

GRAD NOVI PAZAR



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

- materijal za rani javni uvid -

ODGOVORNI URBANISTA

Ajsela Demović, dipl.inž.arh.

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

DIREKTOR

Suat Ljaić, dipl.inž.arh.

Novi Pazar, 2018. godine

NARUČILAC:

Grad Novi Pazar

OBRAĐIVAČ:

JP „ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA,,

DIREKTOR :

Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANIST :

Ajsela Demović, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM:

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

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

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

II GRAFIČKI DEO

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

TEKSTUALNI DEO

Na osnovu člana 46. Zakona o planiranju izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12-odluka US, 42/13-odluka US, 50/13-odluka US, 98/13-odluka US, 132/14 i 145/14) i člana 41. stava 1. tačka 6. Statuta Grada Novi Pazara ("Službeni list Grada Novi Pazara", br.14/2008 i), na osnovu mišljenja Komisije za planove br. 06-140/2018, i("Službeni list Grada Novi Pazara", br.7/2009, 10/2012,3/2013),14/2013,8/2014,1/2015), po pribavljenom mišljenju od Komisije za planove grada Novog Pazara broj 06-306/2017 od 06.11.2017.godine, Skupština Grada Novi Pazara, na sednici održanoj 15.11.2017. godine, donela je

ODLUKU

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

1. GRANICA PLANA

Okvirna granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „ĆUKOVAC,, je ul. Stevana Nemanje, ul. Omladinska, ul. Kej 12. Srpske brigade, ulica 8. Mart i ulica Manja Ćorovića. Granica izmena i dopuna dela plana generalne regulacije je na potesu naselja „ĆUKOVAC,, ide katastarskim parcelama: **sa zapada** k.p. br.4494 ulica Stevana Nemanje), **sa juga** ide k.p.br. 3471 (ul. Manja Ćorovića), **sa istoka** ide k.p.br.3520(ulica 8. Mart),deo ulice Stane Bačanin k.p.br.731, deo k.p.br.4496 (Kej 12 Srpske brigade), i **sa severa** ide po k.p.br. 648 (ulica Omladinska).

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

Okvirna površina obuhvaćena izmenom i dopunom plana iznosi oko 7,8 ha, dok će se precizna površina iskazati prilikom izrade i verifikacije Nacrta izmene i dopune plana generalne regulacije.

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

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

2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

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

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

- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN NOVI PAZAR 2020 donet 2014. godine,

(Sl.gl.br. 2/2014)

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

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

Zemljište u obuhvatu Plana je izgrađeno. Pristup obuhvatu plana je sa postojeće ulice Stevana Nemanje sa zapada ,ul. Omladinska sa severa, sa istoka ul.12 Srpske brigade I sa juga ul. Manja Ćorovića.

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

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

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1 PREDLOG PLANIRANE PRETEŽNE NAMENE

Cilj izrade plana je očuvanje i dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije korišćenje prostora .

Prilokom izrade Izmena i dopuna PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA DEO NASELJA ĆUKOVAC,GRADSKI CENTAR GORNJI I DONJI LUG, PARICE, POILA, DONJI I GORNJI SELAKOVAC, NASELJE IZNAD VELIKOG GROBLJA, BUKREŠ, POTOK, DEO NASELJA SEMENJAČA,NASELJE VAROŠ MAHALA,ŠESTOVO I JALIJA na potesu NASELJA „ĆUKOVAC,, izvršiće se izmena prethodnog planskog rešenja u skladu sa potrebama eksploatacije prostora u delu planirane namene a na k.p. br 725 K.O.Novi Pazar ulica Stane Bačanin .

- **U delu regionalne televizije (pretežna namena javno iz GUPa Novi Pazar 2020), menja se namena javnog u ostalo – (Au –centralne urbane I poslovne zone Gs = 100-150 stanova/ha), na k.p. 725 K.O.Novi Pazar na potesu ul.Stane Bačanin.**

5.2 URBANISTIČKI PARAMETRI

-visoke gustine stanovanja Au – CENTRALNE URBANE I POSLOVNE ZONE

Au gustine CENTRALNE URBANE I POSLOVNE ZONE nalaze se u celini „C 1,,

GUSTINE STANOVANJA Gs = 100-150 stanova/ha, su postojeće zone stanovanja i poslovanja formirane u užem gradskom jezgru I zoni linijskih centara uz jače saobraćajnice.

Moguće je poguščavanje novih i postojećih stambenih celina, uz dogradnju, nadgradnju i poguščavanje postojećih stambenih celina.

Moguće prateće namene su uslužne delatnosti, poslovanje. Deo namenjen poslovnom prostoru predviđa preciznije definisane komercijalne funkcije vezane za potrebe lokalnog stanovništva: trgovine, usluge, prodajni prostori i sl, po potrebi i eventualno zdravstvene, obrazovne usluge uz napomenu da se isključuju sve delatnosti koje ugrožavaju životnu sredinu sa bilo kog aspekta.

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

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

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

3. građevinska linija: za nove objekte na osnovu grafičkog priloga „plan regulacije sa građ.

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

Građevinske linije u zemlji:

Član 18.

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

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

5. najveća dozvoljena spratnost : visina objekta max. 30,0m od kote terena a za individualne stambene objekte 12m

6. dozvoljena međusobna udaljenost objekata : –za kolektivno stanovanje min.4,0m od međe..Ukoliko postojeći objekat na međi ima otvore dozvoljava se izgradnja lepljenog objekta tako što će se na mestu postojećih otvora obezbediti vazdušni prostor na novom objektu.

-Udaljenost objekta od međe za individualno stanovanje: 1,50m sa severne strane, 2,5m sa južne strane i 2,5m od od međe ka zadnjem dvorištu.

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

8. Obezbediti pristup parceli na javno u širini min.3,5m ako prostor nije izgrađen.Objekat se postavlja tako da ne ometa infrastrukturnu mrežu i objekte na istoj i susednim parcelama.

Parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili u objektu. Ukoliko je parking površina ispred osnovnog objekta, izvodi se kao otvoreno parkiralište.

-Banka, Zdrastvena, Poslovna, Obrazovna ili administrativna ustanova 1PM na 70m2 korisnog prostora.

-Pošta 1PM na 150m2 korisnog prostora,

-Trgovina na malo 1PM na 100m2 korisnog prostora,

-Ugostiteljski objekat 1PM na koristan prostor za 8 stolica,

-Hotelijske ustanove 1PM na koristan prostor za 10kreveta,

-Pri projektovanju i izvođenju svih javnih površina i namena obavezna je primena važećeg Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Realizacijom ovog planskog rešenja stvaraju se uslovi za aktiviranje potencijala ovog prostora. Planskim rešenjem se utvrđuje promena namene zemljišta a samim tim korišćenje, uređenje i zaštita prostora na području obuhvata plana uz poštovanje postojeće izgrađenosti prostora i lokalnih interesa.

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

Obradila:

Ajsela Demović, d.i.a.