

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za uređenje prostora Br.06/4-332/20-80/1 Bijelo Polje, 22.01.2020.godine</p>	 <p>OPŠTINA BIJELO POLJE</p>
2	Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, br.87/18, 75/19) i podnijetog zahtjeva Ćetković Andrije iz Podgorice, i z d a j e:	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP3 koju čine dijelovi katastarskih parcela br.4151/1 i 3881/1 KO Majstorovina, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene Bjelasica i Komovi („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.4/11) - Detaljna razrada lokaliteta „Cmiljača“	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Andrija Ćetković
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> <p>Područje Bjelasica - Komovi pripada planinskoj agrarnoj zoni, koju karakteriše razvoj stočarstva, šumarstva, proizvodnja meda, ljekovitog bilja i rječne ribe. Umjereni strme padine (550-1200mm) pružaju pogodnosti za razvoj ratarstva sa povrtarstvom, voćarstvom i stočarstvom. Brdsko-planinski podreon (iznad 1.200mm) u klimatskom pogledu je veoma nepovoljan. Vegetacioni period je kraći, sa dužim sniježnim pokrivačem i mrazevima tokom jeseni i proljeća. Po visoravnima i zaravnjenim platoima ima i dubljih zemljista, pogodnih za gajenje strnih žita, krompira i kupusa, kao i za prirodne, dijelom i vještačke livade. Najveće površine zemljista ovog podreona su pašnjaci, pogodni za ljetnju ispašu. Kao i čitav Region, i prostor Bjelasica – Komovi se suočava sa naglašenom depopulacijom i deagrarizacijom ruralnog područja, kao i intenzivnom imigracijom u opštinske centre i prigradska naselja. Prostor karakteriše uglavnom planinski reljef koji je isprepletan rijekama, rjećicama i pritokama sa nekoliko glacijalnih jezera. Šumske površine zauzimaju 76% obuhvata plana i prostiru se kroz brdske i brdsko planinski prostor. Planinski prostor čine i goleti. Prema visinskim pojasmima najveće učešće šuma je u pojusu od 1.200 do 1.800 metara nadmorske visine. Ostatak pokrivaju pretežno planinski pašnjaci.</p>	

	<p>Na visinama do 1.200 mm takođe preovlađuju šumske površine dok ostatak predstavljaju poljoprivredne površine, naselja i infrastruktura.</p> <p>Katastarska parcela br 4151/1 KO Majstorovina, ukupne površine 23991360m<sup>2</sup>, upisana je u listu nepokretnosti 664-izvod, po načinu korišćenja šume 2.klase, na nosioca prava – CG – subjekt raspolaganja Vlada CG;</p> <p>Katastarska parcela br.3881/1 KO Majstorovina, ukupne površine 5289m<sup>2</sup>, upisana je u listu nepokretnosti 53 – izvod, po načinu korišćenja pašnjak 5.klase na nosioca prava – Vlaović Milan.</p>
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	Zona baznog naselja Cmiljača nalazi se u sjevernom dijelu područja Bjelasice na teritoriji opštine Bijelo Polje u sjeveroistočnom dijelu zone planinskog centra Žarski na 1.620mm sјeverno od skij terena i njena površina iznosi 7,5 ha. Osnovne namjene površina su: turizam, uslužno – komercijalni sadržaji, saobraćajne površine (servisne i pješačke komunikacije) i uređene zelene površine. Bazno naselje Cmiljača obezbeđuje smještajne kapacitete za turiste u blizini liftova i staza skij područja Žarski. Cmiljača će služiti kao dodatni smještajni kapacitet tokom zimskih mjeseci i osnovni kapacitet ljetne turističke destinacije. Bazno naselje planinskog centra Cmiljača sastoji se od zone 4 Hotela i 22 bungalova i površina za polazište skij liftova. Sve zone su podijeljene na lokacije – urbanističke parcele. Urbanistička parcela UP3 nalazi se na istočnoj strani naselja i namjenjena je za izgradnju Hotela i smještajnih jedinica u objektima bungalova (Hotel C i 2 bungalova). Hoteli su smješteni uz poštovanje topografije terena i orijentisani su prema sjeveru u cilju obezbeđenja maksimalnog pogleda na dolinu na sjevernoj strani strmih padina i predstavljaju najosunčanija područja.
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljene su u grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“. Urbanističke parcele dobijene parcelacijom su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka koje su sastavni dio ovih uslova. Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Sl.list CG", br.23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Regulaciona linija zone dijeli površinu za razvoj turističke izgradnje od javnih površina - saobraćajnih i prirodnog zelenila - i definisana je koordinatama datim u Grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“ Građevinska linija definiše površinu u kojoj je dozvoljena izgradnja i definisana je koordinatama prelomnih tačaka Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima. Nivelacija se bazira na postojećoj nивелирању ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već niveliaciono definisane.
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Područje Bjelasice i Komova se nalazi u Sjevernom seizmičkom regionu Crne Gore sa mogućim maksimalnim intezitetom od VII stepeni MCS skale. Prostor je izložen dejstvu rjeđih zemljotresa iz susjednih žarišta (područje Beranske kotline pripada zoni zemljotresa inteziteta VIII stepena MCS skale) i češćih iz udaljenih žarišta (primorski pojasi, Albanija i Makedonija). U preventivi protiv zemljotresa obavezna je primjena važećih aseizmičkih propisa kako pri izgradnji novih objekata tako i pri sanaciji postojećih.

	<p>Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.</p> <p><b>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:</b></p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mјere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda.</p> <p><b>Zaštita od požara:</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mјere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG2, br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).</p> <p><b>Mјere zaštite na radu:</b></p> <p>Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG",br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mјere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.</p> <p>Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ( "Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26710, 73/10, 40/11).</p>
--	---

9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p>Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine.</p> <p>Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina shodno namjeni i ambijentu.</p> <p>Pri projektovanju objekta i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme.</p> <p>Ukoliko se na lokaciji najde na zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa članom 80 Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora.</p> <p>Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje.</p> <p>Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije.</p> <p>Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>

10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Planom se predviđaju pejzažne intervencije u funkciji održivog turizma. Ovo sa jedne strane, podrazumjeva afirmaciju pejzažnih vrijednosti prostora kroz očuvanje i unapređenje dominantnih struktturnih elemenata predjela, a sa druge strane pejzažno oblikovanje kompleksa baznog naselja ski rizorta i njegovo integrisanje u prirodno okruženje. Zahvati su planirani tako da se izbjegnu veće promjene u predjelu, odnosno da se svedu na najmanju mjeru. Koncept pejzažnog uređenja bazira se na: zaštiti šumskih staništa i subalpskih livada i pašnjaka, očuvanje karaktera predjela, funkcionalnom zoniranju zelenih i slobodnih površina, usklađivanje</p>

	<p>kompozicionih rješenja zelenila sa namjenom površina, maksimalnoj zaštiti i uklapanju postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća u urbanistička rješenja, upotreba autohtonih biljnih vrsta, zabrani korišćenja invazivnih vrsta.</p> <p>Kategorizacija zelenih površina izvršena je prema njihovoj namjeni. Planirani su objekti pejzažne arhitekture javne namjene (Zelenilo uz saobraćajnice) i objekti ograničene namjene ( zelenilo uz turizam – hotele, vile i apartmane; zona prirodnog predjela- šume i livade).</p> <p><b>Zelenilo uz saobraćajnice</b></p> <p>Na kružnim razdjeljnim ostrvima saobraćajnica kao i na manjim slobodnim površinama uz saobraćajnice i objekte centralnog dijela baznog naselja, planirane su parterne zelene površine. Preporučuje se formiranje alpinuma.</p> <p>Za oblikovanje proširenja uz saobraćajnice predvidjeti pejzažne grupacije, vodeći računa o vizurama i preglednosti saobraćaja. Koristiti autohtone vrste žbunja, drveća i perena.</p> <p><b>Zelene površine uz turizam</b></p> <p>(zelene i slobodne površine hotela, vila i apartmana)</p> <p>Pejzažno uređenje uskladiti sa predionim specifičnostima kako ekološkim tako i ambijentalnim. Pri planiranju smještajnih i uslužnih objekata ski rizorta, voditi računa o uslovima koje diktiraju postojeće šumske sastojine odnosno njihovi dijelovi u zoni baznog naselja kao i postojeće grupe drveća. Optimalnim uklapanjem izgrađenih struktura u ambijent, očuvati visok stepen ozelenjenosti parcela odnosno visoku zastupljenost zrelih stabala.</p> <p>Slobodne i zelene površine oblikovati u skladu sa zahtjevima turističke ponude na način koji oslikava postojeći izgled predjela. Kroz pejzažno uređenje omogućiti sadejstvo prirode i izgrađenih struktura.</p> <p>Nakon postavljanja podzemne instalacije (vodovod, kanalizacija, elektro i telekomunikacioni vodovi) obavezna je obnova uništenog biljnog pokrivača.</p> <p>Pješačke staze prilagoditi karakteristikama terena i uklopiti ih u pejzaž. Prilikom njihove izgradnje takođe je potrebno maksimalno očuvati postojeće rastinje.</p> <p>Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju iznosi <math>100m^2</math> u objektima sa 5 zvjezdica, <math>80m^2</math> u objektima sa 4 zvjezdice i <math>60m^2</math> u objektima sa 3 zvjezdice.</p> <p>Povezivanje zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem, maksimalno očuvati postojeće drveće, a novoplanirane objekte inkorporirati između postojećih grupacija i pojedinačnih stabala drveća, očuvati prirodnu konfiguraciju terena, koristiti isključivo autohtone biljne vrste, zasade kompoziciono rješavati u slobodnom stilu podržavajući prirodne forme iz okolne vegetacije. Sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama, obezbjediti potrebnu osuščanost objekata, predvidjeti šetalište, platoe, trgove i sistem pješačkih staza, platoe i druge zastre površine zasaditi soliternim stablima ili manjim grupama drveća. Sadnju vršiti u zelenim trakama, u otvorima za sadnice u zastoru ili u dekorativnim posudama, kod zatravljivanja manjih degradiranih površina, melioracione radove vršiti uz bezrazoravanja, sa umjerenom upotrebom vještačkih đubriva uz primjenu autohtonih trava, objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, dro) i tehnički prilagođenim modernim materijalima, staze raditi od prirodnog materijala-preporučuju se travnati zastori, a pragovi i ivičnjaci od kamenja ili od drvenih oblica/poluoblica, na platoima i duž staza postaviti klupe i ptrebni mobilijar prilagođen planinskom ambijentu i planiranim sadržajima, predvidjeti postavljanje informativnih tabli od prirodnog materijala drvo, kamen), ograđivanje vršiti sa niskim drvenim/kamenim ogradama u skladu sa lokalnom arhitekturom, koristiti školovane sadnice iz obližnjih rasadnika.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekta najde na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili

	<p>nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47 Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju objekta, saobraćajnica i infrastrukture nađe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87 i 88, Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, 49/10). U tom slučaju, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.</p>
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17) i Pravilnikom o blžim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15). U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama time da se kod projektovanja komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%).
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta, a sve u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju i izgradnji objekata („Sl.list CG“, 64/17).

17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Napajanje objekata u okviru ski centra Cmiljača predviđeno je sa budućih trafostanica NDTS 10/0,4 KV, 2x630 kVA (oznake na crtežu br.1 i 2). Prema Standardu elektroinfrastrukture za turističke kapacitete ovog tipa destinacije Horwath-a HTL usvaja se vršno opterećenje po ležaju od 1,05kW, stim da se potrebe za topotnu energiju tj.grijanje, topla voda i kuhanje ne obezbeđuje pomoću električne energije.Ugrađeni transformatori mogu se zamjeniti sa transformatorima snage 1000 kVA. Napajanje planiranih trafostanica predviđeno je sa planirane trafostanice TS 35/10 KV, 2X8 MVA koja se nalazi u II podcjelini zahvata PPPN Bjelasica i Komovi. U sklopu projektne dokumentacije za planirane trafostanice TS 10/0,4 KV treba obraditi NN mrežu za napajanje objekata ovog zahvata i to podzemnim kablovima. Tip i presjek 1KV kablova za napajanje objekata i javne rasvjete usvojiće se nakon pribavljanja svih potrebnih podataka i uslova priključenja nadležne elektroodistribucije. Koridori za kablove vodove sekundarnie infrastrukture 0,4 kV su predviđeni isključivo na javnim površinama (trotoari) usaglašeno sa ostalim podzemnim instalacijama i zelenilom.</p> <p>Ukoliko se ukaže potreba, dozvoljeno je, uz saglasnost nadležne Elektroodistribucije, poprečno povezati neke od postojećih, trafostanica sa susjednih zahvata sa trafostanicama iz zahvata ove ski zone.</p> <p>Osvjetljenje saobraćajnica i parkinga rješiće se u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije.</p> <p>Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)</li> <li>-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 KV.</li> </ul> <p>Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</p> <p>Tehnički uslovi priključenja, br.30-20-06-163 od 22.01.2020.godine izdati od strane DOO „CEDIS“ – Sektor za pristup mreži, Služba za pristup mreži Regiona 6 Bijelo Polje, predmetnih objekata su sastavni dio ovih uslova.</p>
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Za razmatrani prostor predviđa se vodovodna mreža sa rezervoarom smještenim ispred svih potrošača. Od rezervoara će biti izgrađena vodovodna mreža, koja će dovoditi vodu za svaki objekat na lokaciji. Prečnici se određuju dimenzionisanjem prema maksimalnoj časovnoj potrošnji vode pojedinih objekata (ili prema potrebi provođenja proticaja potrebnog za gašenje požara- ako je isti veći). Predlažu se vodovodne cijevi od polietilena visoke gustine za radni pritisak 10 bara ili od drugog odgovarajućeg materijala.</p> <p>Tretman prikupljenih fekalnih otpadnih voda planira se u postrojenju za čišćenje otpadnih voda. Uredaj će biti lociran na mjestu koje omogućava gravitaciono slivanje iz čitave mreže. Ispuštanje može da se usmjeri prema koritu potoka Sićava ili u upojne objekte – u zavisnosti od kapaciteta i režima proticaja vodotoka. Čvrsti materijal odvojen prilikom prečišćavanja fekalnih otpadnih voda biće uključen u sistem upravljanja čvrstim otpadom cijele lokacije.</p> <p>Karakter uređenja odmarališta ne zahtjeva javnu mrežu atmosferske kanalizacije. U istočnom dijelu lokacije počinje gornji tok potoka Sićava. Za prilazni put i skijašku stazu, potrebno je napraviti propuste (ili mostiće) koji će dozvoliti oticanje maksimalnih godišnjih voda.</p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu - u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu 4 Saobraćaj koji je sastavni dio ovih uslova.</p>

17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Uslovi za priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu</b>  Telefonski priključak riješiti sa planirane EK mreže, a prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.  Položaj izvoda za svaki pojedinačni objekat / mjesto njegovog priljučenja na privodni TK vod duž pristupne saobraćajnice i položaj revizionog okna unutar svake parcele su orientacioni i utvrđiće se kroz izradu glavnih projekata a u skladu sa uslovima nadležne TK sekcije. Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kableve napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kableve napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°. Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanalizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.</p>
18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br.28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p><b>Klimatske karakteristike</b></p> <p><b>Temperatura vazduha</b></p> <p>U svim mjestima najhladniji mjesec je januar sa srednjim temperaturama (Kolašin -1,90°C; Berane-1,50°C; Bijelo Polje -1,30°C. Period sa srednje mješevnim negativnim temperaturama vazduha, što je od značaja za dužinu zimske turističke sezone zbog održavanja sniježnog pokrivača traje na Kolašinu dva (januar i februar) i Bijelom Polju i Beranama jedan mjesec (januar). Zbog temperaturne inverzije srednja januarska temperatura je niža u Kolašinu za 0,70°C iako se Kolašin nalazi na većoj nadmorskoj visini za skoro 200m. Zbog temperaturne inverzije i Berane i Bijelo Polje takođe imaju zimske temperature relativno niske. U najtoplijem mjesecu julu srednja temperatura vazduha najviša je u Beranama (18,40°C), zatim Bijelom Polju (17,90°C), Kolašinu (15,80°C). Period sa srednjim mješevnim temperaturama vazduha većim od 10°C je pet mjeseci. Poput srednje mješevnih i srednje godišnje temperature vazduha najviše su u Beranama (8,90°C) zatim Bijelom Polju (8,80°C) i Kolašinu (7,60°C). Srednje temperaturne vrijednosti septembra i oktobra u svim mjestima su više od srednjih temperaturnih vrijednosti aprila i maja što znači da je jesen toplija od proljeća. Apsolutne maksimalne i minimalne temperature vazduha u Kolašinu su 30,4°C (avgust) i -29,8°C (januar), Beranama 37,2°C (juli) i -28,3°C (januar). Niže apsolutne minimalne temperature vazduha izmjerene u meteorološkim stanicama u Beranama od apsolutno minimalnih temperatura vazduha izmjerena u stanicama koje se nalaze na znatno većoj nadmorskoj visini ukazuju na pojavu temperaturne inverzije u beranskoj kotlini. Apsolutno kolebanje temperature vazduha u Kolašinu je 60,2šC, a u Beranama 65,5°C što znači da mjesta koja se nalaze na većim nadmorskim visinama (Kolašin) imaju manje apsolutno kolebanje temperature od mjesta u kotlinama (Berane).</p> <p><b>Relativna vlažnost vazduha</b></p> <p>Srednja godišnja relativna vlažnost je u svim mjestima dosta visoka i iznosi: u Kolašinu 81%, Bijelom Polju 78%, Beranama 74% Najveću relativnu vlažnost imaju u decembru: Kolašin 87%, Bijelo Polje 86%, Berane 84%. Maksimalne vrijednosti relativne vlažnosti u zimskim mjesecima posljedica su nižih temperatura vazduha i prilično intenzivne ciklonske aktivnosti. Vremena javljanja srednje minimalnih vrijednosti relativne vlažnosti su dosta različita između pojedinih mesta. U Kolašinu je u aprilu 76%, Bijelom Polju u aprilu 73% i Beranama u maju 68%.</p>

	<b>Oblačnost i insolacija</b> U toku godine oblačnost u svim navedenim mjestima u prosjeku je najveća tokom zime, a najmanja u ljetnjim mjesecima. Ako upoređimo godišnje kretanje oblačnosti između Berana i Kolašina vidjećemo da je u većem dijelu godine oblačnost veća u beranskoj kotlini. To je uslovljeno nagomilavanjem hladnog vazduha sa okolnih planina u pomenutim kotlinama, usled čega nastaje temperaturna inverzija koja uzrokuje česte pojave magle i oblačnosti iznad ovih kotlini. Tako je prosječan godišnji broj vedrih dana u Kolašinu (40,7) veći od prosječnog godišnjeg broja vedrih dana u Bijelom Polju (24,3) i Beranama (39,7). Reljef i oblačnost najviše utiču na dužinu osunčanja što uslovjava zнатне razlike u broju sunčanih sati pojedinih mjesta. Tako je osunčanje najmanje na osojnim stranama planina, uzanim dubokim dolinama i kotlinama gdje se zbog temperaturne inverzije javljaju česte magle.
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b> /
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
	Oznaka urbanističke parcele UP 3
	Površina urbanističke parcele 12.057,33 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti 0,2
	Maksimalni indeks izgrađenosti 1,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)  Hotel (C) ..... 12.375,00 m <sup>2</sup> Bungalovi 1..... 100,00 m <sup>2</sup> 2..... 100,00 m <sup>2</sup>  Podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) u podrumu se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.
	Maksimalna spratnost objekata  Hotel (C)..... P+4+Pk Bungalovi 1..... P+Pk 2..... P+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta Visinska regulacija definisana je spratnošću označenom na svim objektima.

Površina prizemlja m <sup>2</sup>	HOTEL ..... 2.250 m <sup>2</sup> BUNGALOVI ..... 70 m <sup>2</sup>
Broj smještajnih jedinica	HOTEL ..... 169 BUNGALOVI ..... 1
Broj ležaja	HOTEL ..... 169 BUNGALOVI ..... 8
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele objekata u funkciji planiranih namjena, shodno normativima:</p> <p>VILE SA APARTMANIMA 1 PM za 1 apartman HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima) 1PM na 6 ležajeva (3 sobe) ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT 1 PM na 100 m<sup>2</sup> bruto površine UGOSTITELJSKI OBJEKTI 1 PM na 4 stolice TRGOVINSKI –KOMERCIJALNI SADRŽAJI 1 PM na 80 m<sup>2</sup> bruto površine</p> <p>Parkiranje je potrebno riješiti u okviru sopstvene parcele kao površinsko, u samom objektu na nekoj od etaža ili u podzemnoj garaži, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekata.</p> <p>Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Horizontalni gabarit objekata projektovati u skladu sa visokim zahtjevima ekskluzivnog turizma vodeći računa o tipu objekta, udaljenosti između objekata, orijentaciji i formiraju slobodnih površina kojima se obezbjeđuje intimnost prostora (pacio).</p> <p>Objekte maksimalno orijentisati prema jugu, vodeći računa da u grupacijama nijesu u sjenci od susjednih objekata i da su zaštićeni od jakih vjetrova. Pravilnim dimenzionisanjem dubine objekta omogućiti zimskom suncu da prodre u unutrašnjost. Krovove projektovati kose, dvovodne ili viševodne sa nagibom krovnih ravni prilagođenih klimatskim uslovima. Preporuka je korišćenje snjegobrana. Ideju za oblik krova i krovnih pokrivača potražiti u tradicionalnoj arhitekturi i prilagoditi savremenim materijalima i tehnologijama.</p>

	<p>Snježne padavine se moraju uzeti u obzir ne samo u smislu opterećenja, nego i u pogledu ostalih efekata nagomilavanja snijega. Kosinom krovova, snjegobranima, odstojanjem i orijentacijom objekata obezbijediti maksimalno smanjivanje nagomilavanja snijega i formiranja kritičnih tačaka (na pješačkim komunikacijama, ulazima i sl.) i obezbijediti koridore za nesmetano čišćenje. Mnogo dobrih primjera planinske arhitekture kombinuju različite završne obrade zidova, koje se mijenjaju od prizemlja do krova objekta. Postament objekta mora stvoriti snažnu vezu sa terenom po principu tradicionalne planinske kuće u Crnoj Gori – »kamen na zemlji i drvo na kamenu«.</p> <p>Karakteristični elementi objekata (masivni postament, raspored punih površina i otvora na fasadi, nagibi krovova) i upotrebljeni prirodni materijali u kombinaciji sa savremenim tehnologijama, kao i odabrane boje, moraju biti primijenjeni kao elementi koji određuju stil naselja, na svim objektima kompleksa. Preporučuje se korišćenje kamena kao završne obrade za postamente i djelove fasade.</p> <p>Puno drvo trebalo bi biti zastupljeno u izradi krovnih konstrukcija za nadstrešnice i kolonade, okvire prozora i vrata itd. Drveni elementi takođe mogu biti korišćeni u kombinaciji sa kamenom i bojenim površinama na fasadi. Pažljivo odrediti odnos bojenih fasadnih površina u odnosu na obložene kamene i drvene površine.</p> <p>Obrada enterijera mora biti u skladu sa tipom objekta uz upotrebu prirodnih materijala. Osvjetljenje ne bi trebalo da bude nametljivo. Potrebno je osvjetliti samo odredjene bitne djelove fasade u cilju naglašavanja volumena i slike naselja. Gdje je moguće, izvori svjetlosti bi trebali biti zaštićeni i usmjereni. Dizajn svjetiljki mora biti u skladu sa arhitektonskim karakterom koji se želi postići.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Preporuka Plana je uvodjenje principa energetski efikasne i ekološki održive gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-smanjenjem gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnijem odnosu površine i zapremine objekta;</li> <li>-povećanjem toplotnih dobitaka u objektu povoljnijom orijentacijom objekta i korišćenjem sunčeve energije, primjenom obnovljivih izvora energije (biomasa, sunce, vjetar i dr.);</li> <li>-povećanjem energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.</li> </ul>

21	<b>DOSTAVLJENO:</b> -Podnosiocu zahtjeva -Diréktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta -a/a	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Aleksandra Bošković
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	<b>PRILOZI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li><li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li><li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li></ul>	Uslovi br.30-20-06-163 od 22.01.2020.godine izdati od strane DOO „CEDIS“ – Sektor za pristup mreži, Služba za pristup mreži Regionala 6 Bijelo Polje

 <b>CEDIS</b> <i>Crnogorski elektrodistributivni sistem</i>	<p>Društvo sa ograničenom odgovornošću          „Crnogorski elektrodistributivni sistem“          Podgorica,          Uli. Milutinovića br. 12          tel: +382 20 408 400          fax: +382 20 408 413          www.cedis.me</p>	<p>Sektor za pristup mreži          Služba za pristup mreži Regiona 6          Ul.Volodina bb, Bijelo Polje          tel:+382 487 168          fax:+382 487 168          Br. 30-20-06-110          U B.Polju</p> <p style="text-align: right;">163 27.01.2020. godine</p>
--	--	---

**Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje**

Bijelo Polje

Na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje broj 06/4-1/1 od 17.01.2020.gone(zavedeno na arhivi CEDIS broj 30-20-06-110 od 17.01.2019.godine), a nakon dopune dokumentacije br. 30-20-06-154 od 21.01.2020.godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela i dva bungalova, na UP 3, koju čine djelovi katastarskih parcela broj 4151/1 i 3881 KO Majstorovina u Bijelom Polju, podnosioca zahtjeva Četković Andrije iz Bijelog Polja, izdaju se :

**USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Za navedene obekte, sa planiranim jednovremenom snagom od 634 kW, definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sledeći način :

Mjesto priključka: **buduća NDTs(čvorna) 10/0,4kV „Cmiljača 1”.**

Trafo reon : 10/0,4 KV TS „Cmiljača 1”-2X630kVA,

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativama za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br. 53/88, 54/88)
- P Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SRJ" br. 28/95 )
- Pravilniku o tehničkim normativama za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja (,, Sl. List SRJ " br. 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

**Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.**

**Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br. 18/92).**

**Uslove obradio:**

Glavni inženjer u Službi za pristup mreži Regiona 6,

Violeta Knežević, dipl.el.ing.

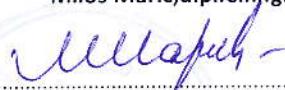


Crnogorski elektrodistributivni sistem

Sektor za pristup mreži

Šef Službe za pristup mreži Regiona 6,

Miloš Marić, dipl.el.ing.





Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva: **Sekretarijat za uređenje prostora, Bijelo Polje**
- Sektor za pristup mreži-Službi za pristup mreži Regiona 6
- a/a



28000000016

105-956-134/2020

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJECRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 105-956-134/2020

Datum: 16.01.2020.

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/1-1, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 664 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
4151	1	6-28 163-175	28/03/2018	BJELASICA	Sume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		23991360	211123.97
Ukupno								23991360 211123.97

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6028000001975	CG-SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CG PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik:

Kurčehajić Haris, dipl. pravnik



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj #	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositac	Sadržina
	PD				
4151/1		105-2-465-1069/1-2019	16.08.2019 16:45	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOKRETNOSTI IZ LN.BR.664 KO MAJSTOROVINA
4151/1		105-2-954-679/1-2019	29.05.2019 13:28	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA PROMJENU NACINA KORISCENJA KAT.PARC.BR.4151/I KO MAJSTOROVINA



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

CRNA GORA

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 105-956-135/2020

Datum: 16.01.2020.

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/1-1, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 53 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3881 1		18 117	14/02/2018	BJELASICA	Pašnjak 5. klase		5289	4.76
3881 2		18 117	14/02/2018	BJELASICA	Pašnjak 5. klase		51	0.05

Ukupno

5340

4.81

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0402960280025	VLAOVIĆ MILORAD MILAN MAJSTOROVINA Majstrovina	Svojina	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3881 2			1	Pašnjak 5. klase	28/03/2018 12:31	Zabilježba pokretanja postupka eksproprijacije Zabilježba postupak eksproprijacije po predlogu Direkcije za imovinu i zaštitu prava opštine Bijelo Polje od 15.03.2018 god.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

(Načelnik:

Kurčehajić Haris, dipl. pravnik



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosič	Sadržina
3881/2		105-2-465-1179/1-2018	07.06.2018 14:42	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	O VISINI NAKNADE LN/BR.53 K.O. MAJSTOROVINA
3881/2		105-2-465-565/1-2018	15.03.2018 12:43	DIREKCIJA ZA IMOVINU BIJELO POLJE	ZA EKSPROPRIJACIJU NEPOK.LN/BR.53 K.O.MAJSTOROVINA

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE  
Broj: 956-105-3/2020  
Datum: 16.01.2020.



Katastarska opština: MAJSTOROVINA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 18  
Parcele: 3881/1, DIO 4151/1  
4151/1

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

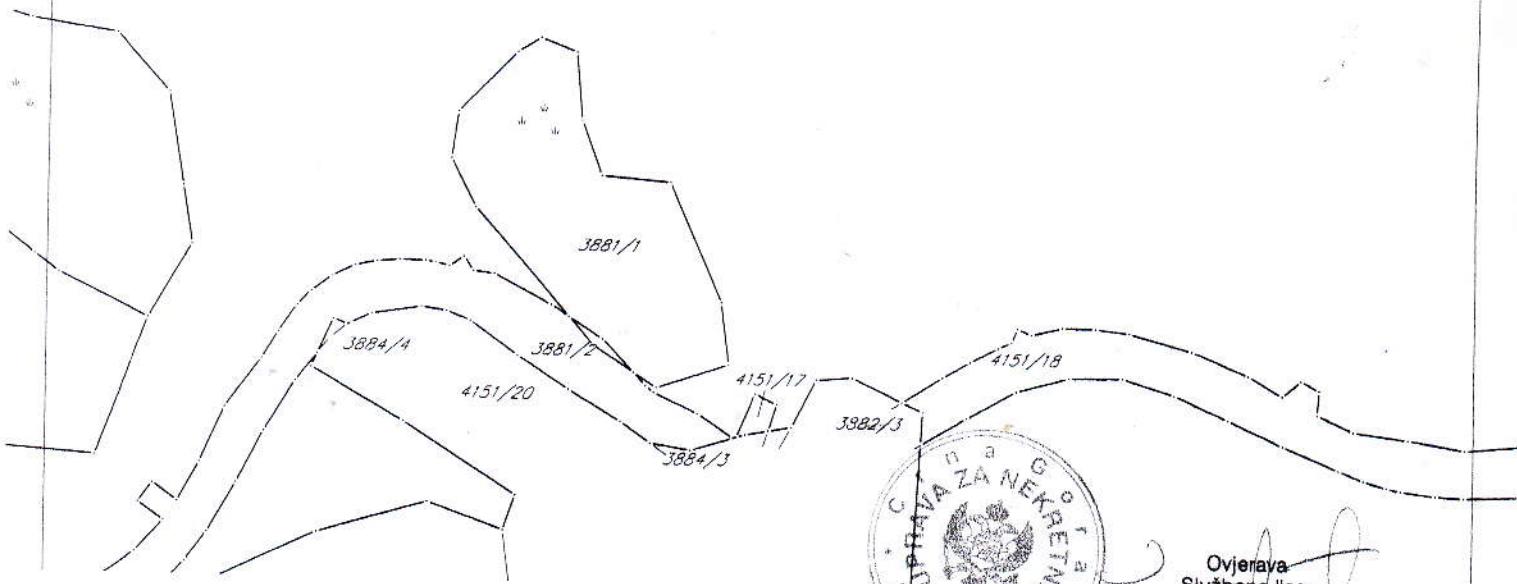
4  
757  
250  
7  
393  
500

4  
757  
250  
7  
393  
500

4  
757  
000  
7  
393  
500

4  
757  
000  
7  
393  
500

dio - 4151/1



Ovjerava  
Službeno lice:

## Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata

1 739320.15 4758576.50 6 739379.55 4758566.14 11 7393618.65 4758565.04 17 739330.04 4758569.48  
2 739353.85 4758562.30 7 739379.10 4758510.54 12 739359.09 4758512.38 18 739330.09 4758514.16  
3 739378.25 4758564.36 8 739349.45 4758518.46 13 739349.45 4758523.13 19 739325.99 4758524.37  
4 739366.71 4758565.47 9 739342.89 4758573.55 14 739346.68 4758572.84 20 739324.23 4758572.90  
5 739374.85 4758574.36 10 739361.57 4758564.95 15 739359.43 4758570.41 21 739321.16 4758577.50  
6 739379.15 4758574.36 16 739348.17 4758567.95 22 739322.21 4758581.25

756

760

### LEGENDA



grаница/zahvata

1 2 3 1097 koordinate granice/zahvata

## PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE **BJELASICA I KOMOVI**

## PLANINSKI CENTAR "CMILJAČA" - BAZNO PODRUČJE -

## GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

Investitor:

Vlada Crne Gore  
Ministarstvo uređenja prostora i zaštite  
životne sredine

Oznaka sjevera:



Razmjer:

Obrađivati:



R 1:1000

Broj lista:

1

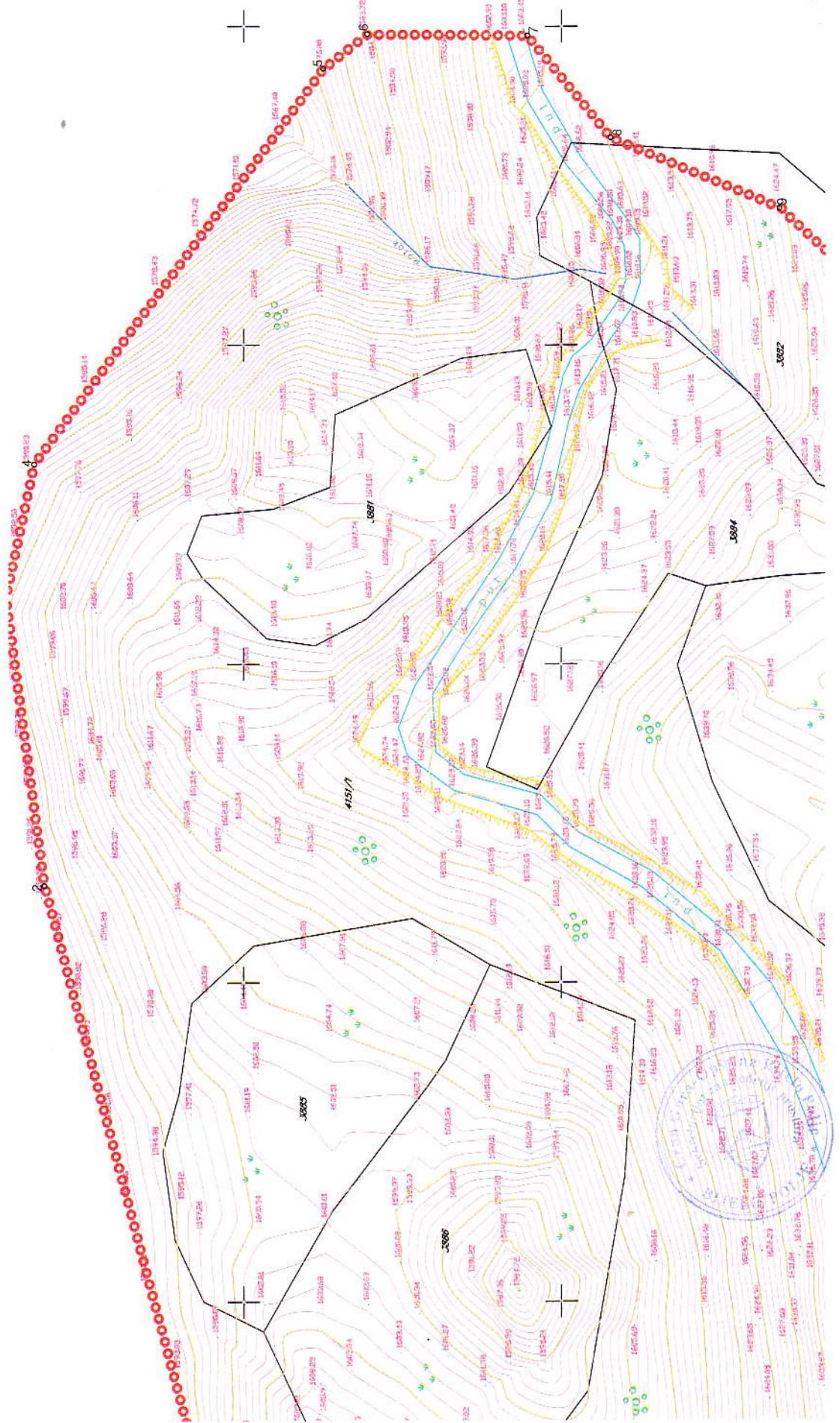
Izradio: GEO REPER d.o.o.

393

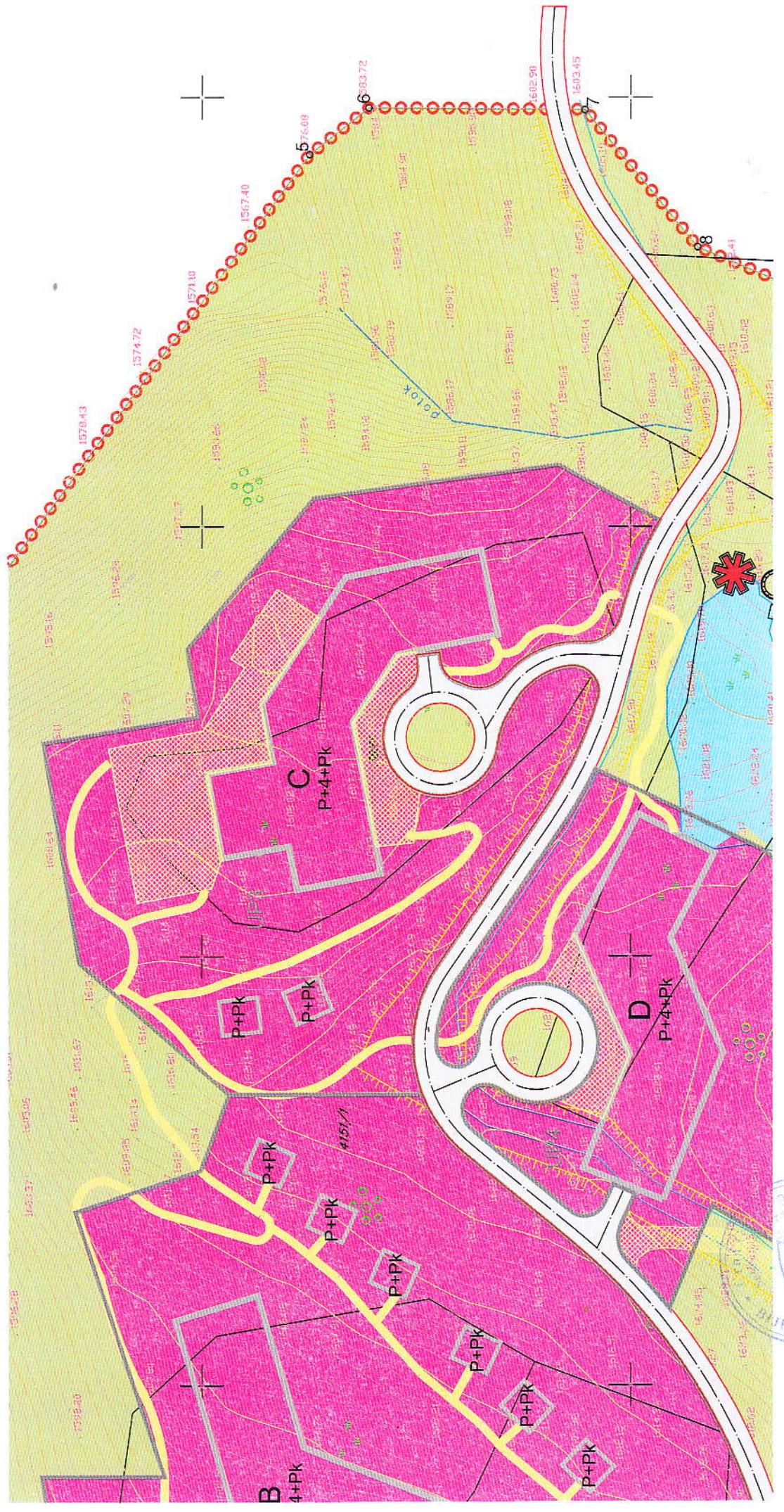
900

393

800







Cmljaca Smještajni objekti	Tip objekta	Površina prizemlja m <sup>2</sup>	Spratnost	Broj nivoa	BRGP m <sup>2</sup>	Komerčijalni sadržaji m <sup>2</sup>	Ne smještajni sadržaji *m <sup>2</sup>	Bruto smještaj m <sup>2</sup>	Neto smještaj (70%) jedinice	Prosječna veličina jedinice	Broj jedinica	Broj ležaja po jedinici
A	Hotel	2.215	P+3+Pk	4,5	9.968	300	808	8.860	6.645	50	133	3
B	Hotel	1.800	P+4+Pk	5,5	9.900	800	550	8.550	6.413	50	128	3
C	Hotel	2.250	P+4+Pk	5,5	12.375	500	625	11.250	8.438	50	169	3
D	Hotel	2.350	P+4+M	5,5	12.925	500	675	11.750	8.813	50	176	3
<b>ukupno A-D</b>		<b>8.615</b>		<b>45.168</b>		<b>2.100</b>		<b>2.658</b>	<b>40.410</b>		<b>30.309</b>	<b>606</b>
*	Komerčijalni sadržaji, usluge, rekreacija, lobi - centralni holom, prostorije za ostavu, prateće prostorije											
**	Postojeći objekti planirani su za rekonstrukciju											
***	JSJ jednoporodična smještajna jedinica											

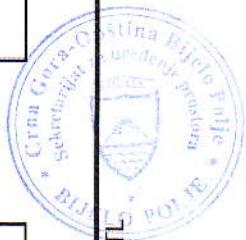
Tip objekta uz glavni objekt	Broj ležaja	BRGP m <sup>2</sup>	Broj ležaja
A/JSJ	6	600,00	48
B/JSJ	9	900,00	72
C/JSJ	2	200,00	16
D/JSJ	5	500,00	40
<b>ukupno</b>	<b>22</b>	<b>2.200,00</b>	<b>176</b>

\* Komerčijalni sadržaji, usluge, rekreacija, lobi - centralni holom, prostorije za ostavu, prateće prostorije  
 \*\* Postojeći objekti planirani su za rekonstrukciju  
 \*\*\* JSJ jednoporodična smještajna jedinica



**Programski pokazatelji za zonu Cmilića**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Urbanistička parcela	Smještajni objekti	Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>	Površina gabarita m <sup>2</sup>	BRGP m <sup>2</sup>	Namjena objekta	Spratnost objekta	Broj smještajnih jedinica	Broj ležaja	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
UP1	A	2,215.00	9,968.00	Hotel	P+3+Pk	133	399			
	1	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	2	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	3	14,141.31	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8		0.7
	4	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	5	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	6	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
<b>UP1 ukupno</b>	<b>14,141.31</b>	<b>2,635.00</b>	<b>10,568.00</b>			<b>139</b>	<b>447</b>	<b>0.2</b>	<b>0.7</b>	
UP2	B	24,147.80	1,800.00	9,900.00	Hotel	P+4+Pk	128	385	0.1	0.4
	1	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	2	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	3	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	4	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	5	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
	6	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8			
<b>UP2 ukupno</b>	<b>7</b>	<b>70.00</b>	<b>100.00</b>	<b>JSJ</b>	<b>P+Pk</b>	<b>1</b>	<b>8</b>			

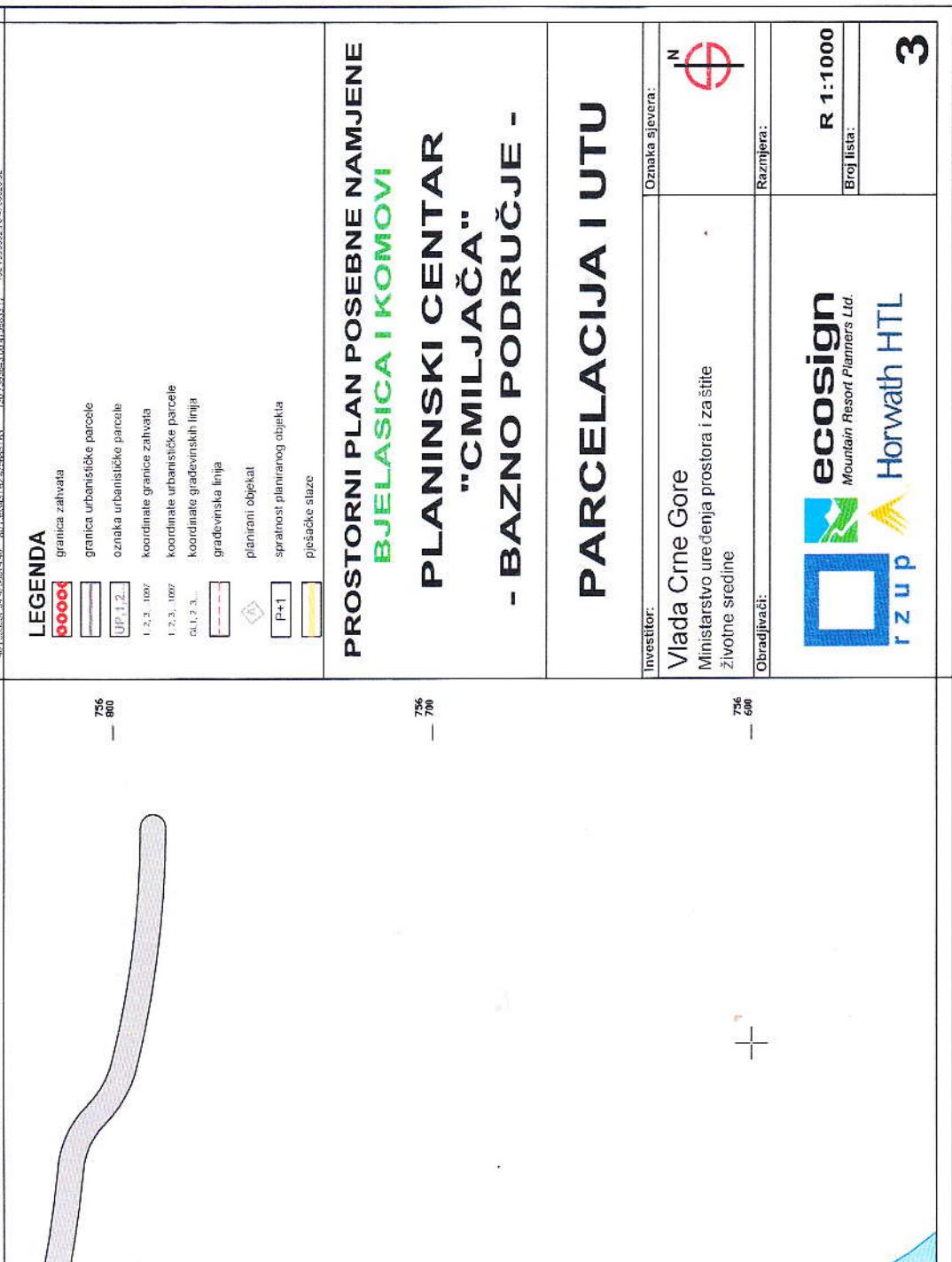


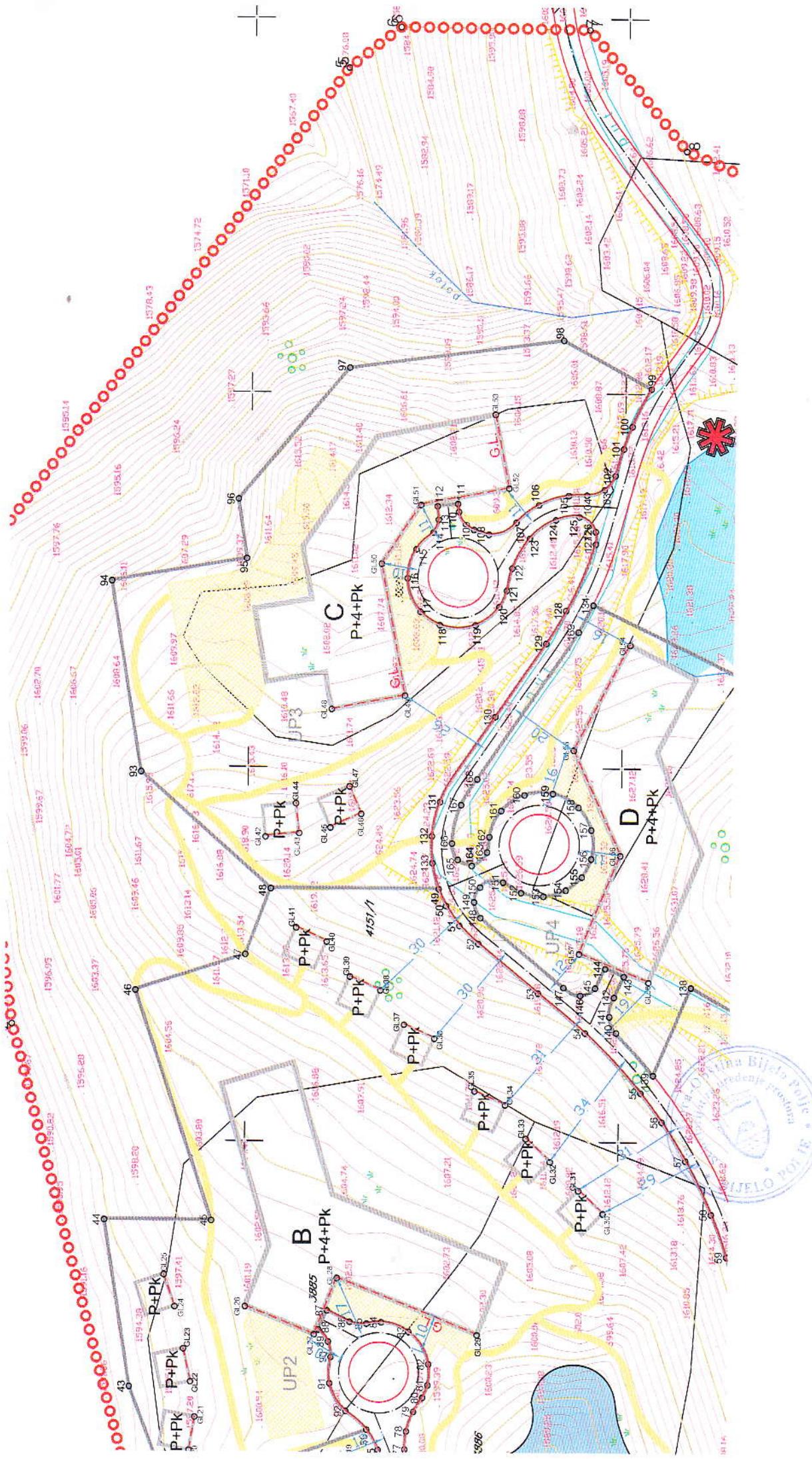
	8		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
	9		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
<b>UP2 ukupno</b>	<b>24,147.80</b>	<b>2,430.00</b>	<b>10,800.00</b>		<b>137</b>	<b>457</b>	<b>0.1</b>	<b>0.4</b>
UP3	C	2,250.00	12,375.00	Hotel	P+4+Pk	169	506	
	1	12,057.33	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
	2		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
<b>UP3 ukupno</b>	<b>12,057.33</b>	<b>2,390.00</b>	<b>12,575.00</b>		<b>171</b>	<b>522</b>	<b>0.2</b>	<b>1.0</b>
	D	2,350.00	12,925.00	Hotel	P+4+Pk	176	529	
	1	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8	
	2	10,275.75	70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
	3		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
	4		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
	5		70.00	100.00	JSJ	P+Pk	1	8
<b>UP4 ukupno</b>	<b>10,275.75</b>	<b>2,700.00</b>	<b>13,425.00</b>		<b>181</b>	<b>569</b>	<b>0.3</b>	<b>1.3</b>

\* JSJ - jednoporodične smještajne jedinice

\* COJSJ - centralni objekat naselja /jednoporodične smještajne jedinice





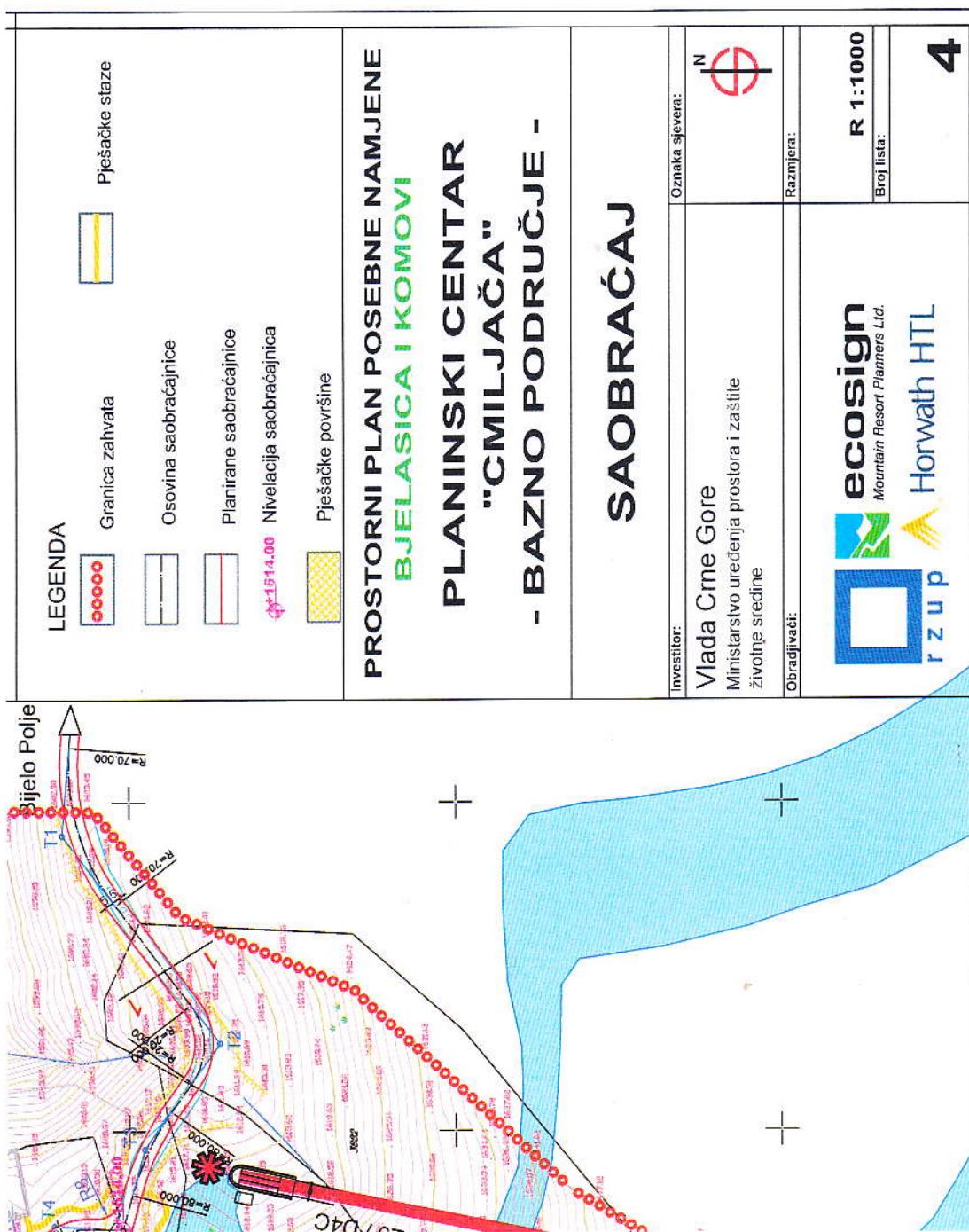


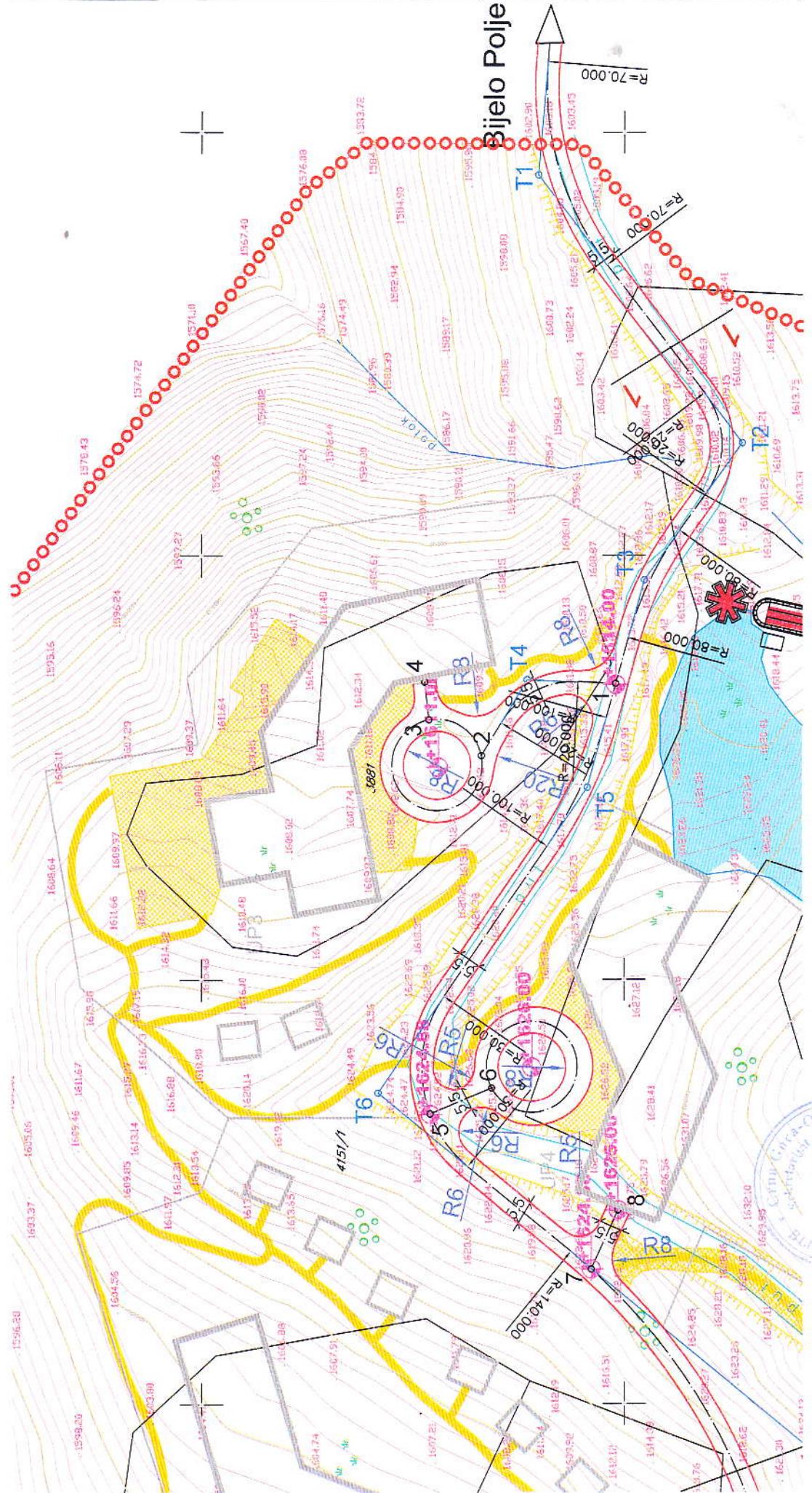


# Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

1 7393219.61 4756840.42	41 7393289.53 4756873.69	81 7393434.96 4756650.32	121 7393647.37 4756831.17	161 7393588.60 4756832.06
2 7393226.99 4756831.89	42 7393248.52 4756860.47	82 7393440.57 4756850.14	122 7393653.31 4756829.82	162 7393581.63 4756835.15
3 7393232.93 4756820.34	43 7393434.30 4756930.17	83 7393449.14 4756555.55	123 7393661.26 4756825.20	163 7393577.54 4756835.70
4 7393234.71 4756814.34	44 7393476.76 4756937.26	84 7393451.67 475662.94	124 7393666.29 4756818.24	164 7393573.91 4756839.77
5 7393235.95 4756807.50	45 7393478.71 4756908.69	85 7393451.29 4756866.84	125 7393667.13 4756812.00	165 7393575.48 4756843.54
6 7393236.42 4756800.81	46 7393540.16 4756929.39	86 7393451.79 4756871.40	126 7393663.14 4756807.62	166 7393579.81 4756845.11
7 7393237.18 4756790.04	47 7393549.92 4756900.26	87 7393454.81 4756877.52	127 7393659.87 4756807.58	167 7393590.12 4756842.78
8 7393240.26 4756778.77	48 7393567.55 4756893.57	88 7393449.70 4756879.78	128 7393642.10 4756815.29	168 7393597.02 4756838.55
9 7393244.19 4756773.31	49 7393567.57 4756848.54	89 7393446.52 4756877.10	129 7393633.27 4756820.48	169 7393636.37 4756811.89
10 7393250.55 4756768.12	50 7393563.12 4756846.48	90 7393442.41 4756876.38	130 7393613.56 4756833.91	
11 7393257.93 4756765.14	51 7393557.84 4756842.93	91 7393435.35 4756876.63	131 7393590.86 4756848.44	
12 7393264.76 4756764.35	52 7393553.08 4756837.84	92 7393427.97 4756872.26	132 7393581.71 4756850.52	
13 7393274.06 4756765.63	53 7393539.76 4756821.71	93 7393598.44 4756828.47	133 7393574.51 4756850.30	
14 7393290.99 4756768.58	54 7393529.17 4756809.11	94 7393649.39 4756836.78	134 7393643.59 4756808.05	
15 7393311.62 4756774.13	55 7393573.16 4756794.17	95 7393646.55 4756800.87	135 7393624.80 4756769.06	
16 7393336.01 4756773.69	56 7393505.44 4756784.45	96 7393671.43 4756903.29	136 7393558.78 4756869.7.31	
17 7393341.12 4756774.95	57 7393495.01 4756781.97	97 7393706.60 4756873.87	137 7393509.89 4756725.39	
27 61 4756729.56	58 7393480.72 4756774.99	98 7393714.27 4756816.63	138 7393541.49 4756780.95	
24 52 4756722.18	59 7393469.41 4756870.84	99 7393701.33 4756793.18	139 7393517.88 4756790.89	
32 83 4756718.71	60 7393452.05 4756766.54	100 7393669.28 4756798.18	140 7393529.23 4756800.83	
44 41 4756745.79	61 7393465.33 4756802.66	101 7393668.33 4756803.29	141 7393533.55 4756802.66	
47 42 4756805.08	62 7393421.30 4756764.53	102 7393678.21 4756802.96	142 7393538.76 4756801.49	
55 95 4756721.60	63 7393395.55 4756767.30	103 7393674.45 4756805.37	143 7393544.44 4756798.92	
52 88 4756714.26	64 7393357.47 4756771.79	104 7393672.94 4756810.05	144 7393546.50 4756803.89	
79 81 4756888.42	65 7393352.12 4756774.46	105 7393672.81 4756814.88	145 7393541.26 4756806.51	
86 32 4756882.21	66 7393348.21 4756764.53	106 7393677.29 4756822.79	146 7393539.23 4756810.46	
91 185 4756888.00	67 7393346.95 4756795.45	107 7393665.51 4756822.83	147 7393541.34 4756814.95	
27 7393337.95 4756823.34	68 7393347.77 4756806.00	108 7393662.28 4756836.16	148 7393560.00 4756837.35	
28 7393343.64 4756824.16	69 7393350.66 4756815.54	109 7393663.54 4756840.14	149 7393564.20 4756839.06	
29 7393347.30 4756825.65	70 7393354.88 4756823.40	110 7393668.34 4756844.20	150 7393568.19 4756837.51	
30 7393352.09 4756829.19	71 7393359.52 4756829.29	111 7393670.46 4756844.49	151 7393569.49 4756831.36	
31 7393356.69 4756834.25	72 7393365.12 4756834.44	112 7393669.83 4756849.95	152 7393566.71 4756826.50	
33 7393368.55 4756843.29	73 7393368.47 4756838.83	113 7393666.16 4756849.62	153 7393565.75 4756820.53	
34 7393377.15 4756847.12	74 7393373.88 4756839.86	114 7393662.75 4756850.98	154 7393567.47 4756814.59	
35 7393417.63 4756863.49	75 7393381.65 4756843.08	115 7393658.21 4756855.47	155 7393571.02 4756810.35	
36 7393422.98 4756866.59	76 7393412.93 4756855.56	116 7393650.52 4756857.76	156 7393575.85 4756807.90	
37 7393404.26 4756819.83	77 7393411.76 4756856.33	117 7393641.58 4756854.22	157 7393583.60 4756807.93	
38 7393380.52 4756890.19	78 7393422.57 4756855.90	118 7393589.57 4756811.45	158 7393589.04 4756844.98	
39 7393360.67 4756884.32	79 7393427.82 4756854.03	119 7393638.09 4756839.42	159 7393593.22 4756818.28	
40 7393337.94 4756874.46	80 7393431.62 4756851.63	120 7393643.00 4756833.17	160 7393592.78 4756825.92	









**PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE  
BJELASICA I KOMOVI**

**PLANINSKI CENTAR  
"CMILJAČA"  
- BAZNO PODRUČJE -**

**LEGENDA**

oooooo	granica zahvata
—	dovod vode od izvorista
—	planirani vodovod
—→	planirana fekalna kanalizacija
—	planirana vodna površina
•	izvor

**HIDROTEHNIČKA  
INFRASTRUKTURA**

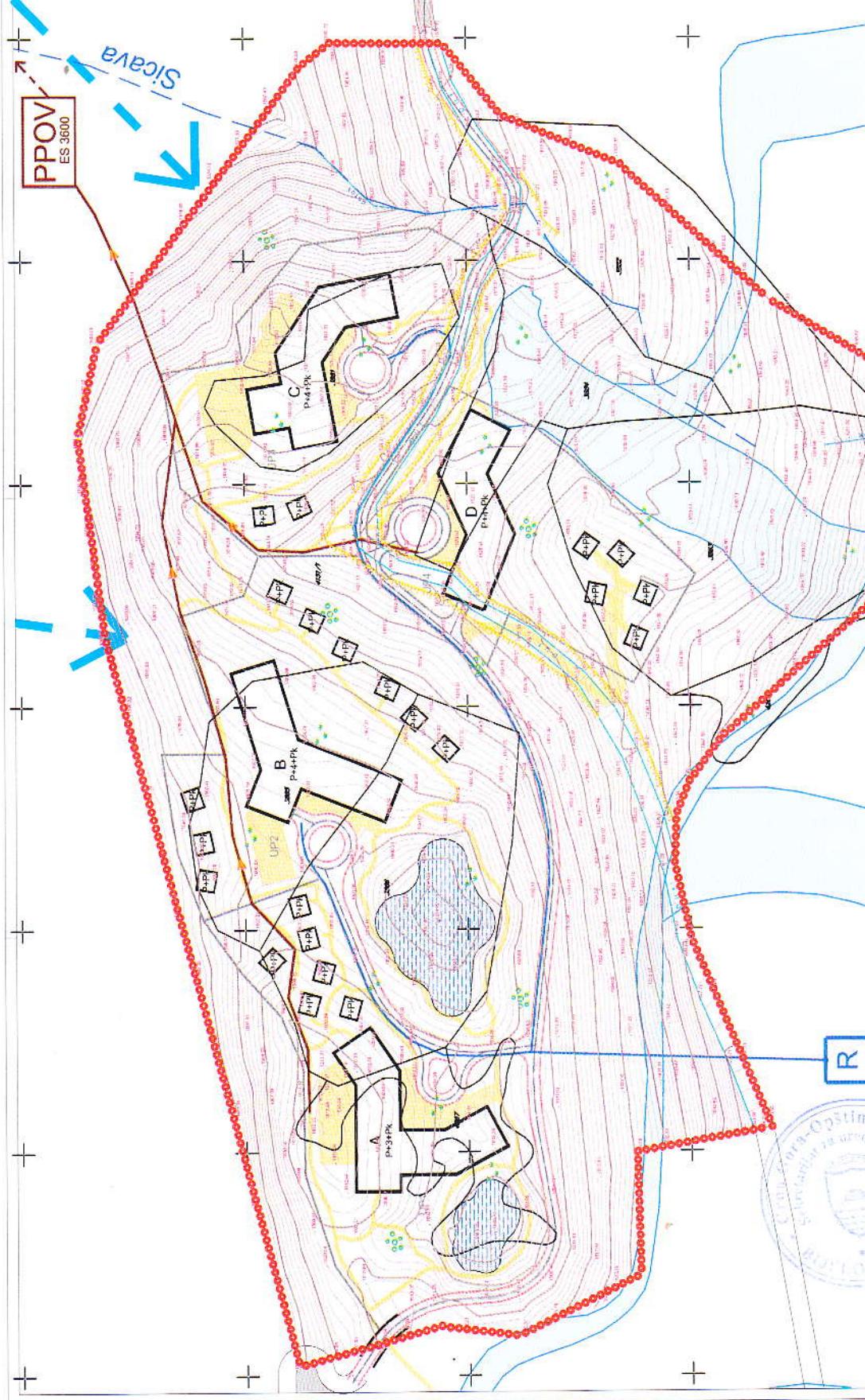
Investitor:	Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine	Oznaka sjevera: 
Obrađivači:		Razmjerja:
	 ecosign Mountain Resort Planners Ltd.	R 1:1000 Broj lista:  Horwath HTL

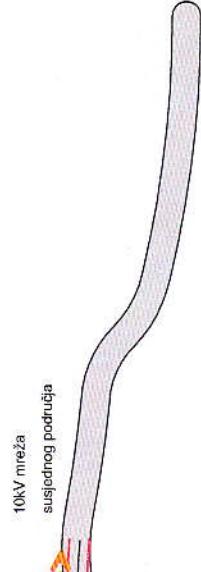
**5**



### LEGENDA

	granic
	dovod
	planir
	clanit





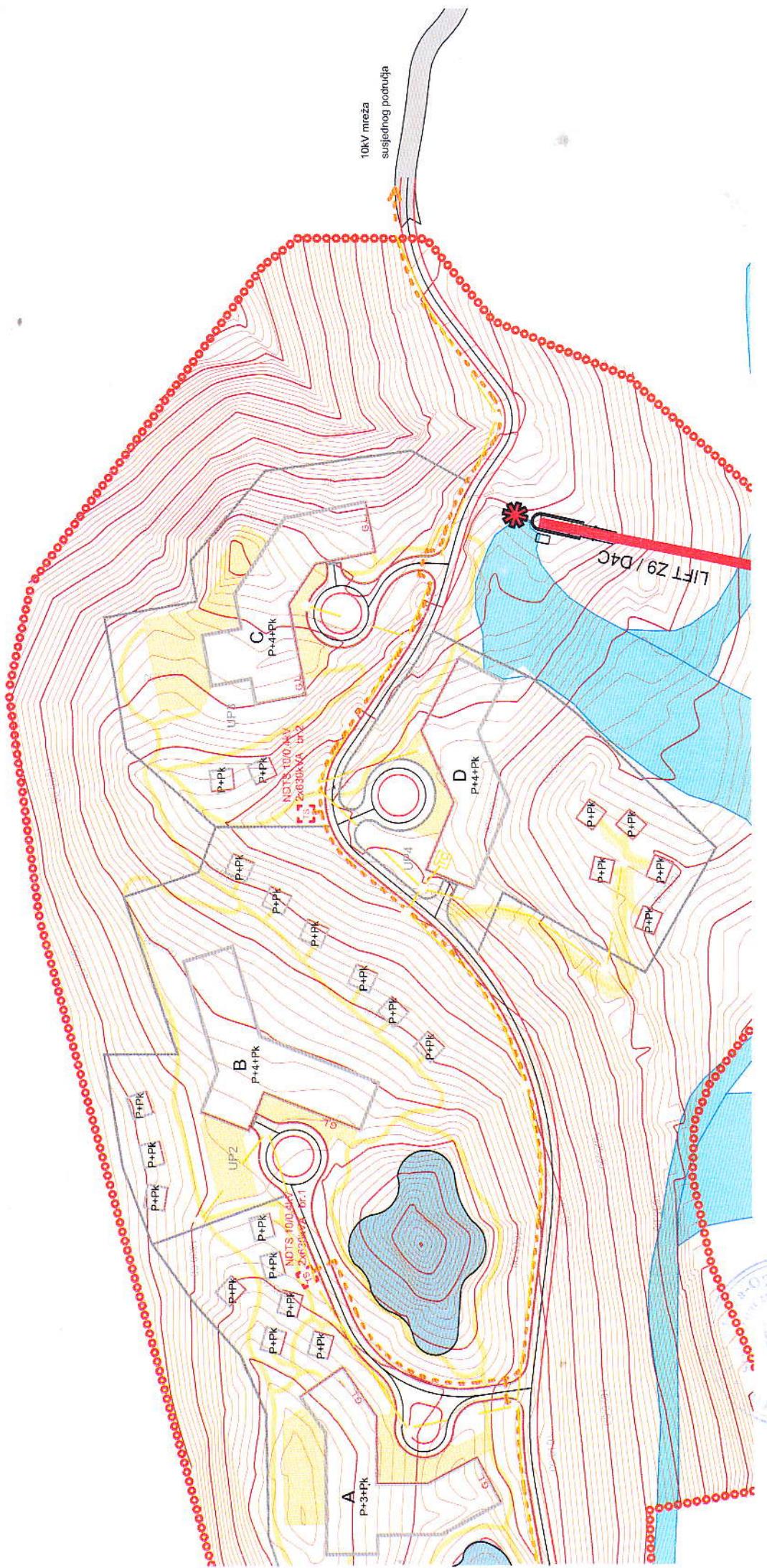
LEGENDA			
	granica zatvora		planirana trštostanica
	granica urbanističke parcele		trasa 10kV planiranog kabla
	oznaka urbanističke parcele		planirana TK kanalizacija
	JP, 1, 2...		planirana telefonska centrala
	gradevinska linija		planirano TK okno
	planirani objekat		planirani objekti planiranog objekta
	P+1		pješačke staze

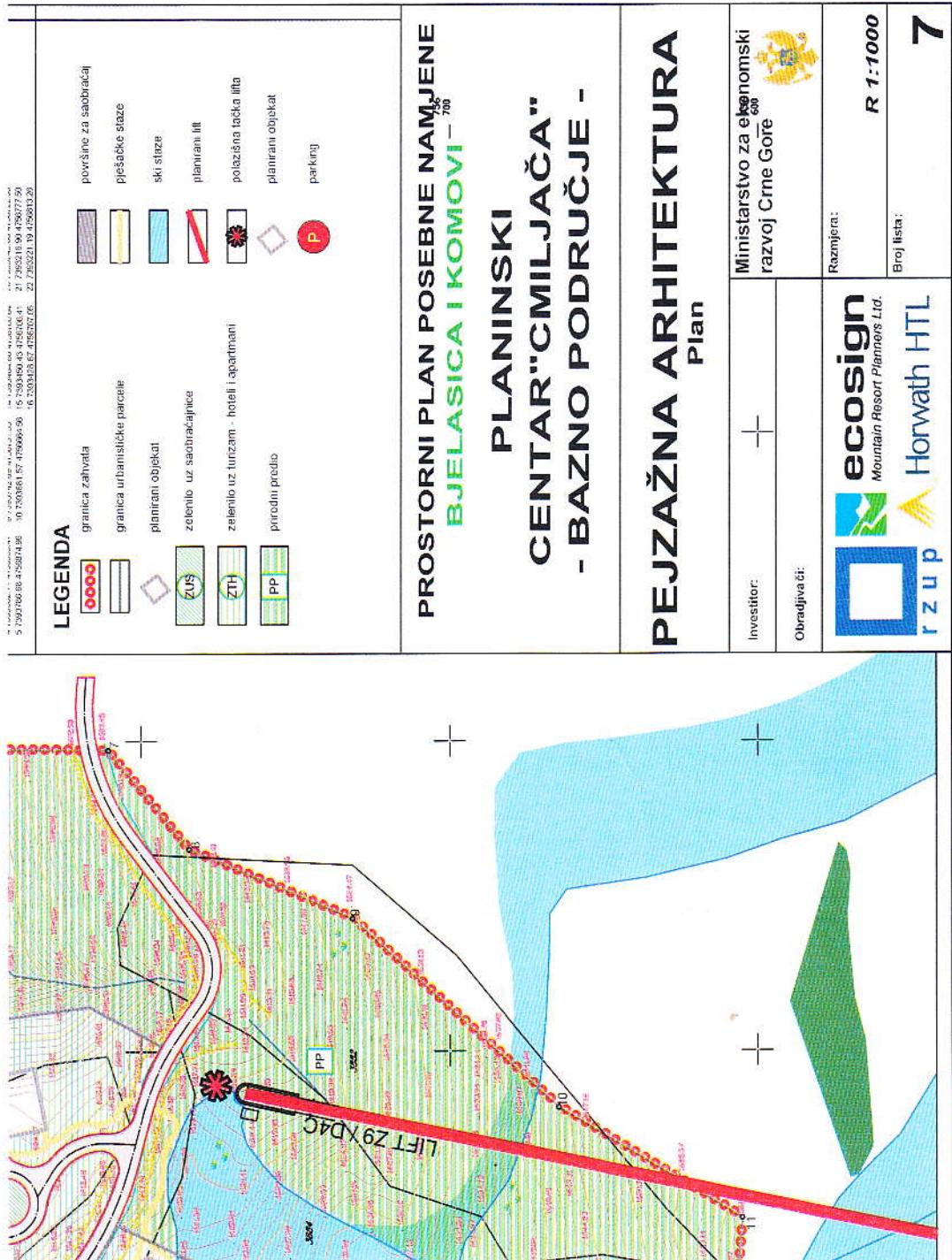
  

PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE <b>BJELASICA I KOMOVI</b>	
<b>PLANINSKI CENTAR "CMILJAČA"</b>	
- BAZNO PODRUČJE -	
<b>ELEKTROENERGETSKA I TK INFRASTRUKTURA</b>	

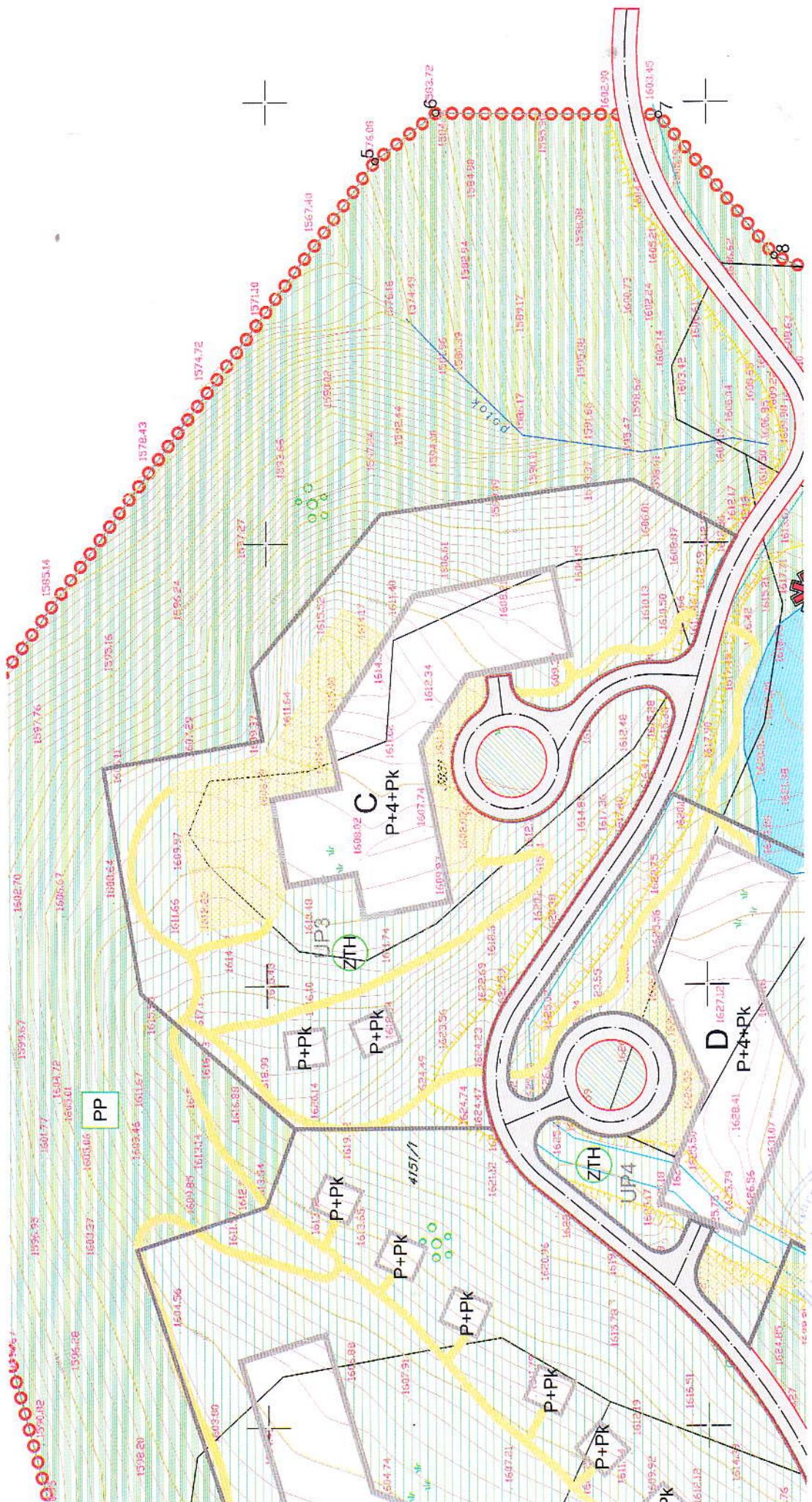
Investitor:	Oznaka sjevera:
Vlada Crne Gore Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine	
Obrađujući:	Razmjer:
 rzup	R 1:1000 Broj lista: <b>6</b>





# K<sub>c</sub>

L



CMI

Tip  
gl

ukupr

