



IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac
za potes dela naselja Novopazarska banja
-materijal za rani javni uvid-

Novi Pazar, 2018. godine

NARUČILAC:

Grad Novi Pazar



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

OBRADIVAČ:

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,

DIREKTOR :

Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANIST :

Škrijelj Jasmina, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:

Škrijelj Jasmina, dipl.ing.arh.
Mušović Sead, dipl.ing.građ.
Hamza Jakupović, geod. tehn.



SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA.....	4
2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA.....	4
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA, NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA I OSNOVNA OGRANIČENJA	9
4. OPŠI CILJEVI IZRADE PLANA	10
5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA.....	10
5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE.....	10
5.2 URBANISTIČKI PARAMETARI I PROCENA PLANIRANE BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE.....	11
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA	12



IZMENA I DOPUNA PLANA GENERALNE REGULACIJE za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac, za potez dela Novopazarska banja
-materijal za rani javni uvid-

I TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA

Unutašnje okvirne granice **Izmene i dopune plana generalne regulacije** za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac za potes dela naselja Novopazarska banja su sledeće katastarske parcele: 100,99,98/1,98/2,98/3,409,408,410,415/1,416/1,416/2,407/2,404/2,405/2,363i 398/2 KO BANJA.

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

- Raspoloživi digitalni katastarski plan
- Geodetski katastarsko topografski plan, lokacija Banja R=1:500.

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Planski osnov za izradu Izmene i dopune plana generalne regulacije su:

-Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. na području NP Banja,Šutenovac,Postenje i Varevo(prve izmene);

- Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbtor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac



2.1. Izvod Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. na području NP Banja, Šutenovac, Postenje i Varevo (prve izmene)

Izvoda Izmene i dopune Generalnog urbanističkog plana Novi Pazar 2020. na području NP Banja, (u planu nazvana enklava 1) : u zoni Izmena je vezana za promenu namene banjski park i namene C-zone retkih naselja i porodične gradnje $G_s=10-25$ stanova /ha , u planiranu namenu za banjsko turistički rekreativni centar (u grafičkom delu prikazana na listu br. 02)

7. OPŠTI USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I AMBIJENTALNIH CELINA URBANISTIČKE MERE ZAŠTITE

Posle celog dela

Značajni pojedinačni objekti u okviru zone najstrože zaštite istorijskog jezgra –DODAJE SE deo

Opšti uslovi:

-Mere zaštite koje su ovde date predstavljaju dopunu uslova koje je Republički zavod već izdao u postupku izrade Generalnog plana grada Novog Pazara (Zaštita nepokretnih kulturnih dobara RZZZSK 0305 Br. 62/16 od 28.05.2005. godine).

-Mere zaštite se sprovode u skladu sa procedurama koje su utvrđene Zakonom o kulturnim dobrima i za sve planirane projekte investitori su dužni da pribave detaljne uslove **nadležnih** službi zaštite spomenika kulture.

-Na predmetnoj teritoriji se pored Zakona o kulturnim dobrima primenjuju i sve odredbe međunarodnih konvencija koje je Republika Srbija potpisala i ratifikovala, a kojima se reguliše očuvanje i zaštita kulturnog nasleđa i kulturnih predela.

-Projektovanje i izvođenje radova na infrastrukturi koja podrazumeva putnu mrežu, vodosnabdevanje, odvođenje otpadnih voda i elektroenergetske koridore, mora se raditi na način koji ne sme da naruši vrednosti nepokretnih kulturnih dobara na predmetnoj teritoriji, njihove spomeničke vrednosti, ambijentalna svojstva, niti integritet kulturnog predela šireg prostora oko njih.

-Sve izmene i dopune treba da budu usklađene sa prostorom kulturno-istorijskom celinom "Stari Ras sa Sopoćanima" upisanom na Uneskovu Listu Svetske baštine, imajući u vidu da se glavne saobraćajnice tretiraju kao turistički itinereri, na koje se odnose mere zaštite u podjednako meri kao i na neposredne okoline utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara. Uz određene deonice potrebno je postaviti granične drvorede koji će se definiisati u saradnji sa Zavodom za zaštitu prirode Srbije.

- Mere zaštite podrazumevaju ograničenja i usmerenja u postupku planiranja, projektovanja i izvođenja predmetnih radova u zonama zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara pod prethodnom zaštitom, njihovoj zaštićenoj okolini i širem prostoru oko spomenika u kojem planirani sistemi infrastrukture mogu imati neposredan ili indirektan ugicaj na objekte, istorijski ambijent i vrednosti kulturnog predela u njihovom okruženju.

Arheologija:

,Usled promene lokacije za izgradnju i/ili promene trase za polaganje infrastrukture



Za sve radove na izvođenju infrastrukturnih sistema i instalacija, uređenju slobodnih prostora i zelenila, moraju se pribaviti detaljni uslovi/projekti nadležne službe zaštite i obezbediti prethodna zaštitna arheološka istraživanja i iskopavanja/arheološki nadzor sa obradom podataka, dokumentacije i materijala i prezentacijom radova i nalaza. KJ

-Uslove za izvođenje mera tehničke zaštite i drugih radova na kulturnom dobru, arheološkom lokalitetu, utvrđuju i sprovode ustanove zaštite u skladu sa Zakonom o kulturnim dobrima koji se odnosi na evidentirana dobra, dobra koja uživaju prethodnu zaštitu, utvrđena kulturna dobra i njihovu zaštićenu okolinu.

-Strogi režim zaštite spomeničkog nasleđa uspostavlja se u zaštićenoj okolini i odnosi se na potpunu kontrolu nove gradnje, koja mora biti strogo limitirana i isključivo u službi afirmacije graditeljskog nasleđa.

-Posebno se ističe mera zaštite od uništavanja ili degradiranja svih utvrđenih kulturnih dobara, evidentiranih arheoloških nalazišta, kao i onih koji će tek biti otkriveni daljom prospekcijom terena, zajedno sa neposrednom okolinom.

-Zabranjuje se uklanjanje i uništenje starih nadgrobničkih spomenika, vidljivih pojedinačnih spomenika i nalaza materijalne kulture, slučajnih ili otkrivenih u toku radova, kao i ležišta ruda i mineralnih sirovina, uništenja tragova rudarenja.

-Zabranjuje se izvođenje radova naučenim lokalitetima na trasi infrastrukture.

-Zabranjuje se uzimanje pozajmišta i stvaranja deponija.

-Pri izboru lokacije za pozajmišta i deponije mora se dobiti saglasnost nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

-U prvoj fazi radova, na svim trasama koridora infrastrukture i posebno putnih koridora, regionalnih i lokalnih, izvršiti detaljno rekognosciranje i sondiranje.

-U drugoj fazi radova, na osnovu dobijenih podataka izraditi projekat zaštitnih arheoloških istraživanja i iskopavanja. Rekognosciranje i zaštitna arheološka iskopavanja prethode radovima na infrastrukturi koridora.

-U okviru zaštićene okoline na arheološkim nalazištima i kulturnim dobrima ne mogu se preduzimati radovi na promeni prirodnih preseka terena, prirodnih i stvorenih vrednosti, estetski i istorijski potvrđenih resursa.

-Na prostoru kontakt zone, šire i zone pod strogim režimom neophodno je izvršiti prethodno arheološko istraživanje, a posebnu pažnju obratiti na statičku stabilnost terena i postojeću infrastrukturu, kao i geomorfološke i hidrološke karakteristike tla "

-Ukoliko se otkriju ostaci objekata za koje je potreban poseban konzervatorski i istraživački tretman, Zavod je dužan da o tome posebnim Izveštajem obavesti Investitora, kako bi se aneksom osnovnog Ugovora omogućilo obavljanje nepredviđenih radova, prema uslovima nadležnog Zavoda.

-Podnosilac zahteva je dužan da obezbedi nove uslove od nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, u slučaju izmene odnosno dopune projektnog rešenja



ENKLAVA 1

-Na utvrđenim parcelama nepokretnog kulturnog dobra - arheološkog nalazišta „Terme n u njegovoj neposrednoj okolini izvođenje bilo kakvih radova moguće je samo uz pribavljanje posebnih uslova nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

-Na utvrđenim parcelama kulturnog dobra nije dozvoljena gradnja bilo kakvih objekata, osim u izuzetnim slučajevima, ako je gradnja dozvoljena pod uslovima i uz saglasnost nadležne ustanove zaštite.

-Zabranjuje se korišćenje ili upotreba nepokretnog kulturnog dobra u svrhe koje nisu u skladu sa njegovom namenom i značajem, ili na način koji može da dovede do njegovog oštećenja.

-Zabranjuje se raskopavanje, rušenje, prepravljnje, prezidivanje i vršenje svih radova koji mogu narušiti svojstva nepokretnog kulturnog dobra.

-Ne dozvoljavaju se radovi koji mogu ugroziti statičku stabilnost ili narušiti spoljašnji izgled objekta.

-Na parcelama u neposrednoj okolini utvrđenih parcela kulturnog dobra svi zemljani radovi se moraju obavljati uz arheološki nadzor

-Ukoliko se prilikom uređenja terena ili drugih radova naiđe na nov arheološki materijal, investitor je dužan da obustavi radove i obavesti službu zaštite.

-Izvođač je dužan da preduzme mere zaštite kako nalaz ne bi bio uništen i oštećen.

-Nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture ima da nakon uvida u otkriveni materijal propiše praćenje radova ili arheološka iskopavanja.

-Troškove iskopavanja praćenje radova i konzervacije otkrivenog materijala snosi Investitor.

-Članom 36.stav 1 tačka 4.Zakon o kulturnim dobrima propisano je da je sopstvenik dužan da pribavi uslove za preduzimanje tehničke zaštite i pribavi saglasnost nadležne ustanove zaštite za preduzimanje mera i radova na dobru kojima se mogu prouykovati izgleda oblika ili namene dobra ili povrediti njegova svojstva.

-Članom 99.stav 2tačka 3.Zakon o kulturnim dobrima propisano je da se mere tehničke zaštite i drugi radovi kojima se mogu prouykovati promene oblika ili izgleda nepokretnog kulturnog dobra ili povrediti njegova svojstva,mogu preuzeti ako se pribave potrebni uslovi i odobrenja na osnovu propisa o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

-Članom 109.Zakon o kulturnim dobrima propisano je da ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete izvođač radova je dužan da odmah bez odlaganja prekine radove i obavesti teritorijalno nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

- Članom 110. Zakona o kulturnim dobrima propisano je da je Investitor dužan da obezbedi sredstva za istraživanje, zaštitu, čuvanje, publikovanje i izlaganje dobra koje uživa prethodnu zaštitu



koje se otkrije prilikom izgradnje investicionog objekta ili drugih radova, do predaje dobra ne čuvanje ovlašćenoj ustanovi zaštite

ZASTITA IZVORISTA

Na području enklave 1. Gde postoje dva termalna izvorišta

Utvrdjuje se obaveza potpune zaštite i optimalnog korišćenja svih **lokalnih izvorišta** podzemnih i površinskih voda, primenom sledećih **mera i skladu sa uslovima nadležnih institucija.**:

- 1) uspostavljanjem zone neposredne sanitarne zaštite za sva lokalna izvorišta;
- 2) dopuštena je eksploatacija lokalnih izvorišta samo do količine koja ne ugrožava ekološke uslove u okruženju;
- 3) dozvoljeno je zahvatanje samo dela vode iz karstnih izvora i otvorenih vodotoka, kako bi se obezbedila odgovarajuća protočnost vodotoka nizvodno od zahvata;
- 4) protok nizvodno od vodozahvata definiše se vodnim uslovima, s tim da generalno ne sme biti manji od tzv. male mesečne vode obezbeđenosti 80%; ukoliko se takvim podacima kod manjih vodotoka/izvora ne raspolaže, ili nije drukčije naloženo vodnim uslovima, u toku nizvodno od vodozahvata se mora ostaviti ne manje od 25% od prosečne protočnosti izvora ili vodotoka;
- 5) dopuštena je eksploatacija aluvijalnih izvorišta samo do granice kada formiranje epresiono
- 6) levka ne ugrožava ekološke i druge uslove u okruženju; i
- 7) sanitacijom naselja obezbediti zaštitu izvorišta od zagađivanja i destrukcije.

2.2. Izvod iz Plan generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac na potezu Novopazarska banja

CELINA I, „Novopazarska banja” (površine cca 44,78 ha)

Celina I je u krajnjem severoistočnom delu plana, obuhvata deo naselja oko petlje i deo naselja Novopazarska banja. Granica Celine I se sa severozapadne, severoistočne i delom južne strane poklapa sa granicom plana generalne regulacije tj, granicom GUP-a, sa južne strane granica celine ide postojećim putem za Novopazarsku banju i sa zapadne strane ide koritom reke Raške tj. granicom plana generalne regulacije.

Prostorna celina I sadrži nekoliko zona: zonu retkih naselja i porodične gradnje, zonu zdastveno banjskog kompleksa, zonu namenjenu za osnovno obrazovanje, zonu površine javne namene (dečje zaštite, administracije i dr.), zonu reonskog centara, zonu turističko banjsko-rekreativnog centra, zonu mešovitog poslovanja, zonu banjskog parka, zonu sporta i rekreacije.

C - zona retkih naselja i porodične gradnje u Celini I, je s aspekta reljefa i orijentacije pogodana za dalji razvoj, a bazira se na postojećem načinu korišćenja tj. pretežno retke gustine stanovanja. Planom se obrađuje postojeća i nova lokacija porodičnog stanovanja retkih gustina u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor (uslužne delatnosti). U zoni stanovanja C - retkih naselja i porodične gradnje u Celini I, imamo i stanovanje za odmor i izdavanje (vikend kuće), stanovanje sa poslovanjem (uslužne delatnosti), tipa apartmansko-pansionski turizam.

A. Banjski park

U konceptu plana predviđena je parkovska zona zelenila u Celini I u naselju Novopazarska



banja. Koncept organizacije zelenila imaće zaštitnu i estetsku funkciju. Predlaže se uvođenje i regulisanje pešačkih i biciklističkih staza sa funkcionalnim povezivanjem i formiranjem jedne celine osnovnog parkovskog sadržaja, sa mogućom proširenom ograničenom sportskom aktivnošću kao što su manji otvoreni sportski tereni-tenis, i sl. čija se izgradnja i uređenje reguliše u skladu sa odgovarajućim parametrima za tu vrstu objekata.

Prema sadržaju park se deli na dve celine, pejzažni, mirni deo parkovskog prostora u kojem se preporučuje intenzivnija izgradnja i uređenje travnjaka, po mogućnosti širenje parka zelenim koridorom do postojećih sportsko-rekreativnih i budućih terena uz uvođenje mobilijara (klupe, svetleći elementi, informacione-reklamne table i korpe za otpadke). Drugi deo parka je sportsko-rekreacioni deo, sa sportskim terenima i dečijim igralištem.

RETKE GUSTINE: C - Zone retkih naselja i porodične gradnje

C - zona retkih naselja i porodične gradnje, zadržane su na brdovitim terenima. Te zone su delimično izgrađene, ali je neophodno njihovo zaokruživanje zbog očuvanja okolnog ambijenta. Pretežni tip u ovim zonama je individualna stambena gradnja na parcelama, sa slobodnostojećim objektima van regulacije sa jednim ili više stanova u objektu. Prema dispoziciji i veličini na parceli se mogu locirati i drugi objekat, u okviru stepena izgradjenosti i iskorišćenosti zemljišta, kao dvojni ili slobodnostojeći po dubini parcele; postojeća poljoprivredna domaćinstava se zadržavaju uz mogućnost podele postojećih domaćinstava i okućnica;

Za deo zone retkih gustina, realizacija je moguća direktno na osnovu plan, a za deo je potrebna izrada plana detaljne regulacije.

RETKE GUSTINE

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

VRSTA I NAMENA OBJEKTA	- Porodično stambeni objekat, slobodnostojeći, dvojni, poluatrijumski, u neprekinutom i prekinutom nizu.
NAMENA PRATEĆA	Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu. Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu. -Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari. -Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min. 10,00 m, u prekinutom i neprekinutom nizu min.6,00 m. -Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne (bočne) strane građevinske parcele: sa južne, istočne i zapadne strane parcele je min. 2,50m, min. 1,50m sa bočne severne strane parcele i min. 2,50m prema zadnjem dvorištu. -Na manjem rastojanju od 2,50m. moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.



	<p>-Ispadi na poslovnim objektima ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.</p> <p>-Indeks zauzetosti: 80%,</p> <p>-Max.visina 12,00m.</p> <p>*Poslovanje: trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.).</p> <p>Za objekte javne namene i prateće objekte komunalne infrastrukture prema Opštim i Posebnim pravilima građenja za te namene.</p>
NAMENA ZABRANJENA	<p>Svi oni objekti namene, 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.</p>
USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno-stojećeg porodično stambenog objekta je 3,00 ara, za dvojni objekat 4,00 ari (dve po 2,00 ara), a za objekte u nizu (neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom) 1,80 ari.</p> <p>Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojni objekat je 16,00m (dve po 8,00m) i objekata u neprekinutom i prekinutom nizu 6,00 metara.</p>
POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE	<p>Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.</p> <p>-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:</p> <ul style="list-style-type: none">- sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,- sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m . <p>-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.</p> <ul style="list-style-type: none">- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m. i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.



	<p>-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.</p> <p>-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.</p> <p>-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.</p> <p>-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.</p>
NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE	50% za porodično stambene objekte,
NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA	- max. visina 12,00m.
USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI	Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi i drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.
USLOVI I NAČIN OBEZBEDIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE	<p>Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.</p> <p>Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m.</p> <p>Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.</p> <p>Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.</p>
OSTALO	<p>Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanjuje za površinu prizemlja.</p> <p>Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranje prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata, maksimalne visine 10 ,00m.</p>

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

Zemljište u obuhvatu Plana izmene je uređeno zemljište namenjeno turističko rekreativnom centru. Osmišljen je kao kompleks koji u svom sadržaju obuhvata objekte ugostiteljskog tipa sa depadansima i hotelom. Pristup kompleksu je sa državnog put IB br.22, koji prolazi kroz naselje Novopazarska banja.

Prostor obuhvata izmene i dopune plana obuhvata obale i usće Izbičke reke i njene pritoke, tako



da se kompleks sastoji iz tri dela, koja su povezani mostićima, postavljenim na ukorićenim tokovima reka u okviru prostora kompleksa.

Prvi deo (severni deo), je desna obala pritoke i obuhvata prostor između puta i obale. Namijenjen je za pristup kompleksu i parkiranje. Prostor drugog dela kompleksa pripada levoj obali pritoke i desnoj obali Izbičke reke (severna i zapadna strane plana), a na jugu se granici sa naseljem namenjenim individualnoj gradnji i sa istoka putem. Na ovom prostoru nalazi se ugostiteljski objekat sa pratećim sadržajima na otvorenom prostoru. U okviru ovog dela nalazi se arheološko nalazište i termalni izvori.

Treći deo prostora nalazi se na zapadnoj strani prostora plana, tj. na levoj obali Izbičke reke, obuhvata levu obalu i deo šume. Na ovom prostoru nalaze se hotel i depadansi uz glavnu zgradu.

NAPOMENA: Treći deo celine sa izgrađenim objektima, jednim delom izlazi van plana.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Cilj izrade Plana izmena i dopuna generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata delove naselja Novopazarska banja, naselja Pašino guvno, Podbijelje, Industrijska zona, Čerkez mahala, Svojbor, naselje oko Gazilara, delove naselja Pljevljani, Izbice, Trnava, Osoje, naselje, Čeramidžinica i deo naselja Šutenovac na potezu Novopazarska banja, jeste usklađivanje nižeg plana sa višim planom. Naime Izmenom i dopunom Gup-a Novog Pazara, namena javnog zemljišta (park šume i zelenilo), na potezu Novopazarske banje (enklava 4), menja se u namenu ostalo zemljište tj. Banjsko turističko rekreativni centar.

Banjsko turistički centar naslonjen je na zonu retkih naselja. Ranijim planom planirana je saobraćajnica koja je povezivala ovo naselje sa zonom park šume i zelenilom. Novim rešenjem, izbeglo se rešenje prolaska kroz Banjsko turistički centar.

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE

Planirano zemljište u okviru plana izmene i dopune pripada gradskom zemljištu.

Pretežna namena prostora plana je banjsko turističko rekreativnom centru i zona retkih gustina stanovanja, koje pripada ostalom zemljištu.

U okviru plana, prostor namenjen javnom zemljištu je površina planiranog korita Izbičke reke i njene pritoke, kao i deo saobraćajnice koja obslužuje objekte u zoni retkih gustina.

Površina namenjena izgradnji korita je određena kroz glavni projekat Regulacija Izbičke reke od ušća do granice GUP-a.

5.2 URBANISTIČKI PARAMETRI I PROCENA BRUTO RAZVIJENE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

- BILANS POVRŠINA U OKVIRU PLANA

NAMENA	POVRŠINA	PERCENTUALNI ODNOS POVRŠINA
JAVNO ZEMLJIŠTE		
KORITO REKE	3291,88 M ²	12.06%
SAOBRAĆAJNICA	633,63 M ²	2.32%
OSTALO ZEMLJIŠTE		
BANJSKO TURISTIČKI		



REKREATIVNI CENTAR	9465,95 M2	34.68%
STANOVANJE RETKIH GUSTINA	13900.00 M	50.94%
GRADSKO GRAĐEV. ZEMLJIŠTE U OKVIRU PLANA	27291.46 M2	100%

-URBANISTIČKI PARAMETRI

VRSTA I NAMENA OBJEKTA :

U zoni ostalog zemljišta nalazi se objekti namenjeni banjsko turističko rekreativnom centru u koju spadaju objekti namenjeni poslovanju: ugostiteljski objekti tipa restorana, ugostiteljski objekti sa smeštajnim sadržajem kao i pratećim u vidu zatvorenih i otvorenih bazena, depadanasa i taverni dr. Banjsko turističko rekreativnom centru osmišljen je kao kompleks.

PRAVILA UREĐENJA KOMPLEKSA:

Kompleks može da sadrži jednu ili više građevinskih parcela, čija namena pored osnovne može da bude i kompaktilna (porodično stanovanje, trgovina, servisi, uslužne delatnosti, sportski centri, igrališta, tereni parkirališta i dr.)

USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE: Minimalna građevinska parcela za izgradnu objekata 4,00 ari, na kojoj je moguća je gradnja: restorana, motela, hotela apartmanskog-pansionsko-tipa.

Minimalna širina parcele za objekte poslovanja apartmanskog-pansionskog smeštaja (moteli, hoteli) 15,00m.

NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

- 60% za porodično stambene objekte
- 50% za objekte stanovanja za odmor i (vikend kuće);
- 60% poslovanje: moteli, hoteli pansionsko-apartmanski tip izuzetno 70%.

NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA:

- za porodično stambene objekte max.visina 12,00m,
- za objekte za odmor, vikend kuće max. visina 7,00m;
- poslovanje moteli, hoteli pansionsko-apartmanski tip max.visina 16,00m.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PROSTORA ZA PARKIRANJE

- Pristup kompleksu Banjsko turističko rekreativni centar je sa državnog put IB br.22.
- Za turističke objekte pristup parceli mora biti obezbeđen prolazom minimalne širine 2,5 m za putnička i kombinovana vozila i 3,5 m širine za protivpožarna vozila.
- U granicama građevinske parcele obavezno se obezbeđuje parkiranje svih teretnih, kombinovanih i putničkih vozila. Obzirom da se radi o kompleksu, parkiranje vozila za potrebe objekta kompleksa, moguće je izvesti i na zasebnoj građevinskoj parceli koja je sastavni deo celine kompleksa.

Za parkiranje primeniti sledeće normative :

- turizam 1pm/ 4 do 10 kreveta,
- ugostiteljstvo 1pm/ 4 do 12 sedišta,
- trgovina 1pm/ 50 m[▲] neto površine,
- finansijsko-tehničke usluge 1pm/ 60 m[▲] neto površine,
- zanatske delatnosti 1pm/ 80 m[▲] neto površine.



USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI:

• Na parceli se mogu pored osnovnog objekta izgraditi više manjih objekata za smeštaj korisnika, tipa bungalova (depandansa), sa objektom restorana, spratnosti P.

ZELENILO: U okviru kompleksa obezbediti min.30% zelene površine parternog uređenja građevinskih parcela. Koncept organizacije zelenila imaće zaštitnu i estetsku funkciju.

Zona retkih naselja i porodične gradnje: je s aspekta reljefa i orijentacije pogodana za dalji razvoj, a bazira se na postojećem načinu korišćenja tj. pretežno retke gustine stanovanja. Planom se obrađuje postojeća i nova lokacija porodičnog stanovanja retkih gustina u kojima je moguće vršiti dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju za stanovanje i poslovni prostor (uslužne delatnosti). U zoni stanovanja retkih naselja i porodične gradnje mogu se naci i stanovanje stanovanje za odmor i izdavanje (vikend kuće), stanovanje sa poslovanjem (uslužne delatnosti), tipa apartmansko-pansionski turizam.

VRSTA I NAMENA OBJEKTA: Porodično stambeni objekat, slobodnostojeći, dvojni, poluatrijumski, u neprekinutom i prekinutom nizu.

NAMENA PRATEĆA: Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu.

Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu.

-Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari. Poslovni objekti (komercijalne usluge, zanatske usluge, trgovina, uslužne delatnosti, ugostiteljstvo, servisne usluge)*, zdravstvo, školstvo, dečije ustanove, kultura, socijalne ustanove, tip objekata: slobodnostojeći u prekinutom i neprekinutom nizu.

Objekti poslovanja, mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći u neprekinutom i prekinutom nizu.

-Minimalna površina za izgradnju slobodnostojećih poslovnih objekata (pomenutih tipova) je 2,00 ara, u neprekinutom i prekinutom nizu je 1,50 ari.

-Minimalna širina parcele za izgradnju poslovnih objekata slobodnostojećeg tipa je min. 10,00 m, u prekinutom i neprekinutom nizu min.6,00 m.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najisturenije tačke poslovnog objekta i linije susedne (bočne) strane građevinske parcele: sa južne, istočne i zapadne strane parcele je min. 2,50m, min. 1,50m sa bočne severne strane parcele i min. 2,50m prema zadnjem dvorištu.

-Na manjem rastojanju od 2,50m. moguće je predviđati samo otvore sa visokim parapetom.

-Ispadi na poslovnom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.

-Indeks zauzetosti: 80%,

-Max.visina 12,00m.

*Poslovanje: trgovina (prodavnice svih tipova prehrambene potrošnje); uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, fotografske frizerske i dr.); uslužne delatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistiona i dr.); ugostiteljstvo (restoran, taverna, kafe bar, picerija, hamburgerija i dr.).

Za objekte javne namene i prateće objekte komunalne infrastrukture prema Opštim i Posebnim pravilima građenja za te namene.

USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I FORMIRANJE GRAĐEVINSKE PARCELE: Minimalna površina parcele za izgradnju slobodno- stojećeg porodično stambenog objekta je 3,00 ara, za dvojni objekat 4,00 ari (dve po 2,00 ara), a za objekte u nizu (neprekinutom, poluatrijumskom i prekinutom) 1,80 ari.



Minimalna širina parcele za slobodnostojeći porodično stambeni objekat je 12,00 metara, dvojni objekat je 16,00m (dve po 8,00m) i objekata u neprekinutom i prekinutom nizu 6,00 metara.

POLOŽAJ OBJEKTA U ODNOSU NA REGULACIJU

I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐEVINSKE PARCELE: Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije je definisano na grafičkom prilogu Urbanistička regulacija sa građevinskim linijama br.06.

-Najmanje dozvoljeno rastojanje od najjisturenije tačke porodično stambenog objekta, slobodnostojećeg tipa izgradnje (nastrešnica i strehe ne ulaze u horizontalnu projekciju objekta) i linije susednih građevinskih parcela na delu bočnog dvorišta:

- sa južne strane parcele je min. 2,50 m, sa severne strane parcele min. 1,50m,

- sa istočne i zapadne strane parcele min. 2,00m .

-Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta sa obe strane od granice susedne parcele min. 2,00m, a prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- za objekte u prekinutom nizu sa bočne strane od granice susedne parcele 3,50m. i prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu 1,50m.

- Prema zadnjem dvorištu min. 3,50m.

- Na rastojanju manjem od 2,00m. moguće je predviđati samo otvore pomoćnih prostorija.

-Ispadi na porodično stambenom objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju u odnosu na regulaciju više od 1,20 m.

-Podzemne etaže mogu preći građevinsku, ali ne i regulacionu liniju.

-Objekti izgrađeni ispred građevinske linije se zadržavaju u postojećem gabaritu i spratnosti i kao takvi se mogu legalizovati.

-Za izgradnju objekata na manjem rastojanju od zadatih rastojanja od granice susedne parcele, neophodna je saglasnost vlasnika susedne parcele.

NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE: 50% za porodično stambene objekte,

NAJVEĆA DOZVOLJENA VISINA OBJEKTA: - max. visina 12,00m.

USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI:

Na istoj građevinskoj parceli se mogu graditi i drugi objekti do maksimalno zadatih parametara.

USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE:

Pristup parceli sa pristupne ulice - puta ili druge javne površine.

Širina privatnog prolaza za parcele porodičnog stanovanja, koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manji od 2,50m. Postojeći prilazi kod porodično stambene izgradnje koji imaju širinu ne manju od 2,0 m se zadržavaju.

Parkiranje za osnovnu i prateću namenu - na parceli korisnika, u garaži u okviru osnovnog objekta ili posebnom objektu na parceli prema Opštim pravilima građenja 2.2.1. deo Pristup i smeštaj vozila.

ZELENA POVRŠINA U OKVIRU PARCELE: Za zelenilo i slobodne površine predvideti najmanje 50 % od površine koja se dobije kada se ukupna površina građevinske parcele umanju za površinu prizemlja.

OSTALO:Na postojećim katastarskim parcelama, koje su manje od min. zadatih površina i širina i nemaju uslova za formiranjem prema zadatim parametrima, moguća je izgradnja porodično stambenih ili poslovnih objekata, maksimalne visine 10 ,00m.

OPŠTI USLOVI:

ZABRANJENA NAMENA:



Nije dozvoljena namena objekata koji mogu da ugroze osnovnu namenu sa bilo kog aspekta. Zabranjene su sve delatnosti koje bi ugrozile životnu sredinu bukom, vibracijama, gasovima, mirisima, otpadnim vodama, i drugim štetnim dejstvima, kao i objekti koji po arhitektonsko građevinskom sklopu ne odgovaraju karakteru zahvata.

ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE, TEHNIČKI, SANITARNI I BEZBEDONOSNI USLOVI:

Kod uvođenja programa poslovanja, obavezno se definiše karakter programa i mere zaštite na lokaciji, sa svim elementima zaštite u okviru objekta, instalacija, opreme, parcele i zahvata, sa isključenjem iz programa realizacije svih onih koji po uslovima korišćenja i zaštite, odnosno nameni, ne odgovaraju karakteru celine, odnosno prema potrebi se radi dokumentacija sa aspekta zaštite životne sredine. Osnovni bezbednosni uslovi vezani su za primenu seizmičkih propisa, protivpožarnih propisa, uslova iz geološke podloge i uslova zaštite od ratnih razaranja. Kod većih radova potrebno je izvršiti ispitivanja stabilnosti terena. Takođe, potrebno je da odgovarajuće službe kontrolišu izgradnju, uređenje javnih površina, komunalni otpad, snabdevanje vodom, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda i dr.

- Odlaganje smeća sa prostora plana vršiće se prema zadatim parametrima u odnosu na vrstu namene:

- Kod poslovnih prostorija (trgovinskih, zanatskih, ugostiteljskih i sl. Na 50m², postavlja se jedan kontejner, a ukoliko je poslovni prostor manji od 50m², vlasnici odnosno korisnici poslovnih prostora mogu imati jedan kontejner.

POSEBNI USLOVI:

-Potrebno je sprovesti dodatna istraživanja termalnih izvora, i utvrditi mogućnost korišćenja termalne vode za planirane objekte.

-Potrebno je sprovesti uslove čuvanja, održavanja i korišćenja nepokretnog kulturnog dobra i mere zaštite, vezano za evidentirano arhiološka nalazišta.

-Svi postojeći i planirani objekti u moraju se priključiti na infrastrukturne mreže, a obavezno je otpadne vode evakuisati javnom kanalizacijom ili preko nepropusnih septičkih jama u okviru građevinske parcele ili kompleksa..

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Realizacijom ovog planskog rešenja stvaraju se uslovi unapređenja banjskog turizma, što je jedan od strateških ciljeva grada Novog Pazara. To bi uticalo i na smanjenje stope nezaposlenosti u ovim krajevima a efekat bi bio i u destimulisanju negativnih demografskih tendencija.



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

TEKSTUALNI DEO



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

GRAFIČKI DEO



JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA

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

DOKUMENTACIJA