem stanju, što je posledica pre svega opšte društveno-ekonomske i političke krize, sa vrlo malo ulaganja i možda najvažnije, zapostavljanje strateških planova razvoja saobra aja. Novi Pazar se u zadnje dve decenije naglo i neplanski razvijao što je dovelo do nesklada između mogućnosti saobra aja i potreba gradskih funkcija.

Osnovni problemi ovakvog stanja saobra aja ogledaju se u prenatrženom intenzitetu saobra aja u centralnim delovima grada, nedovoljno razvijena mreža glavnih ulica u gradu, mešanje lokalnog saobra aja sa tranzitnim, ugrožena bezbednost svih učesnika u saobra aju, porast buke i izduvnih gasova, nefunkcionalan javni prevoz, nedostatak kapaciteta za parkiranje, itd.

Poseban problem u samom gradu je ograničenost profila saobra ajnica koja je zbog konfiguracije terena, nasleđenog neplanskog naizgradnje objekata van privatnih parcela i uzurpiranja javnih površina dovela do jako lošeg saobra ajnog sistema što negativno utiče na kompletan razvoj grada, s obzirom na to da nema mogućnosti za značajno proširenje profila adekvatno otkivanom saobra ajnom opterećenju.

Osnovni zadatak planiranog sistema ulične mreže je da prihvati i kvalitetno opsluži lokalni saobra aj, posebno sa svrhom stan-posao, i da obezbedi uvođenje daljinskog saobra aja na najvažnijim ulazno-izlaznim pravcima. Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno prema značenju u okviru saobra ajne mreže, još u Generalnom urbanističkom planu grada Novog Pazara..

Unutar područja Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), nema saobra aja. Ulica Generala Živkovi a je grani na ulica sa severozapadne strane izmene plana, i u rangu je gradske saobra ajnice.

Gradske saobra ajnice su u osnovi namenjene srednjim i dugim unutar gradskim putovanjima i povezuju sabirne saobra ajnice sa gradskim magistralama kao i stambene zone sa gradskim centrom i ostalim sadržajima opslužuju i najveći deo lokalnog saobra aja.

Stacionarni saobra aj

Usled izražene disproporcije između postojećih zahteva za parkiranjem i ponudjenih kapaciteta javlja se problem parkiranja, koji je posebno izražen u centralnim delovima grada.

Za ublažavanje problema parkiranja, potrebno je sprovesti odgovarajuće kriterijume i mere njihovog sprovođenja. U tom smislu bi se za određene objekte (poslovne, sportske, objekte kulture), u zavisnosti od namene i veličine (broja zaposlenih, posetilaca i sl. no), uslovlila izgradnja odgovarajućeg broja parking mesta.

MREŽE I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE VODOSNABDEVANJE

Na osnovu planiranog broja stanovnika i procenjene norme potrošnje vode od 600 l/st/dan, potrebna količina vode za piće na kraju planskog perioda iznosi $Q_{srdn} = 760$ l/s. Pošto je kapacitet postojećeg izvorišta oko 800 l/s, Novi Pazar raspolaže sa dovoljnim količinama vode na kraju planskog perioda. Sa sistema vodosnabdevanja Novog Pazara snabdeva se se i gravitirajuća naselja, ali tek po stvaranju uslova (proširenje kapaciteta postrojenja, rekonstrukcija i dogradnja mreže, smanjenje gubitaka i sl.).

Da bi se obezbedilo kvalitetno snabdevanje vodom celokupne teritorije obuhvaćene GP-om predviđene su sledeće aktivnosti na sistemu vodosnabdevanja:

- Sprovođenje mera sanitarne zaštite na postojećim izvorištu

- Povećanje kapaciteta dovodnih cevovoda i postrojenja za preradu vode
- Razgraničenje zona vodosnabdevanja

Formiraju se zone vodosnabdevanja i to prva zona koja obuhvata potrošača do 525 mm, druga zona koja obuhvata potrošača od 525 do 575 mm i treća zona koja obuhvata potrošača iznad 575 mm.

Za lokaciju rezervoara dominantni su urbanistički uslovi, svojinsko - pravni uslovi, geološki uslovi, pa je na korisniku da, u saradnji sa nadležnim gradskim organima i službama, definiše lokaciju ovog rezervoara.

Opis postojećeg stanja i nedostaci

- Postojeći distributivni sistem
- jedinstvena mreža I visinske zone i „prednji“ rezervoari R. „Hadžet“ na koti 550 mm,
- 10 malih nezavisnih delova II visinske zone,
- četiri manje teritorije III visinske zone.

I visinska zona (je i u delu područja obuhvaćena Izmenom i dopunom PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1).)

Postojeća jedinstvena I visinska zona (crtež 1) za konzum na teritoriji ispod kote 525 mm u centralnom delu grada, odnosno do tih 520 mm na udaljenim obodima sistema, nije kompletirana:

- od potrebnih 15.000 m³ rezervoarskog prostora postoji samo „prednji“ rezervoar na lokaciji PPV „Hadžet“ zapremine 5.000 m³,
- magistralni distributivni cevovod koji treba da povezuje „prednji“ i „kontra“ rezervoar, izveden je do centra naselja (ušće reke Jošanice u Rašku),
- postojeći cevovodi na severnim obodima sistema (Šestovo, Postenje i Banja) i isto u kraj (Selakovac, Dojevići) su nedovoljnog kapaciteta.

Na nivou Studije postoje dve koncepcije razvoja ovog dela distributivnog sistema sa predloženim kontra rezervoarima na lokaciji „Stupovi“ (Institut „Jaroslav Černi“) i „Svojbor“ („Vodoprojekt“).

Predložena rešenja nisu usvojena od strane korisnika, niti su uneta u planska dokumenta (GUP). Potrebno je uraditi tehničku dokumentaciju na nivou Generalnog projekta (ili Idejnog rešenja) sa jasno definisanom koncepcijom razvoja ovog dela distributivnog sistema, koju bi korisnik (Vodovod) predložio nadležnim gradskim organima na usvajanje.

I visinska zona

Navedeni problemi u ovoj visinskoj zoni će se rešiti sledećim merama:

- a) izgradnja kontra rezervoara i magistralnog distributivnog cevovoda do njega,
 - b) rasterećenje ove distributivne mreže ukidanjem veza pumpnih stanica i hidro stanica II visinske zone (uz izgradnju rezervoara u sistemima II visinske zone),
 - c) izgradnjom novih cevovoda za povećanje kapaciteta sistema na njegovim obodima.
- Na osnovu podataka JKP „Vodovoda i kanalizacije“ o postojećem stanju vodovodne mreže u naseljima: Na području Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića (izmena 1), postoji izgrađena vodovodna i kanalizaciona mreža.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Na konzumnom području, u blizini dela predmetne Izmene i dopune PGR-a tj. uz Bolnički kompleks nalaze se trafostanice 10/0,4 kV i to: TS”Bolnica 3” 630 kVA, „TS” Hirurški blok” 2x630 kVA,

Trafostanice su građene kao montažno-betonske.

Trafostanice su međusobno povezane vazdušnim dalekovodima 10 kV (Al- i provodnici preseka 35 mm²) ili podzemnim kablovima 10 kV različitog tipa i preseka. 10 kV mreža je dosta dotrajala i preopterećena te se zbog toga planira njena rekonstrukcija u smislu zamene stubova i povećanja preseka provodnika kao i izgradnja novih objekata.

Niskonaponska mreža je izvedena podzemnim kablovima za napajanje objekata kolektivnog stanovanja i vazdušnim 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 sa razvojem elektroenergetske mreže i objekata sa razvojem ostalih objekata na pojedinim područjima.

Osvetljenje – Postoji izgrađeno osvetljenje: ulice, raskrsnica, pešačkih prelaza, šetališta koje se mora rekonstruisati.

Telekomunikacije

Sekundarna mreža urađena je vazdušno kablovima TK 33 U na ovom potesu.

Kroz TT kanalizaciju postavljena je distributivna TT mreža. Objekti su priključeni izvodnim TT kablovima preko unutrašnjih kućnih izvoda.

BUDUĆE STANJE

Elektroenergetika

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

Postojeći broj trafostanica 10/0.4 kV na ovom području je nedovoljan da podmiri potrebe naselja i neophodna je izgradnja novih, i to trafostanica 20/0.4 kV sa odgovarajućim pripadnim priključnim naponom 20(10) kV. Na ovom potesu bi se planirala izgradnja jedne trafostanice 1x630 kV ili 2x630 kV a u svemu prema uslovima nadležne elektrodistribucije. Neophodno je izvršiti rekonstrukciju postojećih trafostanica, tj. izvršiti povećanje kapaciteta tih trafostanica.

U skladu sa zahtevanim potrebama, u područjima sa visokim i srednjim gustinama stanovanja trafostanice 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 na ostalim područjima (u zonama sa malom gustom stanovanja - periferni delovi grada i vanstambene zone) mogu se graditi i kao stubne transformatorske stanice.

Mreža 0.4 kV

Planira se dalja izgradnja vazdušne ili podzemne (kablovske) niskonaponske mreže. U zonama kolektivnog stanovanja niskonaponsku mrežu graditi podzemno.

Planirane objekte individualnog stanovanja napajati podzemno ili vazdušno sa postojećim ili planiranim niskonaponskim mrežama koje se postavljaju u profilima saobraćajnica prema regulacionim elementima datim u urbanističkim planovima, a veće stambene, stambeno-poslovne, poslovne objekte napajati odgovarajućim kablovima - podzemno u svemu prema tehničkim uslovima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

U cilju primene mera za racionalizaciju i uštedu električne energije planira se eliminacija električne energije kao energenta za zagrevanje prostora, uvođenjem drugih goriva u distribuciju.

Takođe se preporučuje izrada Studije uštede električne energije u javnom osvetljenju na području Novog Pazara kao i Studije smanjenja gubitaka (tehničkih i komercijalnih (neovlašćena potrošnja i netačno i neregistrovano merenje)) na niskom naponu.

POLOŽAJ I ULOGA ZONE U OKRUŽENJU

Prostorna organizacija u zahvatu Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovića je ista i zadržava osnovnu namenu osim što se vrši korekcija regulacione linije graničnih parcela

prema bolni kom kompleksu, radi lakšeg rešavanja imovinsko pravnih odnosa, odnosno otkupa suvlasni kog dela parcele grada Novog Pazara, a za potrebe ozakonjenja objekata.

PODACI O ZEMLJIŠTU

Za potrebe izrade ranog javnog uvida nisu vršena posebna inženjersko geološka istraživanja ve su korišćene poznate inženjersko geološke karakteristike koje su korišćene još prilikom izrade GP-a grada Novog Pazara.

Prilikom izvoenja i izgradnje ve ih investicionih zahvata neophodna su detaljnija inženjersko geološka pa i mikro-seizmi ka ispitivanja, koja su propisana za takvu vrstu objekata.

Morfološki posmatrano, teren pripada kotlini reke Raške.

Za predmetni zahvat može se reći da je osun anost najve eg dela prostora povoljna.

USLOVI I RESURSI

Zemljište u zahvatu je gra evinsko zemljište u vlasništvu grada Novog Pazara.

Postoje e stanje izgra enosti i kvalitet zemljišta (nosivost i sl.) planom definišu mogu nost pove anja izgra enosti, rekonstrukciju gra evinskog fonda, uvo enje stanovanja srednjih gustine, i poslovanja.

U okviru gra evinskog podru ja u zahvatu izmene i dopune plana definisane su površine ostale namene.

OSTALE POVRŠINE

Ostale površine u podru ju izmena i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izmeu kompleksa bolnice i ulice Generala Žvkovića su :

- mešovita zona u naseljima srednjih gustina stanovanja

STANOVANJE

B - SREDNJE GUSTINE STANOVANJA

Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

Gs = 20 - 40 stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)

Gustine Bm su zone pretežno postoje eg individualnog stanovanja zastupljene u okviru naselja Hadžet, Rasadnik, air, Šutenovac i Paralovo, sa prate im komercijalnim delatnostima (usluge, mala privreda). Površina ovih zona je 142,98 ha, a kapacitet je oko 5800 stanova.

Mešovite zone stanovanja formirane su i duž važnijih gradskih saobra ajnica, na pravcima povezivanja centara, kao prate a funkcija stanovanja ili kao dominantna funkcija. Njihov razvoj oslanja se na dalju koncentraciju poslovnog prostora. Planira se rekonstrukcija stambenih zona sa zna ajnom izgradnjom. Povezivanjem ovih centara po horizontali i vertikalni formira se jedinstven blokovski sistem.

Urbanisti ki parametri za ovaj tip centara posebno su definisani karakteristi nim i specifi nim parametrima zona srednjih i retkih gustina stanovanja.

PRAVILA GRA ENJA data u Planu generalne regulacije za celinu III, odnose se i na podru je obuvata izmena i dopuna Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izmeu kompleksa bolnice i ulice Generala Žvkovića.

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

USLOVI ZA FORMIRANJE GRA EVINSKE PARCELE	
---	--

	Kod ve ih objekata višeporodi nog stanovanja i objekata poslovanja širina parcele se uskladjuje sa karakterom lokacije i delatnosti, odnosno odnosom prema okruženju i susedu. Minimalna širina parcele za objekte u nizu
--	---

	<p>iznosi 6,00 metara. Minimalna širina parcele za višeporodi ni slobodnostoje i stambeni objekat je 15,00 metara, za objekte u prekinutom nizu 12 metara za objekte u neprekinutom nizu 10m pri emu se moraju ispoštovati odgovaraju e udaljenosti prema susedima (za izgradnju na granici parcele potrebna je saglasnost vlasnika susedne parcele.). Minimalna površina parcele za izgradnju slobodnostoje eg stambenog objekta treba da bude 3,00 ara, za dvojni objekat 4.5 ara, a za objekat u nizu 2.0 ari. Na parcelama ve im od 500m² mogu e je graditi višeporodi ne 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 mogu e je formirati gra evinske parcele manje površine i širine radi legalizacije bespravno izgra enih objekata (poslovno stambeni objekti uz bolni ki kompleks duž ulice Generala Živkovi a i poslovno stambeni objekti uz ulicu Ivana Gorana Kova i a na delu izme u ulica generala Živkovi a i Stanimira okovi a)</p>
NAMENA _ OSNOVNA	Stanovanje, poslovanje, socijalno stanovanje. U okiru stambeno-poslovnih objekata dozvoljena je izgradnja poslovnog prostora do 50% površine objekta.
NAMENA _ PRATE A	Komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, administrativne usluge, ugostiteljstvo, servisne usluge, zdravstvo, školstvo, de ije 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.
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU	Postoje i objekti do regulacione linije se zadržavaju u postoje em gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati. Gradjevinska linija je definisana na grafi kom prilogu i obavezuju a je za novu izgradnju objekata. Za objekte višeporodi nog stanovanja gra evinska linija je udaljena od regulacione linije 5.0 metara. Ispadi na objektu ne mogu prelaziti gra evinsku liniju više od 1,6 m. Ispadi u odnosu na regulacionu liniju nisu dozvoljeni. Podzemne etaže mogu pre i gra evinsku, ali ne i regulacionu liniju.
MAKSIMALNI INDEKS ZAUZETOSTI	Do 50 % izuzetno do 70% u slu aju višeporodi nih objekata u neprekinutom nizu. (do 80% za socijalno stanovanje)
MAKSIMALNA VISINA	Za objekte višeporodi nog stanovanja maksimalna visina je 25.0 metara a za individualno stanovanje 16 metara. Mogu se predvideti i podrumске prostorije ukoliko ne postoje smetnje hidrotehni ke i geotehni ke prirode.

NAJMANJA DOZVOLJENA UDALJENOST OBJEKTA OD GRANICA PARCELA	Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije ta ke novog objekta (nadstrešnice i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) individualnog stambenog objekta slobodnostoje eg tipa izgradnje i linije susedne gra evinske parcele je 1.5 m sa severne strane 2,5 m sa južne srane i 2.5m prema zadnjem dvorištu. Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije ta ke novog objekta višeporodnog stambenog objekta slobodnostoje eg tipa izgradnje i linije susedne gra evinske parcele je 5.0. Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od granice susedne parcele neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.
PARKIRANJE	Definisano opštim pravilima gra enja
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRA EVINSKOJ PARCELI	Na istoj gra evinskoj parceli se mogu graditi drugi objekti do maksimalnog koeficijenta zauzetosti.
OSTALO	Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površine gra evinske parcele umanju za površinu prizemlja.

3. OPIS POSTOJE EG STANJA, NA IN KORIŠ ENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANI ENJA

Podru ja Izmene i dopune PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) je deo celine III, Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i air. U ovom podru ju evidentirani su poslovno stambeni objekati, mešovite zone stanovanja srednjih gustina uz mogu nost izgradnje objekata kompatibilne namene, koji svojom namenom ne ugrožavaju osnovnu namenu.

Zemljište u obuhvatu Izmene i dopune PGR-a, na potesu izme u ulice Generala Živkovi a i bolni kog kompleksa, je relativno u potpunosti izgra eno poslovno stambenim objektima. Postoje a saobra ajnica, ulica Generala Živkovi a koja se grani i sa Izmenom plana je asfaltirana sa trotoarima i kolovozom odgovaraju ih profila.

Za izradu Izmene i dopune dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), potrebno je pribaviti detaljne uslove svih nadležnih javnih preduze a i institucija.

Stanje životne sredine

U skladu sa Odlukom o izradi Izmene i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), ("SL. List Grada Novog Pazara ", 11/16) u l. 10 je definisano, da za potrebe izrade Izmene i dopune pomenutog plana nije potrebna izrada Strateške procene uticaja na životnu sredinu.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni cilj izrade Izmene i dopune dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1), je korigovanje linije regulacije u odnosu na bolni ki kompleks, odnosno na planiranu pretežnu namenu površina, a u cilju rešavanja imovsko pravnih odnosa radi ozakonjenja bespravnih objekata, kao i o uvanje i dopunu postoje ih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije koriš enje prostora.

Ostali ciljevi

- . stvaranje planskih mogu nosti za unapre enje koriš enja postoje ih i izgradnju novih sadržaja,
- . obezbe ivanje kapaciteta tehni ke infrastrukture za postoje u i planiranu izgradnju,
- . preispitivanje i uskla ivanje definisanih urbanisti kih paramtara na predmetnom podru ju, u skladu sa planskim osnovom:
- . pravila ure enja i pravila gra enja
- . pravila parcelacije
- . o uvanje i poboljšanje uslova

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE

Zadržava se planirana pretežna namena Mešovite zone stanovanja srednjih gustina koja je u skladu sa Generalnim urbanisti kim planom i važe im PGR-om, i omogu ava se izgradnja ostale, prate e kompatibilne namene. Kompatibilne namene u okviru zone mogu biti i 100% zastupljene na pojedina noj gra evinskoj parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za tu namenu i ija namena ne ugrožava osnovnu namenu niti susedne parcele.

Planirane namene površina u obuhvatu granice Izmene i dopune dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u kompleksa bolnice i ulice Generala Živkovi a (izmena 1) su mešovite zone stanovanja u neseljima srednjih gustina, a preostali deo kat. parcele, je javna površina. Pravilima gra enja u uslovima za formiranje gra evinske parcele kaže se : „Izuzetno u zoni Bm (mešovite zone stanovanja srednjih gustina) mogu e je formirati gra evinske parcele manje površine i širine radi legalizacije bespravno izgra enih objekata (poslovno stambeni objekti uz bolni ki kompleks duž ulice Generala Živkovi a“.

Površine ostalih namena:

- Srednje gustine stanovanja

Bm - mešovite zone u naseljima srednjih gustina

$G_s = 20 - 40$ stanova/ha (110-170 stanovnika/ha)

Predložene planirane namene površina su iste kao i u Planu generalne regulacije i prikazane su na grafi kom prilogu br.3” Predlog planirane namene površina”(R 1: 1 000)

Postoje i poslovno stambeni objekti u ovom delu plana su izgra eni i predstavljaju ostale površine predmetnog podru ja Izmene i dopuna dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi izme u bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovi a (izmena 1). Poslovno stambeni objekti su i dalje mogu i vid izgradnje, mogu a izgradnja i poslovnih objekata kompatibilne namene.

U cilju zadovoljenja aktuelne potrebe za privatnim preduzetništvom, planom se predvi a mogu nost da se osim postoje e i planirane pretežne namene mogu i i sadržaji poslovanja, koji su u službi zadovoljenja potreba stanovništva, tako da se u sklopu stanovanja mogu javiti :

- trgovina za svakodnevno i povremeno snadbevanje stanovnika
- sadržaji za zadovoljenje društvenih potreba dece omladine i odraslih
- delatnosti zdrastvene i socijalne zaštite,
- kulturne, sportske i društvene aktivnosti opšteg karaktera,
- ugostiteljske usluge,

- obavljanje zanatskih i uslužnih delatnosti,
- proizvodne i poslovne delatnosti manjeg obima, bez negativnih uticaja na oklni prostor i životnu sredinu.

Javne površine :

Deo parcele koji ostaje, u površini od oko 50m² je javna površina koju treba urediti za korišćenje, odnosno pristup bolnici kom kompleksu.

5. 2. OPIS SAOBRAĆAJNOG REŠENJA - Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo stambeno poslovnog bloka, koji se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića (izmena 1).

Izmena saobraćajnog rešenja na datom potesu izmena i dopuna nije potrebna, ali ni koridor ulice Generala Živkovića se zadržava, korekcija linije regulacije se vrši u odnosu na bolnički kompleks a prema planiranoj pretežnoj nameni.

Po svojoj prirodi komunalne i infrastrukturne funkcije prožimaju celo naseljsko tkivo, a u budućoj prostornoj strukturi naselja zastupljeni su sadržaji i definisane su površine.

Ovom planiranom mrežom saobraćaja se stvara mogućnost za smeštaj svih vidova postojećih i planiranih saobraćajnih i druge komunalne infrastrukture: vodovod, atmosferska i kanalizaciona infrastruktura, elektroenergetska i elektronska komunikaciona mreža.

6.3 URBANISTIČKI PARAMETRI I PROCENA BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

Građevinsko područje koje je predmet Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije dela PGR-a za deo stambeno poslovnog bloka, koje se nalazi između kompleksa i ulice Generala Živkovića (izmena 1), obuhvata površinu od oko 14,00ari, koja se konačno na granici i površinu utvrditi nacrtom plana.

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

Analizom prikazanog bilansa se uoči da se planirana pretežna namena mešovite zone stanovanja srednjih gustina prikazana u PGR-u, za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Jošanicu, Staru aršiju, Park, naselje iznad Parka, Jermiše, Hadžet, delove naselja Varevo, Paralovo, Mur, Šutenovac, naselje Rasadnik i Air zadržava uz manju korekciju, dok se regulaciona linija koja nije adekvatno postavljena prema planiranoj pretežnoj nameni, odnosno prema bolničkom kompleksu, koriguje prema planiranoj pretežnoj nameni u cilju odvajanja javnog zemljišta bolničkog kompleksa od ostalog zemljišta odnosno planirane pretežne namene: zone mešovitog stanovanja srednjih gustina.

Građevinska linija prema ulici za objekte stanovanja srednjih gustina se zadržava uz korekciju građevinske linije prema severoistočnoj strani i prema glavnom ulazu u bolnički kompleks, i ista se definiše na grafičkom prilogu „Regulacija sa građevinskim linijama” u nacrtu plana.

Poslovno stambeni objekti su lepljeni u nizu.

Najveće dozvoljene spratnosti odnosno visine objekata

Maksimalna dozvoljena visina poslovno stambenih objekata na datom potesu koji je predmet izmene i dopune plana se zadržava, prema već izvedenom stanju.

Najveći i dozvoljeni indeksi zauzetosti

Maksimalni indeks zauzetosti parcele objektima za mešovitu stambenu zonu srednjih gustina za izgradnju poslovno stambenih objekata je 70%.

BILANS POVRŠINA		
NAMENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA m² (ha)	
	POSTOJE E	PLANIRANO
Površine ostalih namena - poslovno stambeni objekti u bloku izme u Bolni kog kompleksa i ulice Generala Živkovi a	0,132 m ² (0,132 ha)	1350m ² (0.135 ha)
Površine javne namene m ² (ha)	00,00m ² (0,00 ha)	50,00 m ² (0,005ha)
:	1400 m² (0,14 ha)	

6. O EKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Realizacijom ovog planskog rešenja stvaraju se uslovi za aktiviranje potencijala ovog prostora. O ekivani efekti planiranja su ;

- Pобољшanje nivoa kvaliteta životne sredine i života stanovnika kroz planom predvi eno ure enje i unapre enje unutar blokovskih površina i okolnih javnih površina;

- Unapre enje postoje eg karaktera, vizuelnog identiteta i ambijenta bloka kroz uvo enje novih sadržaja i planirane intervencije na postoje im objektima i izgradnji novih objekata.

Sastavni deo Materijala za rani javni uvid su: grafi ki prilozi i dokumentacija.