

Izmjene i dopune Prostorno – urbanističkog plana opštine Bijelo Polje -Koncept-



Naručilac:
Vlada Crne Gore

Obrađivač:
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

novembar, 2019. godine

Plan: Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje

Faza: Koncept planskog rješenja

Rukovodilac izrade Plana

mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.

RADNI TIM:

Urbanizam

mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.

Zorana Zejak, spec.sci.arh.

Ana Nenezić, spec.sci.arh.

Hidrotehnička infrastruktura

Natasa Novović, dipl.ing.građ.

Elektroenergetska infrastruktura

Nada Dašić, dipl.ing.el.

Saobraćajna infrastruktura

Zoran Dašić, dipl.ing.građ.

Telekomunikaciona infrastruktura

Željko Maraš, dipl.ing.el.

Pejzažna arhitektura

Nađa Goranović, dipl.ing.pejz.arh.

Predstavnik opštine Bijelo Polje

Budimka Bošković, dipl.ing.građ.

Rukovodilac izrade

mr Jadranka Prgomet Popović dipl. ing. arh.



Podgorica, novembar, 2019. godine

Sadržaj:

I UVODNI DIO	0
1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna PUP-a opštine Bijelo Polje	1
2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Bijelo Polje	2
3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom	4
II ANALITIČKI DIO	19
1. Prostorno urbanistički plan opštine Bijelo Polje (PUP), (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 7/14)	19
2. Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori (Ministarstvo ekonomije)	20
3. Ocjena postojeće planske dokumentacije	20
4. Analiza i ocjena postojećeg stanja	21
III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA	25
1. Zona "Nedakusi"	25
2. Zona "Cerovo"	29
3. Zona "Vraneška dolina"	30
4. Zona "Bistrička dolina"	35
5. Zona "Rakonje – Ravna Rijeka"	39
6. Zona "Ribarevine – Poda"	44
IV SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA	49
LITERATURA	51

I UVODNI DIO**1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje**

Izrada Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje (u daljem tekstu Izmjene i dopune PUP-a) radi se na osnovu:

1.Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Službeni list Crne Gore", br. 029/19 od 24.05.2019)

Za Izmjene i dopune PUP-a radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu (član 3 Odluke) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

2.Ugovora br.104-656/42 od 16.10.2019.g.zaključenog između Ministarstva održivog razvoja i turizma i mr Jadranke prgomet Popović, dipl.ing.arh.urb.rukovodioca radnog tima, u ime radnog tima.

Cilj izrade IDPUP-a definisan je Programskim zadatkom: *Kroz izradu Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je stvoriti prostorno planske preduslove za ekonomski razvoj Opštine, podsticanja investicija i otvaranja radnih mjesta, pa je iz tog razloga neophodno inicirati izmjene prostorno planske dokumentacije za realizaciju projekta biznis zona.*

Odlukom o osnivanju biznis zona "Nedakusi", "Cerovo", "Vraneška dolina", "Bistrička dolina", "Rakonje - Ravna Rijeka" i "Ribarevine - Poda" ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 19/18 i 48/18) Opština Bijelo Polje osnovala je biznis zone "Nedakusi", "Cerovo", "Vraneška dolina", "Bistrička dolina", "Rakonje-Ravna Rijeka" i "Ribarevine-Poda" na području te opštine.

Odlukom je definisano da Izmjene i dopune PUP-a obuhvataju lokacije određene za biznis zone na teritoriji opštine Bijelo Polje, određene Odlukom o osnivanju biznis zona "Nedakusi", "Cerovo", "Vraneška dolina", "Bistrička dolina", "Rakonje - Ravna Rijeka" i "Ribarevine - Poda" ("Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 19/18 i 48/18), te da će se raditi i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

Izmjene i dopune PUP-a se odnose na preispitivanje namjene površina sa ciljem definisanja navedenih biznis zona kao površina pogodnih za investiranje u privredne objekte.

Prva faza u izradi Plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br.088/17 od 26.12.2017), je izrada Koncepta planskog dokumenta.

Izradi Koncepta Plana prethodila je analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja na terenu, saradnja i razgovori sa predstavnicima opštine Bijelo Polje i pribavljena dokumentacija u okviru pripremnih poslova.

Primjenjujući metodologiju propisanu Programskim zadatkom, izvršeno je:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PUP-a Bijelo Polje i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije, programi);
- analiza i ocjena postojeće planske i studijske dokumentacije;

- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analiza i ocjena postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade Izmjena i dopuna PUP-a.

2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Bijelo Polje

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje predstavljaju smjernice Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje i druga dokumentacija sa lokalnog i državnog nivoa (razvojna dokumenta, studije, mišljenja, podaci nadležnih institucija, inicijative i zahtjevi korisnika prostora), kao i stvoreni uslovi (dalekovod, pristupni put...) i mogućnosti primjene i realizacije definisanih planskih opredjeljenja važećeg PUP-a.

U postupku pripremih poslova pribavljeni su sljedeći podaci, mišljenja uslovi i sugestije:

- CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem br.10-10-29950 od 19.06.2019.g. prilogu dostavljeni raspoloživi elektroenergetski podaci za svih 6 lokacija u elektronskoj formi.
- Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost br.0404-4187/2 od 14.06.2019.g. - dati elektronski podaci i preporuke za izradu planskog dokumenta,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara br.03-187/2019-1 od 13.06.2019.g - uvidom u predmetni planski zahvat utvrđeno je da se u okviru istog nalazi 23 kulturnih dobara i preko 300 arheoloških lokaliteta, odnosno dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. Konstatovano da za planski dokument nije urađena Studija zaštite kulturne baštine. Imajući u vidu izloženo, te činjenicu da Studiju zaštite izrađuje i donosi Uprava, to se ovaj organ obavezuje da u, razumnom roku, izradi i donese istu za potrebe izrade Izmjena i dopuna PUP-a opštine Bijelo Polje.
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine br.02-D-1726/2 od 19.06.2019.g. - sugestija da se Odluka dopuni u cilju usglašavanja sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja prije donošenja konačne Odluke o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu Izmjena i dopuna PUP-a opštine Bijelo Polje.
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo br.02/1-1256/2 -19 od 26.06.2019.g. – u zahvatu Plana nema postojećih aerodroma ni radio –navigacionih uređaja za koje je potrebno uvoditi dodatne zaštitne prostorne površine za ograničenje izgradnje objekata, odnosno nije potrebno u ovom planskom dokumentu uvoditi dodatne uslove i smjernice koje se odnose na sigurnost vazdušnog saobraćaja. Za objekte preko 45 m, potrebno je pojedinačno sprovesti analizu uticajana operacije vazduhoplovstva.
- Uprava za saobraćaj, br.03-6332/1 od 26. 06. 2019. g. - po pitanju saobraćajne infrastrukture, neophodno je planirati raskrsnice (priklučenje biznis zona na državne puteve) sa punim sistemom veza preko kojih će se servisnim saobraćajnicama opsluživati područje buduće biznis zone.
- Ministarstvo ekonomije, Direktorat za energetiku br.350-25/2019-2 od 20.06.2019.g. - obavještenje: Izdate su energetske dozvole za izgradnju mHE na dijelu vodotoka: kao nadležni organ izdalo koncesije za izgradnju malih hidroelektrana na vodotocima

Lještanica (KO Lijeska), Bistrica - pritoka Ljuboviđe (KO Majstorovina i KO Ravna Rijeka), Bistrica (KO Srednje Brdo, KO Mojdir, KO Bistrica i KO Kostenica) i Vrelo (KO Lijeska).

Izdate su energetske dozvole za izgradnju mHE na dijelu vodotoka:Zagradaska rijeka (KO Prijelozi), Brzava (KO Prijelozi), Stubljanska (KO Kostenica). Dati podaci o pribavljenim upotrebnim dozvolama, utu i izradi planske dokumentacije za konkretne mHE.

Lještanica, Bistrica –pritoka Ljuboviđe, Vrelo, Zagradaska rijeka, Brzava su lijeve pritoke Lima, a Stubljanska rijeka i Bistrica su desne pritoke Lima.Budući da je Odlukom obuhvaćena obala Lima, Vodotok Bistrica i naselje Bistrica, potrebno je uzeti u obzir navedene lokacije na kojima su date koncesije i izdate energetske dozvole za izgradnju mHE, kao i lokacije na kojima se realizuje koncesiona djelatnost.

Na teritoriji Opštine, nalaze se, za sada, ležište bigra Gornja Lijeska, ležište tehničko - građevinskog kamena »Lješnica« - Bioče za koje je data koncesija.

Utvrđeni su i sljedeći lokaliteti:tehničko-građevinski kamen »Kurilo« i tehničko - građevinski kamen »Bioča«.

- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Direktorat za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju br.351-24/19-2 od 10. 06. 2019. g. - uputili na strategije i programe za navedene oblasti koje treba koristiti,
- Prilikom izrade IID PUP-a imati u vidu dokument - Strategija razvoja poljoprivrede i ruralnog područja 2015-2020 - Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Podgorica, jun 2015 i Akcioni plan za usaglašavanje sa pravnim tekovinama EU Poglavlje 11 - Poljoprivreda i ruralni razvoj. Takođe, može se uzeti u obzir prilikom izrade Plana, a tiče se ribarstva, je Strategija ribarstva Crne Gore 2015-2020 sa Akcionim planom za prenošenje, implementaciju i sprovođenja pravne tekovine EU.
- Kada su u pitanju šumarstvo i lovstvo, treba imati u vidu smjernice revidovane Strategije razvoja šuma i šumarstva Crne Gore (2014 - 2023), a u oblasti lovstva treba imati u vidu Program razvoja lovstva u Crnoj Gori (2015 - 2024).
- U oblasti vodoprivrede neophodno je imati u vidu Vodoprivrednu osnovu Crne Gore i Strategiju upravljanja vodama.
- Uprava za nekretnine - dostavljen Izvod iz digitalnog plana (17.06.2019.g.) za KO Bijelo Polje, Bistrica, Bojišta, Cerovo, Crnča, Laholo, Grab, Gubavač, Kovren, Lekovina, Muslići, Nedakusi, Pape, Pavino Polje, Pečarska, Poda, Ravna Rijeka, Tomaševo, Voljavac, Zaton.

Podaci iz Opštine Bijelo Polje: Aktom broj 01-2773/2 od 09.04.2014.g. izjasnila se da nema zahtjeva u pogledu dopune Nacrta odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje koje joj je dostavilo Ministarstvo radi davanja predloga i smjernica za Programski zadatak.

U toku izrade IDPUP, u saradnji sa Opštinom, došlo je do određene inicijative od strane Opštine, koja se odnosi na izgradnju objekata za stanovanje na površini u zahvatu zone Nedakusi, koja je u ovom Konceptu razmotrena i obrazloženo moguće plansko rješenje.

Takođe, ukazano je na potrebu dopune smjernica za seoski turizam i predlog za određene sadržaje u zelenom pojasu u dijelu prostora Otoka - Loznica (ispod MUP-a) u cilju izgradnje pješačkih i biciklističkih staza.

3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Programskim zadatkom kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Plana definisano je da se Izmjene i dopune PUP-a odnose na preispitivanje namjena pojedinih površina u zahvatu urbanističko planskog rješenja u postojećem PUP-u na više lokacija u okviru kojih se nalazi nekoliko lokaliteta (primjenjena terminologija iz opštinske Odluke o formiranju biznis zona), kao i na izmjenu i dopunu smjernica za sprovođenje PUP-a u predmetnom prostoru-zahvatu (u cilju definisanja biznis zona).

Lokacija 1: "Nedakusi": obalom Lima od kraja Pruške nizvodno do Strojtančkog mosta, zatim Strojtančkim putem sjeverozapadno do željezničke pruge, zatim prugom do početka Pruške. Biznis zonu čine katastarske parcele ukupne površine 921.595m², od čega je u privatnoj svojini 714.135m² (Tabela br.1), a u državnoj svojini 207 460 m² (Tabela broj 2) koje se nalazi u obuhvatu zahvata DUP-a industrijska zona.

TABELA BR.1

Redn i	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
broj	parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacij e	nepokretnost	
1	2	3	4	5	6	7
1	4	34245		34245	392	Bijelo Polje
2	125	391		391	107	Nedakuse
3	86	3934		3934	818	Nedakuse

4	86/2	2938	1083	4021	875	Nedakuse
5	86/5	5556	1547	7103	958	Nedakuse
6	87	1328	29	1357	770	Nedakuse
7	88	409	87	496	770	Nedakuse
8	89	533		533	818	Nedakuse
9	90/1	797		797	772	Nedakuse
10	90/2	2678	88	2766	862	Nedakuse
11	90/4	32490	6808	39298	534	Nedakuse
12	90/13	2893		2893	983	Nedakuse
13	90/100	2549		2549	983	Nedakuse
14	90/105	3552		3552	980	Nedakuse
15	10//1	6642		6642	3424	Bijelo Polje
16	10//2	1384	12	1396	3424	Bijelo Polje
17	11//4	4155		4155	3418	Bijelo Polje
18	14//3	8201		8201	4011	Bijelo Polje
19	9//1	15918		15918	3215	Bijelo Polje
20	11//1	13250		13250	3215	Bijelo Polje
21	11//3	6237		6237	3215	Bijelo Polje
22	8//1	55985	34860	90845	397	Bijelo Polje
23	8/2,8/4,8/5	11541	1210	12751	1296	Bijelo Polje
24	8//3	1696	4604	6300	1530	Bijelo Polje
25	6//1	3181		3181	397	Bijelo Polje
26	6//2	1121		1121	397	Bijelo Polje
27	5	8248	1008	9256	397	Bijelo Polje
28	73/2	193		193	78	Nedakuse
29	91/2	35221		35221	78	Nedakuse
30	91/3	30216		30216	78	Nedakuse
31	91/8	3997		3997	78	Nedakuse
32	91/14	32880		32880	78	Nedakuse
33	91/15	648		648	78	Nedakuse
34	91/16	2484		2484	78	Nedakuse
35	91/17	492		492	78	Nedakuse
36	74/1	73901		73901	83	Nedakuse
37	74/54	2617		2617	83	Nedakuse
38	75	693		693	83	Nedakuse
39	76	1602		1602	83	Nedakuse
40	77/4	2130	520	2650	853	Nedakuse

41	77/5	2125		2125	996	Nedakuse
42	77/100	62308		62308	83	Nedakuse
43	78/100	4458		4458	83	Nedakuse
44	79/100	6033		6033	83	Nedakuse
45	80/100	776		776	83	Nedakuse
46	81/100	1681		1681	83	Nedakuse
47	82/100	25420		25420	83	Nedakuse
48	82/101	6865	2932	9797	770	Nedakuse
49	82/3	3141		3141	863	Nedakuse
50	84/100	1671		1671	83	Nedakuse
51	85	1155		1155	83	Nedakuse
52	87	1328	29	1357	770	Nedakuse
53	88	409	87	496	770	Nedakuse
54	89	533		533	818	Nedakuse
55	91/1	17646		17646	831	Nedakuse
56	91/5	6844		6844	831	Nedakuse
57	91/6	11305		11305	854	Nedakuse
58	91/7	12785		12785	949	Nedakuse
59	91/18	11885	228	12113	949	Nedakuse
60	91/19	469		469	949	Nedakuse
61	91/20	1719		1719	949	Nedakuse
62	91/21	673		673	949	Nedakuse
63	91/22	2124		2124	949	Nedakuse
64	91/23	41		41	949	Nedakuse
65	91/24	35		35	949	Nedakuse
66	91/25	501		501	949	Nedakuse
67	107	3722	300	4022	727	Nedakuse
68	133	7716	2081	9797	771	Nedakuse
69	135	40804	217	41021	81	Nedakuse
70	82/15	669		669	945	Nedakusi
71	82/16	638		638	945	Nedakusi
UKUPNA POVRŠINA		656 405		714 135	Privatno vlasništvo	

TABELA BR.2

Redni broj	Broj parcele	Povrsina parcele(m²)	Povrsina objekta(m²)	Ukupna povr.lokacije	List nepokretnost	KO
1	2	3	4	5	6	7
1	1	365		365	1001	Bijelo Polje
2	11/1,11/3	15950	3537	19487	3215	Nedakuse
3	9/1	9801	6117	15918	3215	Nedakuse
4	7	3878		3878	2411	Bijelo Polje
5	4	32207	2038	34245	392	Bijelo Polje
	13/1					
6	13/2	6691	1930	8621	3213	Bijelo Polje
7	12/1	10194	2445	12639	3214	Bijelo Polje
8	12/2	632		632	3214	Bijelo Polje
9	18/2	3618	589	4207	3387	Bijelo Polje
10	18/3	22		22	2411	Bijelo Polje
11	17	3527		3527	410	Bijelo Polje
12	16	759		759	1001	Bijelo Polje
13	16/1-16/3	185		185	1001	Bijelo Polje
14	16/2	165	30	195	3390	Bijelo Polje
15	15/1-15/2	1346		1346	3213	Bijelo Polje
16	15/3	195		195	1001	Bijelo Polje
17	14//1,4,5	5851	2495	8346	3214	Bijelo Polje
18	24	2499	527	3026	1174	Bijelo Polje
19	22	4317	896	5213	3495	Bijelo Polje
20	21//1	1266		1266	387	Bijelo Polje
21	21/2		746	746	3733	Bijelo Polje
22	20//1	3023	853	3876	387	Bijelo Polje
23	20//2	1269		1269	3733	Bijelo Polje
24	19//1	420		420	3387	Bijelo Polje
25	19//3,4,5	1778		1778	2411	Bijelo Polje
26	72	1189	375	1564	85	Nedakuse
27	74/2	61033		61033	532	Nedakuse
28	74/91	387		387	841	Nedakuse
29	77/32	1889		1889	877	Nedakuse
30	77/43	1788		1788	942	Nedakuse
31	92	2334	434	2768	80	Nedakuse
32	95	117		117	340	Nedakuse
33	93/5	26		26	338	Nedakuse
34	98/2	20		20	338	Nedakuse
35	100	427		427	338	Nedakuse
36	101	406		406	338	Nedakuse
37	102	198		198	338	Nedakuse
38	123	1324		1324	338	Nedakuse
39	132	1836		1836	84	Nedakuse
40	134	1421	95	1516	339	Nedakuse
UKUPNA POVRšina		184353	23107	207460	Drzavno vlasnistvo	



Slika br. 1. Lokacija 1 "Nedakusi"

Lokacija 2 "Cerovo" obuhvata zemljište i objekte skladišta "Cerovo". Biznis zonu čine katastarske parcele u državnoj svojini (dva lokaliteta), ukupne površine 313.877m² koje se nalaze u obuhvatu zahvata Prostorno urbanističkog plana.

Lokacija	Redni	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	Broj	parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacije	nepokr.	
1	2	3	4	5	6	7	8
	1	2174/2	237		237	2375	B.POLJE
	2	3426/2	393		393	2375	B.POLJE
	3	3427/3	14864		14864	2375	B.POLJE
	4	3429/2	1062		1062	2375	B.POLJE
	5	3429/3	241		241	2375	B.POLJE
	6	3430/2	462		462	2375	B.POLJE
	7	3430/3	30		30	2375	B.POLJE
	8	3431/1	262		262	2375	B.POLJE
	9	3431/2	318		318	2375	B.POLJE
	10	3432/2	500		500	2375	B.POLJE
	11	3432/3	400		400	2375	B.POLJE
	12	3432/1	11645		11645	2375	B.POLJE
	13	3432/2	20	34	54	2375	B.POLJE
	14	3433/1	365		365	2375	B.POLJE
	15	3433/2	1945		1945	2375	B.POLJE
	16	3434/2	4431		4431	2375	B.POLJE
	17	3435/2	240		240	2375	B.POLJE
	18	3440/3	507		507	2375	B.POLJE
	19	3440/2	8229		8229	2375	B.POLJE
	20	3444	240		240	2375	B.POLJE

	21	3445	2008		2008	2375	B.POLJE
CEROVO	22	3445/5	5042		5042	2375	B.POLJE
	23	3446/3	810		810	2375	B.POLJE
	24	3446/2	6380		6380	2375	B.POLJE
	25	3449/2	1699		1699	2375	B.POLJE
	26	3449/3	210		210	2375	B.POLJE
	27	3450/3	22292		22292	2375	B.POLJE
	28	3450/5	19948		19948	2375	B.POLJE
	29	3450/6	1085		1085	2375	B.POLJE
	30	3451/2	1128		1128	2375	B.POLJE
	31	3452	2659		2659	2375	B.POLJE
	32	3453	9836		9836	2375	B.POLJE
	33	3454	520		520	2375	B.POLJE
	34	3455	6478		6478	2375	B.POLJE
	35	3456	959		959	2375	B.POLJE
	36	3457	3289		3289	2375	B.POLJE
	37	3458	260		260	2375	B.POLJE
	38	3459	195		195	2375	B.POLJE
	39	3460/1	192		192	2375	B.POLJE
	40	3460/2	168		168	2375	B.POLJE
	41	3462/2	561		561	2375	B.POLJE
	42	3463	345		345	2375	B.POLJE
	43	1670	181388		181388	66	CEROVO
UKUPNA POVRŠINA		313843	34	313877	DRŽAVNO VLASNIŠTVO		

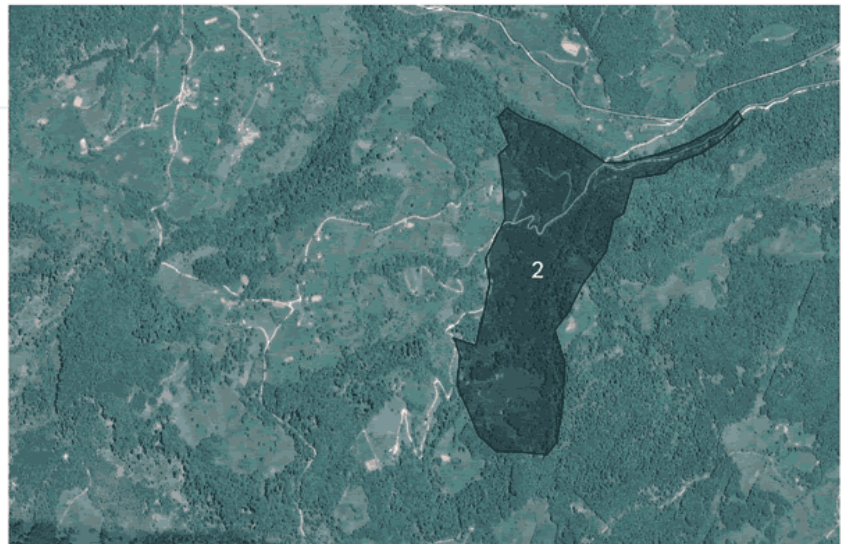
Biznis zona CEROVO

- Biznis zona CEROVO
- Biznis zona CEROVO



Biznis zona CEROVO

- Biznis zona CEROVO
- Biznis zona CEROVO



Slika br. 2. Lokacije "Cerovo"

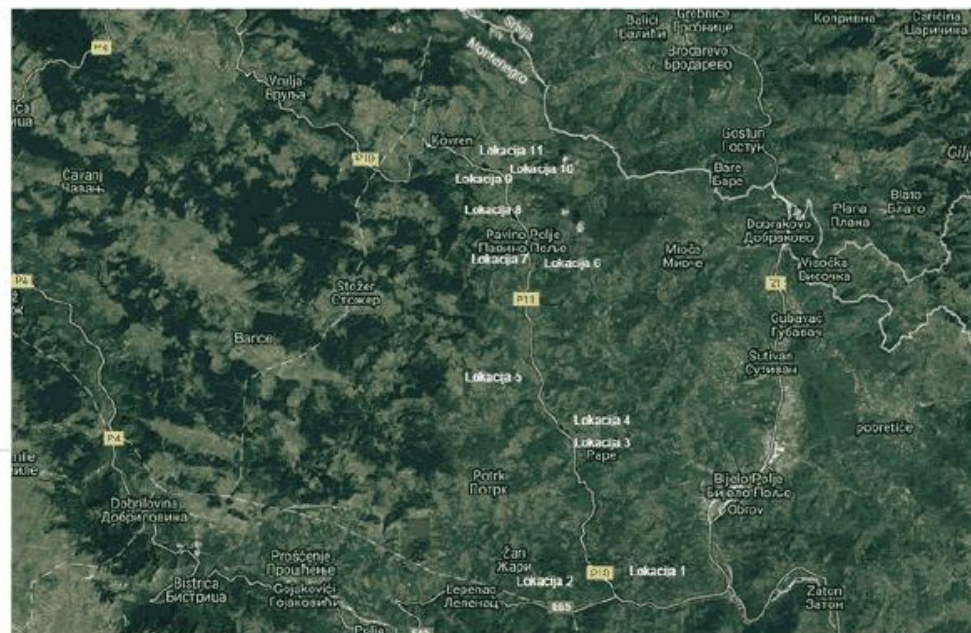
Lokacija 3 "Vraneška dolina" obuhvata zemljište pored putnog pojasa regionalnog puta Slijepač most - Pljevlja, u dijelu Slijepač most – Kovren. Biznis zonu čine katastarske parcele u privatnoj svojini razvrstane u 11 lokaliteta, ukupne površine 230.690m² koje se nalaze u obuhvatu zahvata Prostorno urbanističkog plana.

TABELA BR.1

Lokacija	Redni	Broj	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	Broj	parcele	parcele(m ²)	povr.lokacije	Nepokretnosti	
1	2	3	4	5	6	7
I	1	1583	352	6653.84	230	Boišta
	2	1584	690.87		229	Boišta
	3	1585	947.55		230	Boišta
	4	1586	225.51		229	Boišta
	5	1587	4298.36		228	Boišta
	6	1588	139.55		229	Boišta
1	2	3	4	5	6	7
II	7	1571	738	5804	202	Boišta
	8	1572	5066		202	Boišta
1	2	3	4	5	6	7
III	9	747	3702	9848	184	Pape
	10	748	6146		184	Pape
1	2	3	4	5	6	7
IV	11	832	2418.1	31509.2	148	Tomaševo
	12	833	2056		148	Tomaševo
	13	834	3223.91		148	Tomaševo
	14	836	4409.29		144	Tomaševo
	15	837	967.87		144	Tomaševo
	16	838	2604		144	Tomaševo
	17	844	4700		148	Tomaševo
	18	845	3764.7		144	Tomaševo
	19	846	5416.82		147	Tomaševo
	20	847	1948.48		147	Tomaševo
1	2	3	4	5	6	7
V	21	481	8292	8292	94	Muslići
1	2	3	4	5	6	7
VI	22	2228	496	27832	107	Lekovina
	23	2229	2196		Livada	Lekovina
	24	2230	2270		107	Lekovina
	25	2231	8489		129	Lekovina
	26	2232	14381		129	Lekovina
1	2	3	4	5	6	7
VII	27	844/1	8017	8017	279	Pavino Polje
1	2	3	4	5	6	7
VIII	28	275/1	18	45054	266	Pavino Polje
	29	276	14561		266	Pavino Polje
	30	280/1/2	30231		Milk Kraft	Pavino Polje
	31	280/3	193		Milk Kraft	Pavino Polje
	32	280/4	38		273	Pavino Polje
	33	280/5	13		Milk Kraft	Pavino Polje
1	2	3	4	5	6	7
IX	34	3431	4320	12325	100	KO GRAB
	35	3432	3536		403	KO GRAB
	36	3433	4469		404	KO GRAB
1	2	3	4	5	6	7
X	37	3328	10101	10101	216	KO GRAB
1	2	3	4	5	6	7
XI	38	3372	53054	65254	2	KO KOVREN
	39	3373	1098		2	KO KOVREN
	40	3374	2576		2	KO KOVREN
	41	3375	1118		2	KO KOVREN
	42	3378	7408		2	KO KOVREN
UKUPNO				230690	PRIVATNO VLAŠNISTVO	

Lokacije

- ✦ Lokacija 1
- ✦ Lokacija 2
- ✦ Lokacija 3
- ✦ Lokacija 4
- ✦ Lokacija 5
- ✦ Lokacija 6
- ✦ Lokacija 7
- ✦ Lokacija 8
- ✦ Lokacija 9
- ✦ Lokacija 10
- ✦ Lokacija 11



Slika br. 3. Lokacije "Vraneška dolina"

Lokacija 4 "Bistrička dolina" obuhvata zemljište od ušća rijeke Bistrice u Lim, zatim uzvodno dolinom rijeke Bistrice do naselja Bistrica. Biznis zonu čine katastarske parcele ukupne površine 267.490 m² od čega je u privatnoj svojini 74.291m² u državnoj svojini 193.199m² razvrstanih u 13 lokaliteta koje se nalaze u obuhvatu zahvata Prostornog plana.

TABELA BR. 1

Lokacija	Red.	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	br.	parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacije	nepokretnost	
1	2	3	4	5	6	7	8
V	1	286	16450		16450	456	Pecarska
1	2	3	4	5	6	7	8
VI	2	2349	8337		24100		
	3	2350	15763			410	Pecarska
1	2	3	4	5	6	7	8
VII	4	1891	1090		30430	411	Pecarska
	5	1892	29340			411	Pecarska
1	2	3	4	5	6	7	8
VIII	8	1855	311			455	Pecarska
	9	1856	3000		3311	455	Pecarska
UKUPNA POVRšina					74291	PRIVATNO VLASNIŠTVO	

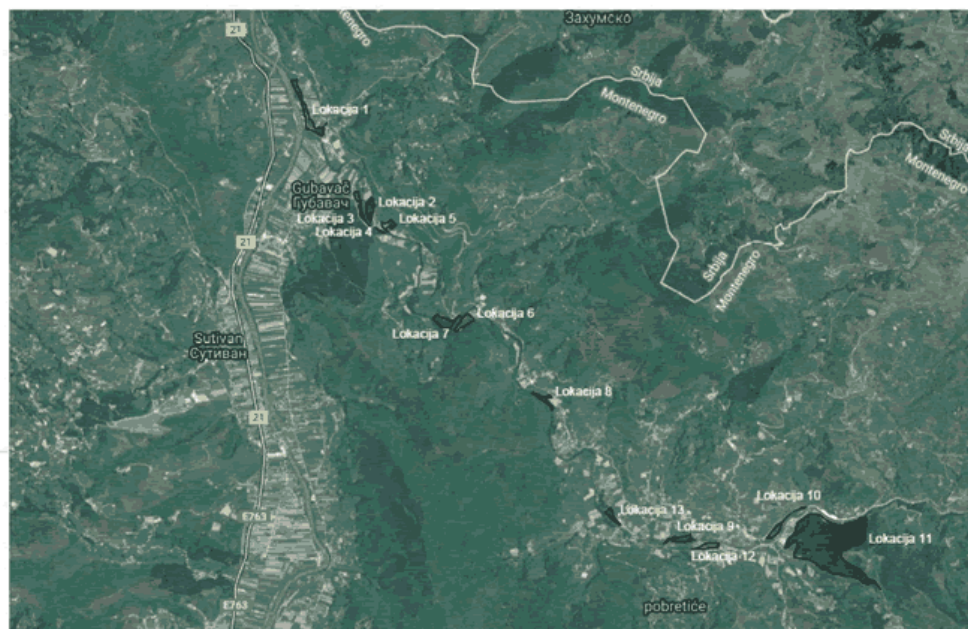
TABELA BR. 2

Lokacija	Red.	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	br.	parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacije	Nep.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I	1	460	16100			24	Voljavac
	2	461/1	20186			24	Voljavac
	3	461/2	8317			24	Voljavac
	4	637	3261			24	Voljavac
	5	638	837			24	Voljavac
	6	515	492			121	Voljavac
	7	516/1	485			121	Voljavac
	8		730				Voljavac
1	2	3	4	5	6	7	8
II	9	685	23727		23727	24	Voljavac
1	2	3	4	5	6	7	8
III	10	164	774			77	Gubavac
	11	166	14479			77	Gubavac
	12	167	2935			77	Gubavac
1	2	3	4	5	6	7	8
IV	13	268	3420		3420	432	Pecarska

1	2	3	4	5	6	7	8
VIII	14	1850	10453		13117	432	Pecarska
	15	1851	2664			432	Pecarska
1	2	3	4	5	6	7	8
IX	16	944	3847			485	Bistrica
	17	945/1	14371			485	Bistrica
	18	945/2				485	Bistrica
	19	967	1800			485	Bistrica
	20	968	2684			485	Bistrica
1	2	3	4	5	6	7	8
X	21	461/1	16780		16780	485	Bistrica
	22	461/2					Bistrica
1	2	3	4	5	6	7	8
XI	23	33	9700		9700	215	Kostenica
1	2	3	4	5	6	7	8
XII	24	1933	8461			485	Bistrica
	25	1934	7828			485	Bistrica
	26	2096	3188			485	Bistrica
1	2	3	4	5	6	7	8
XIII	27	1391	15092		15680	485	Bistrica
	28	1390	588			485	Bistrica
UKUPNA POVRšina					193199	DRŽAVNO VLASNIŠTVO	

BZ Bistrička dolina - Lokaliteti

- ✦ Lokacija 1
- ✦ Lokacija 2
- ✦ Lokacija 3
- ✦ Lokacija 4
- ✦ Lokacija 5
- ✦ Lokacija 6
- ✦ Lokacija 7
- ✦ Lokacija 8
- ✦ Lokacija 9
- ✦ Lokacija 10
- ✦ Lokacija 11
- ✦ Lokacija 12
- ✦ Lokacija 13



Slika br. 4. Lokacije "Bistrička dolina"

Lokacija 5 "Rakonje - Ravna Rijeka" obuhvata zemljište pored putnog pojasa magistralnog puta Bijelo Polje - Podgorica, u dijelu od podvožnjaka Rakonje do Ravne Rijeke. Biznis zonu čine katastarske parcele ukupne površine 134.724m² od čega je u privatnoj svojini 77.046m² u državnoj svojini 57.678m², razvrstanih u 9 lokaliteta koje se nalaze u obuhvatu zahvata GUR-a, DUP-a i Prostorno urbanističkog plana.

TABELA BR.1

Lokacija	Redni	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	broj	parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacije	nepokr.	
1	2	3	4	5	6	7	8
I	1	2134/1	2671	356	7130	3402	KO B.POLJE
	2	2134/18	4103			3402	KO B.POLJE
1	2	3	4	5	6	7	8
III	3	56/1	2843		6728	394	KO RAVNA RIJEKA
	4	52/1	3403			2	KO RAVNA RIJEKA
	5	52/2	482			2	KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
V	6	178/1	1617		7880	318	KO RAVNA RIJEKA
	7	178/2		112			KO RAVNA RIJEKA
	8	179/1	2287				KO RAVNA RIJEKA
	9	179/2		20			KO RAVNA RIJEKA
	10	180/1	666				KO RAVNA RIJEKA
	11	181/2	1288				KO RAVNA RIJEKA
	12	279/6	1890				KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
VI	13	262	6314		13403	134	KO RAVNA RIJEKA
	14	263	3245				KO RAVNA RIJEKA
	15	276	3844				KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
VII	16	1355/2	3760		8835	81	KO RAVNA RIJEKA
	17	1335/3	3275			487	KO RAVNA RIJEKA
	18	1356/7	1800			82	KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
VIII	19	960/2	5079		14952	292	KO RAVNA RIJEKA
	20	962/1	1315			292	KO RAVNA RIJEKA
	21	963/2	90			292	KO RAVNA RIJEKA
	22	960/1	8468			202	KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
IX	23	905/1	10691		18118	451	KO RAVNA RIJEKA
	24	905/2	7427			450	KO RAVNA RIJEKA
UKUPNO					77046	PRIVATNO VLASNIŠTVO	

TABELA BR.2

Lokacija		Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone		parcele	parcele(m ²)	objekta(m ²)	povr.lokacije	nepokretnost	
1	2	3	4	5	6	7	8
II	1	24//1	687		1786	366	KO RAVNA RIJEKA
		25//2	765	334		366	KO RAVNA RIJEKA
1	2	3	4	5	6	7	8
IV	2	151	51121	4771	55892	491	KO RAVNA RIJEKA
UKUPNO			52573	5105	57678	DRZAVNO VLASNIŠTVO	



Slika br. 5. Lokacije "Rakonje - Ravna Rijeka"

Lokacija 6 "Ribarevine - Poda" obuhvata zemljište pored putnog pojasa magistralnog puta Ribarevine - Berane, u dijelu od mosta Ribarevine do Poda. Biznis zonu čine katastarske parcele ukupne površine 326 518 m² od čega je u privatnoj svojini 96 835m² (tabela broj 1) u državnoj svojini 229 683/m² (tabela broj 2) razvrstanih u 13 lokaliteta koje se nalaze u obuhvatu zahvata Prostornog plana.

TABELA BR.1

Lokacija	Redn i	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	Broj	parcele	parcele(m²)	objekta(m²)	povr.lokacij e	nepokretnos t	
1	2	3	4	5	6	7	8
I	1	4708	1602		3020	2098	KO B.POLJE
	2	4709	370			2098	KO B.POLJE
	4	4710/2	424			4065	KO B.POLJE
	5	4711/2	624			2094	KO B.POLJE
1	2	3	4	5	6	7	8
II	7	2600/1	1520		5140	294	KO ZATON
	8	2600/2	1420			288	KO ZATON
	9	2601/1	1100			294	KO ZATON
	10	2601/2	1100			288	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
III	11	1933/1	5724		20710	2	KO ZATON
	12	1934/1	4113			400	KO ZATON
	13	1936	3535			372	KO ZATON
	14	2529	3225			372	KO ZATON
	15	2527	2316			372	KO ZATON
	16	2528	1797			372	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
IV	17	1867	2522		4907	400	KO ZATON
	18	1869	2385			152	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
V	19	1412	3170		6195	20	KO ZATON
	20	1413	3025			151	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
VI	21	1445	1690		4990	481	KO ZATON
	22	1446	3300			481	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
VII	23	1239/2	792		6092	509	KO ZATON
	24	1240/1	3300			509	KO ZATON
	25	1240/3	2000			509	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
XIII	26	1051	1888		11548	435	KO ZATON
	27	1052	834			435	KO ZATON
	28	1053	499			435	KO ZATON
	29	1054	4353			435	KO ZATON
	30	1055	389			435	KO ZATON
	31	1059	1638			510	KO ZATON
	32	1060	1947			510	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
IX	33	2443	1710		10638	296	CRNCA LAHOLO
	34	2446	1645			443	CRNCA LAHOLO
	35	2455	588			329	CRNCA LAHOLO
	36	2456	952			332	CRNCA LAHOLO
	37	2459	1129			331	CRNCA LAHOLO

	38	2453	4614			329	CRNCA LAHOLO
1	2	3	4	5	6	7	8
X	39	605	1454		4589	322	KO PODA
	40	606	3135			322	KO PODA
1	2	3	4	5	6	7	8
XI	41	716/1/2	2782		16724	140	KO PODA
	42	717/2	2213			129	KO PODA
	43	719	4096			14	KO PODA
	44	720	899			14	KO PODA
	45	721	1403			387	KO PODA
	46	722	5331			387	KO PODA
UKUPNO					94553	PRIVATNO VLASNIŠTVO	

TABELA BR.2

Lokacija	Rdedn i	Broj	Povrsina	Povrsina	Ukupna	List	KO
Biz.zone	Broj	parcele	parcele(m²)	objekta(m²)	povr.lokacij e	nepokretnos t	
III	1	1944	63457	7076	70533	485	KO ZATON
1	2	3	4	5	6	7	8
XI	2	647	7426		43364	80	KO PODA
	3	6478/2	7317			79	KO PODA
	4	649	24387			80	KO PODA
	5	650	2671			80	KO PODA
	6	651/2	1563			425	KO PODA
1	2	3	4	5	6	7	8
XII	7	654-712	115786		115786	128	KO PODA
UKUPNO					229683	DRZAVNO VLASNIŠTVO	
XIII	47	4721/6	732		2282	4202	B.Polje
	48	4721/7	288			4202	B.Polje
	49	4721/8	229			4202	B.Polje
	50	4721/9	178			4202	B.Polje
	51	4723/2	372			4202	B.Polje
	52	4723/4	212			4202	B.Polje
	53	4723/5	271			4202	B.Polje
UKUPNO					96 835	Privatno vlasništvo	

U tabeli broj 1 tačka 6 koja se odnosi na privatno vlasništvo u stavci "lokacija biznis zone" rimski broj "XIII" zamjenjuje se brojem "VIII", na kraju tabele poslije lokacije broj "XI" dodaje se nova lokacija "XIII" sa podacima sedam katastarskih parcela, u tabeli pod riječi ukupno broj "94 553" zamjenjuje se brojem "96 835"

Biznis zona Ribarevine - Poda

- ✦ Lokacija 1
- ✦ Lokacija 2
- ✦ Lokacija 3
- ✦ Lokacija 4
- ✦ Lokacija 5
- ✦ Lokacija 6
- ✦ Lokacija 7
- ✦ Lokacija 8
- ✦ Lokacija 8
- ✦ Lokacija 9
- ✦ Lokacija 9
- ✦ Lokacija 10
- ✦ Lokacija 11
- ✦ Lokacija 12
- ✦ Lokacija 13



Slika br. 6. Lokacije "Ribarevine - Poda"

Ukupna površina katastarskih parcela svih biznis zona iznosi 2 194 894 m² od čega je u privatnoj svojini 1 192 997 m² navedenih u tabelama 1, a u državnoj svojini 1 001 897m² navedenih u tabelama 2 koje su u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Bijelo Polje.

II ANALITIČKI DIO

Planska i razvojna dokumentacija

1. Prostorno urbanistički plan opštine Bijelo Polje (PUP),

(Sl.list CG - opštinski propisi, broj 7/14)

Izvod iz dijela planskih rješenja na nivou prostora Opštine:

I PLANSKA RJEŠENJA KOJA SE ODOSE NA CIJELU OPŠTINU

4. Implementacija Prostorno-urbanističkog plana opštine

4.9. Smjernice za realizaciju plana

Kako bi se uspješno realizovao ovaj planski dokument, neophodno je sprovesti sljedeće aktivnosti: (između ostalog)

- uklanjanje biznis barijera i stvaranje preduslova (lokacioni, sistemski, finansijski i drugi) za privlačenje investitora, naročito za proizvodne i turističke razvojne projekte);

Mjere:

- Otvaranje novih radnih mjesta i zapošljavanje stručnih kadrova;
- Smanjenje poreskih i drugih obaveza i valorizacija vrijedne imovine;
- Intenzivnija institucionalna podrška za razvoj MSP;
- Zavod za zapošljavanje;
- Regionalni biznis centar za razvoj MSP;
- Centar za preduzetništvo;
 - kroz valorizaciju prirodnih potencijala Bijelog Polja stvoriti povoljan ambijent za biznis;
 - koristiti olakšice i ponude za biznis zone;

- *podsticati konkurenciju - poboljšati lokalni biznis ambijent; poboljšati komunikaciju sa „malim“ proizvođačima*
- *Uređenija i stabilnija fiskalna politika na nivou države i opštine, ulazak u novi ciklus koji znači dinamičniji razvoj kroz kapitalne investicije, zapošljavanje i otvaranje perspektive za razvoj malog i srednjeg biznisa.*
- *Program otvaranja biznis zona podstiče na traženje posla, a ne ostvarenje socijalnih davanja.*
- *Treba odlučiti koji projekti donose najviše koristi.*

Započete investicije

Kapitalne investicije za Bijelo Polje su:

- *formiranje biznis zona*

Za formiranje Izmjena i dopuna PUP-a Bijelo Polje korištene su smjernice iz dijela PUP-a koje se odnose na privredne djelatnosti 3.4. Prostorni razvoj i razmještaj privrednih djelatnosti.

Za lokacije koje se nalaze u zahvatu Generalnih urbanističkih rješenja Bijelo Polje, Bistrica, Zaton, Pavino Polje korištene su smjernice koje se odnose na razvoj privrede i definisane namjene kao što su poljoprivreda, mješovita namjena i industrija i proizvodnja .

2. Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori (Ministarstvo ekonomije)

Biznis zone su projekt Vlade Crne Gore kojim se želi podsticati razvoj malog i srednjeg preduzetništva na infrastrukturno opremljenom zemljištu.

Razvojem biznis zona na nivou jedinica lokalne samouprave želi se podsticati ravnomjeran razvoj Crne Gore i povećanje zaposlenosti

Osnovni cilj projekta je osnivanje industrijskih, poslovnih, odnosno preduzetničkih zona koje se smještaju u gradovima i koje omogućavaju povoljnije uslove za razvoj.

Definisana je biznis zona:

Biznis zona je ograničeni prostor unutar kojeg se odvija određena privredna djelatnost. Biznis zone su oblik preduzetničke infrastrukture koji predstavlja građevinski uređen i komunalno opremljen prostor, a namijenjen je za usklađeno i plansko korišćenje od strane većeg broja preduzeća i preduzetnika, pri čemu planski i usklađen pristup omogućava zajedničko korišćenje prostora, komunalnih, administrativnih, finansijskih, tehničkih i drugih usluga, ostvarujući tako niže troškove poslovanja. Prema tome, biznis zona nije funkcionalni nego prostorni pojam.

Biznis zone bi mogli definisati kao planirani ili organizovani dio zemljišta koji je podijeljen transportnim mrežama, sa ili bez izgrađenih objekata i parcela pogodnih za industrijske aktivnosti.

Uslovi za osnivanje biznis zona, klasifikacija prema strateškom značaju, uspostavljanje, uređenje i upravljanje, unapređenje infrastrukture u biznis zonama i druga pitanja od načaja za rad biznis zona uređuju se Uredbom o biznis zonama ("Službeni list Crne Gore", br. 077/16 od 13.12.2016).

3. Ocjena postojeće planske dokumentacije

Postojeća planska dokumentacija je dala osnovne smjernice za razvoj privrednih djelatnosti i mogućnost za formiranje biznis zona. Novi zahtjevi i potrebe koje je iskazala opština Bijelo Polje se na određenim lokacijama mogu realizovati uz određene dopune, a na određenom broju

lokacija se izmjenama namjene i izmjenom i dopunom uslova stvara planski osnov za njihovu realizaciju.

Sve izmjene i dopune su obrazložene u dijelu teksta III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA.

4. Analiza i ocjena postojećeg stanja

Prirodni uslovi

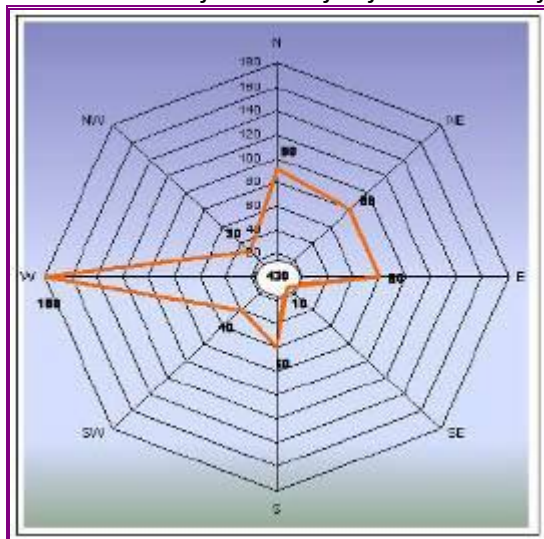
Klima

Područje opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu s tim što u višim djelovima (na visinama preko 1.000 mnv) prelazi u planinsku. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima, dok se u višim djelovima javljaju dva klimatska podtipa: umjereno hladna i vlažna klima s toplim ljetima (na visinama od 1.000 mnv do 1.500 mnv) i vlažna borealna klima - veoma hladne zime sa puno snijega i svježa ljeta (na visinama preko 1.500 mnv). Veći dio područja odlikuje se modificovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje obimnije sniježne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Sniježni pokrivač traje oko pet mjeseci.

U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i Bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.

Vjetrovitost

Veoma važan element klime, zavisen od promjena vazdušnog pritiska, reljefa i dr klimatskih elemenata. Smjer duvanja vjetra u velikoj mjeri zavisi od konfiguracije terena.



Slika br.7. Ruža vjetrova

Vjetrovi u bjelopoljskoj regiji najčešće duvaju sa zapada (180%), sjevera (90%), sjevero istoka i istoka (po 80%), jugozapada (40%) i jugoistoka (10%). Tišina je, zbog kotlinskog položaja dosta velika i iznosi 430%, Gradsko naselje ima visok godišnji procenat tišine. Gledano po mjesecima, sjeverac najčešće duva u januaru, maju i julu. Zapadni vjetar u martu, aprilu i decembru. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vreme juga temperature vazduha rastu. Planine i planinski lanci koji okružuju Bjelopoljsku kotlinu, naročito one koje se pružaju približno u pravcu istok-zapad štite kotlinu od hladnih vjetrova.

Reljef

Područje Opštine Bijelo Polje pripada brdsko planinskom području sjeverne Crne Gore. Središnjim dijelom uz rijeku Lim, prostire se dolina dužine 12 km i širine 3 km, čija najniža nadmorska visina iznosi 531 m. Gradsko jezgro Opštine Bijelo Polje nalazi se na dvije terase, nadmorske visine 575 m i 620 m. U okolnom području, nalaze se planine: Bjelasica, sa najvišim vrhom Crna Glava (2.137 m), Lisa, čiji najviši vrh, iznosi 1.509.m i Stožer (1.576 m).

Pedološke karakteristike

Na području opštine Bijelo Polje, pod uticajem raznih geoloških procesa, formirano je osam tipova zemljišta različite produktivne sposobnosti. Najkvalitetnije smeđe zemljište se nalazi na terasama Limske doline i pogodno je za ratarstvo, voćarstvo, povrtlarstvo i gajenje stočne hrane. Manje površine zahvata aluvijum, koji se javlja u više varijeteta, što umanjuje njegovu plodnost i korišćenje. Aluvijano-deluvijalna zemljišta su se formirala u uzanim dolinama većih rijeka koje se ulivaju u Lim. Ona su heterogenog sastava i koriste se kao livade, a u manjoj mjeri kao njive, voćnjaci i pašnjaci. Na područjima brda i strmim padinama riječnih dolina pojavljuje se posmeđeni pseudoogoljeni deluvijum u manjim kompleksima koji u sebi sadrži dosta praha i gline. Najveći dio površine zauzimaju smeđa kisjela zemljišta na škriljcima i pješčarima, a pokriveno je uglavnom šumama, mada se na njemu nalaze njive, voćnjaci, livade i pašnjaci. Ostali tipovi zemljišta koja se pojavljuju su: rendžina i posmeđena zemljišta, smeđe zemljište na silikatnokarbonastoj podlozi i smeđe zemljište na eruptivima. Ova zemljišta se većinom javljaju na područjima kraških površi.

Podaci za svaku lokaciju unutar dati su na grafikom prilogu br 3e. *Pedološka karta*

Geološki sastav terena

Područje Opštine Bijelo Polje karakterišu, na malom prostranstvu, kvartarne stijene, mezozoik sa trijasom i jurom i paleozoik. dok se obod sastoji od stijena paleozojske starosti. Stijenske mase najčešće čine škriljci sive i crne boje, dok je dno kotline sastavljeno od stijena kvartalne starosti.

Tektonska zona kojoj pripada teritorija opštine Bijelo Polje definisana je kao Pljevaljska zona. Na južnoj granici teritorije opštine Bijelo Polje, između Berana i Mojkovca takodje se nalazi veoma karakterističan geotektonski prozor od srednjetrijaskih stijena, preko kojeg su navučene paleozojske stijene. To pokazuje velika kretanja i navlačenja upravno na pravac pružanja Dinarida, kojima pripada čitavi prostor Crne Gore.

Podaci za svaku lokaciju unutar dati su na grafikom prilogu br 3f. *Osnovna geološka karta*

Geomorfološke karakteristike

Teren Opštine Biljelo Polje karakterišu dva osnovna tipa reljefa: *fluvijalni* i *kraški*. Oni su međusobno često kombinovani. Ovi tipovi reljefa su kombinovani takođe i sa denudacionim i glacijalnim tipovima reljefa. Njihove kombinacije su ostvarene, tamo gdje su u odnosu na osnovni agens, agensi podređenog uticaja dali svoj manji ili veći doprinos. Tipu reljefa dominantan odraz posebno daje geološka osnova terena. Tako najveći dio terena pripada fluvio-denudacionom tipu reljefa. To je onaj dio koji izgrađuju mekše paleozojske stijene.

Osnovni i najviše zastupljeni oblici reljefa su rječne doline i planine.

Teren opštine Bijelo Polje pripada *hipsometrijski* razuđenom planinskom prostoru. Najniža tačka terena je 525mnm, dno doline rijeke Lim na izlazu iz Bijelog Polja, a najvisočija, vrh Štit pad (2.050mnm), na planini Bjelasici.

Hipsometrijskoj zoni od 1000 do 1500mnm pripadaju tereni Donjeg Kolašina (prostorna cjelina između Lise, Tare, Bjelasice i Mojkovca) i Korita (Pešter) i ona zahvata površinu od oko 472,26km², odnosno 51% teritorije opštine.

Inženjersko geološke karakteristike

Na teritoriji opštine Bijelo Polje izdvojene su dvije osnovne inženjersko/geološke grupe i to: nevezane stijene, kod kojih ne postoji veza između sastojaka i vezane stijene, kod kojih postoji veza između zrna koja ih izgrađuju.

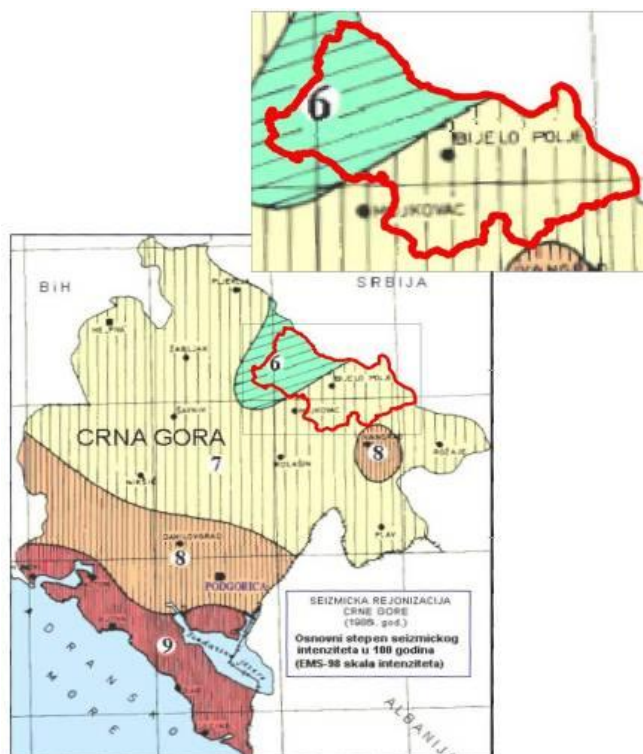
U terenima koji su izgrađeni od eluvijuma i deluvijuma na strmim padinama mogu se očekivati pojave nestabilnosti, posebno odrona. Pojave klizišta su veoma moguće i česte u raspadnutim

zonama laporaca i škriljaca. Opšta inženjersko/geološka odlika ovih stijena je da su stabilne kada su suve a da im se nosivost i stabilnost veoma narušavaju uz prisustvo vode. Kora raspadanja na njima može biti značajne debljine, koja otežava uslove gradnje.

Geoseizmičke karakteristike, seizmička povredivost/seizmički rizik

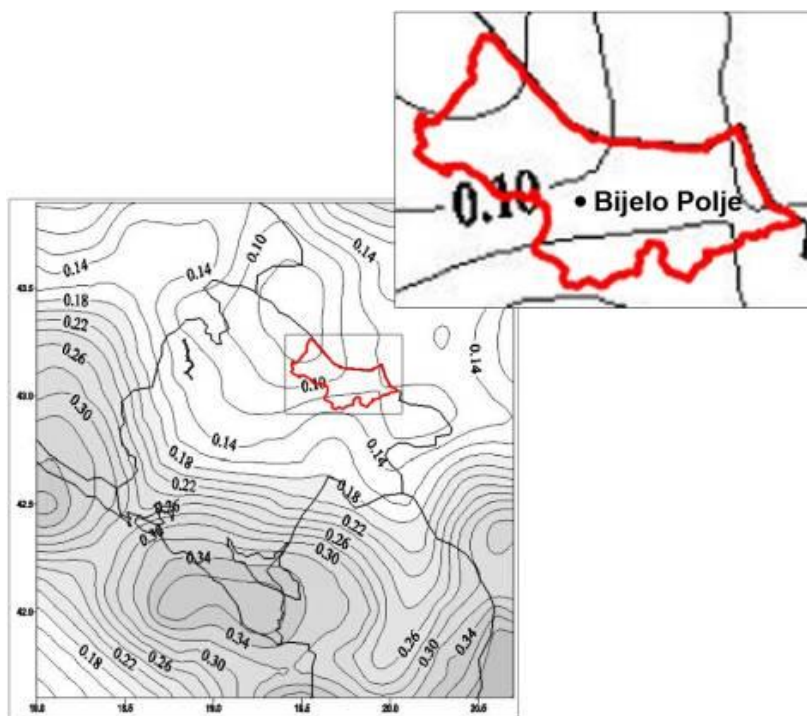
Prema stabilnosti, tereni su svrstani u: (i) stabilne, (ii) uslovno stabilne i (iii) nestabilne.

Stabilni tereni su oni, koji imaju postojana svojstva stijenskih masa, pri izvođenju radova na njima. To su poluvezani i nevezani sedimenti koji čine ravničarski dio terena. Uslovno stabilni tereni su oni gdje svako zasjecanje, kvašenje i novo opterećivanje može izazvati deformacije reljefa.



Slika br. 8. Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore sa granicom opštine Bijelo Polje

Seizmičkom rejonizacijom, kroz koncipiranje i primjenu seizmoloških i odgovarajućih geoloških kriterijuma ocjene seizmičke opasnosti teritorije Crne Gore, utvrđene su zone različitih seizmičkih svojstava. U regionalnom smislu, to je definisanje seizmičkih parametara na osnovnoj stijeni. Rezultat je karta seizmičke rejonizacije. Teritorija opštine Bijelo Polje se prema ovoj karti seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, nalazi većim dijelom u zoni 7-og i nešto manjim dijelom u zoni 6-og, osnovnog stepena seizmičkog intenziteta u 100 godina.



Slika br. 9. Karta očekivanih maksimalnih horizontalnih ubrzanja tla za povratni period od 475 godina (što je po EUROCOD-u 8 standardni period u Evropskoj Uniji), sa vjerovatnoćom realizacije od 70 % za teritoriju Crne Gore. Ubrzanje je izraženo u djelovima gravitacionog ubrzanja Zemlje (g)

Seizmički hazardna teritoriji opštine Bijelo Polje, ili seizmički parametri na osnovnoj stijeni, su amplituda kretanja tla (ubrzanje tla, brzina oscilovanja ili intenzitet zemljotresa), povratni period vremena i vjerovatnoća pojave takvog zemljotresa. Sumiranjem rezultata dobijena je Karta seizmičke rejonizacije, koja izražava očekivane maksimalne intenzitete ili horizontalna ubrzanja u uslovima srednjeg tla, ili čvrste stijene, za određeni povratni period. Kod nas je u upotrebi Karta očekivanih maksimalnih horizontalnih ubrzanja tla za povratni period od 475 godina, sa vjerovatnoćom realizacije od 70% za teritoriju Crne Gore. Prema EUROCOD-u 8, ovo je standardni period u Evropskoj Uniji.

Očekivana maksimalna ubrzanja na osnovnoj stijeni za područje Bijelog Polja sa Tomaševom je 0,045(za period od 50 god.), 0,063 (za period od 100god), 0,089 (za period od 200 god.) i 0,8-0,12 za 475 godina sa vjerovatnoćom realizacije od 70%.

Stvoreni uslovi

Na određenom broju lokacija su izgrađeni ili započeti objekti koji već imaju saobraćajne pristupe i mogućnost priključaka ona ostalu infrastrukturu. Objekti se zadržavaju ukoliko zadovoljavaju definisane planske uslove ili se prilagođavaju tim uslovima, ukoliko postoje tehničke i prostorne mogućnosti.

U okviru predmetnih lokacija nema zaštićenih spomenika kulture (kulturnih dobara) kao pojedinačnih objekata, ali se neke lokacije nalaze u koridorima zaštićenih prirodnih dobara (EZL ekološki zaštićeni lokaliteti i Nacionalni biokoridor) – grafički prilog br. 3c. *Zaštita životne sredine, prirodne i kulturne baštine*

U skladu sa podacima Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.03-187/2019-1 od 13.06.2019.g – konstatovano je da za planski dokument nije urađena Studija zaštite kulturne baštine, te se ovaj organ obavezao da izradi i donese istu za potrebe izrade Izmjena i dopuna PUP_a opštine Bijelo Polje.

Za izradu Koncept ovog planskog dokumenta korištena je Studija zaštite kulturnih dobara rađena za potrebe izrade Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje i podaci iz PUP-a.

U Plan se unosi odredba:

Kod izvođenja svih vrsta građevinskih i drugih sličnih radova u zahvatu Plana, svaki izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka dužan je da u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Sl.list Crne Gore 49/10 i 40 /11, 44/17 (član 87), odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.

III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

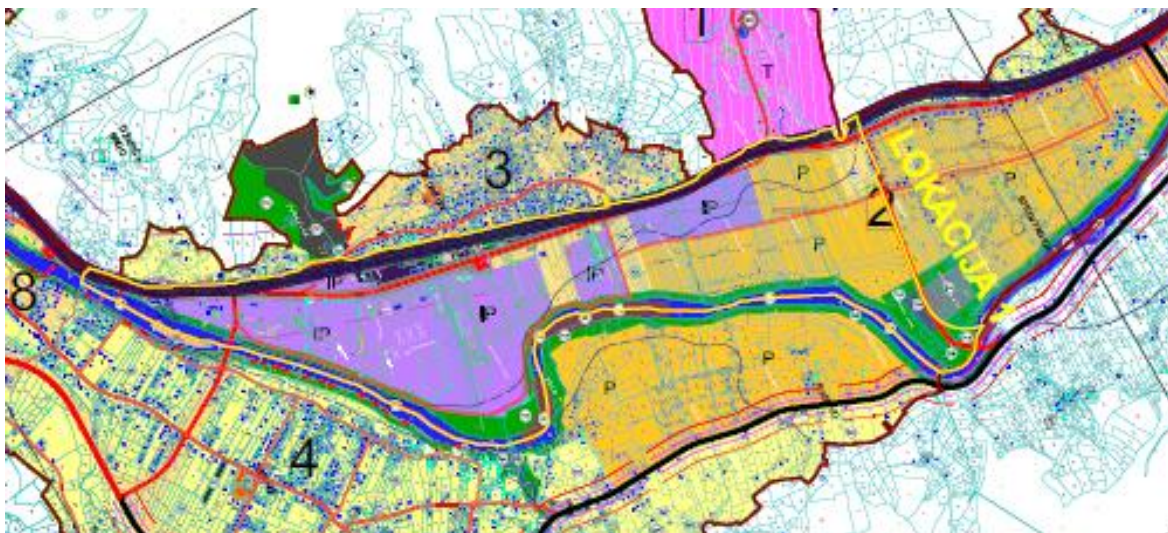
Opština Bijelo Polje je donijela Odluku o osnivanju Biznis zona „Nedakusi“, „Cerovo“, "Vraneška dolina", "Bistrička dolina“, „Rakonje-Ravna Rijeka“ i „ Ribarevine-Poda“ broj: 02-4891 od 23.05.2018. godine.

Ova odluka sadrži podatke o lokaciji, načinu upravljanja, načinu finansiranja, infrastrukturnog opremanja biznis zona, vrste djelatnosti koje se mogu obavljati u biznis zonama, olakšice koje se mogu odobriti korisnicima biznis zona, međusobna prava i obaveze osnivača i vlasnika ako je lokacija ili dio lokacije biznis zone u privatnom vlasništvu i druga pitanja, u cilju podrške ekonomskom razvoju opštine, podsticanja investicija i otvaranja radnih mjesta.

- 1. Zona "Nedakusi"** se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje (GUR) i u Zahvatu DUP-a "Industrijska zona" (podzona A).



Slika br. 10. Lokacija "Nedakusi" – planirano stanovanje



IP	Površine za industriju i proizvodnju
P	Poljoprivredne površine
VO	Površine za vjerske objekte
PUJ	Površine javne namjene
PUS	Površine specijalne namjene
GP	Površine za groblja
OP	Ostale prirodne površine
VPŠ	Površine kopnenih voda
IOK	Površine komunalne infrastrukture
ŽS	Površine željezničkog saobraćaja
DS	Površine drumskog saobraćaja
TSO	Površine za obradu sanaciju i skladištenje otpada
IS	Površine saobraćajne infrastrukture
	Granica poplavnog područja
	- maksimalni inivo vodostaja

Slika br. 11. Izvod iz GUR Bijelo Polje graf. prilog - list br.5 - Namjena površina - sa granicom lokacije

Planirana namjena

PUP Bijelo Polje – naselje N (manji dio šume Š, dio površinske vode VPŠ, ostalo prirodno zemljište OP),

GUR Bijelo Polje – poljoprivreda P, mješovita namjena MN, površine za industriju i proizvodnju IP, stanovanje male gustine SMG i ostale namjene (DS, ŽS, VPŠ, PUS, PUJ, TSO, GP, konces podr. i OP).

Planirano Izmjenama i dopunama:

Unutar lokacije, u odnosu na namjenu planiranu GUR-om Bijelo Polje (za podzonu A – DUP Industrijska zona) izvršena je izmjena namjene (grafički prilog br. 2a. *Planirana namjena površina GUR Bijelo Polje - Izmjene i dopune*) poljoprivreda u namjenu IP - industrija i proizvodnja i u mješovitu namjenu MN.

U dijelu namjene PUS izvršena je izmjena u namjenu stanovanje S.

Poljoprivreda - namjena Industrija i proizvodnja IP – 101 244, 62 m²

Poljoprivreda - mješovita namjena MN - 246 061,44 m²

Pejzažne površine specijalne namjene PUS – stanovanje S – 24 926, 73 m².

Za DUP Industrijska zona – raditi izmjene u dijelu gdje je izvršena izmjena namjene, a primjenjivati u dijelu koji je usaglašen.

Djelatnosti u okviru izmjenjene namjene IP moraju biti - čista industrija i proizvodnja jer se područje nalazi u okviru Ekološki zaštićenog lokaliteta (Lim).

Smjernice za izmjene DUP-a Industrijska zona:

Površine za industriju i proizvodnju - IP

To su površine namijenjene razvoju privrede. Na ovim površinama mogu se planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri,
- servisne zone
- slobodne zone i skladišta
- objekti i mreže infrastrukture
- komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).

Izuzetno se mogu planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.
- smještajni i zdravstveni objekti, dječji vrtići i rekreativne površine za potrebe korisnika prostora,
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

S obzirom da se radi o specifičnoj lokaciji na obali Lima i poplavnom području, koja zahtijeva posebne ekološke uslove izgradnje, ovim planskim dokumentom **se isključuju namjene: rafinerije, flotacije, topionice, željezare, asfaltne i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva i sl. koje su dozvoljene** Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14)

Sve ostale namjene su dozvoljene, uz prethodnu analizu i provjeru zaštite životne sredine.

Za formiranje elemenata regulacije i (urbanistička parcela, regulaciona linija, građevinska linija, međusobna udaljenost objekata) primjenjuju se uslovi iz DUP-a koji se odnose na namjenu IP industrija i proizvodnja).

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu, što znači da se kroz izradu tehničke dokumentacije, kombinacijom svih uslova Plana dobiju konačni gabariti objekta.

- Proizvodni pogoni $iz=0,6$; $ii=0,8$, maksimalna spratnost i visina 3 nadzemne etaže (15m). Površina parcele min.2000 m²
- Industrija , skladišta $iz=0,5$; $ii=0,8$, maksimalna spratnost i visina 3 nadzemne etaže (15m). Površina parcele min.2000 m².
- Trgovina na veliko i malo $iz=0,4$; $ii=1,2$, maksimalna spratnost i visina 3 nadzemne etaže (15m). Površina parcele min.800 m².
- Usluge, servisi, zanati, izložbeni saloni $iz=0,5$; $ii=0,8$, maksimalna spratnost i visina 3 nadzemne etaže (15m). Površina parcele min.1000 m².
- Zajednički sadržaji, ugostiteljski objekti $iz=0,3$; $ii=0,8$, maksimalna spratnost i visina 3 nadzemne etaže (15m). Površina parcele min.1000 m².

- Spratnost objekata je maksimalno tri nadzemne etaže, maksimalna visina objekta 15 m od kote uređenja terena do kote sljemena.
- Objekat može imati podrumski dio, ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Udruživanje UP je dozvoljeno na način da se udružuju susjedne UP, one koje nisu odvojene javnom saobraćajnicom.

Indeks zauzetosti se primjenjuje kao zbirni za udružene urbanističke parcele.

Spratnost pomoćnih objekata je P – prizemlje, a maksimalna visina je 5m.

Minimalno rastojanje dva objekta na UP iznosi 8m za sve namjene.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije voditi računa da se indeks zauzetosti bira u odnosu na propisani procenat zelenila na urbanističkoj parceli, tako da ne može u svakom slučaju da bude maksimalni, imajući u vidu i komunikacije.

Površine mješovite namjene – MN

U okviru ove namjene ne mogu se graditi objekti u funkciji stanovanja već samo sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Planirani sadržaji u okviru ove namjene: ugostiteljski objekti, trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj nameni, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava, kao i objekti komunalnih servisa koje služe potrebama stanovnika područja (stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom -pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom.

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove namene je 0,5.
- Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,5.
- Maksimalna spratnost objekata tri nadzemne etaže.
- Objekat položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija, a s obzirom na izgrađenost prostora i oblik parcela je 2,5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata (prilazi i sl.).
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih dijelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju.
- Potrebe za parkiranjem zadovoljiti u okviru parcele ili objekta prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. 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 ne dozvoljava 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.

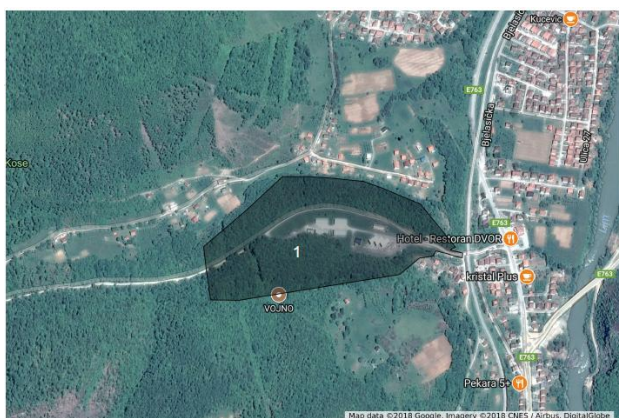
- Za objekte koji su namenjeni poslovanju, na parceli je neophodno obezbjediti dovoljno manipulativnih površina u skladu sa delatnostima koje se obavljaju, a prema važećoj regulativi.

Površine stanovanja – S

U dijelu izmjene namjene PUS površine specijalne namjene (pejzažno uređenje), a izmjenjena u stanovanje S, mogu se graditi prizemni objekti (jedna nadzemna etaža) višeporodičnog stanovanja kao kompleks slobodno stojećih objekata, lamela ili objekata u nizu. Planirana namjena treba da omogući rušenje objekata na samoj obali Lima u cilju njenog uređenja i formiranja planiranog jedinstvenog zaštitnog pojasa uz Lim (25 m) i izgradnju novih objekata za smještaj stanovnika iz objekata koji se ruše. Kompleks treba da sadrži površine za parkiranje, zelenilo, dječja igrališta i mora biti planiran na način da se preduzmu sve mjere zaštite u odnosu na namjene kontaktnih zona (TSO i MN)

Površina je definisana na osnovu procijenjene potrebe su izgradnja 6 lamela površine 250 m², jedna nadzemna etaža (30 stanova površine cca 50 m²).

2. Zona “Cerovo”



Slika br.13. Lokacija 1 u zoni “Cerovo”



Slika br.14. Lokacija 2 u zoni “Cerovo” (nepristupačna lokacija)

Planirana namjena

Lokacije se nalaze u zahvatu PUP-a Bijelo Polje i imaju namjenu “izdvojeno građevinsko zemljište” IGZ. Na Lokaciji 1 manji dio površine ima namjenu šume Š, a na Lokaciji 2 je manji dio površinska voda VPŠ.

Planirano Izmjenama i dopunama:

Na novou PUP-a se ne mijenja namjena u smislu definisanog izdvojenog građevinskog zemljišta IGZ, ali se definiše mješovita namjena MN unutar tog građevinskog zemljišta.

S obzirom da je „Cerovo (Lokacija 1 i 2) dio jedinstvenog sistema bivšeg vojnog skladišta goriva (Cerovo, Rakonje, Kruševo) neophodno je preispitivanje njegove funkcije, odnosno mogućnosti i potrebe ponovnog aktiviranja kao skladišta goriva za veće količine goriva na strateškom nivou ili dobijanje druge namjene. Ovaj kompleks planiran je kao izdvojeno građevinsko zemljište mješovite namjene za koje je obavezna izrada planskog dokumenta detaljne razrade (LSL).

Mišljenje Ministarstva odbrane CG (broj: 80702-8450/13- Podgorica, 23.12.2013. god.) koje je pribavljeno za potrebe izrade PUP-a Bijelo Polje, upućuje na preispitivanje lokacije „Cerovo“.

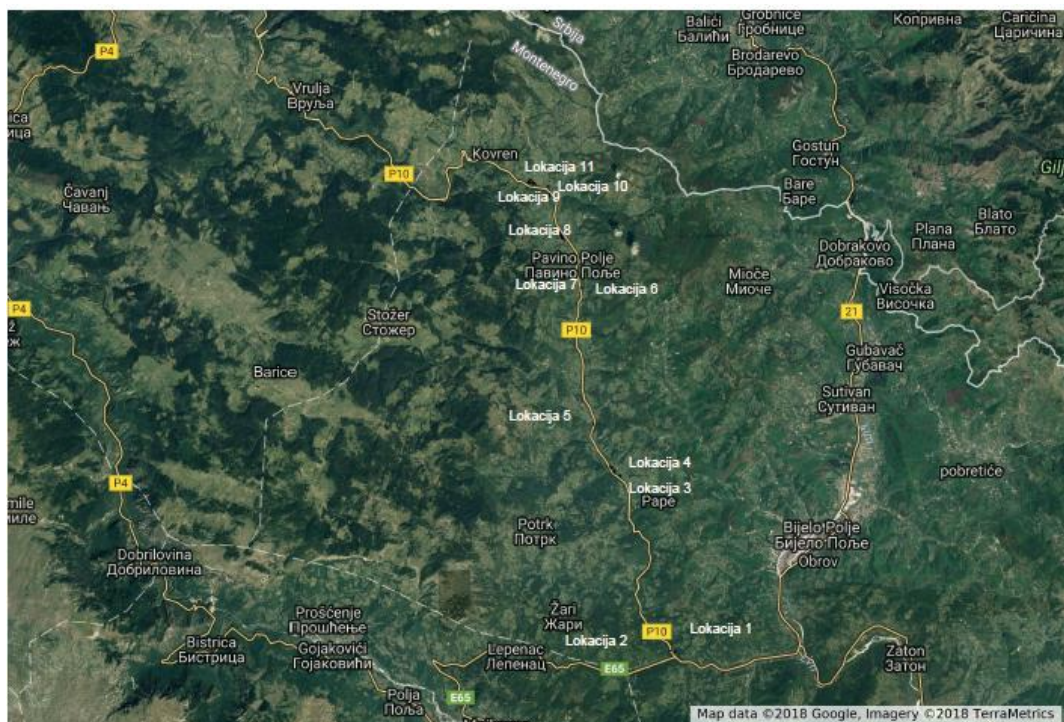
U skladu sa odlukom Opštine o načinu korišćenja ovog kompleksa, moraju se pribaviti precizni uslovi istog Ministarstva prilikom izrade planskog dokumenta detaljne razrade i definisanja konkretnih sadržaja unutar mješovite namjene.

Dio kompleksa „Cerovo“ je lokacija Rakonje (Lokacija 1), neposredno uz granicu GUP-a, sa objektima specijalne namjene (infrastruktura, hangar i drugi objekti za pogonsko gorivo). Ukoliko se ne aktivira u okviru kompleksa bivšeg vojnog skladišta goriva (Cerovo, Rakonje, Kruševo), za istu namjenu (kao skladište goriva za veće količine goriva na strateškom nivou) preporučuje se kao lokacija za potrebe smještaja objekata javnih preduzeća (komunalno, vatrogasno), odnosno drugih privrednih objekata, uz prethodne saglasnosti nadležnih institucija. Preporučuje se izrada planodetaljne razrade (DUP ili LSL).

Lokacija 2 je nepristupačna, te se bez prethodnih podataka i saglasnosti nadležnih institucija ne mogu planirati novi sadržaji, odnosno ne mogu se dati direktne smjernice za sprovođenje IDPUP-a, nego je obavezna izrada plana detaljne razrade (DUP ili LSL).

Plan detaljne razrade se radi prema smjernicama iz važećeg PUP-a.

3. Zona „Vraneška dolina“



Slika br. 15. Lokacije u zoni „Vraneška dolina“



Slika br.16. Lokacija 1 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.17. Lokacija 2 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.18. Lokacija 3 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.19. Lokacija 4 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.20. Lokacija 5 u zoni “Vraneška dolina”



Slika br.21. Lokacija 6 u zoni “Vraneška dolina”



Slika br.22. Lokacija 7 u zoni “Vraneška dolina”



Slika br.23. Lokacija 8 u zoni “Vraneška dolina”



Slika br.24. Lokacija 9 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.25. Lokacija 10 u zoni "Vraneška dolina"



Slika br.26. Lokacija 11 u zoni "Vraneška dolina"

Planirana namjena

Lokacije unutar ove zone nalaze se u zahvatu PUP-a, a Lokacija 9 se nalazi i u zahvatu GUR-a Pavino Polje.

- Lokacija 1* poljoprivreda P i manji dio šume
- Lokacija 2* poljoprivreda P
- Lokacija 3* poljoprivreda P
- Lokacija 4* poljoprivreda
- Lokacija 5* poljoprivreda i manji dio šume i VPŠ
- Lokacija 6* poljoprivreda i manji dio šume
- Lokacija 7* poljoprivreda
- Lokacija 8* poljoprivreda i manji dio šume i VPŠ

Lokacija 9 ostale prirodne površine, šume, VPŠ ; GUR Pavino Polje, mješovita namjena MN

Lokacija 10 ostale prirodne površine, šume

Lokacija 11 ostale prirodne površine, šume, poljoprivreda, naselje

Planirano Izmjenama i dopunama:

Na nivou planskih rješenja za prostor Opštine, s obzirom na specifičnosti i karakter Vraneške doline, nije izmjenjena namjena površina za predmetne lokacije jer se radi o opštim namjenama, ali se mjenjaju i dopunjavaju smjernice za izgradnju objekata na tim površinama.

Smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu P

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene poljoprivreda P.

Dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata na kompleksima poljoprivrede: *prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr.*

Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinarske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr.

Direktne smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu u okviru zone:

- Obezbijeđen pristupni put
- Objekti u funkciji poljoprivrede na velikim kompleksima u skladu sa Zakonom o poljoprivredi
- Poštovati udaljenost od šume, provjeriti iz zvaničnih dokumenata tačnu granicu šume kao i stanje na terenu
- Poštovati propisanu udaljenost i zaštitnu zonu od vodotoka i vodoizvorišta, viditi računa o zaštitnim koridorima infrastrukture i zonama zaštite prirodnih i kulturnih dobara.
- Izrada idejnog rješenja i procene uticaja

Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene šume Š Neophodno je ispoštovati osnovni princip iz PUP-a:

Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim u izuzetnim slučajevima, i to:

- za izgradnju objekata u funkciji šumske privrede;
- za izgradnju objekata infrastrukture u skladu sa Planom;
- za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije, lova i ribolova prema rješenjima Plana.

Ukoliko se dio šumskog zemljišta, a nakon provjere na terenu nalazi u okviru navedenih lokacija, a izgradnja objekta je u funkciji određenog kompleksa, primjenom ovog principa , u skladu sa Zakonom o o šumama, mogu se graditi objekti.

Smjernice za izgradnju na ostalim prirodnim površinama OP

Na ostalim prirodnim površinama mogu se graditi objekti prema uslovima datim za određene namjene, kao i objekti drvoprerade – pilane ukoliko konfiguracija i karakteristike terena omogućava izgradnju, uz poštovanje svih ostalih uslova zaštite, i ukoliko drugim programima ta površina nije predviđena za pošumljavanje, sanaciju, zaštitu od erozije i sl.

Za Lokaciju 9 koja se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Pavino Polje primjenjuju se smjernice iz GUR Pavino Polje za mješovitu namjenu MN.

Na ovim površinama nije dozvoljena izgradnja stambenih objekata (izmjena), nego poslovnih objekata, malih farmi i pomoćnih objekata, otkupnih centara za poljoprivredne proizvode, tržnica, stočnih pijaca sve u skladu s osnovnom poljoprivrednom djelatnošću na ovom području – voćarstvom i ekstenzivnim stočarstvom.

4. Zona “Bistrička dolina”



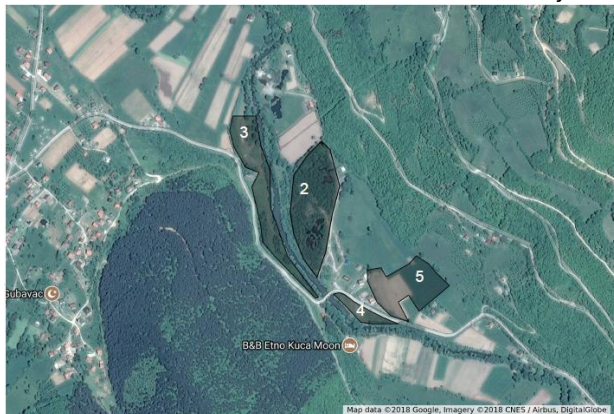
Slika br.27. Lokacije u zoni “Bistrička dolina”



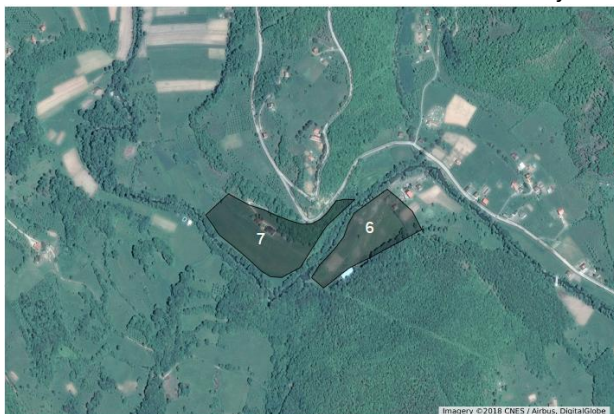
Slika br.28. Lokacija 1 u zoni “Bistrička dolina”



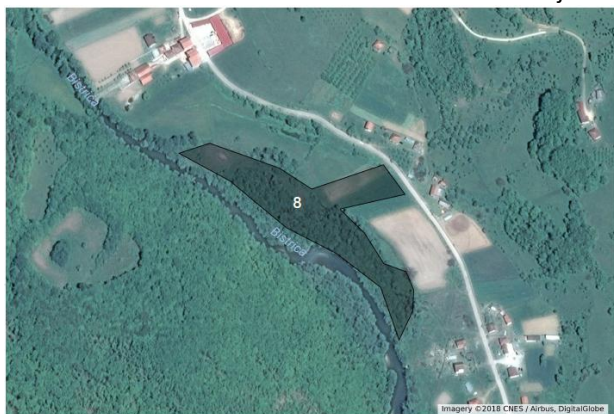
Slika br.29. Lokacije 2 i 3 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.30. Lokacije 4 i 5 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.31. Lokacije 6 i 7 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.32. Lokacija 8 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.33. Lokacije 9 i 12 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.34. Lokacije 10 i 11 u zoni "Bistrička dolina"



Slika br.35. Lokacija 13 u zoni "Bistrička dolina"

Planirana namjena

Lokacije unutar ove zone nalaze se u zahvatu PUP-a, a Lokacije 10 i 12 se nalaze i u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bistrice.

Lokacija 1 poljoprivreda i manji dio šume, naselje, VPŠ

Lokacija 2 ostale prirodne površine, dio šume i polj.

Lokacija 3 OP, dio polj. i VPŠ

Lokacija 4 poljoprivreda

Lokacija 5 poljoprivreda

Lokacija 6 poljoprivreda i šume(vodoizvor.)

Lokacija 7 poljoprivreda i dio šume i VPŠ

Lokacija 8 poljoprivreda i šume

Lokacija 9 šume, dio poljopr. i VPŠ

Lokacija 10 poljoprivreda, dio naselje, OP; GUR Bistrice, SMG i PUS

Lokacija 11 šume, dio OP i poljopr.

Lokacija 12 OP, dio šume, naselje, VPŠ; GUR Bistrica, IP- ind. i proiz, mali dio PUS

Lokacija 13 OP i dio poljopr.

Planirano Izmjenama i dopunama:

Na nivou planskih rješenja za prostor Opštine, s obzirom na specifičnosti i karakter Bistričke doline, nije izmjenjena namjena površina za predmetne lokacije jer se radi o opštim namjenama, ali se mjenjaju i dopunjavaju smjernice za izgradnju objekata na tim površinama.

Smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu P

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene poljoprivrede P.

Dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata na kompleksima poljoprivrede: *prerada poljoprivrednih proizvoda, mljekare, proizvodnja hrane, skladištenje i izlaganje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane, prodaja poljoprivrednih mašina i dr.*

Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinarske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr.

Direktne smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu u okviru zone:

- Obezbijeđen pristupni put
- Objekti u funkciji poljoprivrede na velikim kompleksima u skladu sa Zakonom o poljoprivredi
- Poštovati udaljenost od šume, provjeriti iz zvaničnih dokumenata tačnu granicu šume kao i stanje na terenu
- Poštovati propisanu udaljenost i zaštitnu zonu od vodotoka i vodoizvorišta, viditi računa o zaštitnim koridorima infrastrukture i zonama zaštite prirodnih i kulturnih dobara.
- Izrada idejnog rješenja i procene uticaja

Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene šume Š. Neophodno je ispoštovati osnovni princip iz PUP-a:

Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim u izuzetnim slučajevima, i to:

- za izgradnju objekata u funkciji šumske privrede;
- za izgradnju objekata infrastrukture u skladu sa Planom;
- za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije, lova i ribolova prema rješenjima Plana.

Ukoliko se dio šumskog zemljišta, a nakon provjere na terenu nalazi u okviru navedenih lokacija, a izgradnja objekta je u funkciji određenog kompleksa, primjenom ovog principa, u skladu sa Zakonom o šumama, mogu se graditi objekti.

Smjernice za izgradnju na ostalim prirodnim površinama OP

Na ostalim prirodnim površinama mogu se graditi objekti prema uslovima datim za određene namjene, kao i objekti drvoprerade – pilane ukoliko konfiguracija i karakteristike terena omogućava izgradnju, uz poštovanje svih ostalih uslova zaštite, i ukoliko drugim programima ta površina nije predviđena za pošumljavanje, sanaciju, zaštitu od erozije i sl.

Za prostor lokacije 10 i dio prostora do zaštitnog zelenog pojasa uz Bistricu, koja je u zahvatu GUR Bistrica, izvršena je izmjena namjene iz stanovanje male gustine SMG u mješovitu namjenu MN u površini od 9830 m².

Za prostor lokacije 12 koja je u zahvatu GUR Bistrica primjenjuju se smjernice namjene industrija i proizvodnja IP.

5. Zona “Rakonje – Ravna Rijeka”

Planirana namjena

Lokacije unutar ove zone nalaze se u zahvatu PUP-a, a Lokacije 1, 2, 3, 4 i 5 se nalaze i u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje.

Lokacija 1 naselje, dio trase pruge ; GUR Bijelo Polje, SMG, dio DS, ŽS

Lokacija 2 naselje; GUR Bijelo Polje, MN i dio DS

Lokacija 3 naselje, dio trase pruge; GUR Bijelo Polje, MN i trasa pruge

Lokacija 4 naselje, dio šume, koridor trase pruge; Bijelo Polje, MN, DS i trasa pruge, rezervoari

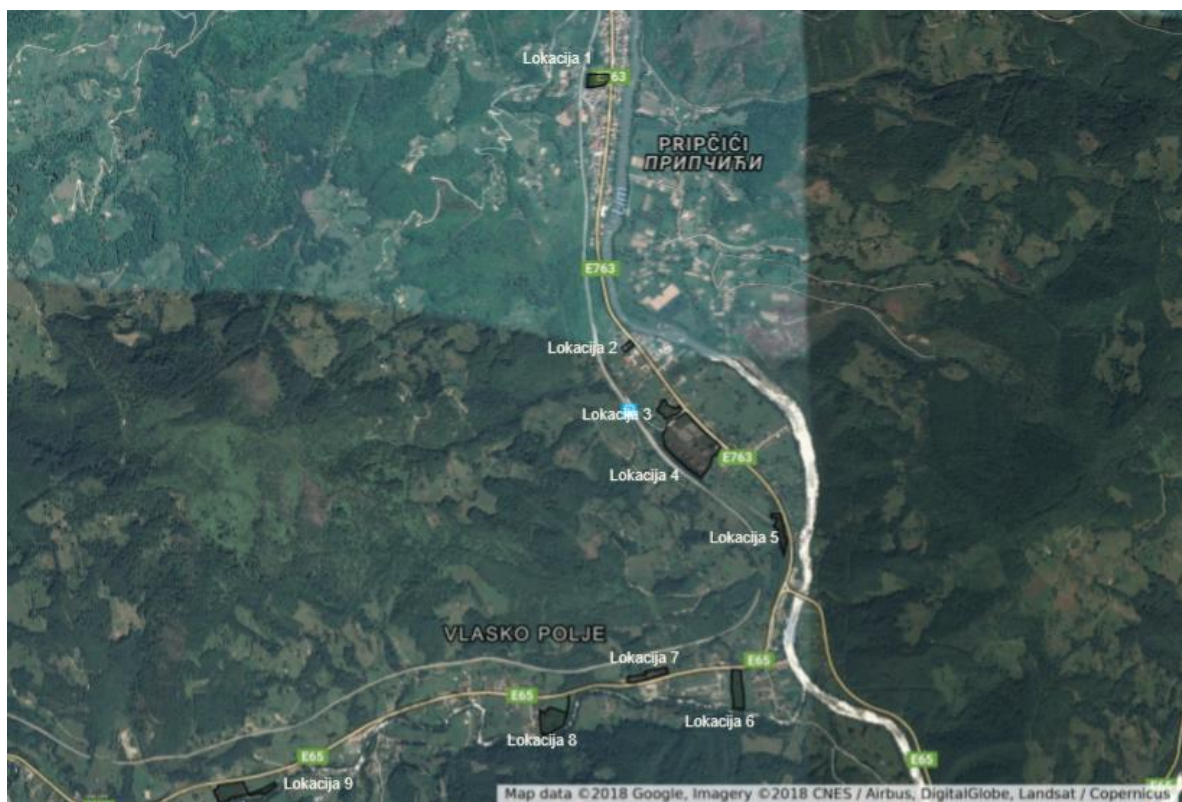
Lokacija 5 šume, naselje; GUR Bijelo Polje, MN i dio DS

Lokacija 6 poljoprivreda,

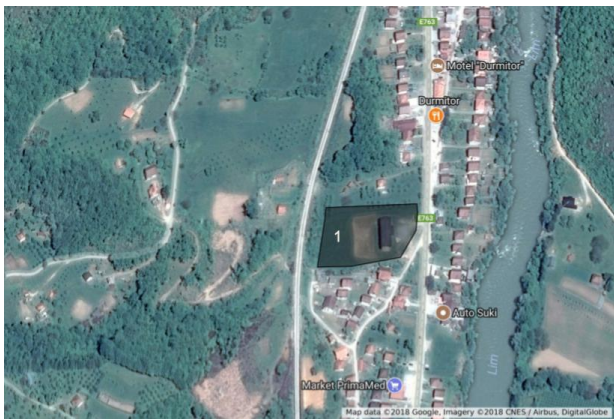
Lokacija 7 poljoprivreda i dio šume

Lokacija 8 poljoprivreda, dio naselje

Lokacija 9 poljoprivreda, dio VPŠ



Slika br.36. Lokacije u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



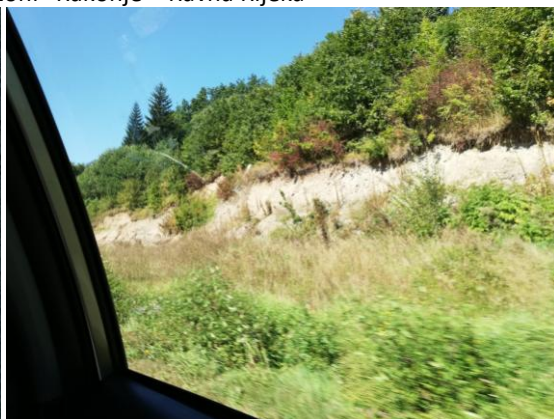
Slika br.37. Lokacija 1 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



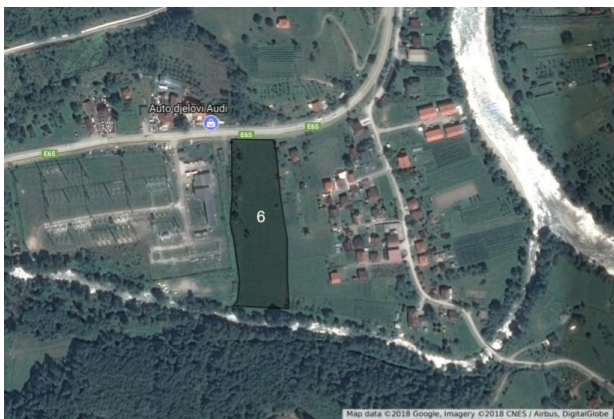
Slika br.38. Lokacija 2 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Slika br.39. Lokacije 3 i 4 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



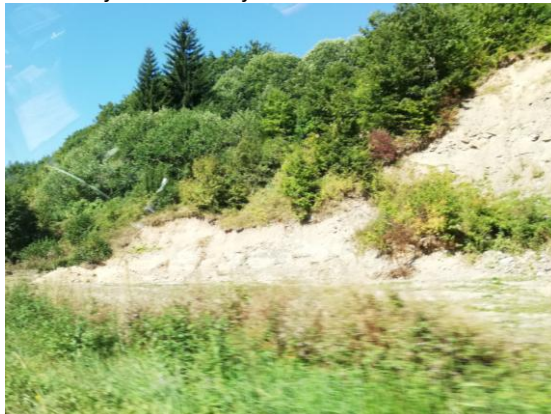
Slika br.40. Lokacija 5 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Slika br.41. Lokacija 6 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Slika br.42. Lokacija 7u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Slika br.43. Lokacija 8 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Slika br.44. Lokacija 9 u zoni “Rakonje – Ravna Rijeka”



Planirano Izmjenama i dopunama:

Na nivou planskih rješenja za prostor Opštine, nije izmjenjena namjena površina za predmetne lokacije (koje se ne nalaze u zahvatu GUR-a) jer se radi o opštim namjenama, ali se mijenjaju i dopunjavaju smjernice za izgradnju objekata na tim površinama.

Smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu P

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene poljoprivrede P.

Dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata na kompleksima poljoprivrede: *prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr.*

Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinarske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr.

Direktne smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu u okviru zone:

- Obezbijeđen pristupni put
- Objekti u funkciji poljoprivrede na velikim kompleksima u skladu sa Zakonom o poljoprivredi
- Poštovati udaljenost od šume, provjeriti iz zvaničnih dokumenata tačnu granicu šume kao i stanje na terenu
- Poštovati propisanu udaljenost i zaštitnu zonu od vodotoka i vodoizvorišta, viditi računa o zaštitnim koridorima infrastrukture i zonama zaštite prirodnih i kulturnih dobara.
- Izrada idejnog rješenja i procene uticaja

Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene šume Š. Neophodno je ispoštovati osnovni princip iz PUP-a:

Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim u izuzetnim slučajevima, i to:

- za izgradnju objekata u funkciji šumske privrede;
- za izgradnju objekata infrastrukture u skladu sa Planom;
- za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije, lova i ribolova prema rješenjima Plana.

Ukoliko se dio šumskog zemljišta, a nakon provjere na terenu nalazi u okviru navedenih lokacija, a izgradnja objekta je u funkciji određenog kompleksa, primjenom ovog principa, u skladu sa Zakonom o šumama, mogu se graditi objekti.

Smjernice za izgradnju na ostalim prirodnim površinama OP

Na ostalim prirodnim površinama mogu se graditi objekti prema uslovima datim za određene namjene, kao i objekti drvoprerade – pilane ukoliko konfiguracija i karakteristike terena omogućava izgradnju, uz poštovanje svih ostalih uslova zaštite, i ukoliko drugim programima ta površina nije predviđena za pošumljavanje, sanaciju, zaštitu od erozije i sl.

Za Lokaciju 1 koja se nalazi u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje izvršena je izmjena namjene iz stanovanja male gustine SMG u mješovitu namjenu MN u površini od

6669,72 m². Na lokaciji se nalazi objekat u izgradnji. Primjeniti smjernice iz GUR-a za mješovitu namjenu MN.

Lokacije zahvatu GUR Bijelo Polje, koje su razrađene kroz DUP Kruševo Kruševo, imaju mješovitu namjen MN (Lokacija 2, Lokacija 3, Lokacija 4, Lokacija 5) te se primjenjuju smjernice za MN iz DUP-a Kruševo.

Sadržaji mješovite namjene su sadržaji poslovanja i sve druge namjene (dozvoljene Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10), u skladu sa standardima i propisima za tu vrstu objekata koji mogu da ispune uslove Plana. U okviru mješovite namjene se ne mogu graditi stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).

Dozvoljeni su stambeno-poslovni ili poslovni objekti (servisi, skladišta), prema sljedećim parametrima:

- maksimalna spratnost četiri (4) etaže – nadzemne
- maksimalni indeks izgrađenosti $i_i = 2,0$
- maksimalni indeks zauzetosti $i_z = 0,4$

Preporuka je da se centralne djelatnosti za potrebe stanovnika naselja kao što su trgovina, usluge, ugostiteljstvo, zanatstvo kao prateći sadržaji stanovanja koji treba da služe za zadovoljenje osnovnih potreba iz ove oblasti formiraju u sklopu površina mješovite namjene, a sadržaji privrednih objekata, skladišta i stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni da se lociraju na urbanističke parcele uz Magistralu ili uz već izgrađene objekte te namjene.

Specifična je Lokacija 4 na kojoj se nalaze rezervoari Kruševo. Za ovu lokaciju je DUP-om Kruševo planirana je rekonstrukcija rezervoara, formirana urbanistička parcel i data namjena - Površine objekata koji služe za transport nafte, gasa i naftnih derivata IOG.

Na UP(30) je kompleks rezervoara pogonskog goriva, koji nisu u funkciji, ali se u skladu sa izjašnjenjem JUGOPETROL-a, AD Kotor planira njihovo aktiviranje i povezivanje u sistem Kruševo-Rakonje - Cerovo (dopis Jugopetrola AD Kotor br.39021'od 20.08.2014.god).Ovo izjašnjenje je u vezi sa Mišljenjem Ministarstva odbrane CG (broj: 80702-8450/13- Podgorica, 23.12.2013. god. pribavljenim u postupku izrade PUP-a Bijelo Polje, a upućuje na preispitivanje lokacije „Cerovo“ kao jedinstvenom sistemu bivšeg vojnog skladišta goriva (Cerovo, Rakonje, Kruševo) koji bi se ponovo aktivirao kao skladište goriva za veće količine goriva na strateškom nivou.

Kompleks se rekonstruiše u postojećem gabaritu i vrše određene intervencije neophodne za privođenje namjeni i funkciji ovakve vrste objekata, u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija, preduzeća i ustanova, a u skladu sa važećim propisima i zakonima.

Za izrade eventualnih izmjena i dopuna u ovom dijelu prostora, neophodno je pribaviti nova mišljenja korisnika objekata i nadležnog Ministarstva koja se odnose na mogućnost i potrebu aktiviranja kompleksa rezervoara (Cerovo, Rakonje, Kruševo) kako bi se mogla utvrditi mogućnost nove izgradnje objekata i njihove namjene.

U fazi izrade Koncepta Plana još uvijek Obrađivaču nisi bili na raspolaganju ovi uslovi.

Ukoliko, u skladu a pribavljenim uslovima i mišljenjima dođe do izmjena u odnosu na smjernice iz PUP-a koje se odnose na zadržavanje rezervoara u Kruševu i u odnosu na smjernice DUP-a Kruševo, neophodna je njegova izmjena i dopuna u to dijelu prostora.

6. Zona "Ribarevine - Poda"

Planirana namjena

Lokacija 1 poljopr.,koridor trase pruge

Lokacija 2 poljoprivreda

Lokacija 3 poljoprivreda, naselje, VPŠ

Lokacija 4 poljoprivr., naselje; GUR Zaton – poljoprivr.

Lokacija 5 poljoprivreda i PPPN Bjelasica Komovi

Lokacija 6 poljoprivreda

Lokacija 7 poljoprivreda i dio naselje u koridoru PPPN Bjelasica Komovi; GUR Zaton, MN i dio DS

Lokacija 8 poljoprivreda

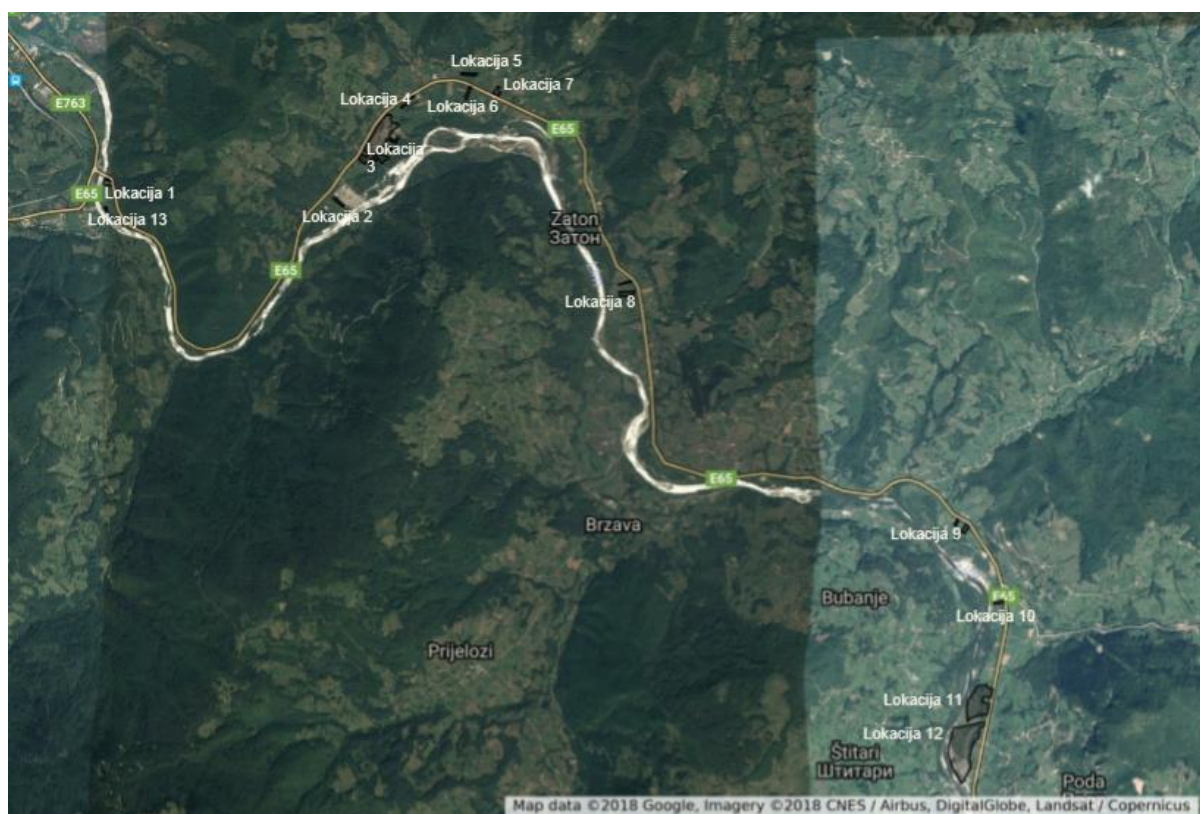
Lokacija 9 poljoprivreda, dio OP, koridor Auto- puta (petlja)

Lokacija 10 poljoprivreda, koridor Auto- puta

Lokacija 11 poljopr., dio OP, VPŠ, koridor Auto- puta

Lokacija 12 poljoprivr., dio naselje, VPŠ, konces.podr., koridor Auto puta i pruge

Lokacija 13 poljoprivr.



Slika br.45. Lokacije u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.46. Lokacija 1 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.47. Lokacija 2 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.48. Lokacija 3 u zoni "Ribarevine - Poda"



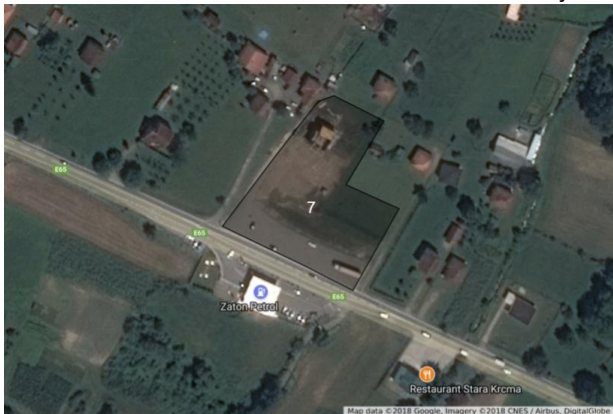
Slika br.49. Lokacija 4 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.50. Lokacija 5 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.51. Lokacija 6 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.52. Lokacija 7 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.53. Lokacija 8 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.54. Lokacija 9 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.55. Lokacija 10 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.56. Lokacije 11 i 12 u zoni "Ribarevine - Poda"



Slika br.57. Lokacija 13 u zoni "Ribarevine - Poda"

Planirano Izmjenama i dopunama:

Na nivou planskih rješenja za prostor Opštine, nije izmjenjena namjena površina za predmetne lokacije (koje se ne nalaze u zahvatu GUR-a) jer se radi o opštim namjenama, ali se mijenjaju i dopunjavaju smjernice za izgradnju objekata na tim površinama.

Smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu P

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene poljoprivrede P.

Dozvoljena je izgradnja proizvodnih objekata na kompleksima poljoprivrede: *prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr.*

Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinarske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr.

Direktne smjernice za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu u okviru zone:

- Obezbijeđen pristupni put
- Objekti u funkciji poljoprivrede na velikim kompleksima u skladu sa Zakonom o poljoprivredi
- Poštovati udaljenost od šume, provjeriti iz zvaničnih dokumenata tačnu granicu šume kao i stanje na terenu
- Poštovati propisanu udaljenost i zaštitnu zonu od vodotoka i vodoizvorišta, viditi računa o zaštitnim koridorima infrastrukture i zonama zaštite prirodnih i kulturnih dobara.
- Izrada idejnog rješenja i procene uticaja

Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š

Ove smjernice se odnose na izgradnju objekata za navedene lokacije u okviru namjene šume Š. Neophodno je ispoštovati osnovni princip iz PUP-a:

Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja, osim u izuzetnim slučajevima, i to:

- za izgradnju objekata u funkciji šumske privrede – gazdovanja šumama divljači i lovstva, zaštite prirode ili u javnom interesu;
- za izgradnju objekata infrastrukture u skladu sa Planom;
- za izgradnju objekata u funkciji turizma, rekreacije, lova i ribolova prema rješenjima Plana.

Ukoliko se dio šumskog zemljišta, a nakon provjere na terenu nalazi u okviru navedenih lokacija, a izgradnja objekta je u funkciji određenog kompleksa, primjenom ovog principa, u skladu sa Zakonom o šumama, mogu se graditi objekti.

Smjernice za izgradnju na ostalim prirodnim površinama OP

Na ostalim prirodnim površinama mogu se graditi objekti prema uslovima datim za određene namjene, kao i objekti drvoprerade – pilane ukoliko konfiguracija i karakteristike terena omogućava izgradnju, uz poštovanje svih ostalih uslova zaštite, i ukoliko drugim programima ta površina nije predviđena za pošumljavanje, sanaciju, zaštitu od erozije i sl.

Za lokacije u okviru GUR – a Zaton (Lokacija 4 namjena poljoprivreda P i Lokacija 7 mješovita namjena MN) primjeniti smjernice za namjenu poljoprivreda P i mješovitu namjenu MN (regulacija Lima, mjere zaštite, kontrolisana eksploatacija šljunka; revitalizacija zatvorenih fabrika - namjena: zemljoradničke zadruge, otkupne stanice za maline i borovnice, šumske plodove, ljekovito bilje ili prerađivački centri); stimulisanje plasteničke proizvodnje; organizacija izložbi iz oblasti poljoprivredne proizvodnje.

Lokacije 9, 10, 11 i 12 se nalaze u koridoru Autoputa. Primjenjuju se smjernice.:

U koridoru auto-puta nema izgradnje novih objekata do izbora varijante i definisanja preciznog koridora (rekonstrukcija objekata u postojećem gabaritu uz neophodne intervencije za održavanje objekata i redovno korišćenje).

Izmjene i dopune na osnovu inicijativa:

U skladu sa inicijativom opštine Bijelo Polje dopunjavaju se smjernice koje se odnose na dijelove Plana 3. IZGRADNJA U OKVIRU građevinskog područja seoskih naselja - Izgradnja na građevinskom zemljištu (izgrađenom i neizgrađenom) i Stanovanje malih gustina – ruralno stanovanje; Izgradnja na negrađevinskom zemljištu – Ruralno individualno stanovanje na poljoprivrednom zemljištu - osim dozvoljenih sadržaja i objekata, daje se mogućnost izgradnje i objekata za potrebe turizma (eko turizam) čiji su sadržaji u skladu sa opštim smjernicama koje se odnose na sadržaje i vrstu turizma za određena područja i njihove karakteristike.

Inicijativa koja se odnosi na uređenje zelenih površina se odnosi na prostor koji je razrađen DUP-om "Loznica".

IV SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Programskim zadatkom je definisano da je kroz izradu Izmjena i dopuna PUP-a neophodno definisati prostor za realizaciju projekta "biznis zona", kao i propisati uslove, mjere, smjernice za direktnu implementaciju planskog rješenja.

Za određen broj lokacija (Nedakusi, Cerovo) nema mogućnosti za direktnu implementaciju ID PUP. Lokacija Nedakusi se nalazi u zahvatu GUR Bijelo Polje i u zahvatu DUP Industrijska zona, te je neophodno raditi izmjene DUP-a u dijelu izmjenjene namjene.

Za lokaciju Cerovo je neophodna izrada plana detaljne razrade, zbog specifičnosti lokacije, podzemnih instalacija i neophodnih prethodnih uslova za lokaciju, koji se ne mogu sagledati prilikom definisanja konkretnih urbanističko-tehničkih uslova za pojedinačne objekte.

Prostori u zahvatu GUR-ova kojima se mijenja namjena, a koji se nalaze u zahvatu DUP-ova, zahtijevaju izmjenu i dopunu DUP-ova u dijelu izmjenjena, dok se dio DUP-ova koji je usaglašen, može realizovati.

U detaljnim urbanističkim planovima i prilikom primjene direktnih smjernica, u okviru mješovite namjene MN precizno treba definisati koje privredne djelatnosti mogu da se planiraju, odnosno da moraju biti kompatibilne sa ostalim namjenama sa kojima se kombinuju. Treba isključiti namjene koje nijesu čiste.

Neophodno je uraditi Idejna rješenja kompletnih lokacija, kako bi se na osnovu njih mogli izdavati direktni uslovi za izradu tehničke dokumentacije za pojedinačne objekte.

Član 76 Zakona

Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije. Idejnim rješenjem može se odrediti i faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.

Uslovi za formiranje biznis zona

Termin “zona” u tekstu plana korišten je uslovno i ne predstavlja Biznis zonu, nego označava prostor u okviru kojega se nalaze pojedinačni lokaliteti (na grafičkim priložima folder su uslovni imenovani kao listovi, jer jedan list sadrži pojedinačne lokacije).

Prilikom donošenja Odluke o formiranju Biznis zona mora se voditi računa o *Pojmu Biznis zone* te da pojedinačne, fizički udaljene lokacije, koje nemaju zajedničku infrastrukturu ne mogu da predstavljaju Biznis zonu.

Korisnici zone biće mala i srednja preduzeća koja se bave lakom industrijom koja ne zaganjuje životnu okolinu. Tu spada niz industrijskih grana koje svoju proizvodnju baziraju na sredstvima za potrošnju (prehrambena, tekstilna, industrija duvana, industrija namještaja, elektronska industrija, kao i dorada i sklapanje finalnih proizvoda). Prednosti će imati djelatnosti iz oblasti proizvodnje roba, a zatim poslovi dorade i sklapanja. Djelatnosti skladištenja robe i repromaterijala mogu se dozvoliti, ali u ograničenom obimu i vrsti (Plan razvoja biznis zona).

Osnovni cilj projekta je osnivanje industrijskih, poslovnih, odnosno preduzetničkih zona koje se smještaju u gradovima i koje omogućavaju povoljnije uslove za razvoj.

Pojam biznis zone

Biznis zona je ograničeni prostor unutar kojeg se odvija odrenena privredna djelatnost. Biznis zone su oblik preduzetničke infrastrukture koji predstavlja granevinski urenen i komunalno opremljen prostor, a namijenjen je za usklaneno i plansko korišćenje od strane većeg broja preduzeća i preduzetnika, pri čemu planski i usklanjen pristup omogućava zajedničko korišćenje prostora, komunalnih, administrativnih, finansijskih, tehničkih i drugih usluga, ostvarujući tako niže troškove poslovanja. Riječ je o dijelu gradskog prostora namijenjenom prije svega industrijskoj proizvodnji u kojoj je podignut veći broj pogona. Industrijski pogoni često imaju zajedničku infrastrukturu (željeznice, putevi, gasovod, električni vodovi, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije itd.). Prema tome, biznis zona nije funkcionalni nego prostorni pojam.

Infrastruktura

Zona u kojoj će se odvijati privredna djelatnost u završnoj fazi treba da bude opremljena:

- energetskom infrastrukturuom (trafostanice, javna rasvjeta, električni priključci itd.)
- komunalnom infrastrukturuom (vodovodne instalacije, kanalizacije u zoni i priključak na spoljne instalacije),
- saobraćajnom infrastrukturuom (pristupni putevi i saobraćajnice u zoni)
- telefonskim priključcima.

Lokacije i objekti u okviru njih, za koje se daju direktni uslovi moraju imati prethodno pribavljene uslove operatera navedene infrastukture.

Za lokacije, za koje je propisana dalja detaljna razrada, rješenja infrastructure daju ti planovi detaljne razrade (važeći ili kroz predložene izmjene i dopune).

Mjere zaštite

Veći broj lokacija (osim u zoni Vraneške doline i Cerova) nalaze se u pojasu Ekološki zaštićenih lokaliteta EZL, gdje se primjenjuju mjere zaštite u skladu sa statusom prostora, a koje su već

definisane PUP-om. Eventualne dodatne mjere će biti preuzete u daljem radu iz Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, čija je izrada u toku

U slučajevima izgradnje na poljoprivrednom zemljištu postupati u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011) - predviđeno je da *"Trajna promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta može se vršiti samo ako je urbanističkim planom, odnosno prostornim planom sa detaljnom razradom predviđena promjena namjene"*, odnosno, treba ispoštovati normu navedenog zakona *"U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno."*

LITERATURA:

- PUP opštine Bijelo Polje (Sl.list CG - opštinski propisi, broj 7/14,
- Plan razvoja biznis zona u Crnoj Gori – Ministarstvo ekonomije Crne Gore
- Uredba o Biznis zonama ("Službeni list Crne Gore", br. 077/16 od 13.12.2016)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 015/92 od 10.04.1992, 059/92 od 22.12.1992, 059/92 od 22.12.1992, 027/94 od 29.07.1994, Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 032/11 od 01.07.2011)
- Zakon o šumama "Službeni list CG", br. 74/2010.