



JP DIREKCIJA ZA URBANIZAM PROJEKTOVANJE
I IZGRADNJU SJENICA
Milorada Jovanovica bb, tel 020 741 147

PLAN DETALJNE REGULACIJE BLOKA 1.5 I 1.6 OPŠTINA SJENICA

ELABORAT ZA RANI JAVNI UVID

DIREKCIJA ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I
IZGRADNJU SJENICA

BROJ _____

DANA _____

VD DIREKTOR-a

RASIM JAHIĆ dipl ing gradj

OBRADIVAČ PROJEKTA.....JP DIREKCIJA ZA URBANIZAM,
PROJEKTOVANJE I IZGRADNJU
SJENICA, ul.M.Jovanovića, Sjenica

INVESTITOR.....Opština Sjenica

RADNI TIM

RUKOVODILAC IZRADE:

Rejhan Tandirović dipl. Ing arh

VD, DIREKTOR-a
RASIM JAHIC dipl ing gradj

SADRŽAJ

I TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA	
2. PLANSKE USLOVLJENOSTI IZ PLANA VIŠEG REDA	
3. OPIS POSTOJEĆEG STANJA NAČIN KORIŠĆENJA PROSTORA	
I OSNOVNA OGRANIČENJA	
3.1. Postojeća planska dokumentacija	
3.2. Postojeća namena površina	
3.3. Postojeće javne saobraćajne površine	
3.4. Postojeća infrastrukturna mreža i objekti	
3.5. Postojeće zelene površine	
3.6. Inženjerskogeološke karakteristike terena	
3.7. Zaštićena kulturna dobra	
3.8. Zaštićena prirodna dobra	
3.9. Stanje životne sredine	
4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA.....	
5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA	
5.1. Predlog namena površina i urbanističkih parametara	
5.2. Planirane javne saobraćajne površine	
5.3. Planirane javne službe, javni objekti i kompleksi	
6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA.....	

II GRAFIČKI PRILOG

TEKSTUALNI DEO

1. GRANICA PLANA

Okvirna granica plana određena je odlukom o izradi plana detaljne regulacije za blok 1.5 i 1.6 i planom Generalne regulacije Sjenice. Područje ubuhvata prostor između ulice Jablaničke, ulice Milorada Jovanovića, ulice Velimira Jakića i nove ulice "Tranzit". Ukupna površina plana detaljne regulacije je oko 10,9ha. Konačna granica Plana detaljne regulacije utvrdiće se prilikom izrade i verifikacije Nacrta plana. Predložena granica Plana prikazana je u grafičkom prilogu, koji se predaje uz ovaj materijal. Za izradu elaborata Plana za fazu ranog javnog uvida korišćene su sledeće podloge:

- Orto-foto snimak;
- Raspoloživi katastarsko-topografski plan u R 1:1000;

2. PLANSKE USLOVLJENOSTI IZ PLANA VIŠEG REDA

IZVOD IZ Plana generalne regulacije (PGR Sjenice):

- **Stanovanje srednje gustine**

Se prostire isključivo u okviru prostorne celine 1 i karakterističan je za centralnu zonu. Prostor koji obuhvata stanovanje srednje gustine je pretežno izgrađen tako da se planira dogradnja i rekonstrukcija postojećih objekata. Planirana je i izgradnja novih objekata na neizgrađenim parcelama.

Stanovanje je definisano kao pretežna namena u okviru koje je moguća organizacija i drugih sadržaja kompatibilnih stanovanju a koji podržavaju i prostorni položaj lokacije. Moguća je organizacija poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zdravstva, školstva, socijalne zaštite, turizma i sl., a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture.

U okviru ove namene mogu se kao posebni objekti naći i objekti u funkciji male privrede ali sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja. Uz glavne putne pravce moguće je organizovati i benzinske pumpe i servise kao i druge objekte putne infrastrukture.

Za površine ove namene koje se razrađuju Planovima detaljne regulacije važe sledeća pravila:

- Maksimalna spratnost objekata je za parcele od 300-500 m² P+2+Pk, a za parcele preko 500 m² duž ulice Save Kovačevića i Milorada Jovanovića P+3+Pk
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,6
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je do 1,7
- Parkiranje i garažiranje obezbediti u okviru parcele.

- **Mešovita namena**

Ova namena je zastupljena u okviru sve četiri prostorne celine. U okviru opredeljenih površina moguća je organizacija različitih sadržaja poslovno – proizvodnog karaktera, usluga, trgovine, turizma, ugostiteljstva, stanovanja i dr. a uz glavne putne pravce i benzinskih pumpi, servisa i drugih objekata putne infrastrukture. Odnos sadržaja kao i karakter razlikuje se po zonama.

U celini 2 u okviru nekadašnje poslovno – proizvodne zone su planirane veće površine namenjene izgradnji objekata i organizaciji kompleksa u funkciji razvoja privrede, koje su obuhvaćene planovima detaljne regulacije. Poslovno – proizvodne sadržaje primarno locirati uz ulicu Lenjinovu, u zoni 2.3 i na lokaciji postojeće klanice i mlekare zona 2.4. Dok se u zaleđu mogu organizovati i drugi sadržaji. U okviru mešovite namene planirane u zoni 2.2 predviđen je transportni terminal.

U okviru celine 3 ova namena je planirano uz Državni put 1. b reda broj 29 putni pravac prema Prijepolju kao i delimično uz unutrašnji prsten. Ove površine su pretežno neizgrađene i locirane su uz jedan od glavnih putnih pravaca tako da je u moguća organizacija i sadržaja putne infrastrukture (benzinske pumpe, servisi i sl.), a težiti na većim parcelama organizaciji poslovno – proizvodnih sadržaja.

Površine za mešovite namene

Za površine koje su opredeljene za ovu namenu definišu se pravila građenja zastupljena na nivou zahvata plana generalne regulacije.

I) Pravila u pogledu veličine parcele

U okviru prepoznatih površina ove namene postoje već izgrađeni objekti koji su postavljeni po principu slobodnostojećih objekata ili u nekim slučajevima objekata u nizu. Uz svaki postojeći objekat potrebno je formirati pripadajuću parcelu kojoj se mora obezbediti pristup sa javne površine.

Parcelaciju u cilju formiranja građevinskih parcela izvršiti tako da minimalna površina novoformirane parcele bude: za izgradnju slobodnostojećeg objekta 300m², dvojnog 400m² (dve po 200m²), objekata u prekinutom ili neprekinutom nizu 200m². I to u

zonama: deo 1.1; 1.3; **1.5**; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6 i deo zone 3.11 uz put za Šušure, a u zonama 2.2; deo 2.3; deo 2.4; 2.12; 3.2; 3.5; deo 3.11 uz Državni put 1.b reda br.29 i 4.5 600m².

U slučaju već postojećih neizgrađenih ili izgrađenih parcela, građevinskim parcelama se smatraju sve parcele čija je minimalna površina zadovoljava prethodno navedene uslove, sve manje parcele su neuslovne za gradnju, a ukoliko na istim postoje objekti na njima je dozvoljeno samo tekuće održavanje. Svaka građevinska parcela mora imati pristup sa javne saobraćajnice.

II) Vrsta i namena objekata

Na površinama opredeljenim za ovu namenu moguća je organizacija stanovanja, poslovno – proizvodnih sadržaja, usluga, trgovine, ugostiteljstva, zdravstva, verskih objekata i sl. a uz primarne putne pravce i benzinskih pumpi i servisa, stim da namene međusobno ne ugrožavaju jedna drugu.

III) Položaj objekata na parceli

Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena izrada PDR. Definisane su u odnosu na planiranu regulativu, a u skladu sa pretežnim položajem postojećih objekata u odnosu na istu.

Novi objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

IV) Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele

Deo zone 1.1; 1.3; **1.5**; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6

- dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0.8
- Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele 4.0

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcela je **90%** (računajući objekat i platoesa saobraćajnicama i parkinzima).

Procenat učešća zelenila u sklopu ove zone je **min10%**.

V) Dozvoljena spratnost i visina objekata

Deo zone 1.1; 1.3; **1.5**; 1.11; 1.12; 1.15; 1.16; 1.17; 1.19; 2.6

- Maksimalna dozvoljena spratnost objekata P+3+Pk.

Dozvoljena je izgradnja podruma ili suterena koji ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele ukoliko su namenjeni za smeštanje pomoćnih prostorija ili garažiranje vozila.

VI) Najmanja međusobna udaljenost objekata

Najmanja udaljenost slobodnostojećeg objekta od susedne parcele je 2m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata na susednim parcelama može biti 5m.

Višespratni slobodnostojeći objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

VII) Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do 1,4m visine od kote trotoara ili zidanom ogradom do visine od 0,9m, a ukoliko se na parceli organizuje proizvodnja u skladu sa propisima za tu vrstu delatnosti. Zidana ograda može se postaviti i do 1,4m visine, ali uz pismenu saglasnost suseda. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika ograde. Parcele se mogu ograđivati i živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele.

VIII) Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u okviru namene mora se obezbediti kolski i pešački prilaz sa javne površine namenjene za saobraćaj. Kolski prilaz parceli koja nema direktan pristup javnoj saobraćajnici je minimalne širine 3,5m. Pešački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao aneks uz osnovni objekata ili kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli i u okviru planom zadatih parametara gradnje.

Površine u funkciji komunalnih sadržaja

Površina za groblje

Postojeće površine za groblje se zadržavaju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju uz mogućnost intervencija u smislu tekućeg održavanja i eventualnih povećanja kapaciteta u skladu sa propisima za tu vrstu objekata. Novoplanirane objekte graditi u skladu sa uslovima definisanim u planu.

Položaj objekata na parceli

Građevinske linije su definisane na nivou blokova i prikazane u grafičkom prilogu Urbanistička regulacija za zone za koje nije predviđena dalja planska razrada.

Objekte u funkciji groblja postavljati unutar zadatih građevinskih linija. Opredeljena površina za groblje je u grafičkim priložima određena koordinatama koje treba poštovati.

Dozvoljena zauzetost i izgrađenosti građevinske parcele

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3.
Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0.3.

Dozvoljena spratnost i visina objekata

Maksimalna spratnost objekata groblja je P. Visinu objekata uskladiti sa namenom i propisima za tu vrstu objekata.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Objekat postaviti kao slobodnostojeći u okviru opredeljene parcele tako da se objektu obezbedi potrebna komunikacija i propisi u pogledu protivpožarne zaštite.

Uslovi za ograđivanje

Ograđivanje groblja je obavezno i to žičanom zaštitnom ogradom visine 1,4m obraslu živicom kako bi se učvrstio zaštitni pojas prema kontaktnom području.

Verski objekti

Su prepoznati u postojećem stanju i kao takvi se zadržavaju. Za gradnju novih objekata nisu opredeljene posebne lokacije već se oni mogu graditi u okviru drugih pretežnih namena.

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

1. Postojeća planska dokumentacija

Predmetno područje planski je pokriveno važećim Planom Generalne regulacije Sjenice u kojem je definisano kao blokovi 1.5 i 1.6

Područje je u ranijem planskom dokumentu "DUP Sjenice", koji je van snage, razradjivano, ali nije realizovano u skladu sa planom, kao i planom detaljne regulacije od Osnovne Škole S. Marković do Borova, koji je jednim dijelom tretirao sadašnje područje, obrade plana.

Uvidom u katastarsko topografski plan, utvdjeno je da: su za pojedine parcele, jedino, radjeni projekti parcelacije, koji su korišteni kao osnova za regulisanje imovinsko pravnih odnosa.

POVRŠINE JAVNE NAMENE

Javne službe, javni objekti i kompleksi

U području plana nalazi se izgradjena džamija u čijem kompleksu postoji i obdanište. Pristup sadžaju je sa ulice "Nova"

POVRŠINE OSTALE NAMENE

Stanovanje i neizgrađene površine

U širem pojasu obuhvata plana, izgradjeni su poslovno stambeni objekti uz ulicu Milorada Jovanovića i uz tzv" Tranzit", i to spratnosti P+2 ili P+3, dok su u unutrašnjosti uglavnom stambeni objekti.

3.3. Postojeće javne saobraćajne površine

Granica plana u postojećem stanju, sa saobraćajnog aspekta, definisana je sa južne strane sa ulicom Milorada Jovanovića, koja je u rangi ulice prvog reda i delovima sekundarne ulične mreže, sa severne strane Saobraćajnicom "tranzit" sa njenim sekundarnim priključcima, sa zapadne strane ulicom Lenjinovom i sa istočne strane ulicom nižeg ranga Velimirom Jakićem.

3.4. Postojeća infrastrukturna mreža i objekti

Vodovodna mreža i objekti

Lokacija predmetnog plana pripada I visinskoj zoni vodosnabdevanja Sjenice, sa izgrađenom vodovodom mrežom:

Kanalizaciona mreža i objekti

Lokacija predmetnog plana pripada glavnom kanalizacionom sistemu, delu na kome se kanaliziranje obavlja opštim načinom preko kolektora OB60/110-OB100-150 cm u ulicama Milorada Jovanovića i Tranzitom Sjenica-Novog Pazar, kao i preko sekundarne mreže na predmetnom prostoru.

Elektroenergetska mreža i objekti

Mreža pomenutih elektroenergetskih (ee) vodova izgrađena je podzemno, dok je mreža ee vodova 1 kV izgrađena većim delom nadzemno i jednim manjim delom podzemno prateći koridor saobraćajnih površina.

Postojeće saobraćajne površine opremljene su instalacijama JO koje su izvedene na stubovima niskonaponske, odnosno 1 kV mreže.

Telekomunikaciona mreža i objekti

Predmetno područje, koji se obrađuje ovim planskim dokumentom, pripada kablovskom području automatske telefonske centrale (ATC) u Sjenici. Pristupna telekomunikaciona (tk) mreža izvedena je kablovima postavljenim u tk kanalizaciju, duž Ulice Milorada Jovanovića, a pretplatnici su preko unutrašnjih izvoda povezani sa distributivnom tk mrežom.

U postojećoj tk kanalizaciji položeni su optički tk kabl za povezivanje biznis korisnika i bakarni tk kabl za povezivanje pretplatnika na tk mrežu.

3.5. Postojeće zelene površine

Na području predmetnog Plana nema javnih zelenih površina. Na parceli muslimanskog groblja prisutni su primerci visoke drvenaste vegetacije.

Najveći fond zelenih površina predstavljaju delimično uređena dvorišta stambenog bloka, sa različitim vrstama vegetacije. Evidentirana je kompaktna grupacija lišćarskih i četinarskih drvenastih vrsta

3.6. Zaštićena kulturna dobra

Sa aspekta zaštite kulturnih dobara i u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“ br. 71/94), u prostoru okviru granice plana utvrđeno je kulturno dobro i nalazi se u okviru prostorne kulturno istorijske celine. U okviru granice obuhvata Plana, nalazi se muslimansko groblje zabeleženo kao arheoloških lokalitet

U cilju zaštite i očuvanja nasleđa planom predviđene intervencije u prostoru moja biti u skladu datim merama zaštite i uslovima korišćenja zaštićene okoline arheoloških lokaliteta u Planu generalne regulacije Sjenice

3.8. Zaštićena prirodna dobra

U okviru granica predmetnog Plana i u neposrednom okruženju nema zaštićenih prirodnih dobara. Kartiranjem i vrednovanjem biotopa, neizgrađeni prostori stambenog bloka evidentirani su kao „Mikrokompleksi mozaično raspoređenih biotopa.

Ovi biotopi, kao porozne površine u kompaktno izgrađenom gradskom tkivu, obezbeđuju, pre svega, prirodno kruženje atmosferskih voda, zbog čega su

ocenjeni kao značajni za očuvanje biodiverziteta i zaštitu prirode. Planskim rešenjem treba maksimalno očuvati porozne površine i drvenastu vegetaciju, odnosno obezbediti minimalni procenat zelenih površina definisan Planom Generalne regulacije Sjenice.

3.9. Stanje životne sredine

U okviru planskog područja se ne vrši monitoring činilaca životne sredine. Na osnovu opažanja u neposrednoj okolini konstatovano je da na kvalitet vazduha i nivo komunalne buke najveći uticaj ima saobraćaj, dok su ostale aktivnosti od manjeg značaja.

U postupku izrade Plana detaljne regulacije utvrđuju se sledeće mere i uslovi: u cilju sprečavanja, odnosno smanjenja uticaja planiranih sadržaja na činioce životne sredine predvideti:

- opremanje predmetnog prostora objektima infrastrukture u skladu sa postojećim i planiranim kapacitetima;
- kontrolisano i maksimalno efikasno prikupljanje zauljenih atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina, njihov obavezni tretman u odnosu na prisutne štetne sadržaje (izdvajanje masti i ulja u separatorima i dr.) i njihovo kontrolisano odvođenje u kanalizaciju;
- centralizovan način zagrevanja objekata;
- procentualno učešće zelenih i nezastrih površina na parceli u skladu sa utvrđenim normativima i standardima planiranja zelenih površina
- planirati upravljanje otpadom u skladu sa Strategijom Sjenice za upravljanje otpadom

4. OPŠTI CILJEVI IZRADE PLANA

Cilj izrade Plana detaljne regulacije je definisanje saobraćajnog rešenja ulica Milorada Jovanovića sa pomoćnim krakima u cilju spajanja sa ulicom "Tranzit" Novi Pazar Sjenica kao i stvaranje planskih uslova za unapređenje stanovanja i poslovanja

postojećih sadržaja u skladu sa planskim osnovom šireg područja, definisanje javnog interesa, kao i poboljšanja kapaciteta tehničke infrastrukture za postojeću i planiranu izgradnju.

5. PREDLOG PLANSKOG REŠENJA

5.1. Predlog namena površina i urbanističkih parametara

Planirane namene površina su:

- Javne saobraćajne površine
- Javne službe, javni objekti i kompleksi
- Mešovita namena, -trgovina, ugostiteljstvo,poslovanje
- Stanovanje srednjih gustina

5.2. Planirane javne saobraćajne površine

Javne saobraćajne površine su: ulica Milorada Jovanovića u rang u ulice prvog reda i definisana je Planom generalne regulacije i zadržava se u postojećim profilima, ulica jablanička takođe je definisana planom generalne regulacije i zadržava se u postojećem profilu. Saobraćajnica prema Novom Pazaru definiše se kao saobraćajnica prvog ranga u profilu 2+9+2 i od lokalnog je značaja. Ulica Nova zadržava se u postojećem profilu sa manjim korekcijama u odnosu na postojeće stanje.Ulica Velimira Jakića se zadržava prema planu generalne regulacije u profilu 1.5+5+1.5. Planom se predviđa spajanje ulica Milorada Jovanovića sa tranzitnom ulicom Sjenica-Novi Pazar i to sa 4 saobraćajna kraka i to 3 ranga pristupne saobraćajnice profila 5m i jednim jednosmernim krakom širine 4m. Profil navedenih sobračajnica uslovljen je ranijom bespravnom izgradnjom objekata

5.3. Planirane javne službe, javni objekti i kompleksi

Od javnih objekata neophodno je pomenuti islamsko obdanište u sklopu kompleksa Nur dzamije. Objekti se zadržavaju u postejećim gabaritima
Potrebe za parkiranjem korisnika i zaposlenih u objektu u skladu sa normativima datim Generalnim planom regulacije, tj u sklopu kompleksa.

5.4. Planirane javne zelene površine

U cilju uvećanja standarda korišćenja prostora kompaktnog potrebno je maksimalno sačuvati postojeću kvalitetnu drvenastu vegetaciju. Ovo je moguće ostvariti planiranjem zelene površine u zadnjem i prednjem delu kompleksa

Takođe, potrebno je urediti zelene površine na parceli planiranog objekta javne namene, u skladu sa osnovnom funkcijom ovog specijalizovanog centra. U skladu sa prostornim mogućnostima i organizacionim ograničenjima, preporučuje se sadnja drvorednih stabala ivicom parcele ovog objekta.

6. OČEKIVANI EFEKTI PLANIRANJA

Imajući u vidu izgradjenost saobraćajnica i objekata na predmetnom području koji su izgradjeni bez odobrenja za izgradnju, definisanje saobraćajnih koridora, kako

postojećih, tako i novih, koji povezuju saobraćajnice prvog stepena, zatim kompletiranjem urbanističkih blokova, definisanjem urbanističke nivelacije i regulacije, kako horizontalne tako i vertikalne, sa budućom komunalnom infrastrukturom, kroz rešavanje imovinsko pravnih odnosa, opravdaće se odluka o izradi plana detaljne regulacije za pomenuti blok 1.5 i 1.6

Sastavni deo Elaborata za rani javni uvid su i:

II GRAFIČKI PRILOZI

1. KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN R 1 : 1000

Planirano korišćenje zemljišta

2. IZVOD IZ POSTOJEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

3. PREDLOG NAMENA POVRŠINA R 1 : 1000

III DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi plana detaljne regulacije

sastavio:
Rejhan Tandirović dipl ing arh