

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 NOVOPAZARSKA BANJA, NASELJA PAŠINO GUVNO, PODBIJELJE, INDUSTRIJSKA ZONA, ERKEZ MAHALA, SVOJBOR, JAKLJA, NASELJA OKO GAZILARA, DELOVE NASELJA PLJEVLJANI, IZBICE, TRNAVA, OSOJE, NASELJE EREMEDŽINICA I DEO NASELJA ŠUTENOVAC ZA DEO NASELJA IZBICE

ODGOVORNI URBANISTA

Naser Mihovi , dia

DIREKTOR

Suat Ljai , dia

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 NOVOPAZARSKA BANJA, NASELJA PAŠINO GUVNO, PODBIJELJE, INDUSTRIJSKA ZONA, ERKEZ MAHALA, SVOJBOR, JAKLJA, NASELJA OKO GAZILARA, DELOVE NASELJA PLJEVLJANI, IZBICE, TRNAVA, OSOJE, NASELJE EREMEDŽINICA I DEO NASELJA ŠUTENOVAC ZA DEO NASELJA IZBICE

Novi Pazar, 2018. godine

NARUČILAC: Grad Novi Pazar

OBRAČUNIVA : JP „Zavod za urbanizam grada Novog Pazara,,

ODGOVORNI URBANISTA : Naser Mihovi , dia

STRUČNI TIM:

Naser Mihovi , dia
Hidaet Luka , dipl.ing.gra .
Mušovi Sead, dipl.ing.gra .
Alma Hašanin, dipl.ing.el.
Hamza Jakupovi , geometar

DIREKTOR : Suat Ljaji , dia

SADRŽAJ

I - TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE
2. IZVOD IZ PLANOVA 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 PARAMETRI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

II - GRAFIČKI DEO

- | | |
|--|---------------|
| 1. IZVOD IZ PGR-A IV |1:10 000 |
| 2. IZVOD IZ PGR-A IV | 1:2 000 |
| 3. PLAN REGULACIJE SA PRETEŽNOM NAMENOM POVRŠINA | 1:2 000 |

III - DOKUMENTACIJA

1. ODLUKA O IZRADI IZMENA I DOPUNA DELA 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 Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, erkez mahala, Svojbtor, Jaklja, naselja oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje eremedžinica i deo naselja Šutenovac za deo naselja Izbice (u daljem tekstu: *Izmena i dopuna PGR na potesu dela naselja "Izbice"*) pristupilo se na osnovu Odluke o izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu dela naselja „Izbice”, (“SL. List Grada Novog Pazara ”, broj 03/17).

Osnovni cilj izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu dela naselja “Izbice” jeste sastoji se u potrebi uskla ivanja regulacione linije za KO Izbice u skladu sa ažuriranim podlogama.

lanom 10. Odluke o izmenama i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu dela naselja “Izbice”, definisano je da se ne pristupa izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Nosilac izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu dela naselja “Izbice” je grad Novi Pazar, a obra iva Plana je “Zavod za urbanizam Grada Novog Pazara”.

Plan se donosi za gra evinsko podru je dela naselja “Izbice”, u skladu sa l. 25. Zakona o planiranju i izgradnji (“Službeni glasnik RS”, . 72/09, 81/09-ispravka, 64/10- , 24/11,121/12, 42/13- , 50/13- , 54/13- , 98/13- , 132/2014 145/2014).

Konceptualni okvir planiranja predstavlja gra evinsko podru je dela naselja “Izbice”, u okviru koga treba definisati regulacione linije za KO Izbice u skladu sa ažuriranim podlogama, na na in koji istovremeno obezbe uje 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 dela naselja “Izbice”, mogu im rešenjima za razvoj prostornih celina i efektima planiranja, nakon donošenja Odluke o izradi izmena i dopuna dela PGR-a na potesu dela naselja “Izbice”, 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 IZMENE I DOPUNE DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE

Izmenom i dopunom PGR na potesu dela naselja Izbice obuhvata se prostor ija granica polazi sa severne strane, od preseka ulice Vehba Kolašince sa granicom GUP-a, tj. granica PGR-a, i ide i poklapa se sa granicom tih planova na severoistočnoj i istočnoj strani tj. sve do preseka sa krakom ulice Ru era Boškovića na istoku. Granica na istočnoj strani se nastavlja granicom parcele kraka ulice Ru era Boškovića i spušta se ka jugu i obuhvata još i k.p. br. 2861, sve do ulice Ru era Boškovića na jugozapadu. Granica ide dalje jugozapadnom stranom i poklapa se sa granicom ulice Ru era Boškovića, odnosno ide granicom KO Osoje. Granica zatim prelazi i ide na severozapadnu stranu gde se poklapa i ide granicom KO Novi Pazar, sve do potoka granice na severu.

Granica obuhvata izmene PGR-a **na potesu dela naselja Izbice** ide katastarskim parcelama i to sa severozapada krakom ulice Ru era Boškovića KP 2671 zatim parcelama 2640, 2639, granicom KO Novi Pazar i KO Izbice (KP 2634) zatim ulicom Vehba Kolašince (KP 2628) sa istoka KP 1361, 1370, 2653, 2655/1, 2654, 2730/1, 2736/2, 2736/1, 2736/3, 2739, 2810, 2813, 2815/6, 2822, 2821, 2820, 2853, 2854, 2857 (krak ulice Ru era Boškovića), 2861 i sa jugozapada granicom KO Izbice i KO Osoje (ulicom Ru era Boškovića). Sve pobrajane granice parcele pripadaju KO Izbice i nalaze se u obuhvatu izmene i dopune PGR-a na potesu dela naselja Izbice. Površina obuhvata je oko **29,3 ha**, a precizna površina biće 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 PLANOVA VIŠEG REDA

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

- **Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine** ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-isp., 64/10-odluka us i 24/11)
- **Prostorni plan grada Novog Pazara** (Sl. list grada Novog Pazara br. 2/2012 od 09.03.2012)
- **Generalni urbanistički plan Novi Pazar 2020** (Sl. list grada Novog Pazara br. 2/2014).
- **PGR za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Erkez mahala, Svojbore, Jaklja, naselja oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje Eremedžinica i deo naselja Šutenovac**(Sl. list grada Novog Pazara br. 7/2015)

PROSTORNI PLAN GRADA NOVOG PAZARA (Službeni list Grada Novog Pazara 2/2012, od 09.03.2012)

Vizija, osnovni principi i opšti ciljevi prostornog razvoja:

Vizija prostornog razvoja grada Novog Pazara 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

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 ve e transparentnosti u donošenju odluka;
- permanentna edukacija gra ana i administracije i u eš e javnosti u odlu ivanju;
- zaštita javnog interesa, javnih dobara i dobara u opštoj upotrebi.

Opšti ciljevi prostornog razvoja su:

- 1) odgovorno upravljanje razvojem, ure enjem i zaštitom prostora u skladu sa realnim potencijalima i ograni enjima prirodnih i stvorenih vrednosti i dugoro nim potrebama ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine;
- 2) uravnoteženiji razvoj teritorije grada i funkcionalnog podru ja Novog Pazara, ja anjem funkcija centra državnog zna aja, opštinskih centara i subcentara, podsticanjem razvoja tržišno konkurentnih sektora privrede (industrije, turizma, poljoprivrede, usluga i infrastrukture);
- 3) pove anje dostupnosti podru ja i razvoj transnacionalnih programa sa državama sa kojima grad ima tradicionalno razvijene ekonomske i kulturne veze;
- 4) unapre enje kvaliteta života i stvaranje uslova za demografsku obnovu ruralnog dela teritorije grada Novog Pazara, investiranjem u razvoj multifunkcionalnih ruralnih podru ja, pre svega u obnavljanje i razvoj infrastrukture, javnih službi i usluga, o uvanje i ure enje turisti kih prostora sa prirodnim i kulturnim nasle em, razvoj ekonomski isplativih i statusno privla nih aktivnosti.

GENERALNI URBANISTI KI PLAN NOVI PAZAR 2020 **(Službeni list grada Novog Pazara br. 2/2014)**

Ciljevi izrade Generalnog urbanisti kog plana Novi Pazar 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. Odredjivanje obuhvata gra evinskog podru ja
3. Granice obuhvata planova Generalne regulacije za celo gra evinsko podru je

4. Generalne namene površina koje su pretežno planirane u gra evinskom području, na nivou urbanističkih zona i celina
5. Generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetska, vodoprivredna, komunalna i druga infrastruktura.

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 aršije-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, saobraćajna, 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, moguće namene koje pružaju prirodni i stvoreni potencijali prostora i potrebama naselja Novog Pazara, kao regionalnog centra. Teritoriju Generalnog urbanističkog plana definiše: **Gra evinsko područje.**

Gra evinsko područje je podeljeno na URBANISTIČKE CELINE i ZONE. U okviru ovih celina i zona, GUP-om se propisuju PRAVILA UREĐENJA. Gra evinsko područje je podeljeno na: **JAVNE POVRŠINE**

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, privredovanje, 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 pogođavanjem, rekonstrukcije i u zonama retkih gustina u obodnim delovima područja GUP-a.

Zone najviših gustina zastupljene su u zoni gradskog centra, u celinama Stara aršija 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

PGR ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA NOVOPAZARSKA BANJA, NASELJA PAŠINO GUVNO, PODBIJELJE, INDUSTRIJSKA ZONA, ERKEZ MAHALA, SVOJBOR, JAKLJA, NASELJA OKO GAZILARA, DELOVE NASELJA PLJEVLJANI, IZBICE, TRNAVA, OSOJE, NASELJE EREMEDŽINICA I DEO NASELJA ŠUTENOVAC

(Službeni list grada Novog Pazara br. 7/2015)

CELINA V,GAZILAR, DEO NASELJA IZBICE, ERAMIDŽINICA “ (površine oko 152,88)

Lokacijski celina V je u jugoisto nom delu plana generalne regulacije, tj. delu naselja severno i južno od ulice Ru era Boškovi a, obuhvata naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice i naselje eramidžinicu. Osnovni koncept je formiranje i izgradnja novih stambenih zona srednjih gustina, izgradnja objekata mešovitog poslovanja, objekata privre ivanja, javnih površina i realizacija reonskog centra.

Celinu V definiše pretežna nemena površina: Bm - mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina, Bo - opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina, C - zona retkih naselja i porodi ne gradnje, zona mešovitog poslovanja, zona reonskog centra, zona osnovnog obrazovanja, zona površine javne namene, radna zona II, zona sporta i rekreacije, zona groblja. Zemljište van gra evinskog podru ja u Celini V karakteriše zona pošumljavanja.

U celini V su prepoznatljive:

JAVNE POVRŠINE:

- POVRŠINE JAVNE NAMENE
- OSNOVNOG OBRAZOVANA
- KOMUNALNI OBJEKTI - Muslimansko groblje Gazilar (postoje e sa proširenjem)
- SPORT I REKREACIJA - Sportsko rekreativni centri
- ZELENILLO

Za javne površine: površine javne namene, (u kojoj je mogu a izgradnja i ure enje objekata javne namene u zavisnosti od potreba naselja), zona osnovnog obrazovanja, obavezna je izrada Urbanisti kog projekta u skladu sa pravilima koja su data u poglavlju 2.1.7. Urbanisti ki i drugi uslovi za izgradnju objekata javne namene.

Uskla enost urbanisti kog projekta ceni e se u skladu sa normativima i tehni kim standardima za tu vrstu namene javnog objekta ili površine.

Zone groblja, zone sporta i rekreacije i zona zelenila, na osnovu projekata ure enja i uslova koji su dati u poglavlju 2.1.7. Urbanisti ki i drugi uslovi za izgradnju objekata javne namene.

OSTALE POVRŠINE:

- SREDNJE GUSTINE: Bm - mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina;
Bo - opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina (za jedan deo zone neophodna izrada plana detaljne regulacije, grafi ki prilogu br.10 Sprovovo enje plana)
- RETKE GUSTINE: C - zone retkih naselja i porodi ne gradnje (za jedan deo zone neophodna izrada plana detaljne regulacije, grafi ki prilogu br.10 Sprovo enje plana)
- REONSKI CENTAR
- MEŠOVITO POSLOVANJE
- PRIVRE IVANJE : Radna zona II (postoje a zona, na osnovu Plana, nova kroz izradu plana detaljne regulacije, grafi ki prilogu br.10 Sprovo enje plana)

ZEMLJIŠTE VAN GRA EVINSKOG PODRU JA

OSTALO ZEMLJIŠTE - Pošumljavanje

Zona pošumljavanja, naleže na zonu postoje ih šuma u celini IV i ima za cilj plansko širenje zona šuma, autohtonim šumskim zelenilom.

Za ove zone propisuje se viši nivo ure enja, izgradnje i oblikovanja površina .

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

Po postojećem planu generalne regulacije obuhvat izmene se nalazi u celini 5 a namena je stanovanje i to uz ulicu Rudjera Boškovića a stanovanje srednjih gustina B 20-50stanova/ha i to uz samu ulicu Bm mešovita stambena zona a onda Bo opšta stambena zona a na terenu koji je na malo nepovoljnijem terenu zbog nagiba stanovanje retkih gustina i porodične gradnje C G_s=10-20 stanova/ha

Prostor je relativno u potpunosti većinom popunjen objektima stanovanja (individualnog i kolektivnog). Postojeća a planirana pretežna namena se se planiranim izmenama poštovati uz male izmene uslovljene pomeranjem regulacionih linija. Odlukom o izradi izmena i dopuna dela plana generalne regulacije na potesu dela naselja Izbice (Sl. List Grada Novog Pazara br 3/2017.g., član 10) ne pristupa se izradi strateške procene uticaja izmene i dopune plana na životnu sredinu.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Osnovni cilj izrade izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu dela naselja "Izbice" sastoji se u potrebi usklađivanja regulacione linije za KO Izbice u skladu sa ažuriranim podlogama. Na osnovu upoređivanja digitalnog katastarskog plana sa usvojenim PGR-om uočilo se da se neke planirane saobraćajnice ne poklapaju sa već postojećim saobraćajnicama pa je potrebno usklađivanje. Do nepoklapanja je došlo u delovima za koje u vreme izrade plana nisu dostavljene adekvatne podloge.

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 dela naselja Izbice su:

Planirane površine ostalih namena:

Bm - Mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina G_s = 20-40 stanova/ha

Bo - Opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina G_s =20-40 stanova/ha

C - Zone retkih naselja i porodične gradnje G_s =10-25 stanova/ha

Gustine Bm su postojeće zone stanovanja formirane periferno duž ulice Ružica Boškovića . U ovim zonama je neujednačena spratnost, od prizemnih do spratnih. Moguća je moguća i pugušavanja postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata max. visine do

19,00m.

Bo -opšte zone stanovanja srednjih gustina razmeštene su na povoljnim terenima oslonjene na mešovitu stambenu zonu srednjih gustina kao njihova dopuna i zaokruženje. Izgradnja u ovim zonama vrši se prema uslovima za zonu Bo i druga su po veličini površine koju zauzimaju u planu. U ovim zonama zastupljeni su prizemni i spratni objekt. Moguće je postojanje ih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata max. visine do 16,00m.

C -Retke gustine stanovanja zadržane su na pojedinačnim lokacijama u obodnim delovima plana. To su sporadično realizovane zone, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog osuvavanja okolnog ambijenta. Ovim gustinama pripada i stanovanja za odmor i izdavanje (vikend kuće), banjsko-pansionski turizam, u okviru naselja Novopazarska banja. Pretežni tip u ovim zonama je porodično stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije, i jednim ili više stanova u objektu. Ove zone obuhvataju se posebnim pravilima gradjenja.

U okviru planirane namene područja, površina stanovanja retkih gustina ima najveće udelenje.

Moguće je postojanje ih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata max. visine do 12,00m.

Predložene planirane namene površina prikazane su na grafikonu priloženom br.1 "Planirane namene površina".

Izmena saobraćajnog rešenja se odnosi na ispravke regulacionih linija značajnih za sprovođenje 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. potvrđivanjem činjenice, dat je na grafikonu priloženom br.2 "Plan regulacije".

5.2 URBANISTI KI PARAMETRI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE

Prostor obuhvata izmene i dopune dela Plana na potesu Bukreš zahvata površinu od cca 29,3 ha.

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

Najveća dozvoljena spratnost (visina) objekta na području izmene Plana

Za objekte ostale namene:

Bm - Mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina h=19,00m

Bo - Opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina h=16,00m

C - Zone retkih naselja i porodične gradnje h= 12,00m

Najveći i dozvoljeni indeksi zauzetosti parcele na području izmene Plana:

Za objekte ostale namene:

Bm - Mešovite stambene zone u naseljima srednjih gustina 60%

Bo - Opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina 60%

C - Zone retkih naselja i porodi ne gradnje 50%

BILANS POVRŠINA	
NAMENA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA
Površine javne namene - saobraćajne površine	(1,72 ha)
Površine ostalih namena – stanovanje - Bm - 3,01ha - Bo - 7,25ha - C - 17,32 ha	(27,58 ha)
Ukupna površina plana:	(29,30 ha)

6. O EKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

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

Realizacijom planskog rešenja, uz poštovanje i unapređenje postojećih izgradenosti i lokalnih interesa, stvoriti će se uslovi za racionalnije korišćenje prostornog potencijala, kvalitetnije uređenje i zaštitu prostora.

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

II - GRAFIKI I DEO

IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA NOVOPAZARSKA BANJA, NASELJA PAŠINO GUVNO, PODBIJELJE, INDUSTRIJSKA ZONA, ERKEZ MAHALA, SVOJBOR, JAKLIJA, NASELJA OKO GAZILARA, DELOVE NASELJA PLJEVLJANI, IZBICE, TRNAVA, OSOJE, NASELJE EREMEDŽINICA I DEO NASELJA ŠUTENOVAC ZA DEO NASELJA IZBICE

III - DOKUMENTACIJA