

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

A. UVOD

Pravni osnov za pristupanje izradi Izmena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje sadržan je u:

- Odluci o izradi Izmena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje broj 01-2090 od 8.6.2007.god, koju je doneo Predsednik opštine Bijelo Polje,
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, broj 28/05), GUP-u Bijelo Polje.

GUP-om "Bijelo Polje" koji je usvojen u toku izrade ovog plana predmetni prostor po nameni površina opredeljen je za:

- *stanovanje* i to stanovanje malih gustina na pokrenutom terenu, stanovanje srednjih gustina sa delatnostima, mešovito urbano stanovanje velike gustine i stanovanje uz priobalje,
- *površine za rad* u funkciji školstva, zdravstva kulture, javnih objekata
- *poslovno komercijalne centre i komplekse*
- *privredu i poslovanje*
- *arheološko nalazište*
- *zelene površine*
- *površine za komunalnu infrastrukturu*
- *saobraćajne površine i saobraćajne objekte i komplekse*
- *pešačku zonu*
- *uređene površine uz vodotoke*
- *vode i tokove.*

Osnovni zadatak izrade Izmene i dopune DUP-a Centralne zone Bijelo Polje je da u skladu sa zahtevima i potrebama korisnika i programskim zahtevima kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, predmetnu zonu urbanistički obradi i namenom uskladi sa planom višeg reda kako bi se stvorio planski osnov za dalju realizaciju predmetnog prostora. Planiranju pristupiti analizom kroz nekoliko važnih segmenata:

- Tumačenje osnovnih zahteva GUP-a i Izmena i dopuna GUP-a i programskog zadatka koji je rađen na bazi tih zahteva i njihove primene u prostoru.
- Ocenu stvorenih obaveza, zahteva, potreba i mogućnosti, ograničenja i konkretnih realizacija ili koje se dešavaju u prostoru.

Izradi plana prethodila je detaljna analiza plana višeg reda, postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je sprovedena detaljna anketa kojom je konstatovano stanje građevinskog fonda, opremljenost objekata, stanje vlasništva, socijalna struktura stanovništva, želje korisnika i dr.

Na osnovu međusobne usaglašenosti tri osnovna faktora prirodni, stvoreni uslova i projektantski stav zasnovan je prostorni koncept Izmene i dopune DUP-a.

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rešenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno deo dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, broj 28/05) sačinjavaju Detaljni urbanistički plan.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Tekstualni deo kao obrazloženje DUP-om definisanih rešenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja plana. Tekstualni deo plana je praćen odgovarajućim grafičkim priložima na kojima su grafički prezentirana usvojena rešenja. Izveštaj je formiran na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih radnih organizacija. Ukupan elaborat nacrtu Izmena i dopuna DUP-a je formiran kao zbir funkcionalnih radova pojedinih oblasti prezentiranih tekstualno i grafički.

B. POSTOJEĆE STANJE

1. KARAKTERISTIKE PODRUČJA, PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I VREDNOSTI

o Opis lokacije

Predmetni prostor zahvata centralni deo Bijelog Polja kao i prostor koji se razvija na potezu između reke Lim i železničke pruge od centra ka istoku.

o Granica zahvata

Granica zahvata je definisana članom 2. odluke o izradi Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje: granica Izmena i dopuna plana ide sa juga i jugoistoka rekom Lim do parcele 303 na istoku, obuhvatajući istu, gde počinje industrijska zona Bijelo Polje, severna granica ide prugom Beograd – Bar do tunela i dalje ulicom br. VIII do prcele br. 505/1, kada se upravno lomi ka brdu Ćukovac. Severna granica dalje ide granicama parcela 505/3, 2972, 2971, 2964, 2962, 555 uključujući iste, dalje ide granicom parcele 2966 isključujući istu, dalje granicom parcela 2967, 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 gde počinje područje DUP-a Rakonje.

o Površina zahvata

Izmenom i dopunom Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 76.56ha.

o Kontaktne zone

Kako predmetni prostor zauzima centralnu gradsku zonu na njega su upućeni kako prostori u neposrednom kontaktu tako i zone šireg zahvata odnosno celog gradskog područja. Veza centra i okruženja se uspostavlja saobraćajnim tokovima koji presecaju prostor koji je predmet razrade. Neposredno predmetni prostor kontaktira sa severozapadne strane sa prostorom u zahvatu DUP-a „Ciglana,, sa jugozapada sa prostorom u zahvatu DUP-a „Rakonje,, a sa jugoistočne strane preko reke Lim sa prostorom u zahvatu DUP-a „Loznice,,.

o Topografija prostora

Prostor zahvata plana predstavlja ravnu do blago nagnutu tersu leve obale Lima. Prostor je sa severa ograničen uzvišenjem zvanim Džavića brdo, sa juga i jugoistoka rekom Lim a sa zapada se širi na prostor Ciglane. Teren se pruža u blagom nagibu prema reci izuzev u delu neposredno iznad glavne pešačke ulice gde se u nešto strmijem nagibu penje od kote 577 do kote 592. Značjan nagib se javlja u delovima zahvata iznad magistrale, odnosno oko železničke pruge. Uz reku Lim su strmi zaseci.

o Inženjersko - geološke karakteristike

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Bijelog Polja ovaj prostor je obeležen sa 4 kategorije:

I₂ - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava spaleo zojskog porekla sa glinom peskovnom i pesak sitnozrni prašinast. Malo zaglinjen sa uklopcima šljunka
- nagib terena 5-10°, stabilan, nosivost 20N/cm².

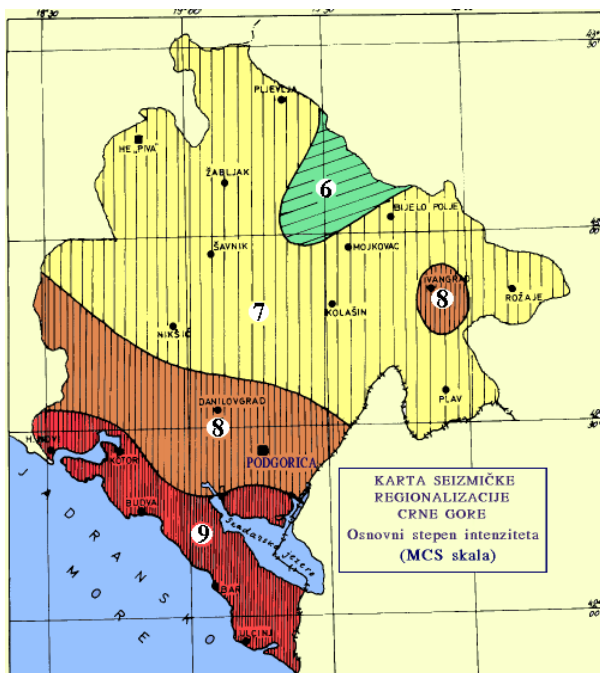
II₁ - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava pleozojskog porekla sa glinom peskovitom i prašinastom sitnozrni pesak. Malo zaglinjen i šljunkovit.
- nagib terena 5°, stabilan, nosivost 20N/cm².

III₂ - glina, pesak i prašina koja se smenjuje sa šljunkom, terasni otseci, aluvijalni, deluvijalni, proluvijalni i barski sedimenti različitog petrografskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava.
- nagib terena 5-15°, uslovno stabilni i stabilni tereni nosivosti 20N/cm².

IV₃ - pesak, šljunak, glina sa neravnomernom granulacijom smenom različitog petrografskog sastava, paleozojskog porekla, jako izražene anizotropije u pogledu sastava i fizičko mehaničkih svojstava stena poleozojskog porekla jako izraženog anizijskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava.
- nagib terena 5-40°, nestabilni tereni nosivosti 12-20N/cm².

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

o Stepen seizmičkog inteziteta

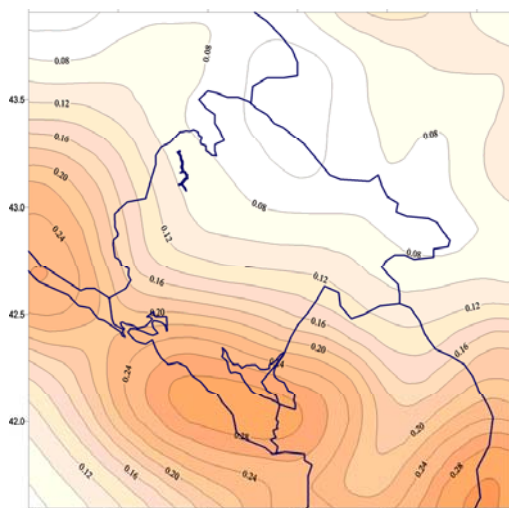


Seizmička rejonizacija Crne Gore (V. Radulović, B. Glavatović, M. Arsovski i V. Mihailov, 1982)



Karta epicentara zemljotresa za period XV-XXI vijeka sa magnitudom iznad 5.0 jedinica Rihterove skale (Seizmološki zavod-2007)

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE



Karta seizmičkog hazarda Crne Gore, za povratni period od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla (u djelovima sile zemljine težje) uz vjerovatnoću od 70% neprevaziženja događaja (B.Glavatović, 2004)

Sa makroseizmičkog stanovišta čitav prostor Detaljnog plana je u zoni potresa jačine VII° MCS.

o Klimatske karakteristike

Ovo područje karakteriše umereno - kontinentalna klima sa mestimičnim pojavama magle, velikim brojem tišina i povećanom relativnom vlažnošću.

2. DOSADAŠNJI PLANSKI RAZVOJ, URBANIZACIJA, PROGRAMSKE SMERNICE

2.1. Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor dosada je razrađivan GUP-om "Bijelo Polje" iz 1992 god, parcijalnom izmenom GUP-a "Bijelo polje" iz 2003.god. i Izmenom i dopunom GUP-a Bijelo Polje do 2021 a koji je usvojen u toku izrade ovog planskog dokumenta. Detaljna razrada je vršena kroz Izmenu i dopunu DUP-a Centralne zone Bijelo Polje iz 2006.god.

2.1.1. Smernice Izmjena I dopuna GUP-a "Bijelo Polje" do 2021

GUP-om "Bijelo Polje" koji je usvojen u toku izrade ovog plana predmetni prostor po nameni površina opredeljen je za:

- *stanovanje* i to stanovanje malih gustina na pokrenutom terenu, stanovanje srednjih gustina sa delatnostima, mešovito urbano stanovanje velike gustine i stanovanje uz priobalje,
- *površine za rad* u funkciji školstva, zdravstva kulture, javnih objekata
- *poslovno komercijalne centre i komplekse*
- *privredu i poslovanje*
- *arheološko nalazište*
- *zelene površine*
- *površine za komunalnu infrastrukturu*
- *saobraćajne površine i saobraćajne objekte i komplekse*

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- *pešačku zonu*
- *uređene površine uz vodotoke*
- *vode i tokove.*

Ovom Izmenom i dopunom DUP-a Centralne zone Bijelo Polje, a u skladu sa programskim zadatkom, vrši se preispitivanje mogućnosti realizacije postojećeg planskog rešenja s obzirom na novonastale potrebe i uslove.

o Parametri i uslovi stambene izgradnje

Stanovanje male gustine na pokrenutom terenu

Ovaj tip obuhvata slobodno stojeće stambene zgrade, izuzetno i dvojne zgrade koje imaju sopstvenu ogradjenu građevinsku parcelu na terenima pod većim nagibima - gustina naseljenosti 190-147 st/ha, prosek 169 st/ha

Osnovni programsko prostorni elementi su:

- minimalna površina dela parcele za individualno stanovanje 250m²
- maksimalna spratnost stambene zgrade nije određena već zavisi od kosine terena
- maksimalna visina stambene zgrade na višoj koti je 8.0m
- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 1,4
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,6
- slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 22-30 m²/st

Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne delatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih delatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Na parceli se kao zasebni objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Uslovi gradnje i regulacije

Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susednih objekata, a ako na susednim parcelama nema objekata, onda uvučeni min. 4,0m od regulacione linije.

Minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 1,5m od ograde daljeg i 2,5m od ograde bližeg suseda. Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim krovom – složenim ili viševodnim, ili drugi u kompoziciji složeni krovovi, sa funkcionanim akcentima. Na graničnom zidu prema bližem susedu dozvoljavaju se naspramni otvori u slučajevima visinske razlike nagnutog terena, uz prethodnu procjenu službe.

Stanovanje srednje gustine sa delatnostima

Ovaj tip obuhvata stambene zgrade spratnosti sa 5 nadzemnih etaža, sa kolektivnim stanovanjem, po pravilu u nizu, stambene kuće u nizu, slobodne stojeće i dvojne objekte, bez ogradjenih građevinskih parcela..

Osnovni programsko prostorni elementi su:

- minimalna površina parcele za individualno stanovanje 400m²
- minimalna površina parcele za stanovanje 500m²
- maksimalna spratnost stambene zgrade P+3+Pk
- najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli 2,4

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,5
- slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 10-12 m²/st

Na površinama mešovite namene dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene delatnosti, poslovni i kancelarijski objekti.

Uslovi gradnje i regulacije

Novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susednih objekata, a ako na susednim parcelama nema objekata, onda uvučeni min. 2,0m od regulacione linije. Izuzetno, minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 4,0m.

Na kalkanima se dozvoljavaju otvori samo sa visokim parapetom min.1.5m odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

Mešovito urbano stanovanje velike gustine

Ovaj tip izgradjenosti obuhvata zgrade svih namena spratnosti 4-6 etaža sa potkrovljem uz upotrebu lifta. Gustina naseljenosti je visoka zbog atraktivnosti lokacije i nasledjenih uslova u centralnoj zoni.

Osnovni programsko prostorni elementi su:

- maksimalna spratnost stambene zgrade P+6+Pk
- najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti na parceli 3,4
- koeficijent zauzetosti tla parcele 0,6

Na površinama mešovite namene dozvoljeni su: svi komercijalni, poslovni i stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene delatnosti, poslovni i kancelarijski objekti. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti.

Uslovi gradnje i uređenja

Novi objekti treba da budu istovremeno i oblikovno arhitektonski doprinos ambijentu. Na uglovima blokova su moguća i odstupanja u visini, kao kula, za jednu etažu viša ili niža od celog objekta, ili povišeno i na drugi način naglašeno potkrovlje. Oblikovanje i primena materijala treba da bude u saglasnosti sa već realizovanim objektima ovoga tipa u neposrednom okruženju (blok).

Stanovanje uz priobalje

Ovaj tip gradnje nema svoje morfološke karakteristike, već je identifikovana mogućnost da se skoro svaki od navedenih tipova gradnje (Ruralno stanovanje, Stanovanje male gustine, Stanovanje male gustine na pokrenutom terenu, Stanovanje srednje gustine, Stanovanje srednje gustine sa delatnostima) desi u zoni priobalja.

Osnovni programsko prostorni elementi i uslovi izgradnje i uređenja primenjuju se za tip gradnje određen u namenama iz GUP-a.

Dodatni uslov je da je građevinska linija objekata od ivice regulisanog korita za veliku vodu na udaljenosti minimalno od 3 m. Dozvoljava se izgradnja saobraćajnica, pristupnih puteva, pešačkih i biciklističkih staza i na manjoj udaljenosti.

Stanovanje uz železničku prugu

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Ovaj tip gradnje nema svoje morfološke karakteristike, već je identifikovana mogućnost da se skoro svaki od navedenih tipova gradnje (Ruralno stanovanje, Stanovanje male gustine, Stanovanje male gustine na pokrenutom terenu, Stanovanje srednje gustine, Stanovanje srednje gustine sa delatnostima) desi u zoni koridora Železnice.

Osnovni programsko prostorni elementi i uslovi izgradnje i uređenja primenjuju se za tip gradnje određen u namenama iz GUP-a.

Dodatni uslovi izgradnje u koridoru železničke pruge

U skladu sa Zakonom, zabranjena je izgradnja objekata koji nisu u funkciji Železnice u pojasu neposredne zaštite Železničke pruge, odnosno u pojasu od 25,0m od osovine pruge.

Izuzetno, u pomenutom pojasu može se odobriti izgradnja novih komercijalnih, privrednih i proizvodnih objekata, uz prethodnu saglasnost Železnice.

Po pravilu Izuzetno, u pomenutom pojasu, u zoni 25,0m od osovine Železničke pruge (u zaštitnom koridoru) a u slučaju kad je kota terena za izgradnju niža od kote pruge, dozvoljena je izgradnja objekata svih namena, s tim da gornja kota slemena ne pređe kotu pruge.

Ukoliko objekti izgrađeni u pomenutom pojasu, ili objekti u izgradnji u pomenutom pojasu, ispunjavaju prethodni uslov, a pri tome ispunjavaju i druge važeće uslove i propise, mogu se zadržati kao stalni objekti, to jest može im se izdati odobrenje za izgradnju, odnosno upotrebnata dozvola.

o Parametri i uslovi izgradnje javnih i društvenih objekata

Javna administracija

Javni objekti su pošte, banke, uprava, administracija i ustanove. Arhitektonska rešenja javnih objekata rade se po pravilu na osnovu Urbanističkog projekta ili konkursa. Maksimalna visina objekata treba da je usklađena sa okruženjem i ambijentom, kao i visinskom regulacijom susjednih objekata, a po pravilu ne treba da je veća od P+3+Pk. Nadziđivanje objekata, kao sanacija ravnih krovova može biti sprat i potkrovlje sa kosim krovom – složenim ili viševodnim, sprat sa kosim krovom iza atike, minimalnog nagiba.

Školstvo

Površine za školstvo su površine koje su planskim dokumentom namenjene prvenstveno obrazovanju. Dozvoljeni su: dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, univerziteta i visoke škole i objekti i institucije za opsluživanje područja, koje odgovaraju karakteristikama područja.

Zdravstvo

Površine za zdravstvo su površine koje su planskim dokumentom namenjene prvenstveno zdravstvu. Dozvoljeni su sledeći objekti: bolnice, sanatoriji, poliklinike i drugi zdravstveni objekti i objekti i institucije za opsluživanje područja, koje odgovaraju karakteristikama područja.

Kultura

Površine za kulturu su površine koje su planskim dokumentom namenjene prvenstveno razvoju kulture. Dozvoljeni su sledeći objekti: kulturne institucije, bioskopi i objekti i institucije za opsluživanje područja, koje odgovaraju karakteristikama područja.

o Parametri i uslovi izgradnje privrednih i komercijalnih objekata

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Poslovno komercijalni centri i kompleksi

Površine za poslovno komercijalne delatnosti su površine koje su planskim dokumentom namenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture, većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu, a mogu se okarakterisati kao pretežno uslužne i pretežno trgovačke. Dozvoljeni su: trgovački centri, poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, javna preduzeća, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene delatnosti i specijalizovani centri.

Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Privreda i poslovanje

Površine za privredno poslovne delatnosti su površine koje su planskim dokumentom namenjene pretežno smještanju proizvodnih preduzeća, kao što su komunalno servisne, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za upravu, benzinske pumpe, komunalno servisni centri. Izuzetno se mogu dozvoliti: verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene delatnosti, ugostiteljski objekti.

Sektor male privrede zastupljen je u gotovo svim jedinicama osnovnih stambenih zona. Sektor zanatskih usluga za domaćinstva i za pružanje sličnih usluga, takodje se planira disperzno i zastupljen je u gotovo svim jedinicama osnovnih stambenih zona.

o Normativi pravila i uslovi za objekte i površine pejzažne arhitekture

Javne zelene površine

PARKOVI I OSTALE POVRŠINE PARKOVSKOG TIPA

Parkove projektovati kao površine javnog karaktera, koje kompoziciono čine jasne celine u kojima mreža puteva i staza povezuje ostale kompozicijske elemente: platoe, elemente sa vodom, dječja igrališta, sportski tereni, poljane i dr. Parkovski objekti različite funkcionalne namene su: staklene bašte, sportski tereni, scena otvorenog teatra, amfiteatar, kafe i sl. Mali vrtno-arhitektonski elementi su: fontane, dekorativni bazeni, paviljoni, pergole, parkovski mobilijar, ograde, svjetiljke i sl.

Uz poštovanje osnovnih principa ozelenjavanja vršiti rekonstrukcije postojećih ili podizanje novih parkovskih površina. Sa posebnom pažnjom, izvršiti snimanje postojećeg stanja objekata i potreba, kako bi se adekvatnom namenom i organizacijom prostora, obezbedili optimalni uslovi korisnicima različitih kategorija (deca različitog uzrasta, radno aktivno stanovništvo, penzioneri).

UREDJENE POVRŠINE DUŽ REČNIH TOKOVA

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mestom za pasivni odmor i aktivnu rekreaciju posetioca. Sadnju prilagoditi konkretnim ambijentalnim celinama kako bi se maksimalno naglasili efekte vodenih ogledala. "Vodeni prizor" naglasiti sadnjom pojedinačnih stabala žalosnih vrba, na pažljivo odabranim mestima.

ZELENE POVRŠINE OKO JAVNIH OBJEKATA

Izborom vrsta, načinom obrade i kolorističkim efektima naglasiti reprezentativnost objekata.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Glavne prilaze, prostore oko spomenika, vodenih površina i fontana, rješavati parternim zelenilom, sa najdekorativnijim vrstama iz kategorije niskog i poleglog šiblja, ruža, perena i sezonskog cveća.

DRVOREDI I OSTALE PRATEĆE ZELENE POVRŠINE DUŽ SAOBRAĆAJNICA

Ova kategorija zelenila, igra najvažniju ulogu u povezivanju svih ostalih elemenata pejzažne arhitekture u jedinstven sistem. Iz tog razloga, osnovni princip pri ozelenjavanju grada je da se iskoriste sve mogućnosti za formiranje istih. U ulicama čija širina i raspored trasa podzemnih instalacija ne dozvoljavaju formiranje klasičnog drvoreda, koristiti ostale vidove linijskog ozelenjavanja i tehničke mere zaštite (sadnju drvoreda samo na sunčanoj strani ulice, sadnju drveća u kasetama, sadnju sadnica iz kategorije niskog drveća, sadnju šiblja, vertikalno ozelenjavanje itd).

Drvored sa visokim drvorednim sadnicama se može formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2, 80 m. U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama. Rastojanje stabala od objekata ne bi trebalo da bude manje od 4.5m. Razmak medju stablima u drvoredu iznosi 6-12m, u zavisnosti od visine i prečnika krošnje, potreba za suncem ili zasenom, profila ulice itd. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mesta po jedno drvo. Drveće u sklopu parkinga (bez pratećih zelenih površina) obavezno saditi u zadnjoj trećini parking mesta. U izuzetnim situacijama toleriše se i sadnja na sredini. Oko sadnica na trotoarima i parkinzima predvideti horizontalnu i vertikalnu zaštitu. Za drvorede u sklopu trotoara i parkinga, ne koristiti visoko drveće sa snažnim korenovim sistemom koji podiže okolne popločane površine;

Zelenilo duž saobraćajnica formirati tako da ne ometa preglednost i ne ugrožava bezbednost saobraćaja. Vlasnik zemljišta, koje se nalazi u zoni potrebne preglednosti, dužan je da na zahtev upravljača javnog puta, ukloni zasade, drveće i ograde i tako obezbedi preglednost. Zadržati postojeće drvorede koji se kroz rekonstrukciju mogu dopuniti. Formirati nove drvorede u svim ulicama u kojima poprečni profili i trase podzemnih i nadzemnih instalacija to dozvoljavaju.

Za formiranje drvoreda koristiti isključivo "Školovane" drvoredne sadnice visoke preko 3,5 m, sa pravim deblom, čistim od grana do visine od 2,5 m i prsnim prečnikom oko 10cm.

Prilikom projektovanja poštovati minimalna propisana odstojanja od mesta sadnje visokog drveća do ivica rovova podzemnih instalacija, ivica kolovoza i najbližih delova nadzemnih objekata.

Obavezno vršiti usaglašavanje mesta sadnje sadnica visokog drveća sa položajem nadzemnih objekata, trasama podzemnih instalacija i ivicama kolovoza, uz poštovanje optimalnih propisanih odstojanja. Na potezima gde nije moguće formiranje drvoreda, primeniti ostale oblike linijskog ili punktnog ozelenjavanja. Drvoredi i prateće zelenilo ne sme da smanjuje preglednost i ugrožava bezbednost saobraćaja. Pri projektovanju zelenih površina duž saobraćajnica, posebnu pažnju posvetiti funkciji optičkog vođenja. Veličine masiva prilagoditi dozvoljenim brzinama kretanja vozila.

Zelene površine ograničnog korišćenja

ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA

Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namene stanovanje zajedno sa objektima prosvete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.

Pešačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U zavisnosti od intenziteta korišćenja njihova širina se dimenzioniše od 1,5 do 3m.

Blokovsko zelenilo dobrom organizacijom prostora učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

OKUĆNICE

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored.

U starim naseljima, gde su zgrade uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.

U delovima grada, gde su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

ZELENE POVRŠINE OKO OSNOVNIH ŠKOLA, DEČJIH USTANOVA I OSTALIH PROSTORA NAMENJENIH DECI

Po normativima veličina školskog dvorišta van centra grada treba da bude 25-35 m² po učeniku, uzevši u obzir samo jednu smenu. U gustom tkivu blokovske izgradnje optimalna površina po učeniku može da bude 10-15 m² a nikako manje od 4 m². U tom slučaju se nastava fizičkog obrazovanja održava u najbližem sportskom centru.

U vrtićima za decu predškolskog uzrasta treba predvideti najmanje 15 m² po jednom detetu. Za vrtić kapaciteta četiri vaspitne grupe sa ukupno 100 dece mora se obezbediti najmanje 1500 m² otvorenog prostora namenjenog deci. Pri povećanju broja dece i grupa srazmerno se povećava predviđena površina za igru.

Malo dečje igralište za decu jasliske dobi, od 1 do 3 g. - normativ za određivanje potrebne površine dečjeg igrališta iznosi - 1 m² po detetu, a uobičajena veličina - 100 m²

Srednja dečija igrališta za decu vrtićkog uzrasta, od 3 do 7 g. - normativ 5 m² po detetu dozvoljeni su svi elementi igrališta (ljudlaške, tobogani, vrtuljci, penjalice, klackalice, pešćanici, itd.);

Velika igrališta za decu školskog uzrasta, od 7 do 14 g. - normativ 6 m² po detetu - sportski tereni (staze za trčanje, tereni za košarku, fudbal, odbojku, itd.) a školska igrališta mogu da se koriste za izvanškolske aktivnosti.

Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, obavezno obezbediti potrebnu zaštitu na prostorima predviđenim za igru dece. Prostore namenjene deci do 7 godina obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rekvizitima, koji moraju biti atraktivni i laki za održavanje. Ne koristiti izrazito alergene vrste, biljke sa trnovima i otrovnim plodovima, kao i one koje u periodu opadanja plodova mnogo prljaju prostor (dud npr.). Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrednost vazduha;

o Saobraćajni objekti

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

SMERNICE ZA IZGRADNJU SAOBRAĆAJNIH OBJEKATA

Ciljevi

Prema Prostornom Planu Crne Gore jedan od osnovnih ciljeva razvoja saobraćajne infrastrukture Crne Gore je, između ostalog, „Izgradnja zaobilaznica naselja (posebno urbanih centara), kako bi se negativni uticaji na životnu sredinu, izazvani zagađenjima od tranzitnog saobraćaja, sveli na minimum.” U tom kontekstu, projektom obilaznice magistralnog putnog pravca M-21, koja treba da bude izgrađena na desnoj obali Lima u Bijelom Polju u značajnoj meri će se rasteretiti centar grada.

Na osnovu analize stanja i očekivanog društveno - ekonomskog razvoja, ciljevi koje saobraćajni sistem u okviru Izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Bijelog Polja treba da zadovolji su sledeći:

1. Povećanje nivoa bezbednosti i poboljšanje uslova životne sredine izdvajanjem tranzitnog i teretnog saobraćaja iz centra grada;
2. Efikasno povezivanje osnovne ulične mreže sa mrežom magistralnih puteva;
3. Formiranje i razvoj osnovne ulične mreže u funkciji praćenja prostornog razvoja, uz optimalno poštovanje postojećih regulacija i parcelacije;
4. Povećanje nivoa bezbednosti i kvaliteta prevoza kroz obnavljanje i rekonstrukciju postojeće mreže.

Razvoj i unapređenje sistema saobraćaja Bijelog Polja treba usmeravati u sledećim pravcima:

Izgradnja obilaznice magistralnog puta M-21, čime se stvaraju uslovi za izmeštanje tranzitnog i teretnog saobraćaja iz centralne zone grada,

Izgradnja novih gradskih saobraćajnica u skladu sa potrebama i razvojem grada,

Rekonstrukcija i uredjenje postojećih saobraćajnica, kategorizacija primarne ulične mreže.

Koncept rešenja

Drumski saobraćaj

Rešenje primarne ulične mreže na području Plana zasnovano je na planiranoj a takodje i na reorganizovanoj postojećoj uličnoj mreži, pri čemu je vodjeno računa o postavljenim ciljevima razvoja saobraćajnog sistema Bijelog Polja i planiranoj organizaciji stanovanja i aktivnosti na području Plana.

Ulična mreža

Na teritoriji obuhvaćenoj izmenama i dopunama GUP-a Bijelo Polje izvršena je kategorizacija primarne saobraćajne mreže na:

- Gradske magistrale
- Gradske saobraćajnice

Mreža gradskih saobraćajnica podeljena je na:

- gradske saobraćajnice I reda
- gradske saobraćajnice II reda

Gradske magistrale

U mrežu gradskih magistrala svrstani su: delovi postojećeg magistralnog puta M-21 (na teritoriji

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Plana prolazi u dužini od oko 3475m

Izmenama i dopunama GUP-a predviđa se izgradnja obilaznice oko Bijelog Polja čime će se rasteretiti magistralna saobraćajnica na delu koji prolazi kroz industrijsku zonu i centralni deo Bijelog Polja.

Planirana obilaznica se sa postojećeg magistralnog puta M-21 odvaja u Rakonjama i desnom krivinom dolazi na armirano – betonski most preko Lima.

Gradske saobraćajnice

Osnovna funkcija gradskih saobraćajnica I reda je napajanje gradskih magistrala a preko njih efikasno povezivanje Bijelog Polja sa mrežom puteva u regionu, Državi i širem okruženju.

Mrežu gradskih saobraćajnica I reda čine sledeći potezi:

- deo postojećeg magistralnog putnog pravca M-21 u pravcu sever – jug, od raskrsnice sa obilaznicom u industrijskoj zoni na severnom delu Plana do raskrsnice sa obilaznicom u zoni Rakonja

Gradskim saobraćajnicama II reda na području GUP-a Bijelog Polja pripadaju sledeće saobraćajnice:

- na levoj obali Lima okosnicu mreže čini koridor postojećih ulica Tršove, odnosno Voje Lješnjaka kojim se ostvaruje veza postojećeg M-21 (prema planu gradska saobraćajnica I reda) zone centralnih sadržaja i mostom preko Lima veza sa mrežom i naseljima na desnoj obali Lima (Nikoljac)
- deo postojeće ulice III sandžačke brigade (između Tršove, Voje Lješnjaka i postojećeg M-21)
- postojeća ulica Kneza Miroslava-29.novembra (Lješnjica) uz rehabilitaciju
- planirana saobraćajnica uz rijeku Lješnicu od postojećeg magistralnog puta M-21 (ulica Slobodana Penezića) u blizini benzinske pumpe i postojeće autobuske stanice, do ulice Kneza Miroslava u naselju Lješnica. Veza nove saobraćajnice i ulice Kneza Miroslava ostvariće se trokrakom raskrsnicom u neposrednoj blizini mosta na rijeci Lješnici

Poprečni profili

Regulaciona širina gradskih saobraćajnica I reda treba da bude minimum 10 m, kolovoz širine 7m (2x3,50m) sa obostrano vođenim trotoarima minimalne širine 1,5 m. Kolovozna konstrukcija treba da bude dimenzionisana u skladu sa važećim propisima za ovu vrstu saobraćajnica, trotoari sa savremenim zastorom (popločani ili asfaltirani) i svuda gde za to ima prostornih mogućnosti koridori oplemenjeni drvoredima sa postavljenom uličnom rasvetom.

Regulaciona širina gradskih saobraćajnica II reda treba da bude minimum 9 m, kolovoz širine 6m (2x3,00m) sa obostrano vođenim trotoarima minimalne širine 1,5 m. I Kolovoz i trotoari treba da budu urađeni sa savremenim kolovoznim zastorom.

Pešački saobraćaj

Imajući u vidu veličinu i prostorni razmeštaj aktivnosti, evidentno je da će pešački saobraćaj u Bijelom Polju i dalje imati značajnu ulogu. S tim u vezi, planom se predviđa da saobraćajnice u sklopu osnovne ulične mreže obavezno sadrže trotoare minimalne širine 1,5m. Položaj trotoara, njihove dimenzije i urbana oprema koja se duž njih postavlja treba da obezbede punu fizičku zaštitu pešaka od ostalih vidova saobraćaja.

Pored trotoara kao obaveznog elementa poprečnog profila saobraćajnica, treba istaći i da je centralna gradska saobraćajnica (ulica Slobode) režimskim rešenjima pretvorena u pešački koridor.

Površine za parkiranje

U skladu sa očekivanim rastom saobraćajnih zahteva kao i porastom stepena motorizacije mogu se očekivati povećani zahtevi za parkiranjem. Imajući u vidu koncentraciju gradskih aktivnosti

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

(Opština, hotel, i dr) u centru to je nedostatak parking prostora u njemu najizraženiji.

Nove parking prostore bi trebalo organizovati na odgovarajućim slobodnim površinama i duž pristupnih saobraćajnica gde god za to ima mogućnosti. Problem parkiranja vozila, ako se za to ukaže potreba i ostvare odgovarajući finansijski preduslovi, moguće je rešavati i kroz izgradnju javnih parking garaža.

U zonama individualnog stanovanja prostor za parkiranje treba obezbediti u okviru parcela.

Javne površine namenjene parkiranju, treba planirati i u zoni putničkih terminala.

Stanice za napajanje gorivom

Na teritoriji obuhvaćenoj ovim Planom nalaze se četiri stanice za napajanje gorivom (u zoni pored postojeće autobuske stanice i u zoni raskrsnice ulice Voja Lješnjaka i postojećeg magistralnog puta M-21

Saobraćajni terminali

Železnička stanica Bijelo Polje se nalazi magistralnoj pruzi Beograd – Bar i zadržava se sa postojećim kapacitetima.

Nova autobuska stanica je planirana u neposrednoj blizini Železničke stanice, zbog formiranja jedinstvenog saobraćajnog terminala i što efikasnijeg korišćenja drumskog i železničkog javnog prevoza putnika. Autobuska stanica je predviđena za međugradski i prigradski saobraćaj, odnosno kao stanica mešovitog tipa.

Postojeća autobuska stanica može da se koristi kao stajalište prigradskog prevoza.

Železnički saobraćaj

Železnički saobraćaj se zadržava u sadašnjem obimu i na sadašnjem prostoru.

Železnički sistem na teritoriji Plana obuhvata jednokolosežnu prugu Beograd-Bar i železničku stanicu Bijelo Polje. U uslovima dobijenim od nadležne institucije JP „Željeznica Crne Gore“, nisu iskazane potrebe proširenjem kapaciteta i potrebom za rezervisanjem dodatnog prostora.

Uslovi za definisanje i izgradnju ulične mreže

Prilikom projektovanja novih kao i rekonstrukcije postojećih saobraćajnica projektant je dužan da poštuje važeće standarde i tehničke propise, norme i odluke vezane za kategorizaciju ulica i elemente poprečnih i podužnih profila saobraćajnica.

Pri projektovanju ukrštaja sa okolnim saobraćajnicama, na uglovima obavezno obezbediti trougao vidljivosti.

U nivelacionom smislu obavezno je pridržavati se propisa za rang novih saobraćajnica.

Regulacioni prostor svih saobraćajnica mora služiti isključivo osnovnoj nameni - neometanom odvijanju javnog, komunalnog, snabdevačkog, individualnog i pešačkog saobraćaja, kao i za smeštaj komunalnih instalacija.

Kolovozne konstrukcije utvrditi na osnovu standardnog osovinskog opterećenja, strukture i gustine saobraćaja i geomehaničkih karakteristika tla.

Sve elemente poprečnog profila koji se međusobno funkcionalno razlikuju odvojiti odgovarajućim elementima, kao i postaviti odgovarajuću saobraćajnu signalizaciju (horizontalna i vertikalna).

Na mestima pešačkih prelaza upustiti ivičnjake na trotoarima u nivou kolovoza radi omogućavanja nesmetanog saobraćaja kolica za hendikepirana lica.

Duž saobraćajnica obezbediti propisno odvodnjavanje površinskih voda sa kolovoza.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Kod upravnog parkiranja, širina parking mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mesta od 2.30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1.40m (dubina ista kao kod parking mesta). Kod dva susedna parking mesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susedna mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6.00m (2.30+1.40+2.30m).

Kod kosog parkiranja širina parking mesta isnosi 3.60 a kod paralelnog parkiranja širina je 3.20 m a dužina 6.00m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susedna parkirana vozila.

Kod planiranja parking mesta treba predvideti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 1:12 za novoprojektovane objekte i za dužinu rampe do 9.00m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1:10.

Maksimalni nagib rampe, dužine do 12.00m je 1:16 a kod rampi dužine do 15.00 m maksimalni nagib je 1:20. Za sve rampe duže od 9.00, mora se predvideti odmorišni podest, dužine 1.40m. Najmanja čista širina rampi za jednosmerni prolaz je 0.90m.

Uslovi za parkiranje

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja::

stanovanje (na 1000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);

proizvodnja (na 1000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm);

fakulteti (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm);

poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);

trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);

hoteli (na 1000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);

restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm);

za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm.

Minimalno parking mesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,30m i dužine 4.80m na otvorenom a kod garaža dubina parking mesta je minimum 5.00, a parking mesto koje sa jedne podužne strane ima stub , zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat , ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mesta pod uglom 90° je 5.50m

Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.

Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m a širina parking mesta 2.30m.

o Hidrotehnička infrastruktura – urbanističko tehnički uslovi za izgradnju

Vodovod

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Vodovodnu mrežu graditi u prstenastom sistemu.

Vodovod se trasira jednom stranom kolovoza, suprotnom od fekalne kanalizacije, na odstojanju 1,0 m od ivičnjaka.

Polaganje vodovoda u trotoaru može se dozvoliti samo izuzetno, uz dokumentovano obrazloženje i sa posebnim merama zaštite.

Horizontalno rastojanje između vodovodnih i kanalizacionih cevi i zgrada, drvoreda i drugih objekata, ne sme biti manje od 2,5 m.

Rastojanje vodovodnih cevi od ostalih instalacija (elektro, telefonski kablovi KDS-a) pri ukrštanju ne sme biti manje od 0,5 m.

Pri ukrštanju težiti da vodovodne cevi budu iznad kanalizacionih a ispod električnih kablova.

Minimalna dubina ukopavanja cevi vodovoda je 1,0 m od vrha cevi do kote terena, a padovi prema tehničkim propisima u zavisnosti od prečnika cevi.

Postavljanje podzemnih instalacija vodovoda ispod zelenih površina vrši se na rastojanju od minimalno 2,0 m, od postojećeg zasada, a uz obavezu vraćanja površine u prvobitno stanje.

Na prelazu preko vodotoka i kanala težiti da vodovodne cevi budu iznad korita. U izuzetnim slučajevima (prelaz ispod reke, kanala, saobraćajnica i sl.) cevi se moraju voditi u zaštićenoj čeličnoj cevi.

Pojas zaštite oko glavnih cevovoda iznosi najmanje po 2,5 m, od spoljne ivice cevi. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, ni vršenje radnji koje mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cevovoda.

Za kućne vodovodne priključke prečnika većeg od $\varnothing$ 50 mm obavezni su odvojci sa zatvaračem i šahtom na uličnoj cevi.

Vodomer se smešta u posebno izgrađen šaht i mora ispunjavati propisane standarde, tehničke normative i norme kvaliteta. Položajno, vodomerni šaht postavljati maksimalno 2,0 m, od regulacione linije.

Atmosferska kanalizacija

Za odvođenje atmosferskih voda na području GP-a predviđa se izgradnja atmosferske kanalizacije - separetni sistem kanalizacije.

Za odvođenje atmosferskih voda sa površina ulica i trgova, postavljaju se slivnici sa taložnicima. Minimalno rastojanje slivnika je 5 - 100 m, za male padove saobraćajnica, odnosno oko 30 m, za saobraćajnice sa velikim nagibom

Minimalni prečnik atmosferske ulične kanalizacije je $\varnothing$ 250 mm, a dubine i padovi prema propisima iz ove oblasti.

Ukoliko su površine asfalta zauljene (u okviru benzinskih stanica, industrijskih lokacija i sl), obavezno je predvideti izgradnju separatora ulja i masti pre ispuštanja atmosferskih voda ili voda od pranja platoa u atmosfersku kanalizaciju. Dimenzije separatora zavise od zauljene površine lokacije i utvrđuju se u skladu sa propisima iz ove oblasti.

Ispuštanje atmosferske kanalizacije u recipijent vrši se obavezno ugradnjom ustave (žabljeg poklopca) na ispustu.

Kanalizacija otpadnih voda

Fekalnu kanalizaciju trasirati osovinom kolovoza ili izuzetno zbog postojećih instalacija ili poprečnih padova kolovoza, jednom stranom kolovoza na odstojanju 1,0 m, od ivičnjaka, u kom slučaju je trasirana osovinom.

Polaganje kanalizacije u trotoaru može se dozvoliti samo izuzetno, uz dokumentovano obrazloženje i sa posebnim merama zaštite.

Ukoliko nije moguće trasa u okviru regulacije saobraćajnice, vodovod ili kanalizaciju voditi granicom katastarskih parcela uz saglasnost oba korisnika međnih parcela.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Horizontalno rastojanje između vodovodnih i kanalizacionih cevi i zgrada, drvoreda i drugih objekata, ne sme biti manje od 2,5 m.

Minimalna dubina ukopavanja cevi kanalizacije je 1,0 m od vrha cevi do kote terena, a padovi prema tehničkim propisima u zavisnosti od prečnika cevi.

Postavljanje podzemnih instalacija kanalizacije ispod zelenih površina vrši se na rastojanju od minimalno 2,0 m, od postojećeg zasada, a uz obavezu vraćanja površine u prvobitno stanje.

Na kanalizacionoj mreži do svakog račvanja, promene pravca u horizontalnom i vertikalnom smislu, promene prečnika cevi, kao i na pravim deonicama na odstojanju približno 50 m, postavljaju se revizioni silazi. Kroz revizione šahte i druge objekte kanalizacije nije dozvoljen prolaz vodovodnih cevi.

Položaj sanitarnih uređaja (nužnici i dr.) ne može biti ispod kote nivelete ulica, radi zaštite objekata od uspora fekalne kanalizacije iz ulične mreže. Izuzetno, može se odobriti priključenje navedenih objekata na gradsku mrežu fekalne kanalizacije uz propisane uslove zaštite. Navedene uređaje ugrađuje korisnik i oni su sastavni deo kuncih instalacija a eventualne šteta na objektu snosi vlasnik, odnosno korisnik.

Hidranti

Protivpožarna zaštita u naselju omogućava se izgradnjom protivpožarnih hidranata na vodovodnoj mreži. Cevi protivpožarne zaštite su minimalnog prečnika 100 mm, u prstenastom sistemu. Izuzetno se dozvoljavaju slepi krakovi cevovoda do 180 m.

Udaljenost hidranata od objekta iznosi najmanje 5 m, a najviše 80 m.

o Elektroenergetska mreža – uslovi za definisanje i izgradnju

Napajanje potrošača električnom energijom na području GUP-a realizovati preko dalekovoda 110kV uže tom AIC 3x240mm². Dalekovod treba da je priključen na trafostanicu 110/35kV u Ribarevinama, a završetak trase biće trafostanica 110/35kV locirana u industrijskoj zoni pored trafostanice 35/10kV. Radi sigurnosti u napajanju električnom energijom zadržava se dalekovod 35kV koji napaja trafostanicu Bijelo Polje I 35/10kV čija je napojna tačka trafostanica 110/35kV Ribarevine, a završetak trase biće trafostanica 110/35kV locirana u industrijskoj zoni pored trafostanice 35/10kV. Radi sigurnosti u napajanju električnom energijom zadržava se dalekovod 35kV koji napaja trafostanicu B.Polje I 35/10kV čija je napojna tačka trafostanica 110/35kV Ribarevine.

Distributivna električna mreža

Dalja distribucija električne energije vršice se preko trafostanica 35/10kV i trafostanica 10/0.4kV i odgovarajuće vazdušne i kablovske mreže.

Iz trafostanice 35/10kV Bijelo Polje II napajaće se preko 10kV mreže potrošači u gradu i prigradskim naseljima na obe obale Lima od rijeke Lješnice i stare autobuske stanice do naselja Roma u Rakonjama. Mreža 10kV u gradu je sva predviđena kao kablovska, u prigradskim naseljima može biti delimično kablovska, a delimično vazdušna, a van područja GUP-a može ostati vazdušna.

Iz trafostanice 35/10kV Bijelo Polje I napajaće se preko 10kV mreže industrijski potrošači u industrijskoj zoni, naselja: Nedakusi, Potkrajci i okolna sela.

TS 35/10kV Bijelo Polje I je planirana sa ugrađena dva trafoa 8+4MVA sa mogućnošću proširenja na 8+8MVA. U planu je izgradnja još dve trafostanice 35/10kV jedna u industrijskoj

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

zoni – Bijelo Polje IV 35/10, 1x8MVA, a druga, Bijelo Polje III ,35/10kV, 2x8MVA, uz magistralni put na ulasku u Centralnu zonu, na koje će biti priključivane TS 10/0.4kV 630 kVA. Iz trafostanice 35/10kV Bijelo Polje III napajaće se naselja na obe obale Lima od rijeke Lješnice do Nedakusa što obuhvata: Prušku, lipnicu, Loznice, Rasovo. Iz trafostanice 35/10kV Bijelo Polje IV napajaće se naselja Potkrajci, Sutivan i okolna sela niz limsku dolinu .

Niskonaponska mreža je zadržana kao pretežno vazdušna. Kablovski obavezno treba da budu priključeni objekti kolektivnog stanovanja i društvenih delatnosti.

TS 10/0,4 kV mogu se graditi u okviru objekata na građevinskoj parceli ili na slobodnom prostoru u okviru bloka, kao podzemni li nadzemni objekat. Nadzemni objekat za smeštaj TS 10/0,4 kV može biti montažni ili zidani.

U zonama industrije i servisno-radnim zonama TS 10/0,4 kV mogu se graditi u objektu u okviru kompleksa pojedinačnih korisnika, na slobodnom prostoru u okviru kompleksa pojedinačnih korisnika ili na javnoj površini, kao prizemni objekat ili stubna trafo-stanica. Lokacija trafostanice 10/0,4 kV, zavisno od potreba pojedinačnih potrošača ili konzuma, može se odobriti i mimo parcela na kojima su ovim planom predviđene.

U zonama zelenih javnih površina TS 10/0,4 kV grade se kao podzemni a u izuzetnim slučajevima kao prizemni objekti.

Zidani ili montažni objekat TS 10/0,4 kV je površine do 25 m², zavisno od tipa i kapaciteta. TS 10/0,4 kV se ne ograđuju i nemaju zaštitnu zonu. Za TS 10/0,4 kV propisan je maksimalni nivo buke od 30 db danju i 35 db noću. Zidovi TS 10/0,4 kV treba da budu sa ugrađenim zvučno-izolacionim materijalom koji će ograničiti nivo buke.

Zbog sprečavanja negativnog uticaja na životnu sredinu u slučaju havarija usled izlivanja transformatorskog ulja, potrebno je ispod transformatora izgraditi kade ili jame za skupljanje ulja. Trafo-stanicama 10/0,4 kV (podzemne, prizemne ili stubne) potrebno je obezbediti pristupni put minimalne širine 2,5 m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.

Ukoliko se TS 10/0,4 kV gradi na javnoj površini u zoni raskrsnice, njen položaj mora biti takav da ne ugrožava preglednost, bezbednost i komfor kretanja svih učesnika u saobraćaju.

Do TS 10/0,4 kV moguće je izgraditi priključne 1 kV i 10 kV - ne elektroenergetske vodovode u vidu podzemnih i nadzemnih vodova.

Podzemni elektroenergetski vodovi 1 kV i 10 kV polažu ispod javnih površina (ispod trotoarskog prostora, izuzetno ispod kolovoza saobraćajnica, ispod slobodnih površina, ispod zelenih površina) i građevinskih parcela. Podzemni elektroenergetski vodovi 1 kV i 10 kV postavljaju se u rov minimalne dubine 0,8 m, širine u zavisnosti od broja kablova. Na svim mestima gde se mogu očekivati veća mehanička naprezanja tla ili postoji eventualna mogućnost mehaničkog oštećenja kablovskih vodova, elektroenergetski vodovodi 1 kV i 10 kV polažu se isključivo kroz kablovsku kanalizaciju ili kroz zaštitne cevi. Kablovska kanalizacija se primenjuje na prelazima ispod kolovoza ulica, puteva, železničkih pruga, kolских prolaza i dr.

Nadzemni elektroenergetski vodovi postavljaju se na stubove. Stubovi se postavljaju na javnim površinama ili na građevinskim parcelama.

Javna rasveta

Za potpuno pokrivanje grada javnom rasvetom svetleća tela postavljati na stubove namenjene za javnu rasvetu ili zajedno sa niskonaponskom mrežom 0,4kV, gde to uslovi dozvoljavaju, a kao izvor svetlosti koristiti svetleća tela sa natrijumom visokog pritiska i živine sijalice.

o Telefonska mreža – uslovi za definisanje i izgradnju

Prenosni i pretplatnički sistem

Postojeća telefonska centrala sa 7.400 brojeva smeštena u zgradi Pošte je elektromehaničkog

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

tipa, pa istu treba zameniti elektronskom. Na njemu će ostati priključeni postojeći i novi potrošači u gradu i prigradskim naseljima, kao i lokalne telefonske centrale.

Zbog velikog broja budućih korisnika, u Resniku se predviđa izgradnja telefonske centrale za područje Resnika i Rasovca.

Glavni pravci telefonske mreže na području GUP-a treba da su kablovski, a razvod za individualno stanovanje može ostati vazdušni. Planira se da privodna mreža i kod individualnih potrošača bude kablovska, u kanalizaciji $\phi 50\text{mm}$, sa dve cevi. Objekti kolektivnog stanovanja i društvenog standarda, kao i industrijski potrošači treba da su priključeni kablovski.

Upotpunjavanje kablovske kanalizacije je planirana na postojećim i novim pravcima: Pošta - most za Nikoljac, Pošta - Đžamija, Pošta - Tržni centar, Pošta - Pruška, Pruška - industrijska zona. Telefonski razvod u Centralnoj zoni izvesti u kablovskoj kanalizaciji a sve priključke podzemno. Kablovska kanalizacija će se izvesti za glavne pravce u Nikoljcu, Loznicama, Resniku i Rasovu, kao i na pravcu Centralna zona - Ravna Rijeka.

Postojeća kablovska kanalizacija kroz industrijsku zonu je malog kapaciteta pa istu treba proširiti.

Mobilna telefonija

U gradu se ne ograničava broj operatera. U obuhvatu plana moguće je postavljanje baznih stanica koja će poboljšati pokrivanje grada i glavnih putnih pravaca mobilnim signalima.

Objekti za smeštaj telekomunikacione opreme, antena, antenskih stubova i antenskih nosača mogu se graditi u okviru objekata, na građevinskoj parceli ili na javnoj površini. Objekti u okviru naselja mogu se graditi kao prizemni ili objekti na stubu. Prizemni objekat može biti montažni ili zidani.

2.1.2 Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje iz 2006.god.

o Koncept prostorne i funkcionalne organizacije prostora

Kičmu rešenja ovog prostora čini pešačka zona ulice Slobode sa tri kardinalne tačke odnosno mesta od interesa. To su most na Limu sa početkom novog šetališta i kupališta, centralni gradski park, te saobraćajno čvorište sa magistralom, odnosno veza sa vidikovcem. Čitav potez se tretira ujednačeno u pogledu spratnosti, gabarita objekata, te regulacije prema javnoj površini. To podrazumeva i rekonstrukciju postojećih objekata koji su ispod standarda u pogledu regulacije, gabarita i izgleda. Naglašava se neprekinutost pešačkih tokova denivelisanjem kolskog saobraćaja, te uređenje prilaza do šetališta na Limu, odnosno vidikovca na drugom kraju, kao krajnjih tačaka od interesa.

Parkovske zone predviđaju se za uređenje, sa preoblikovanjem obodnih gradnji u funkciji uslužnih delatnosti. Posebno je značajna intervencija na uređenju šetališta duž Lima, što otvara novu fasadu bloka stambenih objekata, odnosno mogućnost formiranja niza poslovnih prostora u prizemljima i funkciji opsluživanja šetališta. Na ovom potezu posebno je značajna lokacija ušća Lješnice na kojoj se formira centar sportova na vodi u uređenom zelenilu i sa otvorenim bazenom, te uređenjem kupališta i pontona za veslače.

Duž čitavog toka reke Lješnice se formira pešačka zona koja takođe otvara mogućnost izgradnje poslovnih prostora u prizemljima. Ova veza predstavlja poprečnu komunikaciju od posebnog značaja za opsluživanje tržnice pešačkim tokovima ispod mosta, dakle bez ukrštanja sa kolskim saobraćajem.

Kada se govori o saobraćajnom rešenju posebna pažnja, obzirom na preizgrađenost prostora,

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

je posvećena mirujućem saobraćaju i obezbeđenju dovoljnog broja parking mesta. Ovde je potrebno istaći parking garaže, odnosno podzemna parkirališta na lopkacijama uz most na Lješnici, odnosno uz magistralu, iza banke u unutrašnjem dvorištu, iza odnosno u okviru tržnog centra u gradskom parku. Takođe je uređeno i parkiranje u svim džepovima pored kolektivnih stambenih objekata, te duž ulice Voja Lješnjaka. Saobraćajni tokovi se u zoni ulica 3. januara, Radničkoj, Muniba Kučevića i Tomaša Žižića rešavaju jednosmernim tokovima. Preostale saobraćajnice u dvosmerne sa propisanom širinom i u najvećem delu organizovanim podužnim parkiranjem i zelenilom.

Sve komunalne delatnosti se izmeštaju na krajnje severni prostor, na izlazu na magistralu, uključujući komunalne službe, vodovod, vatrogasce.

o Stepen realizacije

Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje doneta je u januaru 2006 god. U sprovođenju ovog plana odmah po njegovom donošenju pojavili su se izvesni problemi pa je Odluka o izmeni i dopuni donešena već u junu 2007. god. Kako se radilo o veoma kratkom periodu u kome je trajala njegova realizacija u prostoru nije došlo do bitnijih promena.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I PROGRAMSKIH ZAHTEVA

o Postojeće stanje građevinskog fonda

Prostor koji zahvata Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje može se smatrati potpuno izgrađenim, većih neizgrađenih površina nema, neizgrađene su uglavnom pojedinačne parcele i to u okviru zona individualnog stanovanja.

Kako predmetni prostor zahvata centralno gradsko jezgro i deo njegovog najužeg okruženja isti je multifunkcionalnog karaktera i u okviru njega se izdvajaju zone individualnog stanovanja, kolektivnog stanovanja, kolektivnog stanovanja koje prate delatnosti u samom centru, poslovanja različitog karaktera (trgovina, ugostiteljstvo, administracija razne vrste usluga i sl.), pratećih komunalnih službi, javnih funkcija (školstvo, dečija zaštita, zdravstvo) i dr.

Individualno stanovanje je zastupljeno u okviru čitavog zahvata plana. Severoistočno od centra prepoznaju se zone koje su uređene sa jasno definisanim urbanističkom regulativom. U okviru ovih parcela su objekti locirani kao slobodnostojeći sa organizovanim i uređenim dvorištem. Pristup svakoj parceli je obezbeđen sa javne površine prema kojoj je građevinska linija ujednačena. Spratnost objekata je u okviru prostornih celina prilično ujednačena i kreće se od P-P+1+Pk sa pojedinačnim objektima spratnosti do P+2+Pk i to uglavnom onih u kojima je organizovano više stambenih jedinica. U okviru pojedinih objekata i to uglavnom uz ulicu Voje Lješnjaka i magistralu organizovane su delatnosti koje podržavaju stanovanje u kontaktu. Kvalitet objekata u okviru ove zone je dobar sa manjim neznatnim brojem objekata koji su lošeg kvaliteta i koji bi u daljoj realizaciji plana trebalo da pretrpe značajnije izmene pa čak i zamenu.

U zoni neposredno uz centar kao i zapadno od njega parcele na kojima je organizovano individualno stanovanje su nepravilne, često ispod minimuma neophodne površine za organizaciju ovog tipa stanovanja, pristupi su nedefinisani, građevinska linija neujednačena, kvalitet objekata često jako loš pa se stiče utisak i prostornog haosa.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Kolektivno stanovanje je zastupljeno uglavnom u centru i to uz ulicu Tršovu, uz ulicu Živka Žižića, u okviru pešačke zone i na pojedinačnim lokacijama duž ulice Voje Lješnjaka. Stanovanje prate delatnosti koje su organizovane u prizemljima objekata koji se naslanjaju na značajne gradske pešačke komunikacije.

Spratnost ovih objekat je različita. Vreme građenja i kvalitet su takođe različiti što pruža mogućnost za intervencije na ovim objektima i to pre svega u cilju formiranja jedinstvenog i kvalitetnog gradskog ambijenta.

Poslovanje je zastupljeno u vidu trgovine, usluga, ugostiteljstva, administracije, čiste proizvodnje i sl. i to kao prateće stanovanju i okviru posebnih objekat (robna kuća, tržni centar u ulici III Sandžačke brigade, tržni centar uz pijacu i na pojedinačnim lokacijama razučeno u okviru gradskog tkiva). Objekti u funkciji administracije su uglavnom uz pešačku zonu i u neposrednom okruženju iste.

Od javnih funkcija u okviru predmetnog prostora izdvajaju se osnovna škola, srednja škola, dva objekta u funkciji predškolskog obrazovanja, dom zdravlja i muzej. Svojim položajem, kvalitetom i funkcionalnom organizacijom ovi objekti i njima pripadajući prostori mogu pretrpeti intervencije u skladu sa potrebama grada.

U okviru prostora koji je predmet Izmene i dopune DUP-a nalaze se dva verska objekta jedan pravoslavni i jedan verski objekta za vernike Islamske veroispovesti. U okviru prostora neaktivnog groblja u skladu sa Izmenom i dopunom GUP-a izgrađena je kapela za pripadnike islamske veroispovesti.

Na izvesnom broju objekta prilikom evidentiranja postojećeg stanja prepoznata je specifična arhitektonska forma koja je karakteristična za stambenu arhitekturu na ovim prostorima. Kako su stambeni objekti građeni od bondruka isti su ruinirani pa je svaka intervencija u smislu njihove zaštite i rekonstrukcije nerealna. Preporuka ovog plana bi bila da se u izgradnji novih objekta porodičnog stanovanja teži ovoj formi i oblikovnim elementima a što je uspešno već izvedeno na pojedinim objektima.

Prilikom evidentiranja postojećeg stanja prepoznat je izvestan broj objekta koji nisu naneti na topografsko - katastarske podloge na kojima je plan rađen kako u toku javnog uvida i pri formiranju Predloga plana o njima nisu dobijeni podaci na grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – fizičke strukture prikazane su lokacije objekata koji su uočeni na terenu. Po usvajanju plana neophodno je izvršiti evidentiranje svih objekata izgrađenih do momenta donošenja plana a u cilju stvaranja mogućnosti za njihovu legalizaciju u skladu sa uslovima datim u planu.

o Ostale površine u okviru zahvata plana

Od ostalih površina u okviru zahvata plana izdvajaju se površine koje su u finkciji saobraćaja (kolskog, pešačkog i mirujućeg), površine u funkciji vodotoka (reka Lim i regulisani i neregulisani vodotoci koji se u nju ulivaju), površine u funkciji raznih kategorija zelenila u okviru kojih se izdvaja centralni gradski park. Ove površine su posebno analizirane u poglavljima saobraćaj i pejzažna arhitektura.

Imajući u vidu postojeće stanje građevinskog fonda, način korišćenja zemljišta kao i postojeći raspored funkcija kroz Izmenu i dopunu ovog plana treba težiti rekonstrukciji predmetnog prostora u cilju stvaranja kvalitetnijeg ambijenta a u skladu sa smernicama GUP-a i novonastalim potrebama korisnika prostora.

**IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE**

Bilans površina i kapaciteta postojećeg stanja

Namena	Površina namene	Površina pod objektima m ²	Bruto razvijena površina m ²	Indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
STANOVANJE					
individualno stanovanje	235 769.48	59 939.78	121 067.74	0.51	0.25
individualno stanovanje sa delatnostima	59 475.9	10 644.64	26 329.93	0.44	0.17
individualno – višeporodično stanovanje	8 253.95	1 910.64	10 819.06	1.31	0.23
individualno – višeporodično stanovanje sa delatnostima	16 847.36	1 716.2	6 439.25	0.38	0.10
kolektivno stanovanje	980.12	2 356.17	8 695.78	8.87	2.40
kolektivno stanovanje sa delatnostima	55 475.84	14 782.60	78 860.37	1.42	0.26
KOMERCIJALNE FUNKCIJE	35 898.27	19 264.63	41 939.2	1.16	0.55
JAVNE FUNKCIJE	30 443.06	6 500.08	10 223.56	0.33	0.21
KOMUNALNE FUNKCIJE					
trafostanica	187.99	27.13	27.13	0.14	0.14
neaktivno groblje	4 061.37	-	-	-	-
verski objekti	2 124.94	389.88	549.62	0.25	0.18
prostor za kapelu	1 108.90	-	-	-	-
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE					
pružni pojas	20 251.51	-	-	-	-
ulice I reda	25 345.96	-	-	-	-
ulice II reda	38 134.60	-	-	-	-
školski prilazi	31 910.42	-	-	-	-
pešačka zona	3 908.96	-	-	-	-
trg	4 027.76	-	-	-	-
ZELENE POVRŠINE					
slobodne zelene površine	9 195.79	-	-	-	-
uređena parkovska površina	4 775.88	-	-	-	-
spomen kompleks	17 888.99	-	-	-	-
VODOTOCI	117 744.95	-	-	-	-
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	41 825.36	-	-	-	-
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	765 637.36	117 531.75	304 951.64	0.39	0.15

o Programski zahtevi i anketni pokazatelji

Programski zahtevi definisani su u programskom zadatku za izradu Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje koji se bazira na analizi smernica iz plana višeg reda i primeni Zakona o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, broj 28/05) sa posebnim osvrtnom

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

na infrastrukturu, saobraćajne veze i likovni izraz predmetnog prostora.

Na osnovu sprovedene ankete na terenu može se zaključiti:

- Da su individualni korisnici zainteresovani za:
 - povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita svog objekta,
 - za rekonstrukciju u smislu poboljšanja kvaliteta stanovanja,
 - za preparcelaciju u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju novog objekta
 - za legalizaciju bespravno podignutih objekata
- Da su objekti građeni od čvrstog materijala
- Da je oblik krova neujednačen
- Da su starosna struktura i građevinski kvalitet objekata neujednačeni
- Da su potrebe grada usmerene ka stvaranju kvalitetnijeg gradskog prostora sa potrebnim sadržajima koje će podržati adekvatna saobraćajna i infrastrukturna regulativa.

C. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

o Polazni stavovi i principi

Rezultati provere osnovnih postavki GUP-a, analiza postojećeg stanja kao i anketiranje korisnika odredili su pristup izradi Izmena i dopuna DUP-a. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju postojećih objekata koji se zadržavaju
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Prema postavkama GUP-a zameni dotrajalog i neuslovnog stambenog fonda
- Uklapanju internog kolskog i pešačkog saobraćaja u šemu saobraćaja datu GUP-om
- Obezbeđivanju neometanog pešačkog kretanja unutar zone i povezivanja sa spoljnim pešačkim komunikacijama
- Obezbeđivanju mreže infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika i telefon) kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene strukture.

o Model plana

Na predmetnom prostoru prema postavkama GUP-a, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata formiran je model organizacije prostora i sadržaja sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora. Uz navedene faktore, poštovanje konfiguracije terena i zatečne strukture formiran je prostor multifunkcionalnog karaktera koji treba da zadovolji potrebe kako same zone tako i šireg okruženja odnosno grada u celini.

o Prostorna organizacija

Prostorna organizacija predmetnog prostora zasnovana je na popunjavanju i uspostavljanju oblikovnog reda kao i stvaranju uslova za rekonstrukciju pojedinih zona a u okviru već definisane urbanističke forme.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Predmetni prostor je već određen postojećom saobraćajnom mrežom koju karakteriše pešačka komunikacija, koja se razvija duž pešačke zone od mosta na Limu i dalje preko centralnog gradskog trga ulicom Slobode prema vidikovcu, ulica Tršova i u nastavku Voje Lješnjaka koja je rekonstruisana i kao takva tretirana ovim planom, magistrala, koja izgradnjom obilaznice koja je u toku gubi karakter magistrale i ovim planom se tretira kao gradska ulica.

Ovim planom se postojeća primarna saobraćajna mreža dopunjava sekundarnom mrežom koja se uglavnom poklapa sa postojećim pravcima i koja se uvodi kao nova u pojedinim zonama a u cilju obezbeđenja pre svega nesmetanog saobraćajnog funkcionisanja i stvaranja mogućnosti za gradnju na neizgrađenim i rekonstruisanim prostorima.

Nova pešačka komunikacija se uspostavlja pored Lima od mosta do reke Lješnice gde se formira šetalište koje u produžetku niz Lim prati novo uvedenu kolsku saobraćajnicu. Sa druge strane denivelisanim prelazom koji se može uspostaviti ispod ili iznad saobraćajnice ova pešačka komunikacija je produžena do pijace.

Zahvat plana je poprečno presečen sa dva regulisana vodotoka koji se ulivaju u reku Lim koja sa jugoistočne strane određuje predmetni prostor. Na podlogama na kojima je plan rađen nije prikazana postojeća regulacija već je ona planom definisana eventualna neslaganja se moraju uskladiti u postupku sprovođenja plana.

U okviru ovako određenog prostora izdvajaju se zone koje prati adekvatna namena prostora. U planu su definisane pretežne namene kao i moguć i sadržaji i funkcije koji se u okviru pretežne namene mogu javiti. Na taj način se postiže maksimalna fleksibilnost u prostoru.

Namena prostora

U okviru ovako koncipiranog prostora izdvajaju se površine u funkciji:

- stanovanja
- javnih funkcija
- poslovanja
- verskih objekata
- sporta i rekreacije
- zelenila
- komunalnih funkcija
- saobraćajnih površina
- ostalih javnih površina i
- vodotoka

1.1 Stanovanje

Stanovanje je kao pretežna namena najviše zastupljeno u okviru zahvata plana.

Prema položaju, veličini parcele i specifičnostima okruženja kao i u skladu sa pravilima građenja

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

definisani su tipovi stanovanja:

U okviru stanovanja malih gustina na pokrenutom terenu:

- **Tip S1** - ovaj tip stanovanja je zastupljen na strmim pokrenutim terenima u severozapadnom delu zahvata plana.

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava a preparcelacija je izvršena na pojedinim lokacijama u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu a gde je bilo moguće s obzirom na uslove terena obezbediti pristup sa javne površine. Gde nije bilo moguće izvršiti preparcelaciju i svakom objektu formirati pripadajuću parcelu sa pristupom na javnu površinu zadržava se više objekata na parceli ili parcela bez planom definisanog pristupa a pristup je na način kako se i trenutno vrši.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.

U okviru stanovanja srednjih gustina sa delatnostima:

- **Tip S2** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za stanovanje srednjih gustina sa delatnostima i to na postojećim parcelama čija je površina do 300m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava a preparcelacija je izvršena u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu. Gde nije bilo moguće izvršiti preparcelaciju i svakom objektu formirati pripadajuću parcelu sa pristupom na javnu površinu zadržava se više objekata na parceli ili parcela bez planom definisanog pristupa a pristup je na način kako se i trenutno vrši.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Kroz organizaciju delatnosti u okviru objekta formirati sadržaje koji će podržati šetalište pored Lima.

- **Tip S3** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za stanovanje srednjih gustina sa delatnostima i to na parcelama čija je površina od 300 – 500 m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Kroz organizaciju delatnosti u okviru objekta formirati sadržaje koji će podržati šetalište pored Lima.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- **Tip S4** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za stanovanje srednjih gustina sa delatnostima i to na parcelama čija je površina preko 500 m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Kroz organizaciju delatnosti u okviru objekta formirati sadržaje koji će podržati šetalište pored Lima.

U okviru mešovitog urbanog stanovanja velike gustine:

- **Tip S5** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to na postojećim parcelama čija je površina do 300m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava s tim što treba težiti udruživanju parcela u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju većih objekata i formiranja kvalitetnijeg ambijenta u centralnom gradskom jezgru. Za parcele koje će se formirati udruživanjem važe uslovi gradnje za tip stanovanja kome odgovara novoformirana parcela.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije kao i drugih sadržaja koji mogu podržati centralne gradske sadržaje sa kojima neposredno kontaktiraju.

- **Tip S6** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to na postojećim parcelama čija je površina od 300 - 500m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava s tim što treba težiti udruživanju parcela u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju većih objekata i formiranja kvalitetnijeg ambijenta u centralnom gradskom jezgru. Za parcele koje će se formirati udruživanjem važe uslovi gradnje za tip stanovanja kome odgovara novoformirana parcela.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije kao i drugih sadržaja koji mogu podržati centralne gradske sadržaje sa kojima neposredno kontaktiraju.

- **Tip S7** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to na parcelama čija je površina od 500 - 700m².

Postojeća parcelacija se u okviru ovog tipa stanovanja uglavnom zadržava s tim što treba težiti udruživanju parcela u cilju stvaranja mogućnosti za gradnju većih objekata i formiranja kvalitetnijeg ambijenta u centralnom gradskom jezgru. Za parcele koje će se formirati udruživanjem važe uslovi gradnje za tip stanovanja kome odgovara novoformirana parcela.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije kao i drugih sadržaja koji mogu podržati centralne gradske sadržaje sa kojima neposredno kontaktiraju.

- **Tip S8** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to na parcelama čija je površina veća od 700m².

Gde su prostorne mogućnosti i vlasništvo dozvoljavale planom su formirane parcele za ovaj tip stanovanja, udruživanjem parcela u okviru ostalih tipova stanovanja težiti formiranja parcela u centralnom gradskom tkivu za izgradnju objekata u okviru ovog tipa.

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije kao i drugih sadržaja koji mogu podržati centralne gradske sadržaje sa kojima neposredno kontaktiraju.

- **Tip S9** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zoni koja je GUP-om opredeljena za mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to u objektima koji se oslanjaju na pešačku komunikaciju.
- **Tip S10** - ovaj tip stanovanja je zastupljen u zonama koje su GUP-om opredeljene za stanovanje srednjih gustina sa delatnostima i mešovito urbano stanovanje velikih gustina i to u objektima višeporodičnog i kolektivnog stanovanja koji su izgrađeni na opštinskim parcelama a koji su završene arhitektonske forme.
Ovi objekti su planom definisani kao objekat parcela sa pristupom sa javne površine.

1.2 Javne funkcije

Javne funkcije u okviru predmetnog prostora zastupljene su u vidu predškolskog, osnovnog i srednjeg obrazovanja, zdravstvene zaštite i kulture. Svi ovi objekti se zadržavaju na postojećim lokacijama a planom se definišu uslovi za njihovo dalje egzistiranje.

1.3 Poslovanje

Poslovanje je planirano kao posebna namena na lokacijama na kojima i sada egzistira i to u vidu poslovno – komercijalnih sadržaja, uprave i administracije, trgovine usluga i ugostiteljstva. Postojeće benzinske pumpe i autobuska stanica se zadržavaju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju.

1.4 Verski objekti

Postojeći verski objekti su zadržani na svojim lokacijama. Planom nisu precizirane lokacije za izgradnju novih verskih objekata ali iste je moguće graditi u okviru stanovanja kao pretežne namene i u okviru zelenila sa ograničenim koršćenjem i to kao sadržaje koji su kompatibilni pretežnoj nameni.

1.5 Sport i rekreacija

Sport i rekreacija su kao posebna namena planirani na lokaciji između doma zdravlja i reke Lim. Na ovom prostoru u okviru površine opredeljene za gradnju moguće je locirati sportsko rekreativne sadržaje u objektu ili na otvorenom uz funkcionalno povezivanje sa šetalištem pored

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Lima i sadržajima koji će se organizovati na samoj reci.

Sportsko rekreativne sadržaje kao kompatibilne sadržaje moguće je organizovati i u okviru stanovanja ili obrazovanja a prema potrebama i mogućnostima prostora. Za gradnju novih objekata u okviru drugih pretežnih namena poštovati zadate građevinske linije u okviru tih namena i normative za objekte čija se gradnja planira.

1.6 Uredene zelene površine

U skladu sa položajem i okruženjem definisane su i kategorije zelenila i uslovi za njihovo uređenje a što je detaljno obrađeno u posebnom poglavlju „Pejzažna arhitektura,,

1.7 Komunalne funkcije

Komunalne funkcije su zastupljene kroz objekte koji podržavaju infrastrukturu i kao površina koja je u funkciji neaktivnog groblja.

U skladu sa rešenjem infrastrukture na nivou plana obezbeđene su potrebne pripadajuće površine uz postojeće objekte koji se zadržavaju i opredeljen površine za novoplanirane objekte.

Način uređenja neaktivnog groblja dat je u posebnom poglavlju plana „Pejzažna arhitektura,,

1.8 Saobraćajne površine

Kao saobraćajne površine u planu su opredeljene površine za saobraćajnice, javne parkinge, platoe, staze i prilaze.

Saobraćajnice su definisane sa rangom, profilima, regulativom i nivelacijom na nivou čitavog plana. Površine za javne parkinge su opredeljene u skladu sa mogućnostima prostora, pri čemu u okviru svake planirane parcele treba obezbediti potreban broj parking mesta u skladu sa namenom.

Prilazi su u planu definisani kao javni i privatni. Javni prilazi su obavezujući dok se planom definisani privatni prilazi mogu korigovati u skladu sa međusobnim dogovorom korisnika koje isti opslužuje.

1.9 Ostale javne površine

Ostale javne površine su površine koje se javljaju uz saobraćajnice na zemljištu čiji korisnik je opština i iste se u skladu sa položajem i okruženjem mogu popločati, ozeleneti travnatim površinama ili drvoredima ili koristiti i uređivati po posebnim programima opštine.

1.10 Zona centra

Ova zona obuhvata prostor određen ulicama Muniba Kučevića, Tomaša Žižića, Tršovom i 3. januara. Planom je ova zona određena za razradu konkursnim arhitektonsko – urbanističkim rešenjem gde u okviru opredeljenog prostora treba organizovati parkovsku površinu, trg,

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

poslovanje BRGP 10000m² i parkiranje u podzemnim etažama.

2. OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA U ZAHVATU DUP-a

U skladu sa Zakonom urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz više grafičkih i tehničkih priloga, takođe

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije i UTU
- Uslovi za sprovođenje plana

o Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Gde nije bilo moguće izvršiti preparcelaciju i svakom objektu formirati pripadajuću parcelu sa pristupom na javnu površinu zadržava se više objekata na parceli ili parcela bez planom definisanog pristupa a pristup je na način kako se i trenutno vrši.

Planom su definisani privatni prilazi koji se u daljoj realizaciji mogu korigovati u skladu sa dogovorom korisnika. Takođe se mogu i uvesti novi privatni prilazi u cilju deljenja parcela.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa posebnim uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa posebnim uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbediti pristup sa javne površine.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

Ukoliko postojeći objekat zadire u susedni parcelu isti se može zadržati u skladu sa posebnim uslovima plana ali uz prethodnu saglasnost suseda i u skladu sa tim izvršiti korekcija urbanističke parcele.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za

obeležavanje parcela.

o Regulacija i nivelacija

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Spratnost novoplaniranih objekata definisana je prema tipu.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Objekti kako postojeći tako i novoplanirani koji zadiru u pojas neopsredne zaštite železničke pruge moraju se tretirati odnosno graditi u skladu sa uslovima za izgradnju u koridoru Železničke pruge a koji su dati u GUP-u, pri čemu svakako treba imati u vidu vreme izgradnje objekta.

o Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištm. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.50m. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na stambenim zgradama, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučaju jedinstvene intervencije za sve etaže.

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a u sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju.

Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obradivač, odnosno autor plana.

o Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

o Inženjersko - geološki uslovi za uređenje terena

Planiranje i projektovanje na području Izmena i dopuna DUP-a obavezno se mora izvoditi u skladu sa Izmenama i dopunama GUP-a Bijelo Polje) I "Elaborata o seizmološkim podlogama I seizmičkom mikroneonizaciji urbanističkog područja GUP-a Bijelo Polje, naročito sa kartama podobnosti terena za urbanizaciju I kartom seizmičke mikroneonizacije koje su u sklopu ovog Elaborata.

Pored toga, obavezno se moraju sprovesti posebna inženjersko - geološka, seizmička I geofizička ispitivanja terena na kojima će biti građeni pojedini, posebno veći objekti. Ovo se naročito odnosi na terene povećanog seizmičkog rizika I one smanjene stabilnosti.

Uslovi za izgradnju novih objekata

Sve građevinske aktivnosti izvoditi u skladu sa geološkim sastavom I karakteristikama terena.

U skladu sa lokalnim uslovima, neophodno je predvideti I širu drenažnu mrežu sa regulisanim recipijentima, kako bi teren bio izgrađen u potpuno regulisanim uslovima.

Kod temeljenja objekata treba ispuniti sledeće uslove:

- temeljenje treba izvesti na jedinstvenoj koti bez kaskada, u jedinstvenom gabaritu temelja
- projektovati temelje koji obezbeđuju ujednačena sleganja temeljnog tla - temeljne ploče ili trake međusobno povezane,
- dubinu fundiranja usaglasiti sa susednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje postojećih objekata I to do nivoa fundiranja novog objekta
- vodovodnu I kanalizacionu mrežu izvesti što je moguće bliže ivičnim zonama objekata. . Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije I toplovoda, sa spoljnom mrežom izvesti tako da trpe sleganja tla, a pri uređivanju terena prihvatiti sve površinske I eventualne podzemne vode I regulisano ih sprovesti do odgovarajućih kolektora.
- iskope I zaseke novih objekata štititi projektovanim podgradama, kojima se jednovremeno obuhvata zaštita susednih temelja, slobodnih strana iskopa, kao I trasa saobraćajnice ili vodosprovodne infrastrukture.
- u mikrolokacijskom smislu zone kontakata genetskih kompleksa različitih po sastavu, poreklu, fizičko - mehaničkim osobinama treba obazrivo koristiti, lociranje objekata treba izbegavati na evidentiranim nestabilnim terenima ili na njima obezbediti sveobuhvatnu zaštitu I sanaciju, sanacione objekte, kao što je napred rečeno, uklopiti što je moguće bolje kao konstruktivne elemente objekata, istu pažnju obratiti na terene koji su na granici dve litološke sredine, tamo gde jedna litološka sredina isklinjava preko druge, kao I na slojevima neujednačenog horizontiranja.
- strme terene odseka izbegavati za gradnju, ili na njima planirati objekte manjeg gabarita, tereni sa višim nivoom podzemnih voda moraju biti nivelisani, najbolje šljunčanim nasipima koji moraju biti yređeni kao sanacioni nasipi, odgovarajućih propisanih granulata I zbijeni do projektovanih modula stišljivosti.

Uslovi za nadzidiivanje objekata

Nadzidiivanje objekata je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg I dodatnog opterećenja, analizu nosivosti

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

tla za zatečene elemente temeljenja I za postojeća I ukupna opterećenja od objekta, analizu sleganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajući način I da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Potrebne analize se moraju sprovesti uz pretpostavku da objekat I u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove.

Uslovi za izgradnju tehničke I saobraćajne infrastrukture

- Prenosni sistemi za snabdevanje vodom, električnom energijom, toplotnom energijom treba da budu zatvoreni prstenovi kod kojih se oštećena mesta lako izoluju pomoću brojnih zatvarača, bez isključivanja većeg broja potrošača
- Glavni vodovi treba da imaju brojne međusobne veze, a dovodni vodovi - odvojene paralelne vodove
- Vodovi treba da budu od fleksibilnih materijala otpornih na pomeranja tla za vreme zemljotresa I savremenih inženjersko - geoloških procesa
- Vodovodna I kanalizaciona mreža mora biti izvedena izvan zone temeljenja
- Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije I toplovoda sa spoljnom moraju biti fleksibilne, kako bi se omogućilo sleganje.
- Vodovi mreže infrastrukture koji su neposredno uz objekte, treba da se projektuju I izvode preko vodonepropusnih podloga (betonskih kanala)
- Saobraćajna mreža treba da ima dovoljnu propusnost I mogućnost povoljne organizacije saobraćaja, a saobraćajnice treba da budu građene tako da su otporne na deformacije tla.
- Pri projektovanju saobraćajnica I glavnih vodova izbegavati nestabilne I potencijalno nestabilne terene I zone kontakta litoloških sredina, kao I rastresito tlo na čvrstoj stenovitoj podlozi.

o Uslovi za odvoz I distribuciju smeća

Odlaganje smeća u okviru parcela koje su u funkciji individualnog stanovanja je u individualnim posudama po normativu jedna posuda na jedno domaćinstvo. U okviru objekata višeporodičnog stanovanja odlaganje smeća je u zajedničkim kontejnerima po normativu 0.08m³ posude po domaćinstvu. Za sve parcele u okviru ostalih DUP-om planiranih namena površine za postavljenje kontejnera moraju se obezbediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz I krajnja distribucija smeća vršće se u skladu sa opštinskom odlukom.

3. POSEBNI URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA U ZAHVATU DUP-a

Stanovanje

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

• **TIP S1**

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena i organizovano je na postojećim parcelama površine do 300m².
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu (sport i rekreacija, verski objekti i sl.)
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost novih objekata nije određena već zavisi od kosine. Maksimalna visina stambene zgrade na višoj koti je 8m. Sa niže kote organizovati suterenske odnosno podrumске etaže.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći izuzetno dvojni.
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 1.4
- Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.6 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 1.5m.
- Minimalna novoformirana parcela koja se može formirati za individualno stanovanje je 250m². U planu su definisane urbanističke parcele, daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat, postojeći zamenjuje ili je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje sa susednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom. Kako su u planu date nešto veće parcele u skladu sa uslovima terena u daljoj relazaciji plana moguće je u okviru opredeljene urbanističke parcele graditi i više objekata s tim da se koristi zajednički pristup i da svi objekti budu u okviru zadatih parametara. Moguće je i formirati i novu parcelu u skladu sa uslovima plana s tim da se novoformiranoj parceli obezbedi pristup sa javne površine. Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se mogu zadržati i na njima je moguća gradnja u skladu sa uslovima plana.
- Gde nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara.
- Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 1,5m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni, ili ga postaviti na manjem odstojanju od 1.5m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.
- U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna širina fronta parcele do ulice za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Ukoliko je širina fronta manja objekti se moraju postavljati kao dvojni ili se povući u

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

unutrašnjost parcele.

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.
- Ukoliko postojeći objekat zadiru u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadiru objekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

• **TIP S2**

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena i organizovano je na postojećim parcelama površine do 300m².
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu (sport i rekreacija, verski objekti i sl.)
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost novih objekata je P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 1.5m.
- U planu su definisane urbanističke parcele, daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat, postojeći zamenjuje ili je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje sa susednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom.
- Gde nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.5, da maksimalna spratnost objekata bude do P+1+Pk i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.
Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. Su(Po)+P+1 a ukupna zauzetost parcele može biti 0.5. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 3m a od susedne parcele min. 1.5m.
- Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 1,5m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 1.5m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna širina fronta parcele do ulice za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Ukoliko je širina fronta manja objekti se moraju postavljati kao dvojni ili se povući u unutrašnjost parcele.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.
- Ukoliko postojeći objekat zadire u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadire objekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

materijalu.

• **TIP S3**

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena i organizovano je na postojećim parcelama površine od 300-500m². Minimalna novoformirana parcela na kojoj se mogu graditi objekti ovog tipa je 300m².
 - U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu (sport i rekreacija, verski objekti i sl.)
 - Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
 - Maksimalna spratnost novih objekata je P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
 - Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu i u njima je moguća organizacija više stambenih jedinica.
 - Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4
 - U planu su definisane urbanističke parcele, u daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat, postojeći zamenjuje ili je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje sa susednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom.
 - Postojeće objekte na parceli moguće je dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.5, da maksimalna spratnost objekata bude do P+2+Pk odnosno da maksimalna izgrađenost parcele bude 2.4 i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.
Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. Su(Po)+P+2+Pk a ukupna zauzetost parcele može biti 0.5. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 4m a od susedne parcele min. 2m.
 - Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
-
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.
- Ukoliko postojeći objekat zadiru u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadiru pobjekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbediti po normativu 1PM(GM) po stambenoj jedinici odnosno 1PM(GM) za svakih 70m² poslovnog prostora. Za potrebe obezbeđenja većeg broja parking mesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susedne etaže. Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnica i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se objekat nalazi u zoni gde se želi naglasiti linijski centar a u njemu se obavljaju delatnosti ograđivanje prema ulici nije planirano. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu.

- Ukoliko je objekat u funkciji kolektivnog stanovanja u okviru pripadajuće parcele nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata ni zadržavanje postojećih kao ni ograđivanje tih parcela.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

• **TIP S4**

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena na parcelama površine preko 500m².
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu (sport i rekreacija, verski objekti i sl.)
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost novih objekata je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu i u njima je moguća organizacija više stambenih jedinica.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4
- U planu su definisane urbanističke parcele. U daljoj realizaciji plana opredeljene parcele se mogu i podeliti s tim da novoformirana parcela ne bude manja od 400m² i tada važe uslovi plana za tip stanovanja koji je u skladu sa površinom novoformirane parcele.
- Postojeće objekte na parceli moguće je dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.5, da maksimalna spratnost objekata bude do P+3+Pk odnosno da maksimalna izgrađenost parcele bude 2.4 i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. Su(Po)+P+3+Pk a ukupna zauzetost parcele može biti 0.5. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 4m a od susedne parcele min. 2m.

- Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.

- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.
- Ukoliko postojeći objekat zadiru u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadiru pobjekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbediti po normativu 1PM(GM) po stambenoj jedinici odnosno 1PM(GM) za svakih 70m² poslovnog prostora. Za potrebe obezbeđenja većeg broja parking mesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susedne etaže. Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnica i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz modusobne ugovore.
- U okviru ovog tipa stanovanja kada je objekat u funkciji kolektivnog stanovanja nije dozvoljeno ograđivanje parcela niti postavljanje pomoćnih objekata odnosno zadržavanje postojećih.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

• **TIP S5**

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- Ovaj tip stanovanja organizovan je u neposredno kontaktiraju sa centrom odnosno u zoni mešovitog urbanog stanovanja velike gustine i to na parcelama manjim od 300m²
- Stanovanje je definisano kao pretežna namena
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost novih objekata je P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 1.5m.
- U planu su definisane urbanističke parcele u daljoj realizaciji plana težiti udruživanja parcela radi stvaranja mogućnosti za kvalitetnije korišćenje zone u neposrednom kontaktu sa centrom. Kada se parcele udružuju važe uslovi plana u skladu sa površinom novoformirane parcele.
- Gde nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.5, da maksimalna spratnost objekata bude do P+1+Pk i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.
Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. Su(Po)+P+1 a ukupna zauzetost parcele može biti 0.5. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 3m a od susedne parcele min. 1.5m.
- Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 1,5m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 1.5m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna širina fronta parcele do ulice za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Ukoliko je širina fronta manja objekti se moraju postavljati kao dvojni u nizu ili se povući u unutrašnjost parcele.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati ili na njima u skladu sa zakonom vršiti rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.

- Ukoliko postojeći objekat zadire u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadire pobjekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garžiranje isključivo u objektu. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, ili transparentnom ogradom do visine od 1.40m koja se postavlja na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u objektima obavljaju delatnosti koje podržavaju linijski centar ograđivanje prema ulici nije planirano.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.
- **TIP S6**
 - Ovaj tip stanovanja organizovan je u neposredno kontaktiraju sa centrom odnosno u zoni mešovitog urbanog stanovanja velike gustine i to na parcelama od 300 - 500m². Minimalna novoformirana parcela na kojoj se mogu graditi objekti ovog tipa je 300m².
 - Stanovanje je definisano kao pretežna namena
 - U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu a koje se razvija u okviru centralne

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

gradske zone.

- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost novih objekata je P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu i u njima je moguća organizacija više stambenih jedinica.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.
- Maksimalni indeks izgrađenosti do 2.4
- U planu su definisane urbanističke parcele u daljoj realizaciji plana težiti udruživanja parcela radi stvaranja mogućnosti za kvalitetnije korišćenje zone u neposrednom kontaktu sa centrom. Kada se parcele udružuju važe uslovi plana u skladu sa površinom novoformirane parcele.
- Postojeće objekte na parceli moguće je dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.5, da maksimalna spratnost objekata bude do P+2+Pk odnosno da maksimalna izgrađenost parcele bude 2.4 i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.
Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. $Su(Po)+P+2+Pk$ a ukupna zauzetost parcele može biti 0.5. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 4m a od susedne parcele min. 2m.
- Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati ili na njima u skladu sa zakonom vršiti rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.

- Ukoliko postojeći objekat zadiru u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadiru pobjekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garžiranje isključivo u objektu. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, ili transparentnom ogradom do visine od 1.40m koja se postavlja na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u objektima obavljaju delatnosti koje podržavaju linijski centar ograđivanje prema ulici nije planirano.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

• **TIP S7**

- Ovaj tip stanovanja organizovan je u neposredno kontaktiraju sa centrom odnosno u zoni mešovitog urbanog stanovanja velike gustine i to na parcelama od 500 - 700m²
- Stanovanje je definisano kao pretežna namena
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- Maksimalna spratnost novih objekata je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
 - Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu i u njima je moguća organizacija više stambenih jedinica.
 - Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.6 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.
 - U planu su definisane urbanističke parcele u daljoj realizaciji plana težiti udruživanja parcela radi stvaranja mogućnosti za kvalitetnije korišćenje zone u neposrednom kontaktu sa centrom. Kada se parcele udružuju važe uslovi plana u skladu sa površinom novoformirane parcele.
 - Postojeće objekte na parceli moguće je dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.6, da maksimalna spratnost objekata bude do P+3+Pk i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.
Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. $Su(Po)+P+3+Pk$ a ukupna zauzetost parcele može biti 0.6. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 4m a od susedne parcele min. 2m.
 - Novi objekti i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.
 - Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost suseda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 2m od susedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu ne mogu otvarati otvori.
 - U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije.
-
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja ašto

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

podrazumeva i ukrovljavanje objekata sa ravnim krovom

- Ukoliko postojeći objekat zadire u susednu parcelu isti se može zadržati ukoliko izpunjava ostale uslove iz plana ali uz prethodnu saglasnost suseda u čiju parcelu zadire objekat.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti u skladu sa uslovima plana.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole koji nisu privremeni ili pomoćni a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Postojeće privremene i pomoćne objekte koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju nije moguće zadržati u toj poziciji.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbediti po normativu 1PM(GM) po stambenoj jedinici odnosno 1PM(GM) za svakih 70m² poslovnog prostora. Za potrebe obezbeđenja većeg broja parking mesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susedne etaže. Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnica i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Ograđivanje prema javnim površinama nije planirano. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

• **TIP S8**

- Ovaj tip stanovanja organizovan je u neposrednom kontaktu sa centrom odnosno u zoni mešovitog urbanog stanovanja velike gustine i to na parcelama površine preko 700m². Osim na parcelama koje su definisane u planu ovaj tip stanovanja će se razvijati i na parcelama koje će ovu površinu formirati kroz udruživanje.
- U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) kada se delatnosti organizuju na nižim etažama a stanovanje na višim ili

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji ukoliko njihova funkcija do zahteva (hotel, poslovni centar, administracija i sl.)

- Maksimalna spratnost novih objekata je P+6+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.6 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 3m.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 5m
- Objekte je moguće organizovati kao slobodnostojeće sa jednom ili više lamela, kao dvojne objekte ili objekte u nizu i prekinutom nizu.
- U grafičkim priložima, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci. Objekte je moguće postaviti na ili iza građevinske linije. U ovim planovima prikazane su nadzemne građevinske linije, gde je moguće one se u podzemnom delu mogu proširiti do susedne parcele na 1m od iste radi stvaranja mogućnosti za parkiranje većeg broja automobila.
- Postojeći objekti u okviru ovog tipa stanovanje se zadržavaju i na njima je moguće vršiti intervencije u smislu tekućeg ogržavanja. Ukoliko su objekti sa ravnim krovom moguća je i nadgradnja podkrovne etaže ali uz prethodnu proveru statičke stabilnosti i tada se objekat u oblikovnom smislu mora tretirati kao celina.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Ukoliko se potreban broj parking mesta obezbedi za parkiranje u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti u drugoj nameni (stanovanje, delatnosti). Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali bez formiranja badža već se osvetljenje obezbeđuje preko krovnih prozora.
- Ograđivanje prema javnim površinama nije planirano. Ograđivanje prema namenama u kontaktu je u skladu sa uslovima za tu namenu.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremeni način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

• **TIP S9**

- Ovaj tip stanovanja planiran je u objektima koji se oslanjaju na pešačku zonu. Kako su ovi objekti neujednačene spratnosti moguće je na pojedinim objektima izvršiti nadgradnju u cilju uspostavljanja jedinstvene visinske regulative duž pešačke zone tako da prema pešačkoj zoni bude maksimalno četiri nadzemne etaže kao što je trenutno na većem broju objekata.
- Objekat koji je u izgradnji na početku pešačke zone moguće je dograditi do planirane visine (četiri nadzemne etaže prema pešačkoj zoni s tim da se prema prolazu ka susednoj zgradi ne postavljaju otvori. Uz ovaj objekat prema Tršovoj ulici a na posebno opredeljenoj urbanističkoj parceli moguće je do zadate građevinske linije dozidati objekat iste spratnosti koji sa postojećim objektom mora činiti arhitektonsku

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

celinu. Namena ovog objekta može biti stanovanje ili stanovanje sa delatnostima gde će stanovanje biti organizovano na višim etažama ili samo delatnosti.

- Preporuka plana je da se u cilju formiranja jedinstvenog ambijenta oblikovanje fasada prema pešačkoj zoni razradi posebnim idejnim rešenjem koje će se poštovati pri intervencijama na postojećim objektima.
- Kako su objekti u okviru ove zone definisani kao objekat parcela za njihovo parkiranje treba obezbediti prostore na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine. Za objekat koji je u izgradnji kao i za druge nove objekte koji će se eventualno graditi na mestu postojećih parkiranje obezbediti po istom principu a što će biti definisano kroz međusobne ugovore između opštine i korisnika.

- **TIP S10**

- Ovaj tip stanovanja zastupljen je na nekoliko lokacija u okviru čitavog zahvata plana i to kroz objekte kolektivnog stanovanja koji su građeni na opštinskim parcelama.
- Objekti u okviru ovog tipa su prepoznati kao objekti sa definisanom arhitektonskom formom, neki od njih i veće spratnosti od GUP-om maksimalne zadate.
- Ovi objekti se kao takvi zadržavaju i na njima su moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja a što podrazumeva i ukrovljavanje nad objektima sa ravnim krovom.
- Kroz ukrovljavanje je moguće formirati podkrovnu etažu ali uz prethodnu proveru statičke stabilnosti objekta, pri čemu je potrebno čitav objekat tretirati kao jedinstvenu oblikovnu celinu.
- Potrebe za parkiranjem ovih objekata delimično će se zadovoljiti na javnim parkinzima u kontaktu a za ostatak treba obezbediti prostore na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine.

Poslovanje

- *Poslovno – komercijalni sadržaji*

- Locirani su na postojećim lokacijama na kojima i sada egzistiraju i na novoopredeljenim lokacijama za ovu namenu
- Poslovanje je definisano kao pretežna namena i podrazumeva organizaciju sadržaja u funkciji trgovine, uparve, administracije, zanatstva, ugostiteljstva, smeštaja, kulture i sl. U okviru ove namene dozvoljena je organizacija i stanovanja ali samo uz poslovanje koje neugrožava stanovanje koje će biti organizovano u delu objekta.
- Svi postojeći objekti kao takvi se mogu zadržati i ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju proširiti s tim da površina pod objektom bude maksimalno 70% opredeljene parcele uz uslov da se obezbedi potrebna manipulativna površina u skladu sa delatnostima koje se obavljaju kao i parkiranje i odnos prema susednoj parceli.
- Novi objekti se mogu postaviti na ili iza građevinske linije i na min. 2m od susedne parcele.
- Maksimalna spratnost novih objekata može biti do P+3 uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.
- Postojeći objekti se mogu i nadgraditi do maksimalno zadate spratnosti
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.7
- U okviru opredeljen urbanističke parcele za novi objekt odnosno kompleks obezbediti potrebne manipulativne površine i parkiranje u skladu sa delatnošću koja se obavlja.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Ukoliko se organizuje i stanovanje potrebno je obezbediti i potrebne površine za parkiranje u funkciji stanovanja. Za potrebe parkiranja moguće je koristiti suterenske ili podrumeske etaže koje u tom slučaju ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. Ukoliko se podzemne etaže koriste za parkiranje podzemnu etažu je u tom slučaju moguće proširiti na 1 m do susedne parcele i to u cilju obezbeđenja većeg broja parking mesta.

- Postojeći objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- U okviru ove namene u zoni centralnog gradskog jezgra nije planirano ograđivanje, izuzetno se može postaviti živa zelena ograda kao sastavni deo parternog uređenja i celokupnog ozelenjavanja.

• *Uprava i administracija*

- Ova namena se zadržava na lokacijama na kojima i sada egzistira i na postojećim objektima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja i funkcionalnog poboljšanja. Pored administracije u ovim objektima se mogu obavljati i drugi vidovi poslovanja s tim da su međusobno kompatibilni.
- Uz postojeću zgradu opštine definisana je pripadajuća parcela u okviru koje se mogu proširiti sadržaji. Kolski pristup parceli definisan je iz ulice 3. januara. Ovaj pristup je prema parkingu ili garaži koja se može organizovati u delu objekta ili ispod njega. Dogradnju objekta izvršiti u okviru definisane zone gradnje odnosno na min. 2m prema susednoj parceli. Maksimalna spratnost objekta može biti Po (Su) +P+3.
- Postojeći objekti se mogu zadržati ili nadgraditi do maksimalne spratnosti P+3.
- Ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju ovi objekti se mogu i dograditi do maksimalne zuzetosti parcele od 70%, s tim što u okviru opredeljene parce treba obezbediti i potreban broj parking mesta u skladu sa delatnoisšću.
- Prilikom nadgradnje i dogradnje objekat trtetirati kao jedinstvenu oblikovnu celinu.

• *Trgovina usluge i ugostiteljstvo*

- Ova namena se zadržava na lokacijama na kojima i sada egzistira i na novoopredeljenim lokacijama za ovu namenu. Postojećim objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja i funkcionalnog poboljšanja.
- Na UP br.565, 567 i 568 postojeći objekti se mogu zameniti i na njima izgraditi novi kod kojih će primarna namena biti trgovina, usluge i ugostiteljstvo sa organizacijom stanovanja na višim etažama. Maksimalna spratnost objekta na ovim parcelama može biti do Su+P+3+Pk a zauzetost parcele 60%, stim što u okviru parcele odnosno objekta treba obezbediti potreban broj parking mesta za potrebe delatnosti i stanovanja. Potrebe za parkiranjem se mogu zadovoljiti u suterenskim ili podrumskim etažama koje pri čemu se podzemne etaže mogu proširiti na 1m do granice prema susedu a u cilju

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

obezbeđenja većeg broja parking mesta. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuju parkinzi iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

- Intervencije u okviru objekata postojećeg tržnog centra uz pijacu dozvoljene su u cilju uspostavljanja oblikovnog kontinuiteta, ali bez prostornog širenja. Ovi objekti se mogu nadgraditi do maksimalne spratnosti P+1+Pk s tim što se svaki pojedinačni niz mora tretirati kao oblikovna celina odnosno kroz nadgradnju uspostaviti oblikovnu ujednačenost.
- Postojeći objekat na UP 1013 moguće je dograditi do spratnosti P+Pk u skladu sa objektima sa kojima ovaj objekat formira niz.
- Gde su objekti postavljeni kao objekat parcela moguće su intervencije samo u smislu tekućeg održavanja.
- Moguća je rekonstrukcija u okviru postojeće pijace. Rekonstrukciju izvršiti u okviru zone opredeljene za gradnju. Pijaca se može organizovati kao otvorena ili delimično zatvorena. Ukoliko se postavlja zatvoreni objekat isti može biti maksimalne spratnosti P+ 1. Kroz dalju realizaciju uklopiti i zadržati postojeće kvalitetne izgrađene strukture. Preporuka je da se prostor pijace razradi jedinstvenim idejnim rešenjem na osnovu koga će se pratiti dalja realizacija.
- Na postojećem hotelu moguće je izvršiti intervencije u cilju poboljšanja uslova korišćenja i funkcionisanja kao i dopune sadržaju u okviru zadate namene i to u postojećim gabaritima kroz moguću nadgradnju nižeg dela do maksimalne spratnosti P+3. Moguće je ispod nižeg dela kao i terase formiranje i podzemne etaže za potrebe parkiranja.
- Postojeće benzinske pumpe i autobuska stanica se zadržavaju na postojećim lokacijama.

Javne funkcije

- Javne funkcije se organizuju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju i to kao objekti u funkciji:
 - obrazovanja – Osnovna i Srednja škola
 - dečije zaštite – vrtić
 - kulture – Muzej i Centar za kulturu
 - Dom zdravlja
- Postojeće lokacije za srednju i osnovnu školu se zadržavaju u okviru opredeljenih urbanističkih parcela i na njima su moguće intervencije u skladu sa potrebama škola i normativima za ovu vrstu objekata.
- Postojeći objekti se mogu dograditi ili porušiti i graditi novi objekat u skladu sa potrebama škole.
- Postojeći objekat Osnovne škole se može dograditi u okviru zadate zone gradnje a ukoliko se gradi novi objekat isti locirati u severo – zapadnom delu urbanističke parcele a u okviru zadate zone gradnje.
 - U okviru objekta planirati organizaciju nastave u dve smene
 - Maksimalna spratnost objekta (Po) + P+1
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.25
 - U okviru objekta obezbediti 6m² BRGP po učeniku
 - U okviru slobodnih površina organizovati parking za nastavnike i posetioce, terene na

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

otvorenom i zelene površine.

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m.

- Dečiji vrtići se zadržavaju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju u okviru opredeljenih urbanističkih parcela.

Postojeći objekat vrtića može se nadgraditi u okviru postojećeg gabarita i dograditi u okviru zadate zone gradnje.

Maksimalna spratnost objekta (Po)+P+1

Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.25

U okviru objekta obezbediti 6m² BRGP po detetu

U okviru slobodnih površina organizovati parking za zaposlene i roditelje, prostor za igru dece i druge sadržaje na otvorenom koji su neophodni za funkcionisanje vrtića.

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m.

- Centar za kulturu se zadržava na lokaciji na kojoj i sada egzistira i na njemu su planirane intervencije u smislu tekućeg održavanja i poboljšanja uslova korišćenja i funkcionalne organizacije.

- Muzej se takođe zadržava na lokaciji na kojoj i sada egzistira i uz njega je opredeljena pripadajuća urbanistička parcela.

Postojeći objekat se može rekonstruisati u skladu sa potrebama muzeja a u cilju stvaranja kvalitetnijih uslova za funkcionisanje ove institucije. Takođe u okviru opredeljene parcele u okviru zadate zone gradnje moguće je izgraditi i drugi objekat gabarita prema potrebama muzeja. Maksimalna spratnost objekta P+1+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске odnosno suterenske etaže.

U okviru slobodnih površina organizovati letnju pozornicu koja može biti i nadkrivena, prostore za eksponate na otvorenom i druge sadržaje parternog uređenja u skladu sa celokupnim integralnim funkcionisanjem muzeja.

Sve prostore i objekte adekvatno parterno povezati i ozeleneti u skladu sa uslovima za ovu vrstu objekata.

U materijalizaciji partera maksimalno koristiti prirodne materijale.

Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom ili transparentnom ogradom visine do 1.4m iznad postojeće podzide. Oblikovanju ograde posvetiti posebnu pažnju u skladu sa celokupnom organizacijom i uređenjem lokacije.

- Dom zdravlja se zadržava na lokaciji na kojoj i sada egzistira i na njemu su planirane intervencije u smislu tekućeg održavanja i poboljšanja uslova korišćenja i funkcionalne organizacije.

Postojeći objekat se takođe može, u skladu sa potrebama službe, nadgraditi do maksimalne spratnosti P+1+Pk i dograditi u okviru zadate zone gradnje do zauzetosti parcele od 0.5, pri čemu u okviru parcele treba obezbediti potrebne manipulativne površine i površine za parkiranje.

1.2.3 Verski objekti

- Postojeći verski objekti se zadržavaju na lokacijama na kojima i sada egzistiraju a moguća je gradnja novih u okviru drugih pretežnih namena. Za intervencije na postojećim objektima kao i za izgradnju novih poštovati uslove Zavoda za zaštitu spomenika i smernice verskih zajednica.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Pregled planiranih sadržaja i površina u okviru zahvata plana

NAMENA	POVRŠINA m ²
STANOVANJE	
tip S1	23 729.05
tip S2	46 155.49
tip S3	118 340.66
tip S4	126 389.43
tip S5	11 088.69
tip S6	6 223.97
tip S7	5 835.09
tip S8	6 561.54
tip S9	3 344.47
tip S10	10 602.81
JAVNE FUNKCIJE	
osnovna škola	7 424.74
srednja škola	5 707.64
vrtić	5 505.67
dom zdravlja	4 320.25
centar za kulturu	1 198.05
muzej	2 030.95
POSLOVANJE	
poslovno – komercijalni sadržaji	23 782.97
uprava i administracija	4 833.45
trgovina, usluge i ugostiteljstvo	11 944.64
benzinska pumpa	3 810.33
autobuska stanica	720.30
zona centra	13 183.83
VERSKI OBJEKTI	2 154.03
SPORT I REKREACIJA	2 959.47
ZELENILO	
spomen park	5 706.63
uređena parkovska površina	755.63
slobodna zelena površina	7 537.19
uređeno zelenilo	12 800.75
uređene zelene površine uz regulisane vodotoke	4 611.94
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	
trotoari, platoi, staze i javni prilazi	40 975.53
privatni prilazi	558.39
kolovozi i parkinzi	94 808.62
pešačka zona	3 557.22
šetalište	7 649.36
javna garaža	1 687.50

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

OSTALE JAVNE POVRŠINE	7 800.6
VODOTOCI	102 792.01
KOMUNALNE FUNKCIJE	
trafostanice	1 150.02
crpna stanica	57.36
kapela za vernike islamske veroispovesti	1 018.33
neaktivno groblje	3 781.54
POVRŠINA U FUNKCIJI PRUGE	20 541.22
UKUPNO ZAHVAT PLANA	765 637.36

4. SAOBRAĆAJ

o Postojeće stanje

Na prostoru koji se obrađuje Izmenama i dopunama DUP - a "Centralna zona Bijelo Polje" postoji formirana ortogonalna ulična mreža unutar radijalnog kostura. Na obrađivanom području primarnu saobraćajnicu predstavlja magistralni put Beograd-Podgorica M-21 sa kolovozom savremenog asfaltnog zastora širine od 6.0 do 7.0m u dužini od 1.99km. Ova saobraćajnica prolazi kroz Bijelo Polje kao Ulica Slobodama Penezića iz pravca Beograda do centralne raskrsnice i kao Ulica III Sandžačke brigade od raskrsnice, dalje prema Podgorici. Duž ove saobraćajnice su veoma česte raskrsnice od kojih nijedna nije adekvatno rešena. Veliki broj konflikata na raskrsnicama sa sporednim ulicama na ovoj saobraćajnici onemogućuje normalno odvijanje saobraćajnih tokova.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Primarnu mrežu ulica centralne zone Bijelog Polja čine gradske saobraćajnice i to Ulica Slobodana Penezića Krcuna (M-21) u nastavku III Sandžačke brigade, Ulica Voje Lješnjaka, u nastavku Tršova, Ulica Živka Žižića i Ulica Kneza Miroslava, koje su sa asfaltim zastorom, korektnih širinama (od 5.5 do 7.0m), uglavnom sa trotoara.

Sekundarna mreža saobraćajnica ortogonalno preseca grad sa velikim brojem nereguliranih ulica čije karakteristike ne zadovoljavaju tehničke propise, kako što se tiče same geometrije i širine, tako i u vertikalnom smislu – veliki podužni nagibi. Veoma često se u objekte ulazi direktno sa kolovoza.

Mreža ovih ulica je sa poprečnim profilima koji ne zadovoljavaju potrebe protočnosti motornog, kao ni potrebe pešačkog saobraćaja.

Pešački saobraćaj odvija se trotoarima, kolovozom i neuređenim površinama. U samom centru na većem delu Ulice Sloboda formirano je pešačka zona u celoj regulativi. Preko reke Lima postoji pešački most, koji povezuje pešačke tokove sa desnom obalom Lima i naseljem Loznice.

Organizovanih parking površina na ovom području nema, osim u delu Ulice Slobode, Tršove, Ulice Živka Žižića i to kao ulično parkiranje pod pravim ili kosim uglom. Parkiranje se uglavnom vrši duž postojećih ulica, manjih proširenja, na trotoaru i u okviru individualnih parcela. Uz objekte kolektivnog stanovanja parkiranje se vrši haotično u okviru blokova ove namene.

U samom centru, neposredno uz magistralu nalazi se Autobuska stanica za međugradski saobraćaj sa parkingom za taksi vozila sa neadekvatnim položajem i kapacitetom.

Severozapadnom granicom obrađivanog područja proteže se kolosek železničke pruge Beograd – Bar u dužini od oko 1.6km pri čemu su sva ukrštanja kolskog i železničkog saobraćaja van nivoa.

Ukupna površina ulične mreže sa pešačkim komunikacijama 78000m² pod asfaltnim zastorom od 99300m² javnih saobraćajnih površina što u odnosu na ukupnu površinu prostora koji se obrađuje ovim planom iznosi 10.50%.

Može se zaključiti da je potrebno dopuniti uličnu mrežu novim saobraćajnicama, postojeću rekonstruisati u smislu proširenja poprečnih profila (dogradnja i kolovoza i trotoara), adekvatno rešiti raskrsnice, formirati jednu kompletnu mrežu koja bi povezala sve sadržaje.

o Plan

Predlog saobraćajne mreže na području DUP-a je zasnovan na koncepciji saobraćajnog rešenja koje je dato GUP-om i analizi postojećeg stanja ulične mreže. Na ovom prostoru izgrađenost ulične mreže je zadovoljavajuća, tako da je planom postojeća ulična mreža potvrđena, s tim što se mora rekonstruisati u smislu proširenja kolovoza i trotoara i dograditi kako bi se saobraćajno povezale sve funkcionalne celine na ovom području.

Saobraćajna mreža je planirana uz maksimalno poštovanje elemenata postojećeg stanja uz neophodne intervencije kako bi se ispoštovali tehnički propisi za adekvatnu uličnu mrežu.

Osnovu primarne saobraćajne mreže čine Ulica Slobodana Penezića Krcuna u nastavku III Sandžačke brigade, Ulica Voje Lješnjaka, u nastavku Tršova, Ulica Živka Žižića i Ulica Kneza Miroslava.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

GUP-om Bijelog Polja Ulica Slobodana Penezića – III Sandžačke Bigade, dobija rang gradske saobraćajnice I reda, a trasa magistralnog pravca M-21 je planirana i izvedena u jednom delu, sa desne strane reke Lim. Planom se zadržava postojeća trasa ove ulice i predviđena je njena rekonstrukcija u smislu proširenja kolovoza na raskrsnicama sa važnijim ulicama i izgradnje trotoara sa obe strane celom dužinom ulice. Planirani osnovni profil ove saobraćajnice se sastoji iz kolovoza širine 6m i trotoara sa obe strane širine po 2.0m.

U gradske saobraćajnice II reda, prema GUP-u spadaju ulice Voje Lješnjaka – u nastavku Tršova I Ulica Živka Žižića, čije se trase i poprečni profili zadržavaju sa profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 6.0m I 7.0m I trotoarima promenljive širine (min 2.0m). Ulica Kneza Miroslava zadržava postojeću trasu a poprečni profil je predviđen za rekonstrukciju u smislu povećanja širine kolovoza na 6.0m I izgradnje trotoara širine 2x1.5m.

U važnije saobraćajnice sekundarne mreže spadaju ulice Limska, Trinaestojulska, Tomaša Žižića, Trećeg januara, Šukrine Međedovića I Radomira Medojevića sa poprečnim profilima koji se sastoji iz kolovoza širine 6.0 (5.5m) I trotoarima 2x1.5m(2.0m).

Sve napred navedene ulice su formirane u smislu trase i profila izuzev ulice Limske koja je planirana kao produžetak postojeće uz samu obalu reke Lim, od poprečne ulice pored Doma zdravlja do poprečne ulice nove br. 9 sa vezom na ulicu Voje Lješnjaka. Poprečni profil ove ulice je predložen sa kolovozom širine 6.0m I trotoarima širine 1.5, I 3.0m uz reku Lim. Ova širina trotoara uz reku Lim omogućuje intenzivna kretanja pešaka kao nastavak pešačke zone. Na delu od poprečne ulice nove br. 9, u produžetku niz reku Lim do granice obraćivanog područja planirana je samo pešačka staza širine 3.0m.

Ostale saobraćajnice spadaju u tipično pristupne-stambene gradske ulice sa širinom kolovoza 5.5m(5.0m) za dvosmerni saobraćaj i 4.5m(4.0m) za jednosmerni saobraćaj sa trotoarom sa jedne strane širine 1.5m.

Ulice bez trotoara su planirane samo u izuzetnim slučajevima zbog ograničenih prostornih mogućnosti.

Površine koje su namenjene pešačkom saobraćaju su trotoari uz kolovoze ulica i pešačke zone u samom centru. Ulica Slobode se zadržava kao isključivo pešačka komunikacija, s tim što je deo između ulica Živka Žižića i Tomaša Žižića predviđen za umiren kolski saobraćaj sa parkiranjem. Postojeći profil ovog dela ulice Slobode ne ugrožava pešačka kretanja pošto su trotoari dosta široki i kreću se od 5.5m do 9.0m.

Na raskrsnicama Ulice Slobode sa ulicama Tomaša Žižića i Trećeg januara gde se ukršta kolski i pešački saobraćaj planirani su izdignuti pešački prelazi gde se prednost daje pešacima.

Na potezu od Ulice Tršove do ulice Limske uz reku Lim planirana je pešačka saobraćajnica širine 6.m. Planom je predviđena izgradnja prešačkog prolaza širine 3.0m preko ulice Slobodana Penezića, u zoni raskrsnice kod postojeće Autobuske stanice. Tačna lokacija prolaza biće utvrđena projektom kojim se takođe može definisati da li će to biti podhodnik ili pasarela.

Parkiranje-garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mesto na jedan stan. Parkiranje u zonama višeporodičnog stanovanja je delimično rešeno unutar blokova, ali ga je potrebno dopuniti preko izdvojenih parking površina. U tom smislu su i planirane izdvojene površine za parkiranje kao i Javna garaža u strogom centru.

Kod postojećih objekata kolektivnog stanovanja ispoštovan je princip 0.7 PM./1stan

Kod novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja primenjen je princip 1.1PM/1stan.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Za poslovne objekte primenjen je princip 1PM/70m² korisne površine

Analizom postojećih i budućih potreba za parkiranjem u okviru Plana a prema standardima za planirane namene površina dolazi se do procene da je ostvareni broj parking mesta nedovoljan zbog ograničenih prostornih mogućnosti.

Parkiranje i garažiranje na području plana rešeno je preki izdvojenih parking prostora, garaža, obeleženih parking mesta na kolovozu u ulicama Tomaša Žižića, Trećeg januara i Muniba Kučevića kao i u okviru samih parcela.

Parkiranje i garažiranje na području plana rešeno je preko izdvojenih parking prostora, garaža, obeleženih parking mesta na kolovozu u ulicama Tomaša Žižića, Trećeg januara i Muniba Kučevića kao i u okviru samih parcela.

Na prostoru iza Robne kuće sa prilazom iz Ulice Tomaša Žižića planirana je parking garaža koja može biti i monražna spratnosti do četiri etaže sa kapacitetom od 300 mesta za parkiranje. U zoni između ulica Tomaša Žižića, Trećeg januara, Tršove i Muniba Kučevića, koja će se razrađivati konkursnim rešenjem planirati podzemnu garažu maksimalnog kapaciteta u skladu sa celokupnim rešenjem. Izgradnjom ove dve garaže u znatnoj meri bi se rešio problem parkiranja u užem centralnom delu grada gde bi ukupan broj javnih parking i garažnih mesta iznosio oko 780. U zoni oko tržnog centra i Autobuske stanice ostvareni broj parking mesta je 60.

Ukupna površina pod ulicama, trotoarima i pešačkim stazama je 147 547m² što iznosi 20% od ukupne površine plana.

Autobuska stanica za međugradski saobraćaj je zadržana sa definisanim ulazom, peronima i parkinzima.

O Uslovi

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkih priloga, gde su dati analitičko geodetski elementi, osim koordinata ukrasnih tačaka i temena krivina. Dati su radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem.

Primarnu i sekundarnu mrežu saobraćajnica projektovati za računsku brzinu $V_r = 60$ (40)km/h, sa poprečnim profilima koji su prikazani u grafičkom prilogu. Pristupne - stambene ulice projektovati za računsku brzinu $V_r < 30$ km/h. sa minimalnim poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 6.0 (5.0m) i trotoar 2x1.5m za dvosmerni saobraćaj.

Privatne prolaze projektovati sa širinom 3.5m (2.5m). Nazivi ulica u DUP-u su radni ili preuzeti za Ažurirane podloge.

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rešavati na sopstvenim parcelama po principu 1.1PM/1stan. Parkiranje u sklopu višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja rešavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suterrenima objekata. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Na prostoru iza Robne kuće sa prilazom iz Ulice Tomaša Žižića planiranti parking garažu koja može biti monražna spratnosti do četiri etaže sa maksimalnim kapacitetom. U zoni između ulica Tomaša Žižića, Trećeg januara, Tršove i Muniba Kučevića, koja će se razrađivati konkursnim rešenjem planirati podzemnu garažu maksimalnog kapaciteta u skladu sa celokupnim arhitektonskim rešenjem.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

načina parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mesta rešavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanulično parkiranje, a prema izvodu iz normativa za parkiranje putničkih automobila:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

stanovanje (na 1000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);
proizvodnja (na 1000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm);
fakulteti (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm);
poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);
trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);
hoteli (na 1000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);
restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm);
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----25 pm.

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici višeporodičnog stambenog objekta, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mesto ili garažno mesto na jedan stan, odnosno jedno parking mesto na 70m² korisne površine, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garažama.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na raskrsnicama saobraćajnica u grafičkom prilogu, a služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata. Zato je potrebno da za novoprojektovane saobraćajnice gde nema duž njih izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo uraditi projekte ulica, a zatim tačnije odrediti kote podova objekata. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine. Novoplanirane saobraćajnice izvesti sa maksimalnim podužnim nagibom 12% (14%). Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom 2.5% (2%). Parkinge raditi sa poprečnim padom 2 – 4%.

Ulazak u garaže predvideti sa pristupnih saobraćajnica rampom sa maksimalnim podužnim nagibom od 12% za otkrivene i 15% za natkrivene rampe. U okviru garaže predvideti pristupne saobraćajnice sa min. širinom od 5.5m i parking mestima standardnih dimenzija 2.5x5.0m za upravno parkiranje.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenja kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 20/24cm ili 18/24cm. Kolsko - pešačke saobraćajnice bez trotoara oivičiti betonskim ivičnjacima 7/20cm u nivou kolovoza, kako bi se omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Ograde duž ovih saobraćajnica raditi od zelenila (žive ograde). Na pešačkim prelazima (rampe) i ulazima u dvorište oivičenja raditi od oborenih ivičnjaka ili bez ivičnjaka. Trotoare, izdvojene pešačke staze i parkinge raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča, kamenih ploča I asfalta. U Ulici Tomaša Žižića i III Januara na mestima gde presecaju pešačku zonu-Ulica Slobode predvideti izdignite pešačke prelaze obrađene sa zastorom od sitne granitne kocke.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko geomehaničkog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namenjeno osobama sa invaliditetom i

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

smanjenom pokretljivosti.

Kod upravnog parkiranja, širina parking mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mesta od 2.30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1.40m (dubina ista kao kod parking mesta). Kod dva susedna parking mesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susedna mesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6.00m (2.30+1.40+2.30m).

Kod kosog parkiranja širina parking mesta isnosi 3.60 a kod paralelnog parkiranja širina je 3.20 m a dužina 6.00m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susedna parkirana vozila.

Kod planiranja parking mesta treba predvideti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 1:12 za novoprojektovane objekte i za dužinu rampe do 9.00m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1:10.

Maksimalni nagib rampe, dužine do 12.00m je 1:16 a kod rampi dužine do 15.00 m maksimalni nagib je 1:20. Za sve rampe duže od 9.00, mora se predvideti odmorišni podest, dužine 1.40m. Najmanja čista širina rampi za jednosmerni prolaz je 0.90m.

Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije.

Pre izvođenja saobraćajnica izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predviđena planom, a nalazi se u poprečnom profilu.

5. ELEKTROENERGETIKA

o Postojeće stanje

Područje koje je predmet ovog plana se nalazi u okviru opštine Bijelo Polje i zahvata centralni deo grada koji je većim delom izgrađen i na kome već postoji određen broj elektroenergetskih objekata i infrastrukture:

Napajanje celog područja je iz elektroenergetskog sistema Crne Gore preko 110kV-nog dalekovoda Mojkovac-Bijelo Polje kao i dalekovodom Berane-Bijelo Polje odnosno napojne tačke 110/35kV trafo stanice u Ravnoj Rijeci. Ova trafo stanica je sa dva transformatora prenosnog odnosa 110/35kV/kV snage 20MVA tako da je ukupna snaga oko 40MVA.

Na području koje zahvata opština Bijelo Polje nalazi se više trafo stanica 35/10kV/kV koje se od ove trafo stanice napajaju na 35kV-nom naponu dalekovodima 35kV.

Unutar granica zahvata plana nalaze se sledeće trafo stanice:

- DTS 10/0.4kV/kV "SUD"; snage 630kVA

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- trafo stanica u zgradi 10/0.4kV/kV "KONFEKCIJA JEDINSTVO" snage 630kVA+400kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "HOTEL"; snage 400kVA
- MBTS 10/0.4kVA "BORO"; snage 630kVA
- trafo stanica u zgradi 10/0.4kV/kV; "3x12 STANOVA" snage 630kVA
- MBTS 10/0.4kV/kV "BRENA" snage 2x630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "POŠTA"; snage 630kVA
- trafo stanica u zgradi 10/0.4kV/kV; "ROBNA KUĆA" snage 630kVA+250kVA
- MBTS 10/0.4kV/kV "S4" snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "SOLIDARNOST"; snage 400kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "VUNARSKI KOMBINAT"; snage 400kVA
- MBTS 10/0.4kV/kV "TRŽNI CENTAR"; snage 400kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "NOVI TRŽNI CENTAR"; snage 630kVA
- ZTS 10/0.4kV/kV "PRUŠKA"; snage 630kVA
- MBTS 10/0.4kV/kV "DOM ZDRAVLJA"; snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "ŠTAMPARIJA"; snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "BOLE"; snage 400kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "DEČIJI VRTIĆ"; snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "TRANSPORTNO"; snage 630kVA

U neposrednoj blizini granice plana nalaze se trafo stanice:

- ZTS 10/0.4kV/kV "GORNJI GRAD" snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "RIJEKA"; snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "LIPNICA"; snage 630kVA
- BTS 10/0.4kV/kV "LABUS"; snage 630kVA
- STS 10/0.4kV/kV "LOZNICA"; snage 630kVA

Trafo stanice su najvećim delom povezane međusobno 10kV-nim kablovskim vodovima slični tipu XHP-48 3x95mm², kako je dato u grafičkom delu u crtežu postojećeg stanja elektroenergetskih instalacija. Napojni vodovi od trafo stanica ka potrošačima su uglavnom nadzemni sa stavljeni od AL-Če provodnika na konzolama ili samonosivog kablovskog snopa. Presek provodnika niskonaposke mreže je 25mm² odnosno snopa 4x25mm² sa aluminijumskim provodnicima. Kablovski priključak je izveden najvećim delom za objekte kolektivnog stanovanja.

o Buduće stanje

- ***Analiza potrošnje električne energije***

U sredini gde se vrši prognoziranje potrošnje električne energije za naredni period, potrebno je izvršiti analizu energetskog kretanja u predhodnom periodu utvrditi određene zakonitosti kretanja potrošnje električne energije, vršnog opterećenja i vremena korišćenja energetskih postrojenja, kako po pojedinim zonama tako i za celo naselje ili područje.

Radi lakšeg i adekvatnijeg analiziranja konzuma po pojedinim zonama, potrebno je izvršiti podelu potrošača po kategorijama, i to:

- domaćinstva
- tercijalne delatnosti (ostali mali potrošači)
- javna rasveta

U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potrošače na naponu 0.4kV, i to:

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i društvene prostorije
- turističke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Detaljnou analizom potrošnje u proteklou periodu, po navedenim kategorijama potrošača i dovođenjem te potrošnje u određenii odnos, može se kod prognoziranja doći do tačnijih podataka o konzumu po pojedinim delovima razmatranog područja. Vremenski period u kome se vrši analiziranje potrošnje električne energije trebao bi biti što je moguće duži a dovoljno tačni pokazatelji mogu se dobiti proučavanjem 20-to godišnje potrošnje.

Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

- potrošnja električne energije(kWh) kako ukupna tako i po kategorijama potrošača
- vršna opterećenja(kW) i
- vreme trajanja vršnih opterećenja

Analizom navedenih podataka određuje se zakonitost njihove potrošnje a samim tim i godišnjeg prirastaprocentualnog prirasta(p%) potrošnje električne energije. Pored ustanovljenih funkcionalnih zavisnosti potrošnje električne energije, snage i vremena trajanja vršnih opterećenja, u posmatranom periodu moguće je uspostaviti i njihove međusobne funkcionalne zavisnosti.

Utvrdene zakonitosti ($P = f(W)$; $T = f(W)$) predstavljale bi obavezu za sve planere i buduća planiranja kako na urbanom tako i ruralnom prostoru.

- ***Prognoza konzuma uz korišćenje urbanističkih podloga***

Polazeći od analitičke obrade statističkih podataka o potrošnji električne energije, vršnih opterećenja, broja stanova i njihovog porasta, utvrđuju se ulazni podaci za prognozu potrošnje električne energije. kao najrealnija metoda prognoziranja potrošnje električne energije jeste: “metoda zavisnosti godišnjeg porasta potrošnje električne energije od potrošnje po stanovniku”.

Ova metoda daje najrealnije rezultate o određivanju konzuma, posebno kada se koriste elementi urbanističkog programa razvoja. Vrednost ove metode je u tome što je zasnovana na porastu potrošnje električne energije po stanovniku(specifična potrošnja).

Kada na području elektrodistributivnih preduzeća ne postoje podaci o potrošnji električne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije moguće poštovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analitička metoda, koja se zasniva na proceni potrošnje stanovanja i tercijalnih delatnosti(mali potrošači), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

Prognoza potreba za električnou energijou zasnovana na Analitičkoj metodi podrazumeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijalnih delatnosti kao i njihovu međusobnu povezanost.

Vršno opterećenje stanovanja:

U čitavom kompleksu u najvećem delu je predviđeno porodično stanovanje, manjim delom višeporodično stanovanje i porodično stanovanje gde se u objektima predviđa obavljanje tercijalne delatnosti, jednim delu objekti za obavljanje tercijalnih delatnosti i objekti javne

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

namene.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana.

U cilju što realnijeg planiranja, domaćinstva (stanovi) će biti, pri izradi osnova plana podjeljeni u dve kategorije, a sve u zavisnosti od načina grejanja stambenih prostorija:

- I (prva) kategorija, domaćinstva koje za zagrevanje prostorija koriste električnu energiju;
- II (druga) kategorija, domaćinstva koja za zagrevanje prostorija koriste čvrsta, tečna ili gasovita goriva (drvo, ugalj, gas, lož ulje).

Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana elektičnim potrošačima i broj priključnih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

Kao prosečan stan u urbanoj zoni uzet je trosoban stan, površine 90m², sa dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spavaće sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci o potrošačima su dati tabelarno (tabele 1 i 1')a pri izradi plana računa se da će odnos I i II kategorije domaćinstava biti 40% : 60%.

Podaci dati u tabelama 1 i 1' podrazumevaju primenu električne energije za grejanje prostorija, kuvanje i pripremu tople vode kao i u letnjem periodu potrošnja električne energije za uređaje namenjene hlađenju prostorija.

Tabela 1. Instalirano opterećenje i broj priključnih mesta(zimski period) za stanove koji koriste električno grejanje

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
Potrošači	Instalirano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	4500/3	2500/1	1500/1	1500/1		
šporet				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
veš.maš.					2500/1		
maš.za.sud				2500/1			
frižider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utičnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

UKUPNO:	5600/7	6900/15	4600/4	16700/10	6700/5	600/2	560/2
Instalisano opterećenje: $P_i = 41060W$, broj priključnih mesta $n=45$							

Tabela 1'. Instalirano opterećenje i broj priključnih mesta(zimski period) za stanove koji koriste druge vidove grejanja(nafta, gas,čvrsto gorivo...)

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
Potrošači	Instalisano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	0	0	0	0	1400/1		
šporet				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
veš.maš.					2500/1		
maš.za.sud				2500/1			
frižider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utičnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO:	1600/7	2400/15	2100/4	15200/10	6600/4	600/2	560/2
Instalisano opterećenje: $P_i = 29060W$, broj priključnih mesta $n=39$							

Iz tabela se vidi da je instalirano opterećenje I kategorije **41.060 W**, odnosno **29.060 W** II kategorije, što u proseku iznosi :

Za očekivati je da će u domaćinstvima koja se nalaze van užeg gradskog jezgra kao i u graničnim područjima plana instalirana snaga biti niža, a u ovom planu je proračun potrošnje električne energije vršen prema sledećoj instaliranoj snazi.

$$P_{is} = 41.060 \times 0,6 + 29.060 \times 0,4 = \mathbf{36.260 \text{ W.}}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama broj 1 izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

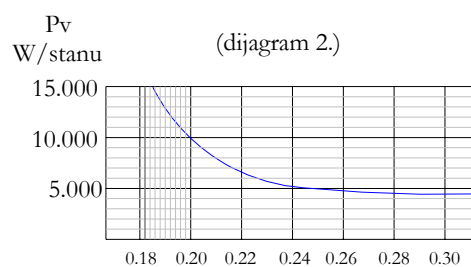
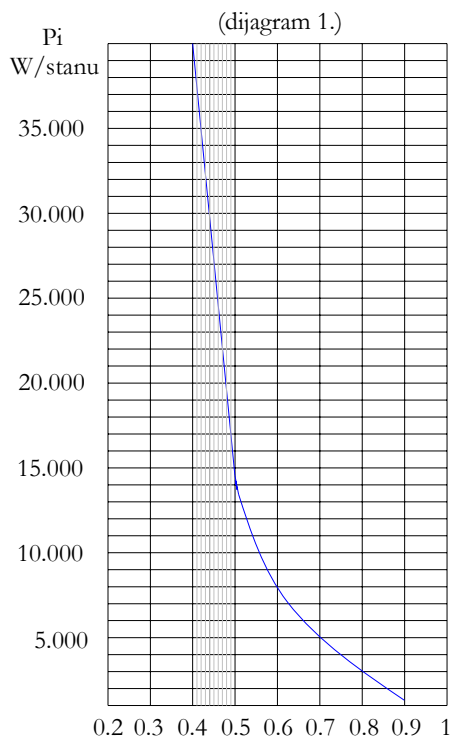
$$P_{v1s} = f_p \times P_{is} = 0,41 \times 36\,260 = \mathbf{14\,866 \text{ W.}}$$

- stanovi sa rel.grejanjem: za $P_i = 36260W$, $f_p=0.41$ odnosno $P_v = 14866W$: dok se dijagrama 2 dobija za $P_v = 14866W$, $k_1 = 0.185$.

dijagram 1 - odnos instalirane snage po stanu i faktora potražnje

dijagram 2 - odnos faktora beskonačnosti i vršnog opterećenja

**IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE**



Vršno opterećenje, primenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

P_{vs} - vršno opterećenje jednog stana (W),
 k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i
 n - broj stanova

Vršno opterećenje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog opterećenja (tabela 1 i 1'), i faktora istovremenosti(dijagram – sl.1) dok se istovremenosti grupe stanova određuje relacijom;

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{0.5} \quad \text{gde je}''$$

k_1 – faktor istovremenosti zavisao od vrednosti srednjeg vršnog opterećenja stana(dijagram sl.3)

Na osnovu napred navedenog primenom analitičke metode dobija se vršno opterećenje stanova za zimski period prikazano u tabelama 2

Tabela 2. Vršno opterećenje stanova(zimski period)

PLAN	broj stanova	$P_{vs}(\text{kW})$	k_1	k_n	$P_v(\text{kW})$
CENTAR	4010	14.866	0.185	0.198	11795.6

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti:

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti određuje se na osnovu površine prostora i specifičnog vršnog opterećenja (W/m^2). Specifično vršno opterećenje podrazumeva u sebi primenu električne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima uređaji za hlađenje prostora,...). na području predmetnog plana predviđene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pružanja raznih usluga za koje specifično vršno opterećenje iznosi 90-100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 60W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati proračuna dati su u tabelama 3 i 3'

Tabela 3. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(zimski period)

Plan	Bruto površina (m^2)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m^2	Vršno opterećenje P_v (W)
CENTAR	42678	trgovina i usluge	90	3841020
	25220	javne funkcije	100	2522000

Tabela 3'. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(letnji period)

Plan	Bruto površina (m^2)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m^2	Vršno opterećenje P_v (W)
CENTAR	42678	trgovina i usluge	60	2560680
	25220	javne funkcije	60	1513200

Na osnovu rezultata proračuna za zimski period određena su vršna opterećenja zone usled stanova i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i međusobnoj istovremenosti.. Koeficijent istovremenosti stanova i tercijalnih delatnosti određen je svođenjem vršnih opterećenja tercijara na fiktivni broj stanova. Na taj način vršno opterećenje trafo reona dobijeno je kao rezultat ukupnog broja stanova (stvarni i fiktivni). Na osnovu tako određenih vršnih opterećenja reona, a saglasno specifičnom prostornom opterećenju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Proračuni su urađeni za zimski period a rezultati su dati u tabeli

Tabela 4. Vršna opterećenja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

Plan	Planiran broj stanova n_s	Fiktivni broj stanova n_f	Ukupan broj stanova	Faktor k_1	Faktor k_n	Vršno opterećenje bloka P_v (kW)
CENTAR	4010	1350	5360	0.185	0.196	15628.2

Vršno opterećenje javne rasvete

Vršno opterećenje javne rasvete u ukupnom vršnom opterećenju zone(bloka) ili naselja, kreće se po preporukama do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. za naš slučaj je usvojeno da iznosi 3% ukupnog vršnog opterećenja.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Dakle, imamo:

$P_{vj} = 0.03(P_{vbloka})$ izraženo u kW što za naš slučaj iznosi

$P_{vj} = 468.9\text{kW}$ izračunato za zimski period kada je opterećenje elektroenergetskog sistem veće za celo područje DUP-a

Ukupno vršno opterećenje kompleksa dobija se zbirom opterećenja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to završnosti u zimskom periodu kada je kritičnije za planirani prostor sa stanovišta snabdevanja električnom energijom

Tabela 5. Vršna opterećenja kompleksai(zimski period)

DUP	Vršno opterećenje javne rasvete kW	Vršno opterećenje bloka(stan.i terci.) kW	Vršno opterećenje zone $P_v(\text{kW})$	Rezerva+ opterećenje ($P_v+10\%$) kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vršno opterećenje zone $S_v(\text{kVA})$
DUP	468.9	15628.2	16097.1	17706.8	0.95	18638.7

o Plan

Ovim DUP-om je predviđen porodično(individualno) stanovanje, zatim višeporodično stanovanje-objekti sa više stanova, kao i porodična i višeporodična stanovanja sa delatnostima kao i objekti trgovine i usluga pa je za potrebe napajanja elektrinom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće:

Kako vršno opterećenje kompleksa(zona) nastupa u zimskom periodu to je na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimajući u obzir povećanje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 određen broj trafo stanica 10/0.4kV snage najmanje 1x630kVA, po trafo reonima kako je dato tabelom 6

Tabela 6. Vršno opterećenje zona; broj transformatora;ukupan broj trafo stanica

MZ	vršno opterećenje zone $P_v(\text{kW})$	vršno opterećenje zone $S_v(\text{kVA})$	Postojeći broj trafo stanica snage kVA	Planirani broj trafo stanica snage kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u kVA	stepen opterećenja trafo stanica u bloku
DUP	16097.1	18638.7	14x(1x630)+1x250 +6x(1x400)+ 1x(2x630)	9x(1x630)+ 3x(2x630)+ 1x250	1x250 +25x(1x630) +5x(1x400) +3x(2x630)	0.88

Pored postojećih trafo stanice kojom se predmetni konzum napaja električnom energijom a na osnovu potreba predviđeno je proširenje kapaciteta postojećih trafo stanica, a na osnovu dobijenih podataka o planiranim kapacitetima dobijenim od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća za ovaj grad "Elektrodistribucija-Bijelo Polje". Postojeće trafo stanice se zadržavaju. predviđa se proširenje trafo stanice "HOTEL" zamenom transformatora snage 400kVA novim

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

stransformatorom snage 630kVA. Planom se predviđa postavljanje novih transformatorskih stanice snage 630kVA, zatim dve sa po dva transformatora snage 630kVA. Broj trafo stanica je usaglašen prema potrebnoj snazi ali i prema već usvojenim urbanističkim projektima. Trafo stanice su nazivnog napona 10/0.4kV. Postojeće trafo stanice napajaju električnom energijom i potrošače koji su van granica ovog plana pa se za zadovoljavanje planiranih potreba za električnom energijom područja koji je obuhvaćen u granicama ovog plana neophodno izgraditi određen broj novih trafo stanica.

Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu proračuna za predmetni konzum predviđena je dovoljana snaga.. Ukupna potrošnja u zimskom periodu planirana je na 18639kVA a ukupna snaga trafo stanica je 21180kVA.

Na osnovu planiranih potreba i predviđenog broja trafo stanica potrebno je izvršiti proširenje snage trafo stanica na 110kV-nom naponu jer postojeća trafo stanica 110/35kV snage (2x20)MVA ne može obezbediti planirano opterećenje. Potrebno je izgraditi novu trafo stanicu 110/35kV/kV snage (2x20)MVA koja je predviđena GUP-om u industriskoj zoni ili proširenje postojeće trafo stanice 110/35kV/kV na snagu (2x40)MVA. Centar se napaja iz trafo stanice 35/10kV/kV Bjelo Polje 1 koja je snage (8+4)MVA i u ovoj trafo stanici treba povećati snagu na (2x8)MVA zamenom jednog transformatora snage 4MVA novim snage 8MVA. Pored ovog povećanja snage potrebno je izgraditi novu trafo stanicu snage Bjelo Polje 3 u kojoj bi se postavila dva transformatora snage 8MVA tako da bi snaga nove trafo stanice 35/10kV/kV iznosila (2x8)MVA. Na ovaj način bi se rasteretila trafo stanica Bjelo Polje 1 i obezbedilo sigurno napajanje centra grada. Novu trafo stanicu povezati u prsten, odnosno obezbediti dvostrano napajanje a sve prema uslovima nadležnog preduzeća za prenos i distribuciju električne energije.

Trafo stanica 10/0.4kV/kV je u građevinskom smislu montažno-betonska. Tip budućih transformatora će odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica.

Položaj trafo stanica je izabran kako prema potrošačima tako i prema mogućem mestu na osnovu urbanističkih rešenja. Pri izboru lokacije vodilo se računa da:

- trafo stanice budu što bliže težištu opterećenja
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Zidani ili montažni objekat TS 10/0,4 kV je površine do 25 m², zavisno od tipa i kapaciteta. TS 10/0,4 kV se ne ograđuju i nemaju zaštitnu zonu. Za TS 10/0,4 kV propisan je maksimalni nivo buke od 30 db danju i 35 db noću. Zidovi TS 10/0,4 kV treba da budu sa ugrađenim zvučno-izolacionim materijalom koji će ograničiti nivo buke.

Zbog sprečavanja negativnog uticaja na životnu sredinu u slučaju havarija usled izlivanja transformatorskog ulja, potrebno je ispod transformatora izgraditi kade ili jame za skupljanje ulja. Trafo-stanicama 10/0,4 kV (podzemne, prizemne ili stubne) potrebno je obezbediti pristupni put minimalne širine 2,5 m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila.

Ukoliko se TS 10/0,4 kV gradi na javnoj površini u zoni raskrsnice, njen položaj mora biti takav da ne ugrožava preglednost, bezbednost i komfor kretanja svih učesnika u saobraćaju.

Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafo stanice

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

projektima uređenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju- "Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nikšić. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, jednog transformatora snage 630kVA i 0.4V-nog postrojenja. Investitori su dužni da obezbede projektnu dokumentaciju za građenje planiranih trafo stanica, kao i da obezbedi tehničku kontrolu(reviziju) tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izvođenje građevinske dozvole, kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkeog pregleda i nakon njega njega podneti zahtev za upotrebne dozvole.

Trafo stanice su povezane sa postojećim trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbeđenja sigurnog napajanja međusobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka IPO 13A 3x150mm² ili XHP 48 3x120mm², odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba Elektrodistribucije-Bijelo Polje.

Deo postojeće podzemne 10kV-ne mreže(kablova)predviđeno je za izmeštanje zbog otvaranja ili proširenja novih i postojećih ulica kao i izmeštanje 10kV-nih kablova koji prolaze preko lokacija koje su namenjen za izgradnju većih kompleksa objekata ispod kojih podzemni 10kV-ni kablovi nemogu ostati.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu,dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla(ili kabal terba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, smeštenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla treba označiti tip i presek kabla, tažnu dužinu trase i samog kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelno vođenje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Bijelo Polje, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje,FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmeštanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije - Bijelo Polje i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvajanje pešačkog i motornog saobraćaja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvršiti isecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Od postojećih i novoprosirenih trafo stanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača tako i za osvetljenje ulica(saobraćajnica). Presek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvete biće određen uslovima nadležne

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Ovim planom se predviđa da 1kV-ni razvod od trafo stanica pretrpi izmene i iz vazdušne niskonaponske mreže postepeno pređe u pozemnu niskonaponsku mrežu.

Postojeća niskonaponska mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima. Za priključak postojećih i novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa 8 izvoda sa kojih se priključuju objekti na NN mrežu. Za podzemni priključak objekata predvideti na fasadama objekata kablovske priključne kutije(ormane) koji će sadržati visokoučinske nožaste osigurače. Kablovski priključni ormani treba da budu tipa ulaz-izlaz za priključenje više objekata u nizu na NN mrežu. presek priključnih kablova za objekte određiće glavni projekti i Uslovi za priključenje objekata na NN mrežu koji će biti izdati od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Presek niskonaponskih kablova za napajanje niskonaponskih samostojećih ormara je od 95mm² do 120mm² tipa PP41 u zavisnosti od jednovremene snage objekata koji će se napajati sa niskonaponskog samostojećeg ormara.

U trotoaru ili mekom terenu predviđeno je polaganja 1kV-nih kablova kao i novih 10kV-nih kablova. Kablovi se polažu na propisnim dubinama u proseku na 0.8m i pri polaganju se mora voditi računa o međusobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vođenju istih. Pri prelasku kablova ispod saobraćajnica predviđeno je polaganje najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mestima a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za veće kablove 0.5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanizacionom infrastrukturu(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad tiplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala(penušavi beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Za izvođenje niskonaponskih vodova, primenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠINA

Ovim planom se delom definiše javno osvetljenje kao sastavni deo urbanističke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtevima. a težeći da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podužna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih učesnika u saobraćaju. Sledeća tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehničkih parametara koje još uvek obezbeđuju dobru vidljivost dobar vidni komfor:

Svetlotehnička klasa	Lsr minimalno (cd/m ²)	U ₀ minimalno (Lmin/Lsr)	U ₁ minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

Što se tiče vizuelnog vođenja saobraćaja, ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobraćajnica ulice će biti svetlotehnički klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje čine raskrsnicu.

Koid pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobraćajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:

Glavne saobraćajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama čiji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska (NaVT) snage prema fotometrskom proračunu.

Osvetljenje svih internih saobraćajnica kao i parkinga, pešačkih staza i šetališta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom čiji je izvor svetlosti živa visokog pritiska (VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometrskom proračunu. Broj svetiljki biće određen glavnim projektima kao i tačan tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi računa da se deonice ovih saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

naznačena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom. Presek kabla za javnu rasvetu biće određen glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

ZAŠTITNE MERE

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struja kratkog spoja sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0.4kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za zaštitu transformatora predviđena je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10kV i 0.4kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Kao zaštita od visokog napona dodira predviđaju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sisitem zajedničkog uzemljivača. Prilikom izrade uzemljenja voditi računa da napon dodira mestu ne bude veći od 50V.

Zaštita mreže visokog napona

Zaštita mreže visokog napona rešava se u sklopu čitave mreže 10kV, na području grada Belo Polje..

ZAKLJUČAK

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja električnom energijom , potrebno je uraditi sledeće:

1. Uraditi proširenje postojeće trafo stanice 110/35kV/kV ili izgradnju nove trafo stanice kako je predviđeno GUP-om
2. Uraditi novu trafo stanicu 35/10kV/kV snage (2x8)MVA na mestu koje je označeno u grafičkom delu.
3. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV snage 1x630kVA, 2x630kVA na mestima označenim u grafičkom prilogu
4. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu, a postojeću zadržati
5. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima
6. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategorizaciji saobraćajnica.

6. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

o Opšti deo

U okviru plana u najvećoj meri je vodovodna mreža izgrađena. Postoji dovodni cevovod Ø500mm koji se grana na cevovode Ø300mm i Ø200mm. U ulici Slobode izgrađen je cevovod Ø150mm, a u ulici Voja Lješnjaka cevovod prečnika Ø250-150mm. U ulici 3. Sandzačke Brigade izgrađen je cevovod Ø150mm. U većem delu postojećih ulica izgrađena je sekundarna mreža.

Fekalna kanalizacija je delimično izgrađena. Kolektori su prečnika Ø300mm a sekundarna mreža Ø200mm i Ø150mm. U nekim ulicama je zajednička kanalizacija za fekalnu i atmosfersku vodu koju treba razdvojiti. Postojeća fekalna voda se direktno ispušta u reku Lim.

Atmosferka kanalizacija je slabo izgrađena. Postoji nekoliko cevi koje su uglavnom prečnika Ø300mm i ispuštaju se u reku Lješnicu. Potrebno je u okviru plana predvideti vodovodnu mrežu, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju u ulicama u kojim nisu izgrađene.

o Vodovod

Postojeća vodovodna mreža u okviru ulica se zadržava. U ulici Voja Lješnjaka predviđen je cevovod Ø315mm. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu celinu. Vodovodna mreža je prstenasta. Najmanji prečnik vodovodne mreže na ulici iznosi Ø100mm. Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe. Protivpožarne hidrante postaviti na raskrsnicama i na rastojanju od 80m gde su centralne funkcije a u preostalim ulicama gde je planirano individualno stanovanje na rastojanju od 150m. Gornjom granicom plana prolazi planirana vodovodna mreža visoke zone 3.

Specifična potrošnja vode za stanovništvo iznosi $q=300\text{l/st/dan}$. Koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznose $K1=1.25$, $K2=2.0$. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

o Fekalna kanalizacija

Postojeća fekalna kanalizacija u ulici Voja Lješnjaka i drugim se zadržava. Rekonstruiše se postojeća ulična fekalna kanalizacija koja je prečnika Ø150mm i fekalnu kanalizaciju prečnika Ø200mm. Zajednička fekalna i atmosferska kanalizacija se razdvajaju. Sva fekalna voda se prikuplja kolektorom pored reke Lim koji ih odvodi nizvodno prema budućem uređaju za prečišćavanje.

Planirana je sekundarna mreža fekalne kanalizacije. Postojeće septičke jame se ukidaju. Otpadna voda sa područja plana grvitira u više slivova zbog konfiguracije terena, nivelacije i rasporeda postojećih i budućih ulica. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi Ø200mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

o Atmosferska kanalizacija

U ulici Voja Lješnjaka planirana je atmosferska kanalizacija Ø400mm kao i kolektor Ø500mm

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

koji gravitira prema reci Lim.

Planirana je sekundarna mreža atmosferske kanalizacije u ulicama koje će imati trotoare. U ulicama koje neće imati trotoare nije predviđena atmosferska kanalizacija već se atmosferska voda gravitaciono izliva na zelene površine. Za atmosfersku kanalizaciju usvojene su kiše sa verovatnoćom pojave 50%. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Raspored slivnika biće dat prilikom izrade glavnih projekata saobraćajnica. Na jedan slivnik pripada 400m² ulice. Koeficijenti oticanja sa krovova i asfaltnih površina su 0.9 a sa zelenih površina 0.3. Cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacija je planirana po separacionom sistemu gde su zazdvojene fekalna i atmosferska kanalizacija.

Planirani prečnici vodovodne mreže, fekalne i atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a tačni prečnici će se dobiti prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata. Izrada vodovodne mreže, fekalne i atmosferske kanalizacije može biti po fazama.

o Regulacija vodotoka

U zahvatu plana postoje dve reke Lim i Lješnjica. Planom nije predviđena regulacija reke Lim već samo obloga koja je u funkciji saobraćajnice i šetališta koje se razvija uz Lim. Reka Lješnica i potok koji se ulivaju u Lim zadržavaju se sa postojećom regulacijom.

7. TELEKOMUNIKACIONA INSTALACIJA

o Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene DUP-a "Centar" nalazi se digitalna telefonska centrala IPS "Bjelo Polje" na koju su priključeni pretplatnici sa ovog područja. Ova digitalna telefonska centrala je vezana na postojeći magistralni optički kabal koji je postavljen kroz kablovsku kanalizaciju. U prostoru koji je predmet ovog plana urađena je telekomunikaciona kablovska kanalizacija od dve PVC cevi prečnika 110mm sa ugrađenim telefonskim šahtovima na mestima gde se kablovi granaju. Kroz ovu kablovsku kanalizaciju su provučeni telekomunikacioni kablovi tipa TK59GM potrebnog kapaciteta. Iz telekomunikacione centrale izlazi jedan magistralni kabal TK59GM koji se u glavnom oknu grana na dve grane i to kapaciteta 600x4x0.4 i 150x4x0.4. Ovi kablovi dalje produžavaju kroz naselje i iz njih se priključuju telefonski pretplatnici. Kapacitet pretplatničkih kablova nije dat u ovom planu već se taj podatak nalazi u preduzeću "Crnogorki Telekom". U šahtama su na kablovima rađene spojnice za pojedine odvojene kablove. priključenje pretplatnika je delom izvedeno podzemno do koncentracionih ormara u objektu a u rularnom području sa telefonskih slobodnostojećih ormarića, i određenog broja parica iz kojih su opet kablovski priključeni individualni objekti. Ova telekomunikaciona infrastruktura je rekonstruisana i delom izgrađena 2003 godine.

Na prostoru plana prisutna su sva tri operatera mobilne telefonije.

o Buduće stanje

Uvidom u postojeće stanje telekomunikacione infrastrukture navedeno je da se na području koje je predmet izmene DUP-a nalazi digitalna telefonska centrala IPS "Bjelo Polje" na koju su priključeni postojeći pretplatnici. Od ove centrale predviđen je izlaz pet primarnih pravaca kapaciteta :500x4x0.4,600x4x0.4,600x4x0.4,250x4x0.4 i 200x4x0.4. Iz ovih pravaca se predviđa

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

priključenje budućih objekata.

Većina postojećih kablova se zadržava, dok se predviđa polaganje novih kablova u novoj kablovskoj kanalizaciji.

Planom se predviđa proširenje mreže izgradnjom nove telekomunikacione kablovske kanalizacije od najmanje 4 PVC cevi prečnika 110mm i dve PE cevi prečnika 40mm da bi se omogućilo uvođenje digitalnih prenosnih sistema, nekih drugih vidova telekomunikacionih usluga kao što su kablovska televizija ili internet. kao i određen broj novih telekomunikacionih okna. Pri izgradnji nove telekomunikacione kablovske kanalizacije izvršiti povezivanje sa postojećom kablovskom kanalizacijom koje zajedno čine jednu celinu. Na svim promenama pravca kablovske telekomunikacione kanalizacije predviđena je izgradnja telefonskih šahti u kojima se izvode potrebna granjanja i spajanja putem kablovskih spojnica.

Novi korisnici telekomunikacionih usluga biće povezani na postojeću digitalnu telefonsku centralu IPS "Bjelo Polje"

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gde god je to moguće , uklopiti u buduće trotoare ulica i zelene površine , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški tk poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje tk okana , sto bi bilo neekonomično .

Izgradnju tk kanalizacije koja se planira , kao i tk okana , izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Jednu PVC cev $\phi 110$ mm , obavezno predvidjeti za potrebe kablovske televizije .

Kroz projektovanu tk pristupnu mrežu , kroz PVC cevi će se provući uvlačni tk kablovi tipa TK 59GM odgovarajućeg kapaciteta , koji će sa tk centralom povezati sve sadašnje i planirane objekte na području koje je predmet ovog posmatranja .

Postojeći tk kablovi će se u najvećem delu zadržati , ukoliko za to bude tehničke i ekonomske opravdanosti .

Telekomunikacionu mrežu sa ovog plana povezati sa telekomunikacionim instalacijama kontaktnih zona odnosno planovima okolnih zona tako da čine jednu celinu.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormara ili do samostojećih telekomunikacionih koncentracionih ormara od kojih se podzemnim telekomunikacionim kablom priključuju novi objekti. Za priključenje novih individualnih objekata predviđa se postavljanje stubića-priključne kutije postavljene na fasadi objekta. Priključenje novih objekata na TK mrežu izvoditi isključivo prema uslovima preduzeća "Crnogorski Tlekom" u kojima će tačno biti definisano mesto i način priključenja objekta.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim i većim individualnim objektima treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u samostojećim izvodnim ormarićima za područja individualne stambene gradnje .

U prvom slučaju , na isti način izvesti i ormarić za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala , sa opremom za pojačavanje TV signala .

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog projektanta ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija.

U objektima funkcionalne namene kao što su škole, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koje se polažu kroz telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata koje se priključuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i nameni svakog objekta ponaosob kao i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dela grada..

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđa polaganje energetskih visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacij vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama(vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Za pojedinačna priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu satavni deo biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije "Telekom CG".

Na predmetnom prostoru postojeće telekomunikacione kablove koji se nalaze u zemlji postaviti u novoplaniranu kablovsku kanalizaciju. Na lokaciji se planira da se celokupna podzemna TK mreža postavi kroz kablovsku kanalizaciju

Korisnici telekomunikacionih usluga na ovom području su priključeni na ATC Bjelo Polje.

U ovom planu se planira i izgradnja zalazaka tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja, koji će poslužiti, u zavisnosti od planiranih sadržaja, za efikasnije i lakše nalaženje tehničkih rešenja za buduće korisnike iz ovog područja.

U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u pojedinim zonama jeste da u skladu sa urađenim urbanističkim projektima, a koji će sadržati i uslove koje izdaje TELEKOM CG, tj nadležni TK Centar, od postojećih i planiranih tk okana, Projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namene kao što su škole, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Izgradnjom planirane tk kanalizacije i planirane tk pristupne mreže, biće moguće na lak i efikasan način izvršiti sva dalja priključenja postojećih i planiranih objekata, gdje god se za tim ukaže potreba.

U gradu se ne ograničava broj operatera. U obuhvatu plana moguće je postavljanje baznih stanica koja će poboljšati pokrivanje grada i glavnih putnih pravaca mobilnim signalima.

Objekti za smeštaj telekomunikacione opreme, antena, antenskih stubova i antenskih nosača mogu se graditi u okviru objekata, na građevinskoj parceli ili na javnoj površini. Objekti u okviru naselja mogu se graditi kao prizemni ili objekti na stubu. Prizemni objekat može biti montažni ili

zidani.

Ostali planirani vidovi telekomunikacionog saobraćaja biće u potpunosti zadržani kao što je to bilo predviđeno i planirano važećim GUP-om.

8. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

o *Postojeće stanje*

Prostor zahvata Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana centralne zone predstavlja izuzetno koncentrisanu sredinu u smislu sadržaja i aktivnosti. Stoga, obzirom na već formiranu strukturu, pažnju treba usmeriti ka podizanju nivoa kvaliteta već postojećeg zelenila i njegova bolja afirmacija.

Vegetacija je u direktnoj zavisnosti od reljefa, klimatskih uslova, geološke podloge, ekspozicije i visinskih zona, tako da najznačajnije asocijacije ove oblasti čine listopadne šume predstavljene u vidu klimatogene zajednice *Quercetum confertae – cerris* i *Querceto- Carpinetum*. Na pojas hrastova nastavlja se u vertikalnom smislu, pojas bukve kojoj se na oko 1000mnnv pridružuje jela. Vertikalnim raščlanjavanjem imamo više tipova šumskih zajednica od kojih su najvažnije *Fagetum subalpinum*, *Pinetum heldreichii*, *Picea excelsa* i dr.

Postojeće stanje zelenih površina uglavnom zavisi od postojećeg stanja prostornih celina određenih planom, odnosno kategorije zelenih površina u skladu sa sa namenom zone u kojoj se nalaze. Tako se zelene površine zone individualnog stanovanja ogledaju kroz manje ili veće okućnice, gde dominiraju travne površine sa pojedinačnim zasadima voćaka, sa pojedinačno formiranim cvetnim lejama duž staza i prilaza stambenom objektu, tako da se o estetskoj, funkcionalnoj ili sanitarnoj ulozi ovih površina ne može govoriti.

Zelene površine zone kolektivnog stanovanja čine uglavnom drvoredni zasadi (linearno zelenilo), odnosno zelenilo koje prati prilaze i saobraćajnice. Nedostaju adekvatne zelene površine namenjene igri i zabavi dece u okviru stambenog bloka, što je jedan od preduslova kvaliteta stanovanja.



*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*



U ukupnoj površini zahvata Izmena i dopuna DUP-a zelene površine zauzimaju procentualno oko 25%, što predstavlja zadovoljavajući procenat. Međutim kvantitet nije praćen adekvatnim kvalitetom.



*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*



o Planirano stanje

U cilju zadovoljenja osnovnih razvojnih potreba stanovništva i šireg okruženja, kroz pejzažno uređenje neophodno je uspostaviti sistem zelenih površina. Sistem zelenih površina grada obezbeđuje kvalitetnije korišćenje prostora svakog stanovnika, tako da od izlaska iz stana (kuće) kroz zelenilo okućnica ili vrta, zelenila parking prostora i zelenila školskih i poslovnih objekata

preko parkovski uređenih površina i linijskog zelenila (drvoreda) može da stigne do rubnih delova gradske sredine namenjene rekreaciji ili odmoru.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

U skladu sa kategorijom zelenih površina mora se vršiti i izbor biljnog fonda. Uređenje vrtova i okućnica dopuniti vrstama koje obezbeđuju intiman prostor za odmor, ispod široko razgranatih krošnji, što se po želji vlasnika može nadoknaditi i formiranjem odgovarajuće pergole prekrivajući je dekorativnim vrstama puzavica.

Slobodne površine u zonama kolektivnog stanovanja organizuju se tako da zadovoljavaju potrebe korisnika svih starosnih uzrasta (prostori za aktivnu i pasivnu rekreaciju, sa prostorom za nesmetanu igru dece).

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je smernicama GUP-a, nasleđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja. Konceptija rešenja bazirana je na potrebama naselja za različitim kategorijama zelenih površina, kao i na postojećim izgrađenim i planiranim objektima. Što se tiče postojećih zelenih površina one su maksimalno zadržane, tako da se konceptija novih zelenih površina većim delom bazirala na postojećem zelenilu.

Imajući u vidu da se nomenklatura zelenih površina stalno menja, pa za savremeni grad jedna striktna klasifikacija nije uvek primenljiva, ponekad je teško odvojiti sad od skvera, bulevar od šetališta. Pojedine kategorije menjaju značaj i proširuju svoju funkciju, a njihova posećenost i socijalni značaj stalno rastu, Planom su predviđene sledeće kategorije zelenih površina:

ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA

- **ZELENILO PARKOVSKOG KARAKTERA**

Parkovsko zelenilo kao najvažniji element sistema gradskog zelenila ima i svoj socijalni značaj kao faktor neutralizacije specifičnih uslova života u savremenom gradu. Površine koja se planira za uređenje po tipu parkovske površine je u kontaktu sa memorijalnim parkom, čime se ostvaruje jedinstven zeleni sistem grada. Ove površine nisu po svojoj površini standardne, ali su kompoziciono identične sa uređenjem ove kategorije zelenih površina.

- **PARK GALERIJSKOG TIPRA**

Površina koja je definisana planom kao park galerijskog karaktera je u sasvim solidnom stanju. Neophodno je da se jedna ovako delikatna površina još dopuni sadržajima sa svih aspekata, koji praktično predstavlja reprodukciju sredine kao jednog organsko-arhitektonsko prirodnog kompleksa i oblik zaštite nacionalnog i kulturnog stvaralaštva, te ga u tom smislu treba i oplemeniti.

- **ZELENILO MEMORIJALNOG KARAKTERA**

Za ovu kategoriju parkova karakteristična je sinteza arhitekture, skulpture i vrtno parkovske umetnosti, monumentalni karakter kompozicije, stvaranje određenog raspoloženja, specifičan karakter vegetacije, strogo osmišljena šema kretanja i sl.

Važno je koristiti ovakve kategorije zelenila za proširenje mreže zelenih površina, naročito u malim i srednjim gradovima i šire u predelu.

- **ZELENILO U SKLOPU SPORTA I REKREACIJE**

Ova kategorija zelenila podrazumeva terene za sport i rekreaciju sa pratećim visokokvalitetnim travnim pokrivačem. Ovi prostori imaju javni režim korišćenja, ali su usko specijalizovani, stoga je i način njihovog uređenja podređen dominantnoj funkciji, čime se ne umanjuje njihovo ukupno učešće u zelenoj karti grada.

- **LINEARNO ZELENILO - DRVOREDI**

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Ova kategorija zelenila podrazumeva da se sva stabla koja su trenutno u okviru obuhvata plana zadržavaju. Za ovu kategoriju zelenila neophodno je redovno održavanje, u smislu redovnog orezivanja krošnje do visine od 2.00m, zamena eventualno oštećenih ili obolelih stabala kako bi se kontinuitet drvoreda zadržao, naročito duž Ulice Tršove i Ul. Lješkovica.

Dopuna postojećih drvorednih zasada podrazumeva da se svi drvoredi u okviru plana mogu dopuniti ukoliko je iz bilo kojih razloga došlo do prekida u njihovom kontinuitetu.

Planom je predviđena i pešačka staza kao jedan od nužnih elemenata zone centra grada. Pešačka zona treba da obezbedi različite vidove komunikacija, zadovoljenje kulturnih potreba i masovnih okupljanja. Za različite centre gradova različiti su i načini ozelenjavanja. U kompoziciji nisu bitni obilje oblika i šarenilo boja, već jednostavnost rešenja. Duž pravaca svakodnevnog tranzitnog kretanja, neophodno je rasporediti drvorednu sadnju lišćarskog drveća sa širokim krošnjama, koje stvaraju zaštitu od direktnih sunčevih zraka.

Duž pešačke zone, preporučuje se dopuna postojećeg drvoreda, i to na način koji odgovara parternom uređenju.

• SKVERNO ZELENILU I ZELENILU U ULIČNOM PROFILU

Ova kategorija zelenila objedinjava više različitih vidova zelenih površina određujući način i stepen korišćenja. Ova kategorija zelenih površina nastala je kao jedan vid konfrontacije sa opterećenjima, koja su uslovljena saobraćajnom i drugom neophodnom infrastrukturom, izgrađenim i planiranim fondom, a koji zahtevaju određene mere i režim koji može u određenoj meri artikulirati način i režim korišćenja prostora. Predvideti ozelenjavanje svih površina definisanih kao zelenilo u uličnom profilu, bilo da se radi o uvođenju sadnica ili o dekorativnim žardinjerama sa atraktivnim zasadom.

U okviru ostalih javnih površina preporuka je da se formiraju zeleni zasadi u zavisnosti od položaja, konfiguracije terena i nivoa preglednosti.

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG NAČINA KORIŠĆENJA

• ZELENILU U SKLOPU OBJEKATA JAVNIH FUNKCIJA

Specijalizovane zelene površine zbog određenog režima korišćenja predstavljaju zelenilo ograničenog načina korišćenja.

Planom je predviđena površina namenjena igri i zabavi dece u sklopu dečije ustanove, zelenilo u sklopu obrazovanja, centra za kulturu, kao i zelenilo u sklopu Muzeja i Doma zdravlja.

Pri detaljnijem uređenju površine u okviru dečije ustanove mora se imitirati sredina bliska prirodnoj sa pratećim mobilijarom, spravama za zabavu dece, živopisni mostići, brdašca, škarpe, stepeništa i dr. Pri detaljnijem uređenju ove kategorije zelenila preporučuje se izdvajanje sledećih funkcionalnih zona: centralni deo sa mogućnošću organizovanja prostora za priredbe i druge igre, sportsko fiskulturna zona i zona igre i zabave, kao i botanički sektor sa eksperimentalnim delom za baštovanstvo, dekorativno rasadničarstvo, cvečarstvo, a takođe i deo sa kavezima za ptice i druge životinje, akvarijumom, terarijumom, košnicama i sl.

Zastori treba da onemogućuju stvaranje prašine, a posle polivanja brzo da se suše.

Sprave koje se postavljaju treba da podstiču dečiju aktivnost i omogućuju dečiju igru. Po pravilu treba izbegavati sprave od metala, izuzev neophodnih metalnih konstrukcija. Predvideti ljuljaške, sprave za penjanje i klizanje - tobogan, penjalice od drveta i sl., sprave za balansiranje, najmanje dvadeset panjića različite visine (od 10-50cm, prečnika najmanje 20cm) raspoređeni po grupacijama.

Preporučuje se i prostor za gradilište. Na njemu treba da se nalaze razni građevinski i drugi

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

pogodni materijali od kojih deca mogu graditi (elementi od drveta ili plastične mase, lake opeke, manji komadi panela, šper ploče ili daske I sl.)

Oprema prostora su I drvene klupe različitih dimenzija, prema uzrastu dece, visine 27cm, 29 I 34cm. Sve ove sadržaje povezuje adekvatna mreža pešačkih komunikacija.

Pri uređenju i ozelenjavanju površina u sklopu objekta obrazovanja kao najčešći stilski oblik je kombinacija geometrijskog i pejzažnog stila. Dvorište, sportski tereni i staze se rešavaju u geometrijskom, a ostalo u pejzažnom stilu. Zelene površine postavljene su obodno, gde imaju funkciju izolacije od okolnih saobraćajnica i suseda. Ovaj tampon treba da bude dovoljno širok i gust, sastavljen od četinarskog i listopadnog drveća i šiblja, delimično ublažavajući buku i smanjujući prašinu sa okolnih saobraćajnica. Zelene površine ispred same školske zgrade potčinjene su arhitekturi objekta, i najčešće su obrađene dekorativnim šibljem i cvetnjacima. Uz glavni prilaz objektu često se postavlja skulptura, bista ili neki drugi elemenat. Pri izboru biljnih vrsta vodi se računa da one nisu otrovne, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima staništa.

Zelenilo u sklopu objekta Doma zdravlja i Muzeja i Centra za kulturu, organizovati tako da kompozicija ovih površina bude što jednostavnija, pogodna za održavanje i zanimljiva.

- **ZELENILO U SKLOPU VERSKIH OBJEKATA**

Pri organizaciji zelenih površina u okviru ove namene jedan od bitnih momenata je psihički, tako da je i princip ozelenjavanja ovih prostora isključivo vezan za namenu objekta i njegovu funkciju. Uglavnom su to usamljena stabla na travnom pokrivaču, žardinjere na platoima za okupljanje vernika, koji mogu biti upotpunjeni česmom i sl.

- **ZELENILO U OKVIRU KAPELE ZA VERNIKE MUSLIMANSKE VEROISPOVESTI**

Pri organizaciji zelenih površina u okviru ove namene predviđa se zelenilo žardinjera u kombinaciji sa travnim pokrivačem, jer se radi o vrlo malim slobodnim površinama predviđenim za zelenilo.

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMENE

- **UREĐENO ZELENILO UZ REKU**

Ova kategorija zelenila predstavlja višefunkcionalnu celinu koja po položaju i strukturi obezbeđuje optimalne uslove za različite vrste odmora. Zelenilo uz reku, kao element sistema gradskog zelenila ima i svoj socijalni značaj kao faktor neutralizacije specifičnih uslova života u savremenom gradu. Površine koje su uređene po sistemu slobodne zelene površine nisu po svojoj površini standardne, ali su kompoziciono identične sa uređenjem kategorije parkovskih zelenih površina, sa akcentom na zelenilo I njegovo maksimalno učešće.

Ova površina javnog karaktera se nadovezuje na drugi kompozicioni element, a to je šetalište duž reke sa adaptiranom autohtonom vegetacijom upotpunjeno mestima za kratkotrajan odmor i osveženje.

Organizaciju unutar površine u potpunosti treba prilagoditi potrebama ekosistema, introdukcijom vegetacije I poboljšanjem njegovog ekološkog statusa.

Režim korišćenja ovakvih površina je javan, ali je neophodno imati stalnu kontrolu prostora I

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

njegovu intenzivnu negu, čime se ostvaruje ukupan nivo zaštite životne sredine. To se prvenstveno odnosi na zabranu odlaganja bilo kakvog otpada, nekontrolisana seča stabala, i sl. Površina je organizovana uz reku i koncipirana je tako da je adekvatnim pešačkim komunikacijama ovaj prostor postao dostupniji i približen je okolnom prostoru sa mogućnošću silaska na reku, sa mestima za kratkotrajan odmor i osveženje. U zavisnosti od toga koliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju, poželjna je sadnja pojedinačnih stabala u okviru staze sa dekorativnim zasadom.

U sklopu uređenja mogu se organizovati i sadržaji i usluge kompatibilne ovom prostoru (mini trgovine suvenirima, i sl. sve ukomponovano sa pratećim mobilijarom).

Daljom razradom planske dokumentacije odredila bi se tačna pozicija, vrsta i broj zasada. Svakako da to moraju biti vrste prilagodljive matičnom supstratu, klimi i drugim prirodnim karakteristikama područja, kao i one vrste koje su se dobro pokazale na širem području. Preporuka je da se ovaj prostor razradi kroz idejni projekat.

U okviru uređenja zelenih površina duž reke Lim, neophodno je maksimalno sačuvati prirodni ambijent, ali ga biološkim zasadom i obezbediti od erozije, bujice i sl., kako bi se sačuvala stabilnost terena i postigao ambijent prijatan za šetnju i relaksaciju duž reke.

• REZERVNA ZELENA POVRŠINA

Rastom grada i razvojem saobraćaja, potrebe stanovništva se povećavaju i sa aspekta potrebe za zelenilom. Iz tih razloga obezbeđena je ova površina u okviru kje se mogu organizovati sadržaji za pasivnu i aktivnu rekreaciju, odmor i relaksaciju stanovništva, verski objekti, kao i drugi slični sadržaji koji doprinose psihičkoj, duhovnoj i fizičkoj ravnoteži stanovništva.

• ZELENA POVRŠINA U OKVIRU POVRŠINE NEAKTIVNOG GROBLJA

Zakruživanjem svoje funkcije ovaj prostor urediti kao memorijalni kompleks. Preporuka je da se ovaj prostor razradi kroz idejni arhitektonski projekat, kako bi se na najadekvatniji način formirala odgovarajuća ambijentalna celina koja odražava poštovanje prema umrlim.

Za ovu kategoriju zelenila karakteristična je sinteza arhitekture, skulpture i vrtne parkovske umetnosti, monumentalni karakter kompozicije, specifični karakter kompozicije, stvaranje određenog rasporeda, geometrijski stil određenih kompozicija, specifičan karakter vegetacije, strogo promišljena šema kretanja. Ova vrsta zelenih površina treba da bude ograničena brojem funkcionalnih zona. Planirati nekoliko pravaca kretanja, različitih dužina. Pri tom, po pravilu kružnu šemu kretanja, koja se završava kod naglašenog objekta memorijala ili kod glavnog ulaza. Pravci kretanja se ne presecaju i ne idu u susret jedan drugom. Potpuno se isključuje tranzitno kretanje.

OSTALE ZELENE POVRŠINE

ZELENE POVRŠINE U OKVIRU STANOVANJA RAZLIČITIH KATEGORIJA

Porodični vrtovi su veoma važni, kako sa sanitarno higijenskog stanovišta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstvenog i socijalnog statusa porodice, svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.

Kategorija zelenih površina prisutnih u planu jeste i kategorija formirana po tipu blokovskog

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

zelenila u sklopu stanovanja (sa ili bez pratećih sadržaja) većih gustina, sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima), za odmor i susret posetilaca, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi se način karakteriše težnjom ka stvaranju pejzažnih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pešačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predela stambenih kompleksa je primena principa dendrološkog akcenta - ozelenjavanje pojedinih delova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drveća, šiblja. Naizmenična smena biljnih vrsta, primenjenih na pojedinim delovima i uvođenje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.

U grafičkom prilogu ove dve kategorije su odvojene iz razloga nemogućnosti da se zelenilo u sklopu različitih kategorija stanovanja organizuje na isti način. Da li će to biti uređenje po tipu blokovskog zelenila, parka stambenog karaktera ili zelenila u kontejnerima zavisi od veličine parcele, položaja objekta na parceli i niza faktora. Male površine mogu se oplemeniti travnim pokrivačem, eventualno u kombinaciji sa nekim lišćarskim ili zimzelenim žbunjem zavisno od prostornih mogućnosti.

Karakter zelenih površina u sklopu stanovanja u znatnoj meri zavisi od arhitekture objekta, njegove visine, kao i njegove organizacije na parceli. Ovde treba primenjivati cvetne aranžmane, aranžmane od žbunastih zasada, kao i usamljenih stabala na travnoj površini. Ove površine mogu se uređivati i kao zelenilo bloka.

• ZELENILU U SKLOPU OBJEKATA POSLOVANJA

Ova kategorija treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Svakako da treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i beli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

• ZELENILU U SKLOPU KOMUNALNIH DELATNOSTI

Ova kategorija podrazumeva travni pokrivač u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica i dr. Ovo su namene gde nije preporučljivo saditi drvenaste i žbunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom.

9. MERE ZAŠTITE

o Mere zaštite nasleđa i sredine

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rešavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

O Zaštita nasleđene urbane matrice

Planom je zadržana nasleđena urbana matrica i ambijent naselja, uz planirane transformacije u cilju formiranja kvalitetnijeg gradskog ambijenta.

Nasleđena urbana matrica je bila jedan od faktora koji su uticali na koncept organizacije i uređenja prostora i planiranu urbanu strukturu.

Ovo se posebno odnosi na urbanu sliku i sklopove objekata. Planom su predviđene posebne mere za očuvanje, uklapanje i rekonstrukciju postojećih objekata. Na objektima na kojima se predviđa dogradnja treba oceniti stabilnost i nosivost postojećih konstruktivnih elemenata i predvideti mere za njihovo saniranje. Svi novi objekti u zahvatu plana treba da slede osnovne autentične arhitektonske odlike nasleđene strukture (karakteristične gabarite, nagibe krovova i upotrebene materijale). Neophodno je za sve intervencije na postojećim objektima u skladu sa zakonskom regulativom, izraditi kvalitetnu i kompletnu tehničku dokumentaciju.

U okviru predmetnog prostora nalaze se dva zakonom zaštićena spomenika kulture i to:

Spomenik kulture I kategorije – Crkva Sv. Petra i Pavla i

Spomenik kulture III kategorije – Džamija u Bijelom Polju

Sve intervencije u okviru ovih objekata moguće su samo prema uslovimam Zavoda za zaštitu spomenika kulture i pod njihovom striktnom kulturom.

U okviru predmetnog prostora kao značajan objekat, a koji je i GUP evidentirao, prepoznata je kuća pesnika Rista Ratkovića za koju bi daljom valorizacijom od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture trebalo odrediti stepen zaštite ovom objektu.

O Zaštita životne sredine

Značajan indikator slike gradskog područja Bijelog Polja jeste slabo razrađen sistem javnih uređenih zelenih površina. Tako je danas globalna slika postojećeg zelenog fonda autohtona vegetacija, sa površinama koje su nedovoljno uređene ili bez sadržaja, ili nisu dovoljno pristupačne gradskom području što u velikoj meri ograničava njihovo korišćenje. Neophodno je da se ovakvi i drugi slični sadržaji organizuju na nivou gradskog područja, a šumske oaze negovati i dopunjavati neophodnim sadržajima i diskretno ih uključiti u sistem ostalih javnih zelenih površina gradskog područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru prostora grada i čitava problematika rešava na nivou grada.

Predmetni prostor predstavlja zonu u neposrednom kontaktu sa centrom grada u kojoj nisu planirani zagađivači životne sredine. Dominantna namena je stanovanje različitih kategorija i namene koje prate ovu namenu.

Bijelo Polje svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri očuvana prirodna sredina.

Međutim prirodne vrednosti nisu bile adekvatno valorizovane, pa su mnoga područja devastirana, usled bespravne gradnje baš na atraktivnim područjima prirodnih vrednosti (šume,

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

obala reke i sl.), čime su se intenzivirali različiti oblici ugrožavanja životne sredine, vazduha, tla, vode. To podrazumeva zaštitu podzemnih voda, zaštita od zagađenja tla, vazduha, izbegavati individualni sistem grejanja i sl.

Zaštitu životne sredine rešavati prema smernicama datim planovima višeg reda i u skladu sa Zakonskom procedurom.

O Mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti realizacije mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na području DUP-a su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog gradskog naselja Bijelog Polja.

▪ **Zaštita od potresa**

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovom DUP-u, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji urbanističkog područja GUP-a Bijelo Polje.

Pored toga, na svim uslovno stabilnim i nestabilnim terenima obavezno se sprovode posebna inženjersko - geološka, seizmička i geofizička ispitivanja terena na kojima će se graditi pojedini objekti. Ovo se naročito odnosi na terene povećanog seizmičkog rizika.

▪ **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost okolnog prostora i objekata, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara.

Ukoliko je objekat koji se nadziduje niži od 22.0m (sa nadzidanim delom) neophodno je obezbediti pristupe za protivpožarna vozila najmanje sa jedne strane objekta. Najmanja širina ovog prilaza treba da iznosi 3.5m, visina 4.5m sa unutrašnjim poluprečnikom krivine 10.0m i nosivosti kolovoza 10.0t, a na udaljenosti 5-11m. Sa ciljem zaštite od požara, pomenute objekte treba izvesti tako da se prvenstveno eliminiše mogućnost širenja požara, pa u tom smislu treba primeniti sve važeće propise iz ove oblasti.

Takođe, svim objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja 25 od gabarita objekta. Novi objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

napona) I Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja.

▪ **Mere zaštite od epidemije**

Mere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane GUP-om, a odnose se na set mera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

▪ **Mere za obezbeđenje potreba odbrane**

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalna sadržajna rešenja DUP-a i u skladu je sa rešenjima GUP-a.

Planska rešenja Izmena i dopuna DUP-a i GUP-a Bijelo Polje, zajedno sa Aneksom narodne odbrane za GUP Bijelo Polje daju kvalitetnu osnovu za obezbeđenje potreba odbrane ljudi i materijalnih dobara, tako da nema posebnih potreba za izradu dodatnih elaborata ONO.

Tokom izrade predmetnog DUP-a ugrađene su u koncepciju razvoja naselja one urbanističke mere koje doprinose opštem smanjenju povredljivosti urbane strukture i tako definisane predstavljaju osnov zaštite od elementarnih nepogoda i zaštite od interesa za odbranu.

U pogledu sklanjanja ljudi i materijalnih dobara u slučaju opasnosti od ratnih razaranja nepohodno je obezbediti evakuaciona mesta, kao i prohodnost puteva ka evakuacionim mestima.

Za sve stambene objekte treba obezbediti uslove za zagrevanje iz lokalnih izvora čvrstim gorivom. Za prateće sadržaje treba obezbediti rezervne mogućnosti toplifikacije ovih objekata korišćenjem više vrsta energije.

Za slučaj ograničene mogućnosti za vodosnabdevanje treba evidentirati, detaljno ispitati, kaptirati i sanirati sve postojeće bunare i česme u naselju i bližoj okolini, sačiniti katastar ovih izvora vode i o njima vršiti stalnu sanitarnu kontrolu kvaliteta i održavanja.

Kvalitetom budućeg građevinskog fonda nastojati da se obezbede povoljne karakteristike protivpožarne zaštite i to počev od međudaljenja objekata od stambene celine kao i odnosa preko i kroz ulicu. Kod ozelenjavanja, s obzirom na površinu i kontinuitet, mora se posebno obratiti pažnja da se, pri projektovanju primene požarne preventivne mere zaštite. Kod crnogoričnog zasada interpolovati listopadno drveće koje je otpornije na požar.

10. SMERNICE ZA PRIMENU DELA LIKOVNIH UMETNOSTI

Pri rešavanju dispozicije dela iz oblasti likovnih i primenjenih umetnosti na području zahvata DUP-a težilo se da se zadovolje sledeći uslovi:

- Perceptivno sagledavanje u kretanju
- Položaj čoveka u prostoru
- Postojeći kvalitet izgrađenosti

Parternom materijalizacijom prostora, pešačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mesta susreta građana i posetilaca daje se nova likovna nota.

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE

Razmeštajem drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je veći. Urbana oprema sa uličnim osvetljenjem dobro rešena daje svoj poseban udeo u vizuelnim efektima, pa je treba kontrolisati.

Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz parkovsku arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahteva građana.

11. SMERNICE ZA REALIZACIJU PLANA

Prva faza realizacije plana treba da obuhvati infrastrukturno i komunalno opremanje predmetnog prostora, dinamiku realizacije bazirati na potrebama pojedinih zona i njihovoj postojećoj opremljenosti. Kako se radi o značajnom delu grada koji je u neposrednom kontaktu sa centralnim gradskim jezgrom i u funkciji je stvaranja gradskog ambijenta neophodno je pojedine prostore realizovati i opremiti u skladu sa planom iako u ekonomskom smislu ne pružaju dovoljnu opravdanost ali pružaju mogućnost za razvijanje planiranih sadržaja uz njih.

Realizacija dela prostora na kome su privatni korisnici realizovaće se u skladu sa njihovim potrebama ali tu realizaciju treba da prati komunalno opremanje.

Pri realizaciji plana neophodno stalno prisustvo i kontrola nadležnih službi a sa ciljem da se prostor u potpunosti privede planiranoj nameni.

Za sve objekte predviđene ovim urbanističkim planom shodno članu 17 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl.list RCG br.12/96), koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada procene uticaja zahvata na životnu sredinu.

12. EKONOMSKA ANALIZA REALIZACIJE PLANA

Planom je obuhvaćeno centralno gradsko jezgro. Intervencije u prostoru se odnose na rekonstrukciju kroz zamenu neuslovnih objekata i popunjavanja u cilju formiranja jedinstvenog i kvalitetnog prostora. Postojeća infrastruktura ne zadovoljava potrebe predmetnog prostora i u daljoj realizaciji je treba prilagođavati novim uslovima u skladu sa planom.

13. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

sunčeve energije

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture,

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

**14. TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA NA PODRUČJU IZMENA
I DOPUNA DUP- a CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE**

Troškovi realizacije planiranih sadržaja obuhvataju:

- 1) Troškovi pripremanja zemljišta
- 2) Troškovi opremanja zemljišta

Troškovi i cene pojedinih radova na pripremi, opremanju i izgradnji na predmetnom području svedeni su na cene iz oktobra meseca 2008. godine na teritoriji Opštine Bijelo Polje. Cene su dobijene i potvrđene od strane Investitora.

- 1) Troškovi pripremanja zemljišta

Troškovi pripreme zemljišta obuhvataju troškove eksproprijacije zemljišta

Troškovi eksproprijacije zemljišta8690m² x 20 € = 292 200 €

UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA	292 200€
--	-----------------

- 2) Troškovi opremanja zemljišta

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Troškovi komunalnog opremanja podrazumevaju troškove izgradnje saobraćajnica i komunalne infrastrukture i to:

SAOBRAĆAJNICE

troškovi izgradnje i rekonstrukcije saobraćajne infrastrukture:		m ²	cena	ukupno
-	troškovi rekonstrukcije saobraćajnica (kolovoz)	48510 x	30€	=1455300 €
-	troškovi izgradnje saobraćajnica (kolovoz)	18310 x	60€	=1098600 €
-	troškovi izgradnje trotoara	21820 x	40€	= 872800€
-	troškovi izgradnje pešačkih staza	3700 x	60€	= 222000€
-	troškovi izgradnje parkinga	8040 x	40€	= 321600€
-	troškovi izgradnj javne garaže	1688 x	400€	= 675200€
<u>UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNICA:</u>				4 645 500€

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje vodovoda:

cevi prečnika ø110mm.....	6540m	x	120€/m ¹	= 784 800€
cevi prečnika ø160mm.....	610m	x	140€/m ¹	= 85 400€
cevi prečnika ø200mm.....	140m	x	160€/m ¹	= 22 400€
cevi prečnika ø315mm.....	1690m	x	180€/m ¹	= 304 200€
- troškovi izgradnje kanalizacije za otpadne vode

cevi prečnika ø 200mm.....	2050m	x	200€/m ¹	= 410 000€
cevi prečnika ø 250mm.....	880m	x	210€/m ¹	= 184 800€
cevi prečnika ø 300mm.....	1590m	x	220€/m ¹	= 349 800€
cevi prečnika ø 400mm.....	1150m	x	250€/m ¹	= 287 500€
cevi prečnika ø 600mm.....	480m	x	280€/m ¹	= 134 400€
- troškovi izgradnje kanalizacije za atmosferske vode

cevi prečnika ø 300mm.....	1480m	x	220€/m ¹	= 325 600€
cevi prečnika ø 350mm.....	520m	x	230€/m ¹	= 119 600€
cevi prečnika ø 400mm.....	3880m	x	240€/m ¹	= 931 200€

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

200€

cevi prečnika Ø 500mm..... 390m x 250€/m¹ = 97 500€

cevi prečnika Ø 600mm..... 100m x 260€/m¹ = 26 000€

- regulacija vodotoka
reka Lješnica L=680m x 6m x80€/m² = 326 400€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 4 389 600€

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,1x630kV,komplet građevinski i elektroenergetski deo
kom.9x30000 = 270 000 €
- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,2x630kV,komplet građevinski i elektroenergetski deo
kom.3x50000 = 150 000 €
- troškovi zamene transformatora 10/0.4kV,1x400kV, novim transformatorom snage 630kVA komplet elektroenergetski deo
kom.1x15000 = 15 000 €
- troškovi izgradnje kablovskog 10kV-nog voda PHP(XHP)48 3x120mm²,sa iskopom rova i polaganjem kabla
m.2900x44 = 127 600€
- ostali troškovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
paušalno 5% = 27 130€

UKUPNO VN mreža: 589 730€

NN mreža:

- troškovi izgradnje kablovskog 1kV-nog voda PP00 4x95mm²,sa iskopom rova i polaganjem kabla
m.4500x40= 180 000€
- Ostali troškovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
paušalno 5% = 9 000€

UKUPNO NN mreža: 189 000€

Javna rasveta:

- troškovi nabavke i postavljanje spoljne rasvete(stiubovi ,NN kabal i ostala oprema
m.4000x20 = 80 000€

UKUPNO javna rasveta: 80 000€

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 858 730€

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priključkom za objekte

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 36 000€

ZELENILO:

Postojeće javne zelene površine dopunjuju sa različitim sadržajima, u smislu staza, mobilijara, dopuna drvodrednim sadnicama, zelenilo u uličnom profilu i dr. Uređenje javnih zelenih površina obuhvata grubo i fino planiranje zemljišta (isključujući troškove nasipanja kod pojedinih delova područja, koje u ovoj fazi nisu razmatrane), zatim zasađivanje sadnica i podizanje travnjaka, isključujući troškove održavanja ovih površina.

UKUPNI TROŠKOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA - PAUŠALNO 194 000€

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 304 014.9€

UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA	10 437 844.9€
--	----------------------

UKUPNI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA NA TERITORIJI DUP--a	
1) UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA	292 200.0€
2) UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA	10 437 844.9€
UKUPNO 1+2	10 730 044.9€

15. OPŠTI I PRAVNI ASPEKTI

o Razlozi i pokretanje inicijative

Namene kojima treba privesti prostor koji zahvata izmena i dopuna DUP--a Centralne zone Bijelo Polje definisane su:

- Izmenom I dopunom GUP-a Bijelo Polje do 2021god.

GUP-om su predviđene smernice za uređenje i izgradnju pojedinih delova grada. U postupku realizacije DUP-a došlo je do izvesnih odstupanja i nemogućnosti sprovođenja plana u pojedinim delovima pa je neophodno kroz Izmenu i dopunu plana stvoriti uslove za dalju realizaciju predmetnog prostora pa je razlog za pokretanje inicijative veoma praktične prirode.

- Pokretanje inicijative rezultiralo je donošenjem odluke o izradi Izmena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje broj 01-2090 od 8.6.2007.god, koju je doneo Predsednik opštine Bijelo Polje

o Normativna uređenost

92

„ URBANPROJEKT – MONT,, PODGORICA deo stranog društva „URBANPROJEKTA,,
AD ČAČAK

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Pravni ambijent u kome se pristupa operacionalizaciji napred opisane inicijative i realizaciji citirane Odluke čine pre svega:

- Zakon u planiranju i uređenju prostora
- Zakon o finansiranju i izgradnji investicionih objekata
- Zakon o građevinskom zemljištu i odgovarajuće odluke o gradskom građevinskom zemljištu
- Statut Skupštine opštine Bijelo Polje
- Propisi o zaštiti životne sredine

- *Donošenje i sadržina odluke*

Na temelju pokrenute inicijative, Predsednik Opštine Bijelo Polje doneo je Odluku o pristupanju izradi Izmena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje

Vrsta dokumentacije: Izmena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje

Područje: Granica Izmena i dopuna plana ide sa juga i jugoistoka rekom Lim do parcele 303 na istoku, obuhvatajući istu, gde počinje industrijska zona zone Bijelo Polje, severna granica ide prugom Beograd – Bar do tunela i dalje ulicom br. VIII do prcele br. 505/1, kada se upravno lomi ka brdu Čukovac. Severna granica dalje ide granicama parcela 505/3, 2972, 2971, 2964, 2962, 555 uključujući iste, dalje ide granicom parcele 2966 isključujući istu, dalje granicom parcela 2967, 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 gde počinje područje DUP-a Rakonje.

Način finansiranja: Sredstva za izradu Plana obezbeđuje Opoština Bijelo Polje iz Budžeta opštine

**Ustanova za
staranje**

o pripremnim poslovima: Opštinski organ lokalne uprave nadležan za poslove urbanizma

- *Izrada i donošenje plana*

Predstavnik SO koji je određen da se stara o pripremnim poslovima, pripremio je Projektni zadatak i dokumentaciju za izradu plana, a zatim zaključio Ugovor, kojim je izradu plana ustupio "Urbanprojekt - Mont"-iz Podgorice deo stranog društva „Urbanprojekt,,-a ad iz Čačka čija je delatnost izrada prostorno planske dokumentacije.

Pored navedenog, u okviru pripremnih poslova: prati izradu plana, pribavlja propisane saglasnosti i mišljenja na plan, sarađuje sa preduzećima, ustanovama i organima.

- "Urbanprojekt - Mopnt" Iz Podgorice registrovan je kod Privrednog suda u Podgorici registarski broj 6-0007354/001

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

- Ugovorom o izradi plana posao je poveren "Urbanprojekt - Mont"-iz Podgorice deo stranog društva „Urbanprojekt,,-a ad iz Čačka a predmet ugovora je izrada Izmene i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje sve u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, programskom zadatku Naručioca i ponudom Obradivača.
- Planski dokument dostavljen je na stručnu ocenu tela koje imenuje odnosno određuje izvršni organ jedinice lokalne samouprave.
- Po utvrđivanju Nacrta plana od strane izvršnog organa jedinice lokalne samouprave isti je stavljen na javnu raspravu. Postupkom javne rasprave obezbeđeno je da građani, a posebno oni koji gravitiraju području za koje se plan donosi, davanjem svojih primedbi i predloga, ostvare svoje pravo na učešće u donošenju, a kasnije i u realizaciji plana, koji je za njih od životnog interesa.

Potrebno je istaći i to da je javna rasprava na neki način zapravo počela kada i rad Obradivača na izradi plana, jer tada je Obradivač, upoznavajući se sa postojećim stanjem na terenu i kroz anketiranje korisnika prostora, već dospeo u kontakt sa istima i nastojao da, u meri koliko je to moguće, u izradi plana poštuje njihove sugestije, primedbe i interese.

- Izveštaj o javnoj raspravi zajedno sa utvrđenim Nacrtom Detaljnog urbanističkog plana i mišljenjem stručnog tela dostavljen je Obradivaču plana radi izrade Predloga detaljnog urbanističkog plana.
Predloge iz mišljenja stručnog tela, koji su prethodno usaglasiti, Obradivač je ugradio u Predlog plana.

Urađeni Predlog plana obradivač će u ugovorenom broju primeraka dostavio opštini Bijelo Polje.

- Predlog plana sa stručnim mišljenjem komisije biće dostavljen izvršnom organu SO na razmatranje i utvrđivanje, a ovaj Skupštini Opštine radi donošenja plana.

- *Sprovođenje plana*

Nakon usvajanja plana, svi subjekti i fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području zahvata plana, u skladu sa odredbama Zakona o finansiranju i izgradnji investicionih objekata, dužni su poštovati planska rešenja utvrđena usvojenim Detaljnim urbanističkim planom. Za ona lica koja se u realizaciji i sprovođenju plana ponašaju suprotno njegovim rešenjima, slede zakonske posledice o čemu se staraju nadležni inspekcijski organi i sami građani sa područja pokrivenog planom, odnosno sva pravna i fizička lica koja za to imaju pravni interes.

*IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE*

Decembar 2009. god.