

PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog Plana Industrijske zone i područja terminala

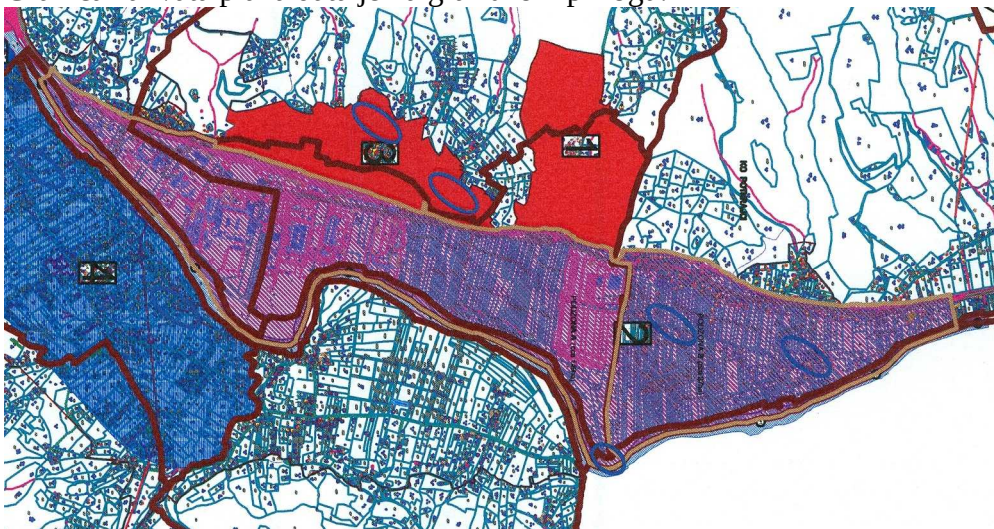
I PRAVNI OSNOV

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 Industrijske zone i područja terminala (u daljem tekstu: Izmjene i dopune plana).

II OBUHVAT I GRANICA PLANA

Granica Izmjena i dopuna plana ide sa juga od parcele 303, isključujući istu, gdje se završava DUP centralne zone Bijelo Polje i prostire se od pruge do osovine rijeke Lim. Zapadna granica prati pravac željezničke pruge koju zahvata i kreće se duž pružnog pojasa sa lijeve strane pruge Bar-Beograd. Sjevernu granicu predstavlja put označen parcelom 211/3 a istočnu granicu osovina rijeke Lim.

Granica zahvata plana data je na grafičkom prilogu.



Površina zahvata je oko 236ha.

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 opredjeljenja 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:

- granica plana ide osovino Lima, a ranije je obuhvatala Lim.
- U okviru područja zahvata formirane su dvije podzone: Podzona A i Podzona B. Granica između podzona je saobraćajnica B-B.

Podzona A, cca 42 ha, obuhvata prostor formirane Industrijske zone, gdje se stavlja veći akcenat na industriju zbog zapošljavanja i formiranje biznis zone, i prostor sa pretežnom namjenom poljoprivrede.

U okviru podzone potrebno je uskladiti planska rješenja sa namjenom poljoprivrede P i industrija i proizvodnja IP, kao i mješovitom namjenom, jer je ranije namjena bila industrija i rezervna zona za industriju. U okviru mješovite namjene MN ne može se planirati namjena stanovanje. Planirana je izgradnja Transfer stanice.

Potrebne su izmjene zbog Transfer stanice kao i sadržaja u poljoprivredi u okviru namjene IP i MN.

Podzona B, cca 55 ha, pretežna namjena je poljoprivrede

Definisan je dio podzone u kojem se nalaze postojeći objekti za stanovanje u poljoprivredi i u kojem se mogu graditi novi u cilju oblikovanja cjeline. U pojasu od 30 m uz magistralu, treba planirati izgradnju stambenih objekata po parametrima za SMG - TIP 1, poštujući GL- 15 m od magistrale.

Uz saobraćajnicu (sabirna ulica) D-D, u pojasu od 20 m, planirati izgradnju stambenih objekata prema parametrima SMG TIP 1. GL uz sabirnu ulicu 3-5 m. Građevinska linija se određuje u odnosu na regulacionu liniju i iznosi po pravilu 5 m. U gusto izgrađenim djelovima naselja građevinska linija se postavlja u ravni većine susjednih objekata, ali ne manje od 3,0 m od regulacione linije.

Na ostalim površinama u okviru Podzona planirati izgradnju samo objekti za potrebu poljoprivrede, bez staja za stoku.

Postojeći objekti na poljoprivrednom zemljištu se mogu legalizovati i rekonstruisati u postojećem gabaritu (TIP2).

Planirane namjene i sadržaje definisati na bazi ocjene postojećeg stanja, smjernica iz planova višeg reda, uslova i ograničenja koja proističu iz pozitivne regulative prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulative i jedinstvenim grafičkim simbolima; procenjenom kapacitetu prostora, kao i na bazi poštovanja principa održivosti i zahtjeva za očuvanje i unapređenje životne sredine. Kapacitete planirati u skladu sa planom višeg reda.

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 izgrađenih 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,
- Arhitekte,
- Urbanistički dizajneri,
- Pejzažni arhitekte,
- 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.