

SEPARAT O TEHNIČKIM USLOVIMA IZGRADNJE

I. PRAVNI OSNOV

Separat o tehničkim uslovima izgradnje (u daljem tekstu: separat) je dokument kojim imalac javnih ovlaštenja donosi u okviru svoje nadležnosti kada planski dokument ne sadrži uslove, odnosno podatke za izradu tehničke dokumentacije, a naročito kapacitete i mjesto priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu.

JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ je na osnovu Odluke o komunalnom uređenju glava III-UREĐENJE, ODRŽAVANJE I ZAŠTITA ZELENIH POVRŠINA - članova od 56. do 68. („Sl. list grada Novog Pazara“, br. 2/2009, 8/2009, 6/2010, 2/2012 - dr. odluka 5/2022 i 7/2022) imalac javnih ovlaštenja u oblasti komunalne delatnosti - projektovanje i nadzor na održavanje javnih zelenih površina i čistoće na teritoriji grada Novog Pazara.

JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ na osnovu Odluke o naknadama za korištenje javnih površina na teritoriji grada Novi Pazar („Sl. lista grada Novog Pazara“, br. 6/2021) imalac javnih ovlaštenja u oblasti javne saobraćajne infrastrukture, odnosno na poslovima upravljanja opštinskim i nekategorisanim putevima i ulicama Grada Novog Pazara.

Separat se izrađuje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Sluzbeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009-isp., 64/2010-odluka US 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US I 50/2013-odluka 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon 9/2020, 52/2021 I 62/2023).

Uredbom o lokacijskim uslovima („Sluzbeni glasnik RS“, br. 87/2023), Pravilnikom o sadržini, načinu, postupku i rokovima izrade i objavljivanje separata („Sluzbeni glasnik RS“, br.33/2015).

II. OPŠTI USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Prilikom projektovanja novih objekata, sve urbanističke parcele treba da budu pejzažno uređene i opremljene.
- U toku izrade projektne dokumentacije, izvršiti inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompezacionih sadržaja biljnog materijala, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo u novo planirano rješenje.
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- U zavisnosti od vrste podloge, planirati humusiranje slobodnih površina u sloju od minimalno 30-50 cm.
- Za ozelenjivanje koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički od njegovane starosti.
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjivanje treba da budu:
 - minimalna visina sadnice 2.5-3.0m
 - minimalni obim stable na visini od 1m od 14-16cm.
- Kod kolektivnih stambenih objekata preporučuje se udruživanje urbanih parcela (u smislu uređenja) da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata u kombinaciji sa biljkama, pri čemu bi se izbegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja blokovskih celina sa poželjnim karakteristikama.

Sistem zelenih blokova, između ostalog, čine i sledeći elementi:

- park blokovskog zelenila
 - trg/skver
 - zelenilo ulica
 - zaštitno zelenilo
 - zelenilo poslovnih objekata.
-
- Minimalni procenat zelenih površina, u zavisnosti od tipa i namjene objekta iznosi 10-50% zelenih površina u odnosu na Urbanistički projekat.
 - Kompoziciju zelenila stilski i funkcionalno uskladiti sa arhitekturom objekta.
 - Pri izboru vrsta, koristiti one koje su najotpornije u odnosu na uslove sredine i koje zahtevaju minimalne uslove u smislu njege i održavanja.
 - Sadnju vršiti u vidu solitera ili grupacijama-kombinacija drveća i šiblja, u skladu sa prostornim mogućnostima i budućom namjenom.
 - Visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičenje blokova i postizanje senke.
 - Koristiti brzo rastuće, dekorativne biljne vrste.
 - Prilikom izbora sadnog materijala, voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, obimu debla kod drveća, vizurama, spratnosti i blizini budućih objekata.

- Na strmim terenima koristiti pokrivače tla za formiranje travnjaka koristiti vrste otporne na sušu i gaženje.
- U okviru bloka/blokovskog zelenila predvidjeti prostor za odmor ili dečiju igru.
- Mogućnost razdvajanja parcela i izolaciju od saobraćajnica sprovesti podizanjem zaslada žive ograde ili formiranjem drvoreda.
- Sprovoditi sadnju drvorednih sadnica unutar parcele/parcela između regulacione i građevinske linije.

III. OSTALE ODREDBE

- Za situacije koje nisu obrađene ovim Separatom JP za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar“ će definisati posebne tehničke uslove po zahtevu investitora ili projektanta.
- U slučaju da su uslovi propisani u Separatu u suprotnosti sa uslovima propisanim planskim aktom primjenjuje se uslovi iz planskog akta.

SASTAVNI DIO SEPARATA JE GRAFIČKI PRIKAZ JAVNIH ZELENIH POVRŠINA IZ PGR-a (I-VI) NA TERITORIJI GRADA NOVOG PAZARA PODIJELJENA PREMA SPISKU PODRUČJA PO ZONAMA (KARTA ZONA):

-EKSTRA ZONA

-PRVA A ZONA

-PRVA B ZONA

-DRUGA A ZONA

-DRUGA B ZONA

-TREĆA A ZONA

-TREĆA B ZONA

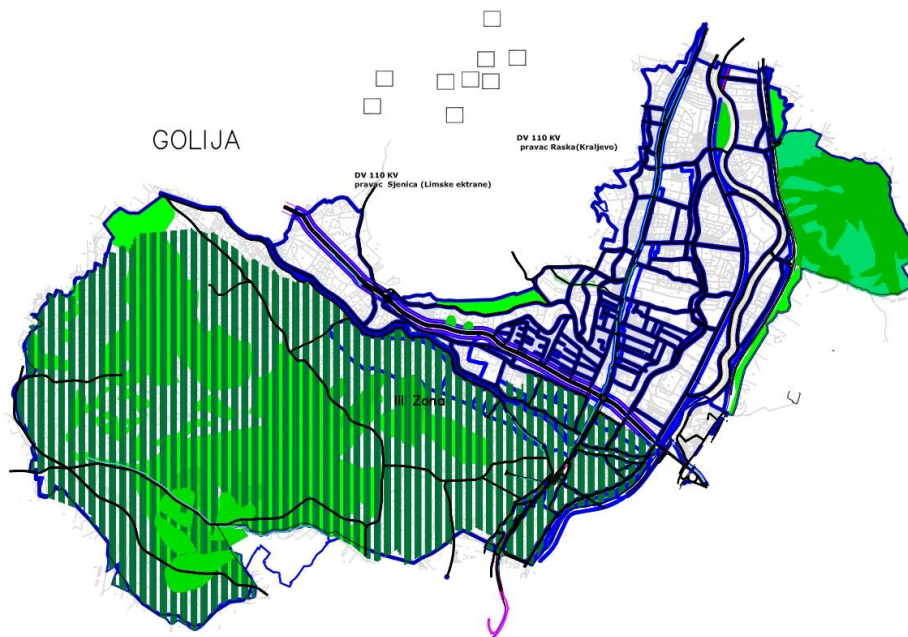
-ČETVRTA A ZONA

-ČETVRTA B ZONA

-PETA ZONA

-LINEARNA ZONA





REPUBLIKA SRBIJA MINISTARSTVO
GEODEZIJE I KATASTARSTVA
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
INFRASTRUKTURE
**JP ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA NOVOG PAZARA**
PLAN GORNJEGRADSKOG OBLASTI
BR. 1

LEGENDA:

GRADSKO PLOŠTARJE
GRADJEVINSKO POKRIĆE
JAVNE POVRŠINE

OSTALE POVRŠINE
OSTALO ZEMLJIŠTE

PROSTOR DELATNICE NA KOJEM SE NE SPROVODI PLAN

**JP ZAVOD ZA URBANIZAM
GRADA NOVOG PAZARA**

KLASIFIKACIJA

PROJEKTOVANJE

KADASTAR

ODOBRENIJE

OPREMLJENJE

IZDAVANJE

PROJEKTOVANJE

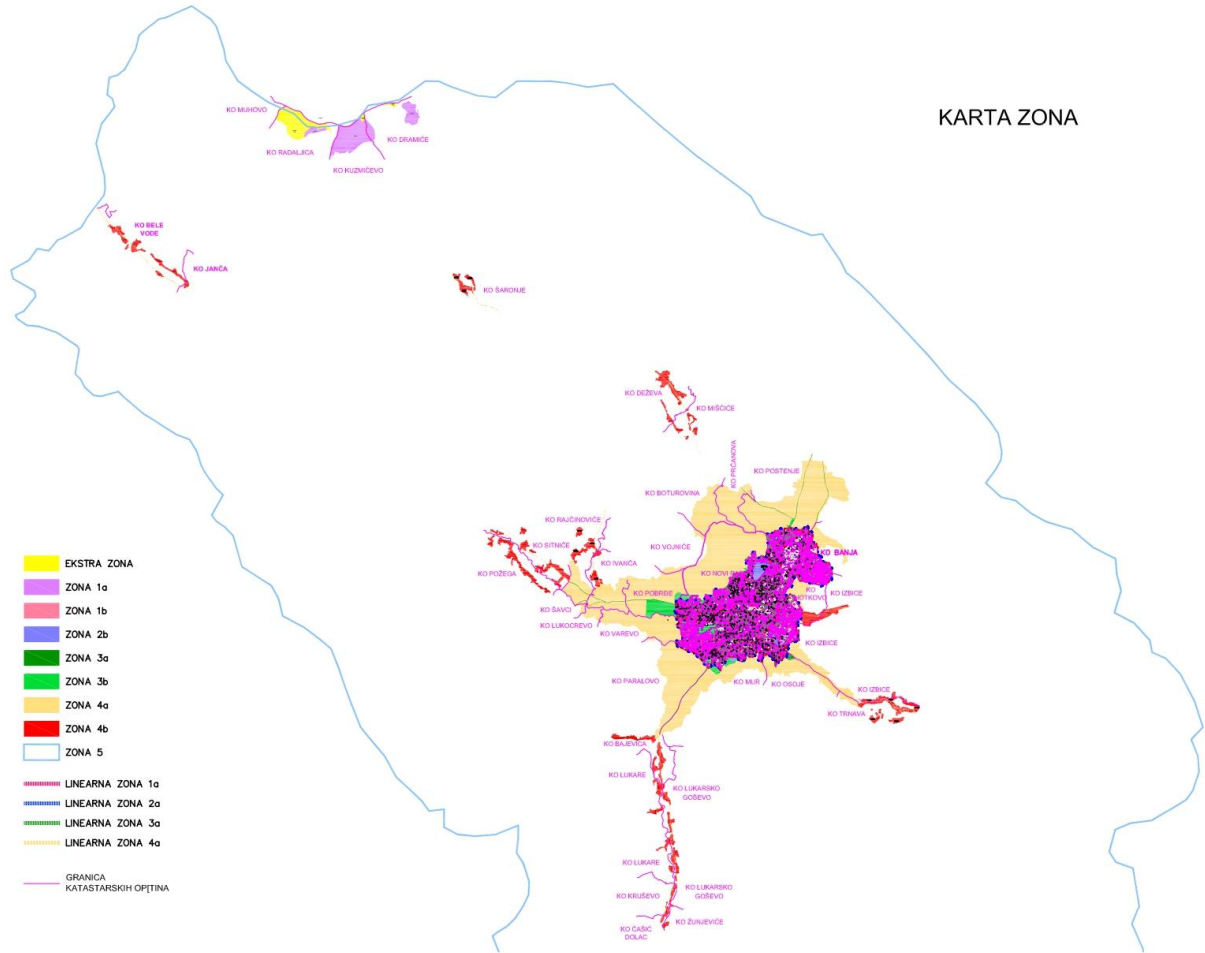
KADASTAR

ODOBRENIJE

OPREMLJENJE

IZDAVANJE





IV. PRELAZNE I ZAVRŠENE ODREDBE

Uslovi sadržani u ovom separatu obavezujući su za sve učesnike u postupku.

Izmjene i dopune separata mogu se vršiti po potrebi ili na osnovu inicijative Gradske uprave – Gradskog vijeća grada Novog Pazara.

-Ovaj separat stupa na snagu 8 (osmog) dana od dana objavljivanja u Službenom listu grada Novog Pazara.

Služba za kom. djelatnost, izgradnju i održavanje kom. infrastrukture

Senad Hašanin dig.

Direktor – J.P. za uređivanje građevinskog zemljišta „Novi Pazar,“

Berin Ljajić dipl. pravnik