

1629.

Na osnovu člana 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 14 Statuta opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 25/04, 33/06, 18/10 i 32/13) i Programa uređenja prostora Opštine Bijelo Polje za 2017 godinu ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 5/17), predsjednik Opštine Bijelo Polje, donosi

## **ODLUKA**

### **o Izradi Lokalne studije lokacije "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje"**

**("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 044/17 od 23.10.2017)**

#### **Član 1**

Pristupa se izradi Lokalne studije lokacije "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje", u daljem tekstu: Lokalna studija lokacije.

#### **Član 2**

Područje zahvata Lokalne studije lokacije uključuje katastarske parcele br. 2134/1, 2134/18 kao i dio katastarskih parcela br. 2132/1 i 2136/2 KO Bijelo Polje.

Površina zahvata Lokalne studije lokacije je oko 8 000 m<sup>2</sup>. Granica zahvata nije konačna već će se preispitati kroz izradu LSL kada će se definisati pristupne saobraćajnice pa samim tim definisati granica i površina zahvata. U saradnji sa Obradivačem resorni Sekretarijat će utvrditi konačnu granicu zahvata LSL a ona će biti sastavni dio Odluke o donošenju planskog dokumenta.

#### **Član 3**

Finansijska sredstva za izradu Lokalne studije lokacije obezbijediće zainteresovani korisnik prostora-podnosilac inicijative.

#### **Član 4**

Rok izrade Lokalne studije lokacije je 80 (osamdeset) dana od dana zaključenja ugovora sa privrednim društvom, pravnim licem ili preduzetnikom za izradu planskog dokumenta, kojem budu povjereni poslovi na izradi Lokalne studije lokacije.

#### **Član 5**

Sastavni dio ove odluke je Programski zadatak za izradu Lokalne studije lokacije, koji je uradio Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

#### **Član 6**

Lokalna studija lokacije se donosi za period od 10 godina.

#### **Član 7**

Pripremne poslove na izradi i donošenju Lokalne studije lokacije obavljaće Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

#### **Član 8**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sl. listu CG-opštinski propisi".

**Broj: 01-9946**

**Bijelo Polje, 09.10.2017. godine**

**Opština Bijelo Polje**

**PREDSJEDNIK**

**Aleksandar Žurić, s.r.**

### **PROGRAMSKI ZADATAK**

**za izradu LSL "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje"**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje predmetnog Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije je član 28 i član 31 stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), PUP "Bijelog Polja" ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. Sl. list CG, opštinski propisi, br. 28/08), Statuta Opštine Bijelo Polje. Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Lokalne studije lokacije "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje" (u daljem tekstu LSL).

## II OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje zahvata Lokalne studije lokacije uključuje katastarske parcele br. 2134/1, 2134/18 kao i dio katastarskih parcela br. 2132/1 i 2136/2 KO Bijelo Polje.

Površina zahvata Lokalne studije lokacije je oko 8 000 m<sup>2</sup>. Granica zahvata nije konačna već će se preispitati kroz izradu LSL kada će se definisati pristupne saobraćajnice pa samim tim definisati granica i površina zahvata. U saradnji sa Obradivačem resorni Sekretarijat će utvrditi konačnu granicu zahvata LSL a ona će biti sastavni dio Odluke o donošenju planskog dokumenta.

## III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

- Prostorno-urbanistički plan opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 7/14).

## IV MOTIV IZRADE

Vlasnici katastarskih parcela br. 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje koje se nalaze u naselju Rakonje neposredno uz lijevu desnu stranu puta Bijelo Polje - Podgorica podnijeli su inicijativu za izradu Lokalne studije lokacije za izgradnju trgovačko poslovno objekta sa pratećim sadržajima.

Sagledavajući potrebe korisnika prostora procijenjeno je da je izrada lokalne studije lokacije opravdana.

Osnov za izradu ove studije sadržan je u Prostorno-urbanističkom planu opštine Bijelo Polje poglavlje - 4.1. Smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova (DUP, LSL) ili urbanističkih projekata (u skladu sa mrežom naselja) gdje stoji da se Režim uređenja prostora opštine obavlja između ostalog i na osnovu Lokalnih studija lokacije (građevinska zemljišta naselja, mHe, koncesiona područja, benzinske stanice).

U poglavlju Smjernice za izradu LSL stoji:

Na cjelokupnom prostoru PUP-a - gdje je definisana namjena u okviru koje mogu da se grade objekti, osim onih lokaliteta gdje je već utvrđena obaveza izrade određenih studija i planova detaljne razrade i planova posebne namjene, moguća je izrada lokalnih studija lokacija na način da se obuhvati širi prostor koji čini funkcionalnu i prostornu cjelinu, odnosno u okviru kojeg se može sagledati saobraćajno rješenje, kao i ostala infrastruktura.

U cilju bolje kontrole i sagledavanja urbanog razvoja prostora od strane lokalne zajednice, za sve prostore koji su u urbanističkom, organizacionom i tehnološkom smislu zahtjevniji, kao i za veće komplekse i ansamble potrebna je izrada LSL.

## IV OPIS POSLA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje" trebalo bi obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje,
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije,
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, prirodni i stvoreni uslovi sa posebnim osvrtom na postojeće objekte, koji se nalaze na vodotocima, mlinove, ribnjake i kanale za navodnjavanje u zahvatu LSL),
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih inicijativa i ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije..
- primijeniti odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list CG" br. 24/10)
- planirati ovaj prostor i definisati planska rješenja u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja,
- integrisati rješenja i odredbe iz odgovarajuće planske regulative višeg reda kao i zakonske regulative.:

## V PROSTORNI MODEL

### **a) Namjena površina**

Prostorno urbanističkim planom opštine Bijelo Polje, područje zahvata Lokalne studije lokacije nalazi se u zoni Generalne urbanističke razrade Bijelo Polje planirane namjene površina stanovanje male gustine (SMG). PUP - om je propisano da se u okviru površina stanovanja mogu graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to:

- trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih);
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima.

### **b) Infrastruktura**

Planirati propisano dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije. Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja data u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona kao poštujući podatke javnih komunalnih preduzeća.

### **c) Saobraćaj**

Primarni saobraćaj rešavati u svemu prema planskim dokumentima višeg reda. Saobraćaj unutar zone rešavati što racionalnije. Kapacitet saobraćaja u mirovanju dati adekvatno ponuđenim rješenjima i namjenama.

### **d) Ekonomska analiza**

Posebno ekonomskom analizom treba:

- dati rezime ključnih ekonomsko i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje;
- utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, potencijalna osjetljiva socio-ekonomska pitanja i prilike koje se ukazuju, kao što je očuvanje i/ili unapređenje zaštićenih lokacija;
- procjeniti investicionu vrijednost, te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.
- izradom Lokalne studije lokacije "Trgovačko-poslovnog centra Rakonje" potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da se na osnovu tržišnih uslova pojedine cjeline mogu odvojeno realizovati. Predložene faze realizacije obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima.

### **e) Pejzažna arhitektura**

Prilikom planiranja zelenih uređenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Postojeće biljne vrste očuvati i zaštititi. Principe u projektovanju pejzažne arhitekture zasnovati na ambijentalnim karakteristikama šire i uže lokacije, postojećim vrstama u kontaktnim zonama.

### **f) Arhitektonsko-oblikovno rješenje**

Kod planiranja ovog prostora primijeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora. Arhitektonske objekte treba oblikovati u skladu sa oblicima, bojama i materijalima primjerenim području Bijelog Polja. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i neposrednim okruženjem. Primijeniti sve odredbe iz PUP-a Bijelo Polje koje se tiču uređenja parcele i objekata a koje su primjenjive u zahvatu plana.

### **g) Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora**

Planski dokument- LSL, shodno zakonskim odredbama i Prostorno urbanističkom planu opštine Bijelo Polje, mora sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele),
- indeks izgrađenosti i zauzetosti,
- nivelaciona i regulaciona rješenja,

- građevinske i regulacione linije,
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica, kao i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- smjernice za zaštitu životne sredine,
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekta ozelenjavanja,
- mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda i
- faze realizacije.

Grafički prilozi dokumenata LSL-e moraju sadržati građevinske linije za svaki objekat sa nivelacionim kotama objekta, u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 51/08, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

## VI ZAHTJEVI I NAMJERE INVESTITORA I KORISNIKA PROSTORA

Kroz planska rješenja neophodno je sagledati mogućnost da se predvidi realizacija iskazanih zahtjeva i namjere lokalne samouprave i korisnika prostora.

## VII SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade planskih dokumenata su dati tako da se u potpunosti primijene odredbe člana 28 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08,40/10,34/11, 47/11, 35/13,39/13 i 33/14).

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali potrebni sadržaj propisan je Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10).

Planska dokumentacija sadrži:

### a) Grafički dio

- Geodetska podloga sa granicama zahvata
- Izvod iz planova višeg reda u odgovarajućoj razmjeri (namjena, saobraćaj, ostala infrastruktura)
- Analiza i ocjena postojećeg stanja
- Kontaktna područja
- Plan namjene,
- Plan parcelacije, nivelacije I regulacije
- Plan saobraćajne infrastrukture
- Plan hidrotehničke infrastrukture
- Plan elektroenergetske infrastrukture
- Plan elektronskih komunikacija
- Plan pejzažnog uređenja

U LSL će traženi sadržaji biti prezentovani tako da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka, u razmjeri propisanoj Zakonom.

### b) Tekstualni dio:

- Granice područja za koje se donosi;
- Izvod iz postojeće planske dokumentacije (PUP)
- Prirodni uslovi
- Analiza uticaja kontaktnih zona za ovaj prostor i obrnuto,
- Analiza sa ocjenom postojećeg stanja,
- Ocjena prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora,
- Obrazloženje odabranog prostornog rješenja
- Detaljnu namjenu površina;

- Programsko opredjeljenje i projekcija organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama I mogućnostima korišćenja prostora
- Pregled ostvarenih kapaciteta, bilans površina I urbanistički pokazatelji,
- Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, orijentacija objekta najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele),
- Indeks izgrađenosti i zauzetosti,
- Nivelaciona i regulaciona rješenja,
- Građevinske i regulacione linije,
- Trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica, kao i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora,
- Smjernice za zaštitu životne sredine,
- Mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekta ozelenjavanja,
- Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda i
- Faze realizacije.
- Ekonomsko-tržišnu projekciju;

Planski dokumenti se izrađuju na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentuju na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi, pri čemu sadržaji moraju biti ažurirani i identični.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

### **VIII ROK ZA IZRADU LSL-e**

Rok za izradu Plana po fazama:

1. Izrada Nacrta LSL u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.
2. Pribavljanje mišljenja na Nacrt LSL-e 20 dana
3. Javna rasprava 15 dana
4. Izrada Predloga Planova 15 dana
5. Pribavljanje saglasnosti od Ministarstva održivog razvoja i turizma 10 dana

Obradivač plana je u obavezi da planska dokumenta dostavi nadležnom organu, Opštini Bijelo Polje, shodno članu 27 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, u digitalnoj formi u skladu sa Uputstvom za primjenu Pravilnika, objavljenom na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma:

- Nacrt plana (u dva primjerka)
- Predlog plana (u dvaprimjerka)
- Plan (po donošenju, u skladu sa važećim Pravilnikom).

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA**

**Sekretar**

**Aleksandra Bošković, s.r.**

**PREDSJEDNIK OPŠTINE BIJELO POLJE**

**Aleksandar Žurić, s.r.**