

Na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 51/08 i 40/10), člana 75 Statuta Opštine Bar („Službeni list CG – opštinski propisi”, broj 06/11), a u skladu sa Programom uređenja prostora opštine Bar za 2011. godinu („Službeni list CG – opštinski propisi”, broj 02/11), **donosim**

Odluku o izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana „Topolica III”

Predmet uređivanja

Član 1.

Ovom Odlukom uređuje se izrada izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta i to:

- vrsta lokalnog planskog dokumenta;
- teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje;
- način finansiranja;
- vrijeme za koje se donosi;
- rokovi izrade;
- osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica; i
- drugo od interesa za izradu lokalnog planskog dokumenta.

Izrada i područje lokalnog planskog dokumenta

Član 2.

Pristupa se izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana „Topolica III“ (u daljem tekstu: lokalni planski dokument).

Član 3.

Lokalni planski dokument zahvata područje Topolice III, tj. prostor oivičen ulicom Jovana Tomaševića, Bulevarom Revolucije, Bulevarom 24. novembra i rijekom Željeznicom.

Orijentaciona granica lokalnog planskog dokumenta je utvrđena digitalno i zahvata površinu od 27,53 ha. Granica lokalnog planskog dokumenta utvrđuje se kroz njegovu izradu i donošenje.

Finansijska sredstva za izradu i ustupanje izrade

Član 4.

Finansijska sredstva za izradu izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta su obezbjeđena u Budžetu Opštine.

Član 5.

Izrada lokalnog planskog dokumenta će se ustupiti na osnovu poziva za javno nadmetanje, u skladu sa zakonom.

Vrijeme za koje se donosi i rok za izradu lokalnog planskog dokumenta

Član 6.

Lokalnim planskim dokumentom određuje se odgovarajuća organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i mjere i smjernice za uređenje, zaštitu i unapređenje prostora za period do 2020. godine.

Član 7.

Rok za izradu nacrtu lokalnog planskog dokumenta je 90 (devedeset) dana od dana zaključivanja Ugovora o ustupanju izrade lokalnog planskog dokumenta.

Rok za izradu predloga lokalnog planskog dokumenta je 30 (trideset) dana od dana isteka javne rasprave po nacrtu lokalnog planskog dokumenta.

Programski zadatak

Član 8.

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak za izradu izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta kojim su određena polazna opredjeljenja lokalnog planskog dokumenta.

Usklađenost lokalnih planskih dokumenata

Član 9.

Lokalnim planskim dokumentom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju, objekata i uređivanje građevinskog zemljišta na području Generalnog urbanističkog plana Bara, na način koji obezbjeđuje usklađeno sprovođenje tih planova.

Član 10.

Lokalni planski dokument mora biti usklađen i sa posebnim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, kulturno-istorijskog, stvorenog i prirodnog naslijeđa, tla, vazduha, šuma, voda, zdravlja, kao i zaštite energetske, rudarskih i industrijskih objekata, sprječavanja i zaštite od industrijskih nesreća; infrastrukturnih objekata i veza, sportskih, turističkih i objekata posebne namjene i njihove infrastrukture.

Osnovne smjernice za izradu

Član 11.

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za razvoj dijela gradskog centra izgradnjom objekata i uređivanjem građevinskog zemljišta.

Područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za stanovanje velikih gustina, centralne i javne funkcije i urbano zelenilo sa ciljem visokokvalitetne valorizacije građevinskog zemljišta u zahvatu.

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi**Član 12.**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta je Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine Opštine Bar.

Pripremnim poslovima, u smislu stava 1 ovog člana, smatraju se:

- priprema programskog zadatka i dokumentacije potrebne za izradu izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta (dokumentacione osnove);
- praćenje toka izrade izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta;
- pribavljanje propisanih saglasnosti i mišljenja i ostvarivanje saradnje sa ovlašćenim subjektima;
- poslovi organizacije i pregleda elaborata plana; i
- drugi poslovi u vezi izrade i donošenja izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta.

Obezbjedenje saradnje**Član 13.**

Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi saradnju sa svim organima, privrednim društvima, ustanovama i drugim pravnim licima nadležnim za poslove projekcije razvoja; vodoprivrede; elektroprivrede; saobraćaja; radio difuzije; zdravstva; odbrane zemlje; kulture; stambeno-komunalne djelatnosti; geodetske, geološke, geofizičke, seizmičke i hidro-meteorološke poslove, poslove statistike, poljoprivrede, šumarstva, turizma, zaštite prirode, zaštite spomenika kulture i zaštite životne sredine.

Organi, privredna društva, ustanove i druga pravna lica iz stava 1 ovog člana dužni su da nosiocu pripremnih poslova, u ostavljenom roku, daju raspoložive podatke i informacije koje su neophodne za izradu lokalnog planskog dokumenta.

Objavljivanje odluke o izradi i pravo uvida**Član 14.**

Odluka o izradi lokalnog planskog dokumenta će se objaviti u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“, dnevnom listu „Pobjeda“, kao i na internet stranici nosioca pripremnih poslova.

Svako ima, kod nosioca pripremnih poslova, pravo uvida u odluku o izradi lokalnog planskog dokumenta i programski zadatak, kao i da daje mišljenje o njihovom sadržaju.

Član 15.

Odluka o izradi izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta sa programskim zadatkom će se dostaviti Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Stupanje na snagu**Član 16.**

Odluka o izradi lokalnog planskog dokumenta stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi“.

Broj: 031-435

Bar, 4. april 2011. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIĆEVIĆ

Programski zadatak

Programskim zadatkom za izradu izmjena i dopuna lokalnog planskog dokumenta se određuju polazna opredjeljenja lokalnog planskog dokumenta, kao i zahtjevi i potrebe korisnika prostora iskazani u Izvještaju o stanju uređenja prostora.

Detaljni urbanistički plan

Sadržaj detaljnog urbanističkog plana

Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju objekata u naseljima na području Generalnog urbanističkog plana Bara, odnosno Prostorno-urbanističkog plana opštine Bar, čija izrada je u toku, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.

Sadržaj detaljnog urbanističkog plana definisan je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 51/08 i 40/10).

Detaljni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi; ažurne katastarske planove u digitalnom ili analognom obliku; izvod iz prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za odnosno područje; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora; kriterijume za primjenu energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; veličine urbanističkih parcela, vrste objekata, visinu i orijentaciju objekata, najveći broj spratova, broj stanova, bruto razvijena građevinska površina i dr.; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice za zaštitu životne sredine; mjere za urbanističko i arhitektonsko oblikovanje prostora; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; režim zaštite kulturne baštine; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Bliži sadržaj i forma planskog dokumenta, kategorije i kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije, jedinstveni grafički simboli i ostali sadržaj državnih i lokalnih planskih dokumenata definisani su Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim

grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore”, broj 24/10).

Tekstualni dio lokalnog planskog dokumenta treba da sadrži:

- uvodni dio,
- analitički dio,
- opšte i posebne ciljeve,
- planirano rješenje, i
- smjernice za sprovođenje plana.

Grafički dio lokalnog planskog dokumenta treba da sadrži:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko - katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- izvod iz planskog dokumenta višeg reda,
- izvod iz validnih planskih dokumenata predmetnog i kontaktnog područja,
- inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena,
- stanje fizičkih struktura i namjene površina sa prikazom objekata izgrađenih suprotno zakonu ili važećem planu,
- administrativnu podjelu i podjelu na planske jedinice,
- plan namjene površina i objekata javnih funkcija,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode i kulturne baštine
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- stanje i plan termotehničke infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

Grafički dio treba da sadrži i dvije sintezne karte, i to:

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

Plansko rješenje treba prikazati planom fizičkih struktura ili prostornih oblika, tj. maketom ili 3D vizuelizacijom.

Detaljni urbanistički plan izrađuje se na topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:1000 ili 1:500.

Lokalni planski dokument izrađuje se na kartama i topografsko–katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentuje se na kartama i topografsko–katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Metodologija

U postupku izrade lokalnog planskog dokumenta potrebno je obezbijediti slijedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz GUP-a Bara i deklariranih razvojnih opredjeljenja sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi ...),
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije i one čija je izrada u toku,
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto (gradski centar i prostor planiranog turističkog kompleksa u priobalnom području),
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi).

Takođe, treba uzeti u obzir rješenja Konkursa za izradu idejnog urbanističko – arhitektonskog rješenja centra Bara sa ciljem integralnog sagledavanja šireg prostora i međusobne usaglašenosti i dopunjavanja sadržaja planskih dokumenata.

Sadržaji u prostoru

Generalnim urbanističkim planom Bara područje lokalnog planskog dokumenta je namijenjeno za razvoj gradskog centra izgradnjom i uređenjem neizgrađenog građevinskog zemljišta, uz potrebu stvaranja planskih preduslova za urbanu rekonstrukciju izgrađenih djelova prostora u cilju implementacije smjernica planova višeg reda.

Očekuje se da okosnica razvoja planskog područja bude privođenje namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta prema smjericama Generalnog urbanističkog plana Bara do 2020. godine.

Prostor lokalnog planskog dokumenta definisan je sa pretežnim namjenama:

- **Stanovanje velikih gustina:** U okviru ove namjene moguća je izgradnja slobodnostojećih, objekata u prekinutom i u neprekinutom nizu. Optimalna veličina urbanističkih parcela, odnosno lokacija je najmanje 600 m² površine, a širina uličnog fronta oko 40 m. Pretežna spratnost objekata je 10 (deset) nadzemnih etaža. Indeks zauzetosti zemljišta iznosi 40 – 75%. Indeks izgrađenosti iznosi 1,5 – 4,2.
- **Centralne funkcije:** Objekti koji se grade u gradskom centru mogu biti poslovni,

poslovno–stambeni ili stambeni. Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti se određuju na nivou urbanističke parcele, odnosno lokacije i na nivou homogenih cjelina u određenim djelovima centra. Po pravilu se kreću do 75%, odnosno 4,2. Pri izgradnji novih objekata u centru mora biti istovremeno obezbjeđen pripadajući parking–prostor (po pravilu na sopstvenoj parceli) prema normativima za odgovarajuće djelatnosti. Oblikovanje objekata je jedan od najvažnijih uslova za izgradnju objekata u centrima. Zelenilo će se razvijati u skladu sa raspoloživim prostornim mogućnostima sa akcentom na uličnim koridorima. Sadržaji centara će se prostorno i oblikovno ukomponovati sa zelenilom koje treba da preuzme ulogu kako funkcionalnog, tako i estetskog elementa u prostoru. Na prostorima novih centara treba potencirati uređenje manjih trgova, pijaceta i slobodnih blokovskih površina.

Objekti i uređaji komunalne infrastrukture

Mreža osnovnih saobraćajnica je definisana GUP-om Bara. Javni parkinzi se obrazuju ili u profilu saobraćajnica ili na posebnim površinama koje iziskuju specifično uređivanje, ozelenjavanje, obradu, kontrolu i dimenzionišu se prvenstveno za korisnike javnih sadržaja, prema normativima za određene vrste objekata. Lokalnim planskim dokumentom se utvrđuje razmještaj javnih garaža, čija je realizacija obavezna zbog funkcionisanja pojedinih djelova grada. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila i vozila za obavljanje djelatnosti obezbjeđuje se, po pravilu, na parceli, odnosno lokaciji izvan javnih površina i realizuje istovremeno sa osnovnim sadržajima na parceli, odnosno lokaciji. Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli planirati u skladu sa ponuđenim urbanističkim rješenjima i namjenama.

Namjena	Potreban broj parking mesta
Stanovanje	1-1,2 PM/ 1 stambena jedinica
Poslovanje	10 PM /1000 m ²
Obrazovanje	0,25 - 0,35 PM/ 1 zaposlenom
Trgovina	20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine
Uprava, pošta, banka i slično	20 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Hoteli	50 PM/ 100 soba
Ugostiteljstvo	25 - 30 PM/ 1000 m ² korisne površine
Sportski objekti	0,30 PM/gledaocu
Bolnica, dom zdravlja	25 PM/ 1000 m ² korisne površine

Formiranje novih trgova i dominantnih pješačkih koridora u planu treba definisati kroz elemente urbanističkog projekta. Značajne raskrsnice, karakteristični prostori na saobraćajnicama (ljevkasta proširenja, nekarakteristični profili) koji doprinose izgledu i oblikovanju prostora, razraditi kroz elemente urbanističkog projekta, a za značajne objekte (prema položaju, sadržaju, volumenu) planirati obavezno raspisivanje konkursa.

Infrastrukturni koridori se formiraju ili u profilima ulica ili u samostalnim koridorima, prema standardima propisanim za određeni vid infrastrukture i uz mjere zaštite koje iziskuje svaki od njih. Na prostoru obuhvaćenom zaštitnim infrastrukturnim pojasom nije dozvoljeno graditi objekte ili vršiti radove suprotno svrsi zbog koje je uspostavljen zaštitni pojas. Plansko rješenje infrastrukture definisati u skladu sa planom višeg reda i uz usaglašavanje sa podacima, predlozima i mišljenjima nadležnih organa, institucija i privrednih društava.

Uzimajući u obzir ekskluzivnost lokacije i njen karakter budućeg gradskog centra, planirana infrastruktura treba da zadovolji posebne standarde visokog kvaliteta i savremena tehnička i tehnološka rješenja objekata.

Planirati adekvatne prostore i opremu za selektivno prikupljanje komunalnog otpada, zelena ostrva i druge sadržaje u skladu sa Planom upravljanja otpadom za opštinu Bar.

Pejzažno uređenje

Kroz izradu planskog dokumenta definisati:

- karakteristične elemente parterne arhitekture i mobilijara u skladu sa tradicionalnim rješenjima,
- uspostavljanje optimalnog odnosa između prostora planiranog za izgradnju i slobodnih zelenih površina,
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina,
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju,
- linijsko zelenilo duž javnih komunikacija i u zonama skverova i pijaceta.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Lokalni planski dokument izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi, a prezentuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi koji moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Prilikom definisanja nivelacije i regulacije voditi računa o izgrađenim fizičkim strukturama (objekti i uređene javne površine) i maksimalno koristiti

povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena.

Lokalnim planskim dokumentom dati smjernice za unapređenje pristupačnosti postojećih objekata i uređenje prostora oko objekata, primjenom univerzalnog dizajna. Uvođenje elemenata pristupačnosti javnog saobraćaja, obavezno je na svim nivoima planiranja i uređenja prostora. Elementi pristupačnosti javnog saobraćaja odnose se prvenstveno na stajališta, parking prostore, javne pješačke površine i dr.

Urbanistička parcela formira se na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju u lokalnom planskom dokumentu. Plan parcelacije mora sadržati podatke o tjemenu planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren. Kod utvrđivanja bloka, odnosno zone, preporučuje se definisanje urbanističkih parcela prema regulaciji saobraćajnica, vodotokova i sličnih postojećih ili planiranih objekata. Unutar bloka, odnosno zone, definisati pravila regulacije i nivelacije lokacije za izgradnju objekata prema građevinskim linijama u, po pravilu, fiksnom odnosu prema regulacionoj liniji (po pravilu osovina saobraćajnice) i relativnom odnosu prema susjednim lokacijama.

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele.

Ekonomska analiza i faze realizacije

Ekonomskom analizom treba dati rezime ključnih ekonomskih i socijalnih pitanja i uticaja koji proističu iz različitih scenarija izgradnje, utvrditi potencijalna ograničenja za predloženu izgradnju, procijeniti investicionu vrijednost te ekonomsko-finansijske implikacije i društvenu korisnost potencijala koji proizilaze iz predmetnog plana. Ekonomskom analizom je potrebno prikazati i realne troškove uređivanja građevinskog zemljišta, što podrazumjeva troškove pripreme i komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Izradom lokalnog planskog dokumenta treba provjeriti potrebu fazne realizacije plana. U tom slučaju treba voditi računa da se, na osnovu planiranih uslova, cjeline (zone, blokovi) mogu nezavisno realizovati.

Urbanističko-tehnički uslovi

Lokalni planski dokument sadrži osnove za utvrđivanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju i rekonstrukciju objekata, a naročito:

- geodetsko-katastarske podloge;

PROGRAMSKI ZADATAK

- pretežnu namjenu i pretežnu spratnost objekta;
- maksimalno dozvoljene kapacitete objekta (broj stambenih i drugih jedinica);
- orijentacionu horizontalnu i vertikalnu osnovu (gabarit) prema građevinskoj liniji, indeksu zauzetosti i indeksu izgrađenosti lokacije;
- građevinsku i regulacionu liniju i nivelacione kote objekta;
- vrstu materijala za fasade i krovni pokrivač, kao i nagib krovnog pokrivača;
- uslove za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta;
- orijentaciju objekta u odnosu na strane svijeta;
- meteorološke podatke (ružu vjetrova, osunčavanje, visinu atmosferskih padavina, temperaturne ekstreme i dr.);
- podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda i parametre za aseizmičko projektovanje, kao i druge uslove za zaštitu od zemljotresa;
- uslove za zaštitu životne sredine i zaštitu od elementarnih nepogoda, pejzažno oblikovanje lokacije i površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila;
- mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put;
- uslovi za rekonstrukciju javnih, stambenih i stambeno-poslovnih objekata, za potrebe prilagođavanja pristupačnosti licima smanjene pokretljivosti i preporuke za otklanjanje arhitektonskih barijera;
- komunalnu infrastrukturu i kablovski distributivni sistem;
- elemente kulturne baštine.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju javnih puteva obuhvataju i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju priključaka na druge puteve, kao i uslove građenja pratećih objekata (parkirališta, benzinske stanice i slično) i uslove zaštite životne sredine, kulturne baštine i ambijentalnih vrijednosti.

Izveštaj o stanju uređenja prostora

Sastavni dio Programskog zadatka su i zahtjevi i potrebe korisnika prostora iskazani u Izveštaju o stanju uređenja prostora za 2010. godinu.

Broj: 031-435

Bar, 4. april 2011. godine

Predsjednik Opštine Bar

Žarko PAVIĆEVIĆ