

**PROGRAMSKI ZADATAK**  
**za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog Plana**  
**Centralne zone**

**I PRAVNI OSNOV**

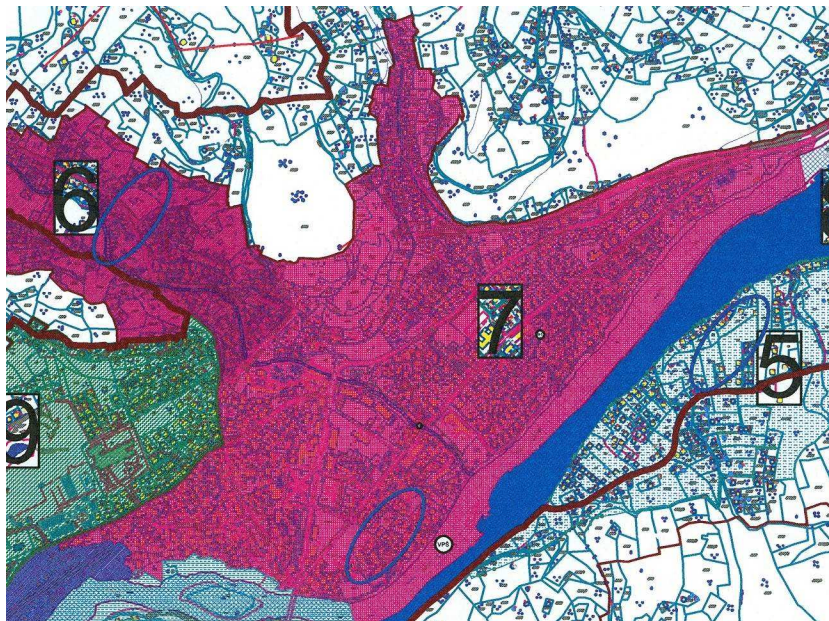
Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana je član 26 i član 31 stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” broj 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13). Ovaj Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone (u daljem tekstu: Izmjene i dopune plana ).

**II OBUHVAT I GRANICA PLANA**

Granica Izmjena i dopuna plana ide sa juga i jugoistoka rijekom Lim do parcele 303 na istoku, obuhvatajući istu, gdje počinje industrijska zona zone B.Polja, sjeverna granica ide prugom Beograd-Bar do katastarske parcele broj 2671 uključujući istu do parcele 2662/2 uključujući istu gdje presijeca put označen parcelom broj 4727 do parcele broj 2662/6 dalje granicama parcela broj 2662/6, 2662/1, 2658, 2653, 2647, 2646/2, 2646/1, 2645, 2648, 2643, 2642, 2556, 2491, 2518, 2506, 2517, 2516, 2515, 2512, 2511, 2980, 2970, 2969, 2968, 557/5, 557/6, 558 i 559 uključujući iste do izlaska pruge Beograd-Bar iz tunela i dalje prugom do ulaska u tunel. Odatle zapadna granica područja ide Ulicom kneza Miroslava do raskrsnice sa Ulicom III sandžačke brigade do parcele 1981 na jugozapadu obuhvatajući istu gdje počinje područje DUP-a Rakonje.

Površina zahvata plana iznosi oko 85 ha.

Granica zahvata plana data je na grafičkom prilogu.



### **III CILJ IZRADE IZMJENA I DOPUNA DUP-a**

Izradom izmjena i dopuna ovog planskog dokumenta potrebno je usaglasiti postojeći DUP sa Opštim uslovima i namjenama površina definisanih Prostorno – urbanističkim planom opštine Bijelo Polje, utvrditi rješenja, kojim će se definisati uslovi daljeg razvoja i izgradnje kao i urbanistička regulacija u zoni zahvata DUP-a, sa ciljem stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom i u smislu kvaliteta životne sredine ovog područja.

Izmjenama i dopunama plana treba stvoriti pretpostavke za organizaciju i uređenje ovog prostora u susret potrebama korisnika prostora i Opštine Bijelo Polje, a koji su iskazani u toku izrade Prostorno – urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje.

### **IV OPIS POSLA**

U postupku izrade Izmjena i dopuna plana treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje i planova višeg reda,
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije,
- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- analiza i ocjena postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi),
- 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 (Pravilnik, 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) Sadržaji u prostoru**

Osnov za definisanje polaznih opredeljenja za izradu Izmjena i dopuna plana definisan je smjernicama za izradu novih i izmjene, dopune i usaglašavanje važećih planskih dokumenata sa Opštim uslovima i namjenama površina definisanih Prostorno – urbanističkim planom opštine Bijelo Polje, a odnose se na sljedeće:

-Zahvat plana j proširen uz Lipnički potok, gdje je namjena SMG,

-Namjena je prilagođena Pravilniku, primjenjuju se Opšti uslovi za ove namjene. U okviru namjene MN su oznake za objekte centralnih djelatnosti.

- Neophodne intervencije u slučaju izmjena: preispitivanje sadržaja u zelenom pojasu uz Lim, jedinstveno rješavanje Parka pjesnika sa dijelom prostora PUI u pojasu Lima, koridor nove željezničke pruge, popločavanje Lješnice i formiranje šetališta, javni toaleti, rekonstrukcija gradske tržnice, uređenje gradskog trga na način da se preispita sadašnje rješenje trga u smislu izgradnje objekata. Preporuka je da se sačuva i unaprijedi park, a samo na neuređenom dijelu da se formira površina trga sa sadržajima neophodnim za tu namjenu (iskoristiti denivelaciju terena za garaže i neophodne prateće sadržaje), sve u skladu sa uslovima Plana i posebno iz poglavlja Pejzažna arhitektura. Unapređenje parka podrazumijeva i preispitivanje spomenika postavljenih na trgu i mogućnost njihovog izmještanja u cilju optimalnog korištenja raspoložive površine trga.

GL kroz centar je pet metara sa obje strane magistrale, a u jednom dijelu (od „Rakete“ do Lješnice) 10 metara.

Kroz izmjene se može preispitati izgradnja žičara iz grada prema Obrovu i Nedakusima. Za objekte sa ravnim krovovima u centru može se dozvoliti ukrovljavanje. Za nove objekte parkiranje treba riješiti na pripadajućoj urbanističkoj parceli na kojoj se gradi objekat. Nedostajući broj parking mjesta za neophodne rekonstrukcije na postojećim objektima, nadgradnje potkrovlja na objektima sa ravnim krovovima, može se ostvariti na javnim parkiralištima uz nadoknadu prema Odluci Opštine. Neophodno je usaglasiti površine urbanističkih parcela sa površinama definisanim PUP-om.

Preporuke: u zelenom pojasu uz Lim formirati park, stanovanje uz Ćukovac i Lipnički potok TIP 1, u dijelu namjene SV TIP 5 sa centralnim djelatnostima u prizemljima objekata ili u cijelom objektu prema istim parametrima, u dijelu mješovite namjene prema Limu stanovanje TIP 3 sa funkcijama poslovanja, centralnim djelatnostima, vjerskim objektima i sl. prema istim parametrima.

U dijelu mješovite namjene MN prema Rakonjama i DUP „Ciglane“ - stanovanje TIP 3.

U dijelu mješovite namjene MN do Lješnice kombinuju se centralne djelatnosti i stanovanje TIP 3.

U preostalim površinama mješovite namjene kombinuje se stanovanje SV TIP 5 sa centralnim djelatnostima kulture, isključujući privredne objekte.

U okviru namjene stanovanje ne mogu se graditi privredni i poslovni objekti koji zahtijevaju izradu Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu (Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu). Ukoliko se radi o specifičnim objektima ili lokacijama koji nijesu navedeni u Zakonu, može se utvrditi potreba izrade Elaborata.

U skladu sa uslovima za Spomenike i spomen-obilježja, moguće je vršiti dislociranje postojećih spomenika i spomen-obilježja i izgradnja novih, unutar postojećih i planiranih parkova i trgova.

## **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 i poštujući uslove i 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. Pješački saobraćaj rešavati unutar zone i povezati sa kontaktnim zonama.

### **d) Ekonomska analiza**

Posebnom ekonomskom analizom treba:

- opisati ekonomsko-demografsko okruženje za predloženu izgradnju u regionalnom i lokalnom kontekstu;
- 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;
- procijeniti investicionu vrijednost te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana.
- Izradom Izmjena i dopuna plana 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 i rekonstrukciju objekata, i uređenje prostora**

Planski dokument – detaljni urbanistički plan, 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 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
- Faze realizacije.

Grafički prilozi dokumenta Izmjene i dopune DUP-a 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 član 27).

## **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, investitora i korisnika prostora.

## **VII SADRŽAJ PLANSKIH DOKUMENATA**

Obim i nivo obrade planskih dokumenata su dati tako da se u potpunosti primijene odredbe člana 26 Zakona o uređenja prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/12 i 39/13).

Izmjene i dopune plana sadrže, naročito:

- izvod iz planskog dokumenta višeg reda;
- granice područja za koje se donosi;
- ocjene postojećeg stanja prostornog uređenja;

- detaljne namjene površina;
- ekonomsko-demografsku analizu;
- plan parcelacije;
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata;
- građevinske i regulacione linije;
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
- nivelaciona i regulaciona rješenja;
- tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
- smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije;
- režim zaštite kulturne baštine;
- mjere za zaštitu životne sredine;
- mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena;
- ekonomsko-tržišnu projekciju;
- način, faze i dinamiku realizacije plana.

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).

Tekstualni dio izmjena i dopuna plana treba da sadrži:

- uvodni dio,
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- polazišta, opšte i posebne ciljeve,
- plansko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi, komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, UTU, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, kao i izvod iz Strateške procjene uticaja na životnu sredinu),
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio mora da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda,
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom objekata izgradjenih suprotno zakonu ili važećem planu),
- administrativnu podjelu i podjelu na planske jedinice,
- plan namjene površina i objekata javnih funkcija,

- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- stanje i plan termotehničke infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

Obrađivač Izmjena i dopuna plana će tražene sadržaje i grafički prezentovati po metodologiji za koju se sam opredijeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Grafički djelovi treba da sadrže i po dvije sintezne karte, i to:

- stanje organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja (sa determinantama prostornog razvoja odnosno konstantama u prostoru i ograničenjima za izgradnju) i
- plan organizacije, uređenja i korišćenja planskog područja.

Izmjene i dopune plana izrađuju se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:1.000.

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

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

## **VIII TRAŽENE STRUKE ZA PRIPREMU PLANA**

U ovoj fazi se predviđa da će profesionalne discipline, znanja i izvori potrebni za pripremu DUP-a obuhvatati sljedeće glavne specijaliste:

- Planeri koji se bave pitanjima životne sredine,
- Planeri,
- Arhitekta,
- Urbanistički dizajneri,
- Pejzažni arhitekta,
- Saobraćajni planeri,
- Inženjeri,
- Konsultanti za energetiku,
- Konsultanti za razvoj preduzetništva,
- Specijalisti za infrastrukturu,
- Ekolozi,
- Socio-ekonomisti,
- Specijalisti za održivost i dr.

Priprema Plana takodje podrazumijeva inpute od broja posebnih specijalista uključujući i specijaliste za GIS.

## **IX ROK ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PLANA, ODNOSNO NJIHOVIH POJEDINIH FAZA**

Rok za izradu Izmjena i dopuna plana po fazama:

1. Izrada Nacrta u roku od 75 dana od dana zaključenja ugovora.
  2. Pribavljanje mišljenja na Nacrt 30 dana
  3. Javna rasprava 15 dana
  4. Izrada Predloga Planova 30 dana
  5. Pribavljanje saglasnosti od Ministarstva održivog razvoja i turizma 20 dana
- 

Obrađivač plana je u obavezi da planski dokument 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 tri primjerka)
- Predlog plana ( u tri primjerka)
- Plan ( po donošenju, u skladu sa važećim Pravilnikom).

### **SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ**

**Sekretar  
Milanko Minić, s.r.**

### **PREDSJEDNIK OPŠTINE BIJELO POLJE**

**Aleksandar Žurić, s.r.**