

**NARUČILAC IZRADE PLANA**

**GRAD NOVI PAZAR**



**NOSILAC IZRADE PLANA**



**JP ZAVOD ZA URBANIZAM GRADA NOVOG PAZARA**

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

## **MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID**

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

**ODGOVORNI URBANISTA**

Jasmina Biševac, dipl.inž.arh.

**DIREKTOR**

Suat Ljaić, dipl.inž.arh.

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

**MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID**

**IZMENA I DOPUNA DELA PLANA GENERALNE REGULACIJE ZA DEO CENTRA NASELJENOG MESTA GRADA NOVOG PAZARA KOJI OBUHVATA NASELJA 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 „EROZIJA,,**

**Novi Pazar, 2018. godine**

**NARUČILAC:**

Grad Novi Pazar

**OBRAĐIVAČ:**

JP „Zavod za urbanizam grada Novog Pazara,,

**DIREKTOR :**

Suat Ljajić, dipl.ing.arh.

**ODGOVORNI URBANISTA :**

Jasmina Biševac, dipl.ing.arh.

**STRUČNI TIM:**

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

## **SADRŽAJ**

### **I TEKSTUALNI DEO**

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

### **II GRAFIČKI DEO**

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

### **III DOKUMENTACIJA**

1. ODLUKA O IZRADI IZMENE I DOPUNE PLANA

## MATERIJAL ZA RANI JAVNI UVID

### I TEKSTUALNI DEO

#### UVOD

Izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije za deo centra neseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata naselja: Čukovac, Gradski centar, Gornji i Donji Lug, Parice, Poila, Donji i Gornji Selakovac, naselje iznad Velikog Groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjače, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska, na potesu naselja „Erozija„ pristupilo se na osnovu Odluke o izradi Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja „Erozija„) ("SL. List Grada Novog Pazara ", broj 6/18).

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

Osnovni cilj izrade Izmena i dopuna dela Plana generalne regulacije na potesu naselja „ Erozija„ jeste stvaranje planskog osnova za utvrđivanje dugoročne projekcije razvoja i prostorne organizacije naselja, te zaštite, uređenja i namenskog korišćenja prostora, kao i stvaranje uslova za regulaciju, uređenje i izgradnju naselja.

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

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

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

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

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

## 1. GRANICA PLANA

Granica obuhvata izmene PGR-a na potesu naselja Eroziya je:

**Sa juga** granica ide delom ulice Gornji Aleksinac-kp.br.1559 KO Novi Pazar, deo ul. Kolubarske, deo ul. Đurđevi stupvi, zatim nastavlja kat.parcelama 1229/1, 1229/2, 1295/1, 1294/2, 1295/2, deo 1302, 1528, KO Novi Pazar deo ul. Gornji Aleksinac, kat parcelama 1578, deo 1576/1, 1575, 1592, 1591, 1590, 1589, deo 1559 (ul.G.Aleksinac) 1594, deo 1559 KO N.Pazar i deo planirane ul. Kp.br.24964 KO N.Pazar.

**Sa zapada granica** ide kat parcelama 23515/2, 23515/5, 23516/6, 23515/7, 23515/8, 23515/9, deo 23509/1 KO N.Pazar.

**Sa severa** granica ide kat. Parcelama 23507, 23505, 23504, 23503, 24984/1, deo 23406, 23414, 23415, 23419, 23421 KO N.Pazar.

Sa istoka granica ide delom kat. Parcele 24981, KO N.Pazar, kp.1225/1 KO.N.Pazar i delom ulice Đurđevi stupovi.

Okvirna površina obuhvata je oko 28,00 ha a precizna površina biće definisana prilikom izrade i verifikacije Nacrta izmene i dopune Plana.

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

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

## 2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

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

- **Prostorni plan Republike Srbije od 2010. do 2020. godine** ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-odluka us i 24/11)

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

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

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

### **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 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 korišćenje prirodnih i stvorenih resursa, dugoročnu obnovu i razvoj ljudskih resursa, saobraćajnu pristupačnost prema koridoru Beograd-Južni Jadran i drugim panevropskim i državnim saobraćajnim koridorima, kao i infrastrukturnu opremljenost, razvoj privrede i institucija, zaštitu životne sredine, prirodnog i kulturnog nasleđa kao faktora razvoja.

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

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

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

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

Ciljevi izrade Generalnog urbanističkog plana 2020 :

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

Jedan od osnovnih ciljeva planiranja i uređenja naselja zasniva se pre svega na kvalitetnoj prostornoj organizaciji Novog Pazara kao regionalnog grada u kome se stvaraju i obezbeđuju dobri uslovi života i rada i vrši pozitivan uticaj na šire okruženje. To podrazumeva:

1. Očuvanje i unapređenje ukupnog graditeljskog nasleđa Novog Pazara, graditeljske tradicije i stvorenih vrednosti naselja koje su stvarane vekovima, pre svega od nastanka Stare čaršije-kulturno istorijskog jezgra, odakle se širi grad i stvaraju nove vrednosti,
2. Dopuna postojećih, podizanje i stvaranje novih urbanih vrednosti
3. Obnova i rekonstrukcija bogatog kulturno-istorijskog nasleđa i ambijentalnih celina
4. Usklađenost izgradnje infrastrukture i drugog javnog građevinskog zemljišta
5. Očuvanje zemljišta od erozije, očuvanje poljoprivrednog zemljišta na širem području Generalnog urbanističkog plana i zaštita životne sredine Novog Pazara.

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

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

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

### **JAVNE POVRŠNE**

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

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

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

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

Planirane su zone stanovanja sa sledećim gustinama:

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



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

Prostor unutar obuhvata Plana je delimično izgrađen. Evidentna je tendencija širenja područja stanovanja u zapadnom delu Plana.

### **4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA**

Cilj izrade plana je očuvanje i dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrednosti i racionalnije korišćenje prostora. Prilikom izrade Izmena i dopuna Plana generalne regulacije za deo centra naseljenog mesta grada Novog Pazara koji obuhvata deo naselja Čukovac, Gradski centar, gornji i donji Lug, Parice, Poila, donji i gornji Selakovac, naselje iznad velikog groblja, Bukreš, Potok, deo naselja Semenjača, naselje Varoš mahala, Šestovo i Jalijska na potesu naselja „EROZIJA„ izvršiće se izmena prethodnog planskog rešenja u skladu sa potrebama eksploatacije prostora u delu planirane regulacije i pravila uređenja i građenja.

### **5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA**

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

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

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

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

- osnovno obrazovanje
- dečije ustanove-obdanište
- socijalna zaštita-gerontološki centar
- socijalna zaštita-socijalno stanovanje
- sport i rekreacija
- zelenilo.

### Planirane površine ostalih namena:

- „Bm,, mešovito stanovanje srednjih gustina (Gs= 20-40 stanova /ha)
- „Bo,, opšte stambene zone srednjih gustina (Gs= 20-40 stanova /ha)
- „C,, zone retkih naselja i porodične gradnje (Gs= 10 - 25 stanova /ha)
- Lokalni centri - uslužne delatnosti i određene objekti javnih funkcija: zdravstvene stanice i ambulante, određene prostore namenjene kulturi, upravi i administraciji, verske objekte i odgovarajuće komercijalne delatnosti sa stanovanjem.

Planirana pretežna namena Izmene i dopune dela PGR-a na potesu naselja Eroziya je stanovanje srednjih gustina. Porodično stanovanje je osnovni vid stanovanja, ali je moguće pogušćavanje postojećih zona porodičnog stanovanja unutar postojećih blokova.

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

Izmena namene površina koja se odnosi se na KP 23424 izvršena je na osnovu zaključaka komisije od 07.04.2017.g. i 04.10.2018.g.

- Namena se menja iz postojeće namene prema GUPu - zelenilo-javne površine u stanovanje niskih gustina.

Izmena namene površina koja se odnosi se na KP 23418/2 izvršena je na osnovu naloga glavnog urbaniste E.Hamidovića od 21.12.2018.g.

- Namena se menja iz postojeće namene prema GUPu - zelenilo-javne površine u stanovanje niskih gustina.

Predložene planirane namene površina prikazane su na grafičkom prilogu br.2 Planirane namene površina i regulacija( R 1: 2500)

Izmena saobraćajnog rešenja se odnosi na ispravke regulacionih linija značajnih za sprovođenja plana. Prema predloženoj izmeni i dopuni dodaju se i ukidaju saobraćajnice u skladu sa potrebama kvalitetne realizacije planskog rešenja. Ispravka regulacije saobraćajnica uslovljava i ispravku građevinskih linija.

Izmena regulacije koja se odnosi se na KP 1589 i 1590 izvršena je na osnovu zaključaka komisije od 15.05.2017.g.

- Regulacija se odnosi na ukidanje dva kraka planiranih ulica(pešačkih) čija realizacija nije izvodljiva zbog konfiguracije terena i ozakonjenja objekata.

Predlog izmene planskog rešenja u smislu ukidanja prethodno planiranih saobraćajnica tj.potvrđivanja faktičkog stanja, dat je na grafičkom prilogu br.2 Plan regulacije

Sve navedene izmene su na nivou predloga i uslovljene su Saglasnostima nadležnih institucija.

## URBANISTIČKI PARAMETRI

Građevinsko područje Izmena i dopuna plana „Erozija,, koje podleže obuhvata površinu od oko 28.00ha.

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

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

**16,0m** - „Bm,, mešovito stanovanje srednjih gustina  $G_s= 20-40$  stanova /ha)

**16,0m** - „Bo,, mešovito stanovanje srednjih gustina  $G_s= 20-40$  stanova /ha)

**12,0m** - „C,, zone retkih naselja i porodicne gradnje ( $G_s= 10 - 25$  stanova /ha)

- **Lokalni centri** - Pravila građenja važe ista kao za zonu Bm-mešovite zone Srednjih gustina. Visinska regulacija za planirane namene u zahvatu centara definisana je pravilima građenja i uređenja za pojedinačne namene. Za objekte javne namene spratnost objekata se prilagođava tipu i normativima za konkretni objekat i karakteristikama lokacije.

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

- „Bm,, - mešovito stanovanje srednjih gustina - **70%** za nove objekte
- „Bo,, - mešovito stanovanje srednjih gustina - **60%** za nove objekte
- „C,, - zone retkih naselja i porodicne gradnje - **40%** za nove objekte
- **Lokalni centri** - Pravila građenja, ista su kao za zonu Bm-mešovite zone srednjih gustina. Indeksi zauzetost parcele za planirane namene u zahvatu centara, definisani su pravilima građenja i uređenja za pojedinačne namene. Za objekte javne namene indeks zauzetosti se prilagođava tipu i normativima za konkretni objekat i karakteristikama lokacije.

<b>BILANS POVRŠINA</b>	
<b>NAMENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA m<sup>2</sup> (ha)</b>
Površine javne namene saobraćajne površine m <sup>2</sup> (ha)	76484,36 m <sup>2</sup> (7,6ha)
Površine javne namene -socijalna zaštita-gerontološki centar	12472,40 m <sup>2</sup> (1,4ha)
Površine javne namene -sport i rekreacija, zelenilo.	45018,30 m <sup>2</sup> (4,5ha)
Lokalni centri	5610,00 m <sup>2</sup> (0,5ha)
Površine ostalih namena - stanovanje mešovito stanovanje srednjih gustina gustina (B mi Bo) i stanovanje niskih gustinam <sup>2</sup> (ha);	139513,24 m <sup>2</sup> (14,0ha)
<b>Ukupna površina plana:</b>	<b>280098 m<sup>2</sup> ~ 28,00 ha.</b>

## **6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA**

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

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

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

Odgovorni urbanista:  
Jasmina Biševac,d.i.a.

.....