

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>CRNA GORA</p> <p>OPŠTINA BIJELO POLJE</p> <p>Broj: 06/5-332/22-4920/4-69 Bijelo Polje, 31.08.2022.godine</p>	 <p>OPŠTINA BIJELO POLJE</p>
2	<p><b>Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje</b>, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.87/18, 75/19 i 116/20, 76/21 i 141/21) i podnijetog zahtjeva <b>Lukač Jasmina iz Bijelog Polja</b>, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju stambenog objekata u postojećim gabaritima i namjeni upisanog u posjedovnom listu 478 – prepis kao objekat br.1 površine 93 m<sup>2</sup> u zoni B, blok 2 na urbanističkoj parceli UP 303 koju čine djelovi katastarskih parcela br.964/1 i 964/3 KO Potkrajci, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala ("Službeni list CG-opštinski propisi", br.5/17).</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p>Lukač Jasmin</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Katastarska evidencija U posjedovnom listu 478 – izvod katastarska parcela br. 964/1 evidentirana je dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, njiva 1.klase površine 483 m<sup>2</sup> i kuća i zgrada površine 93 m<sup>2</sup>.</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Urbanistička parcele UP 303 se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala planirana za stanovanje male gustine (SMG) tip II.</p>	

	<p>Stanovanje male gustine - TIP II podrazumijeva postojeće objekte na poljoprivrednom zemljištu koji se mogu zadržati i na kojima je dozvoljeno tekuće održavanje i rekonstrukcija u postojećem gabaritu. Ovi objekti su locirani i kao takvi tretirani u okviru urbanističke zone B i u zoni A na dvije urbanističke parcele, u zaleđu objekata stanovanja male gustine – TIP I. Zemljište namenjeno poljoprivredi obuhvata sve površine koje su neposredno namenjene proizvodnji biljnih proizvoda, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla. U okviru parcela koje su opredeljene za poljoprivredu a definisane su kao urbanističke parcele moguća je gradnja samo objekata za potrebe poljoprivrede bez staja za stoku. Prema članu 53 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata – <u>drugo poljoprivredno zemljište</u> po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima se koristi ili može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju. Na ovim površinama se mogu graditi objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem. Ovo su uglavnom parcele koje zadiru u stambeno tkivo a svojim oblikom i površinom pružaju mogućnost za izgradnju.</p>
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p>Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke zone i urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice koje su definisane namjenom i numeracijom. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Granica urbanističke parcele sa svim potrebnim elementima za obilježavanje data je u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ koji čini sastavni dio ovih uslova. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista</p> <p>Članom 13 stav 1 tačka Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18 i 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p>Regulaciona linija: Regulaciona linija predstavljena je na grafičkim prilozima „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima, koji čine sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Građevinska linija: Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ koji čini sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.</p>

8	<p><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></p>
	<p><b>Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:</b>  Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.  Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.  Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". 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-tehnoških nesreća:</b>  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 mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.</p> <p><b>Zaštita od požara:</b>  Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere 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 CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).</p> <p><b>Mjere zaštite na radu:</b>  Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG",br.34/14 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.  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.  Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju radu ( "Sl.list RCG", br.34/14 i 44/18).</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p>Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine.</p>

	<p>Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. 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 energetske 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> <p>Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07 , 47/13, 53/14 i 37/18).</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila.</p> <p>Porodični vrtovi su veoma važni kako sa sanitarno-higijenskog aspekta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstveni i socijalni status porodice, utiču na to da svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.</p> <p>Na parcelama jednorodničkog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a deo parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrstan vid aktivnog odmora stanovnika. Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.</p> <p>Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.</p> <p>Dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.</p>
11	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG", br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19) posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalazjenja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu</p>

	za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
<b>12</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
<b>13</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
<b>14</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
<b>15</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
<b>16</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
<b>17</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<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>Shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore broj 06-51/12 od 11.02.2020.godine nisu traženi posebni tehnički uslovi CEDIS-a.</p> <p>Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</p>
<b>17.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>

	<p>Tehnički uslovi priključenja objekta na hidrotehničku infrastrukturu uraditi prema uslovima DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja broj 1049 od 25.08.2022.godine koji su sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima</p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p>
	<p>Objekat se priključi preko pristupnog puta označenog katastarskom parcelom br.964/3 KO Potkrajci na gradsku saobraćajnicu označenu kao Ulica br.5, a shodno Planu saobraćaja, nivelacije i regulacije Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Industrijske zone i područja terminala koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p>
	<p><b>Mesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</b></p> <p>Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.</p> <p>Takođe koristiti sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>-sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>-adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p><b>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</b></p> <p>Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).</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><b>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</b></p>

	<p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p>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.73/10 i 28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Meteorološki podaci:</p> <p>Područje opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrijednost insolacije je 1 635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova.</p> <p>Veći dio područja odlikuje se modifikovanim 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.</p> <p>Sniježni pokrivač traje oko 5 mjeseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%.</p> <p>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.</p>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 303
	Površina urbanističke parcele	1239,65 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	Kao u postojećem stanju
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Kao u postojećem stanju

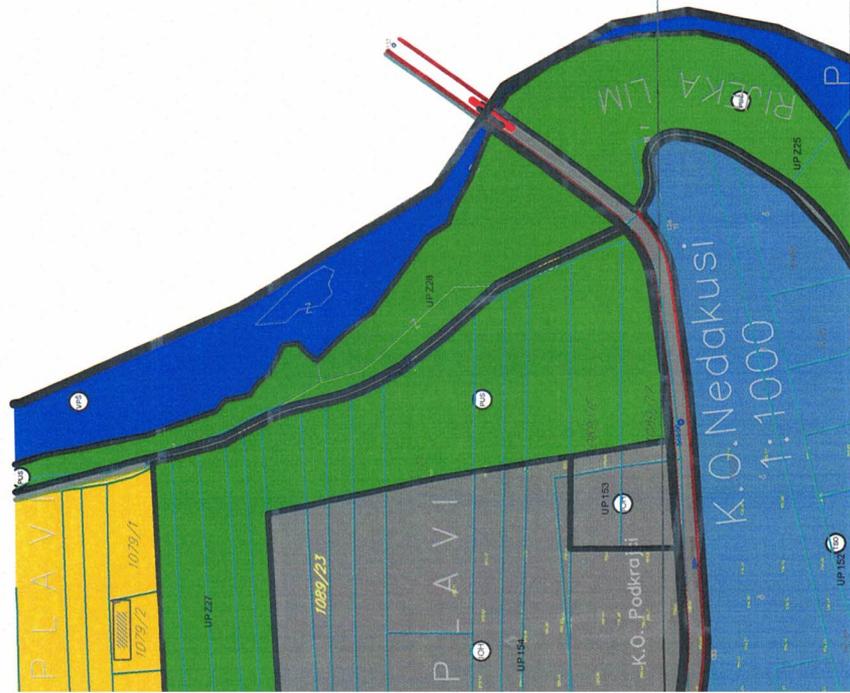
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Kao u postojećem stanju
Maksimalna spratnost objekata	P+1
Maksimalna visinska kota objekta	/
Postojeći stambeni objekti izgrađeni na poljoprivrednom zemljištu (stanovanje male gustine - TIP II) mogu se zadržati i na njima vršiti intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećem gabaritu. Na ovim parcelama nije dozvoljeno rušenje i postavljanje novog objekta.	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli pri čemu se ne smiju prekoračiti parametri gradnje zadati za čitavu parcelu. Parkiranje: zadovoljiti normativ – 1 parking mjesto na 1 stan.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Fasade (vrsta materijala): - U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja

		<p>ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</li> </ul> <p>Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.</li> <li>-Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</li> <li>- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.</li> </ul> <p>Orijentacija objekta:</p> <p>Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju sever – jug. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Uslovi za energetske efikasnosti:</p> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade</li> <li>-Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije</li> <li>-Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)</li> <li>-Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> </ul>

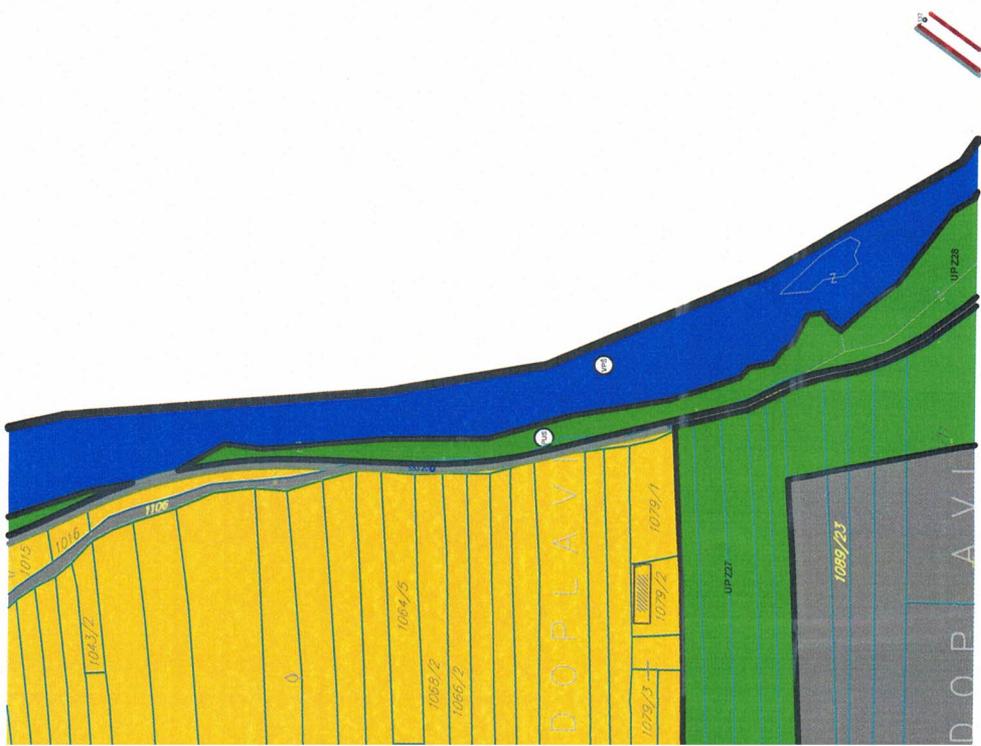
		<p>-Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.</p> <p>-Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.</p> <p>-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.</p> <p>-Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <p>-Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće</p> <p>-Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</p> <p>-Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima</p> <p>-Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije</p> <p>-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od</p>
--	--	---

		<p>maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu</p> <p>-Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće.</p> <p>-Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.</p> <p>-Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</p>
21	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje</li> <li>- U spise predmeta</li> </ul>	
22	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	
23	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p><b>Aleksandra Bošković</b></p>
24	<p>M.P.</p> 	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
25	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> </ul>	<p>1. Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije broj 1049 od 25.08.2022. godine izdati od strane D.O.O. Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja.</p>



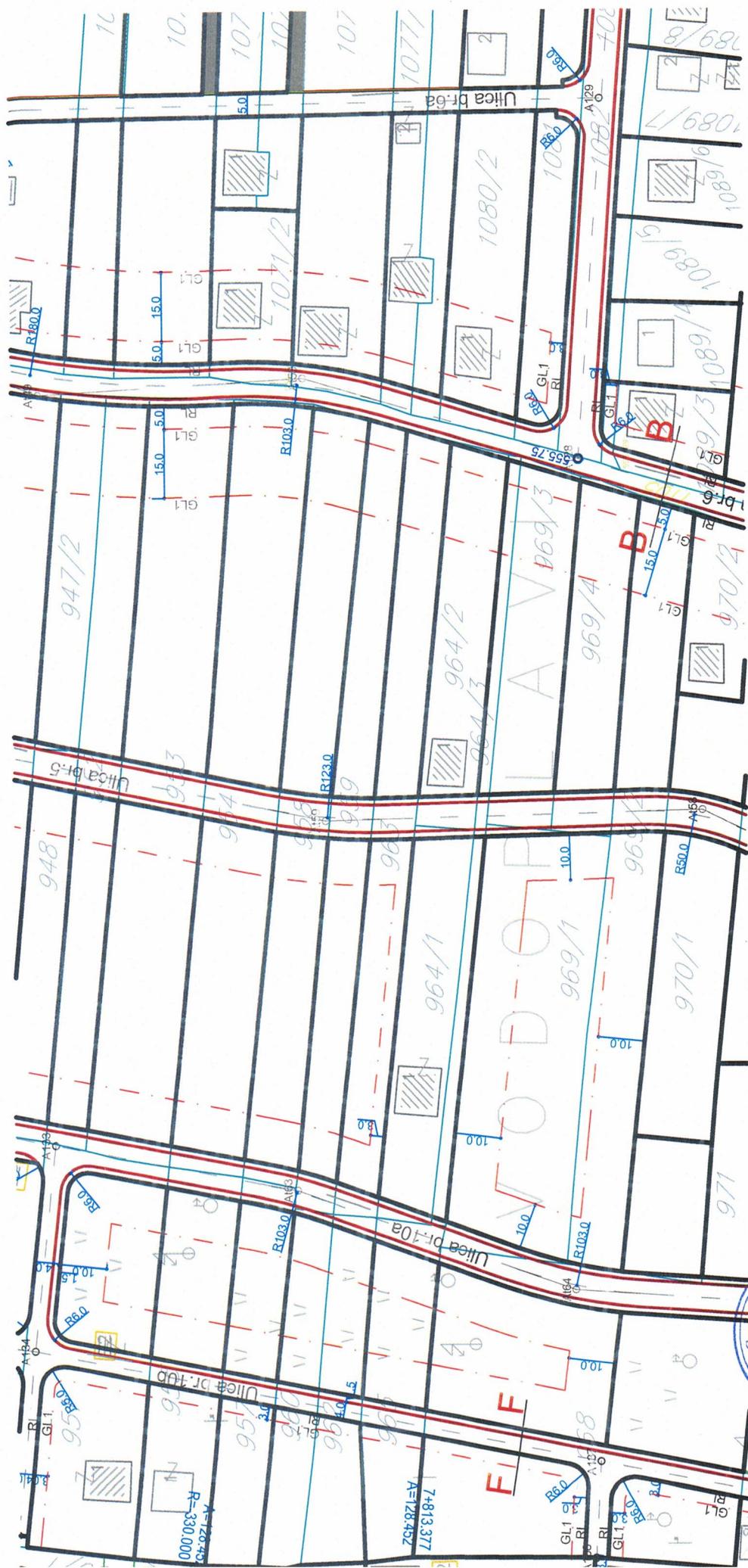


	Urbinski saobraćaj
	Železnički saobraćaj
	Autobuska stanica
	Javni parking
	Most
	POVRŠINA ZA GROBLJE
	POVRŠINA ZA VERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
<b>PARCELACIJA</b>	
	Granica urbanističke parcele
	Granica urbanističke zone
	Oznaka urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
	Oznaka urbanističke zone
	Zona zaštite dalekovoda
	granica izmena i dopuna DUP-a
<b>PLAN NAMENE POVRŠINA</b>	
<b>R 1: 1000</b>	
<b>list br. 1.2</b>	
Investitor:	Opština Bjele Paje
Obrađivač:	 URBANPROJEKT AD ČAČAK POSREDOVANJE ZA URBANIZACIJU POSREDOVANJE ZA URBANIZACIJU POSREDOVANJE ZA URBANIZACIJU
Projekat:	GRUPNA URBANISTIČKA PLOČA ODLUKA O DOKOŠENJU IZMENA I DOPUNA DUP-a INDUSTRIJSKE ZONE I PODRUGA TERMINALA Urb. plan br. 1000 od 29.01.2016.
Urednik:	URBANPROJEKT AD ČAČAK ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.
Odgovorni planer:	ZORICA SRETENIČIĆ, dipl.ing.arch.
Predsjednik Skupštine Opštine Bjele Paje:	DŽEMAL LUŠKOVIĆ
Sekretar Sekretarijata za uređenje prostora:	ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

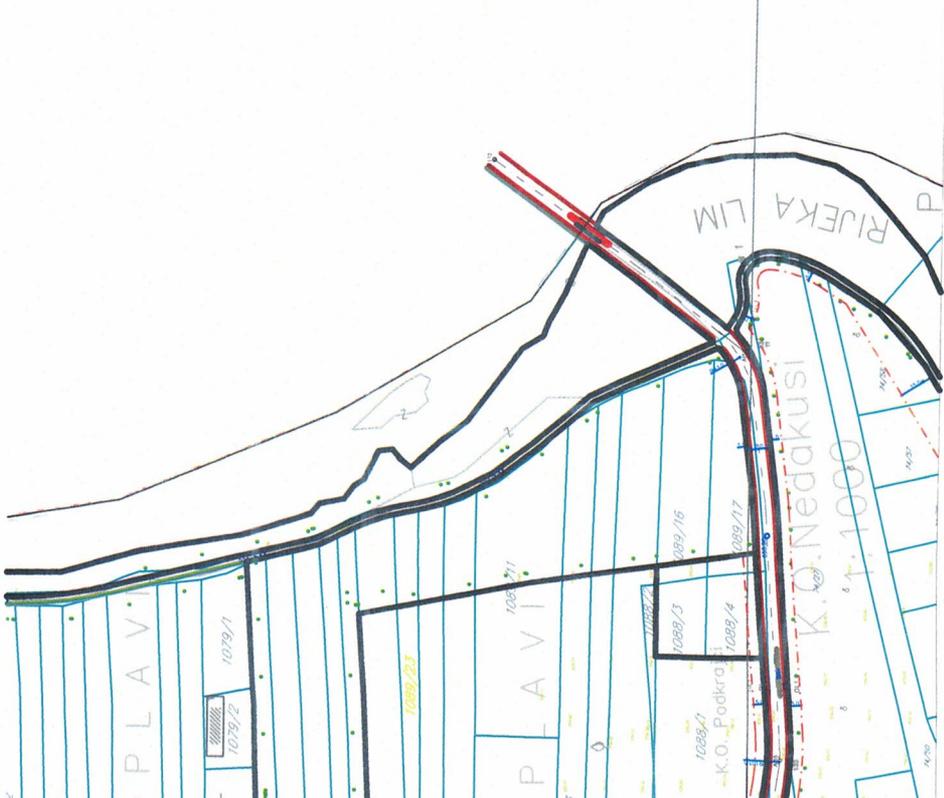


- LEGENDA:**
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
  - Površine za stanovanje male gustine
  - POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
  - POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
  - POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE
  - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
  - Drugo poljoprivredno zemljište
  - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
  - Površine javne namene
  - Površine specialne namene
  - POVRŠINSKE VODE
  - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
  - Objekti hidrotehničko infrastrukture
  - Objekti elektroenergetske infrastrukture
  - Objekti telekomunikacione infrastrukture
  - POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
  - Drumski saobraćaj
  - Železnički saobraćaj
  - Autobuska stanica
  - Javni parking
  - Most
  - POVRŠINA ZA GROBLJE
  - POVRŠINA ZA VERSKE OBJEKTE
  - POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
  - PARCELACIJA**
  - Granica urbanističke parcele
  - Granica urbanističke zone
  - Oznaka urbanističke parcele
  - Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
  - B** Oznaka urbanističke zone





7+813.377  
 A=128.452  
 R=330.000  
 A=120.400



**LEGENDA:**

**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**

- Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkirali)
- Kolsko-pješacke površine
- Most
- Autobuska stanica

**ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA**

- Osovina saobraćajnice
- Tangentna osovina saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenata
- Oznaka preseka saobraćajnica
- Ulica br.1
- Naziv saobraćajnice
- Javni parking
- Linearno zelenilo

- Gradevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- granica izmena i dopuna DUP-a

**PLAN SAOBRAĆAJA  
NIVELACIJE I REGULACIJE**

R.1: 1000

Investitor: Opština Bjele Polje



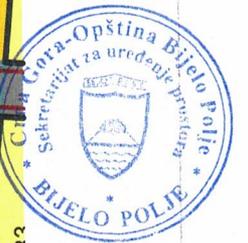
Osnovnik: **GRUPA ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE**  
 SAJFISTINA ORŠTINE BJELO POLJE  
 Ulica Matije Gupca 10, 51000 BJELO POLJE  
 DUP-3 INDUSTRIJSKE ZONE I POSREDOVANJE  
 BR. 02-22207 od 30.12.2016.

Urbani projektant: **URBANPROJEKT AD-ČAČAK**  
 Direktor: **ANDREJA ANDRIĆ, diplomirani inženjer**

Projektant: **ZORICA SRETENIĆ, diplomirani inženjer**  
 Sektor: **DŽEMAL LUŠKOVIĆ**  
 Sekretar: **ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ**







5 110 333



**PARCELAUJA**

- Granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke zone
- UP 575 Oznaka urbanističke parcele
- UP Z46 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

**B**

- Oznaka urbanističke zone
- Građevinska linija Gl.1
- Regulatorna linija
- Zona zaštite dalekovoda
- granica izmena i dopuna DIUP-a

**SMERNICE ZA SPROVOĐENJE  
PLANSKOG DOKUMENTA**

R 1: 1000

list br.4.2

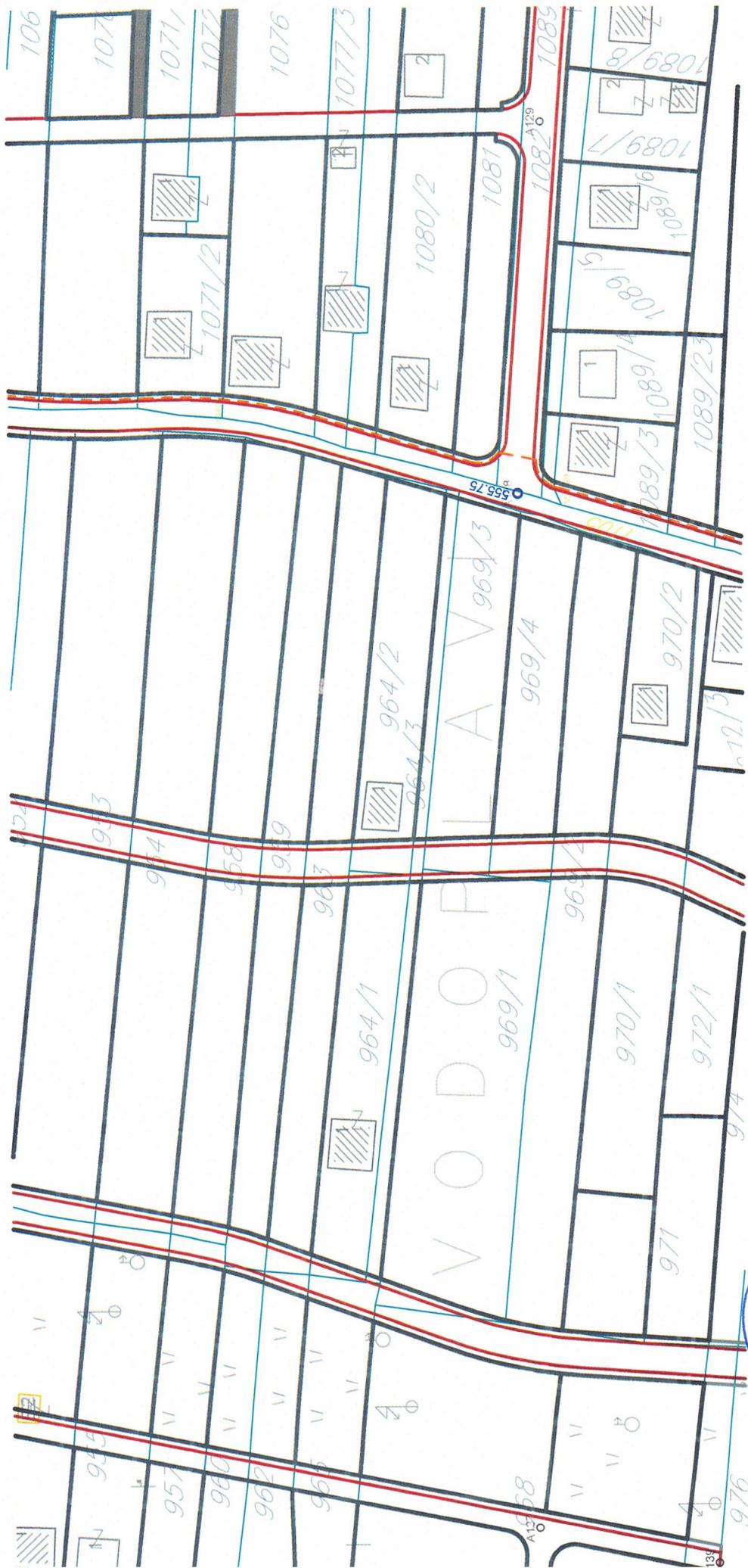
Investitor:	Opština Bijelo Polje
Obradačivač:	 <b>URBANPROJEKT - PRELIMINARNA, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING</b>
Izrada planske dokumentacije:	<p>SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA DIUP-a INDUSTRIJSKE ZONE I PODRUČJA TERMINALA BR. 02-12207 od 30.12.2016.</p> <p>"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK Direktor ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.</p>
Odgovorni planer:	ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arch.
Predsjednik Skupštine Opštine Bijelo Polje:	DŽEMAL LJUŠKOVIĆ
Sekretar, Sekretarijata za uređenje prostora:	ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



- LEGENDA:**
- POVRŠINE ZA STANOVANJE**
    - Površine za stanovanje male gustine
    - POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI**
    - POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU**
    - POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE**
  - POLIJOPRIVREDNE POVRŠINE**
    - Dugo poljoprivredno zemljište**
  - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**
    - Površine javne namene
    - Površine specialne namene
  - Linearno zelenilo
  - POVRŠINSKE VOJNE**
  - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKTA**
    - Objekti hidrotehničke infrastrukture
    - Objekti elektroenergetske infrastrukture
    - Objekti telekomunikacijske infrastrukture
  - POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**
    - Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirišča)
    - Druški saobraćaj
    - Železnički saobraćaj
    - Most
    - Autobuska stanica
    - Javni parking
  - POVRŠINA ZA GROBLJE**
  - POVRŠINA ZA VERSKE OBJEKTE**
  - POVRŠINE ZA OPSADU, SAMOČIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA**
  - PARCELACIJA**
    - Granica urbanističke parcele
    - Granica urbanističke zone
    - Oznaka urbanističke parcele
    - Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
  - UP Z46**
  - B** Oznaka urbanističke zone









LEGENDA:

-  Postojeća trafo stanica
-  Planirana trafo stanica
-  Rasklopno postrojenje
-  Elektro vod 110kV - postojeći
-  Elektro vod 110kV - planirani
-  Elektro vod 10kV - ukidanje
-  Elektro vod 35kV - postojeći
-  Elektro vod 35kV - planirani
-  Elektro vod 10kV - postojeći
-  Elektro vod 10kV - planirani
-  Elektro vod 10kV - ukidanje

granica izmjeta i dopuna DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE  
INFRASTRUKTURE

R. 1: 1000 list br.6.2

Investitor:

Općina Brijuni Polje

Osudivatelj:

Udruga građana "PROJEKT ZA OSUĐIVATELJE I OSUĐENIKE"

ODLUKA O DOKONČANJU IZMJENA I DOPUNA  
PROJEKTA "URBANIZACIJSKI IZMJENE I DOPUNE  
BR. 03.1/2017 od 30.12.2016.

Urbani projekt - AD-ČUČAK  
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.  
ZORICA SRETNKOVIĆ, dipl.ing.arh.

Odgovorni inženjer:

DŽEMAL LIUŠKOVIĆ

Predsjednik

Aleksandra Bošković

Šefica radionice

Aleksandra Bošković

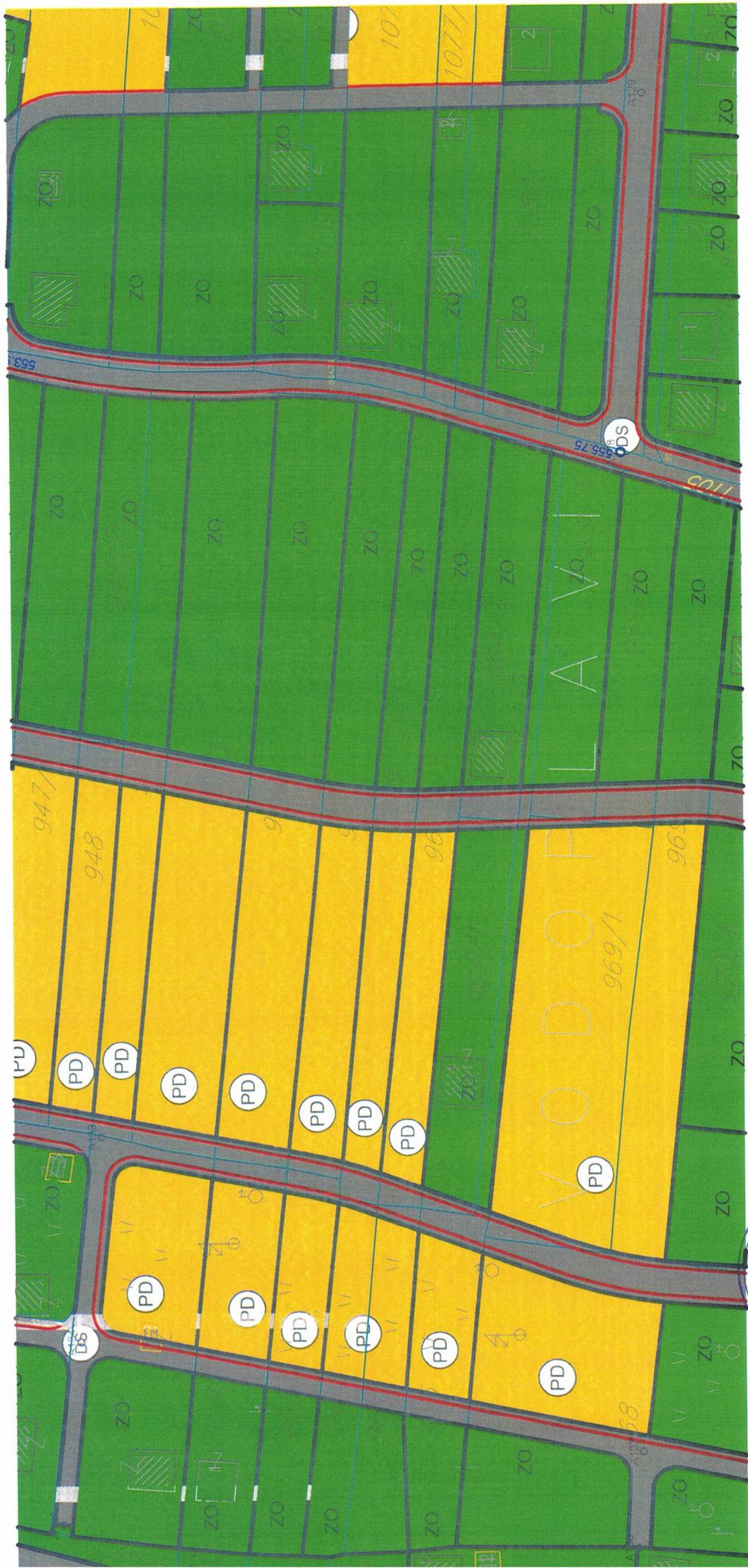
Sekretar

Aleksandra Bošković

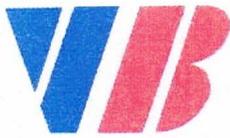
Svečanost za uređenje prostora.











D.o.o  
**VODOVOD "BISTRICA"**  
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje  
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,  
Korisnička služba: 050/431-006  
e-mail: vodovodbp@t-com.me  
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-6,  
Šifra djelatnosti 41000

CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81  
Crna Gora

<b>OPŠTINA BIJELO POLJE</b> <b>SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA</b> <b>Ul. Slobode bb</b> <b>84000 BIJELO POLJE</b>	Pisarnica: Služba za zajedničke poslove	Opština Bijelo Polje		
	Prilježeno: 26.08.2022.	Jedinstveni broj: 06	Redni broj: 332/22	Prilog: 4920/2
				Datum: 25.08.2022 god. Djelovodni broj: 1049

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Lukač Jasmina D.O.O. Vodovod „BISTRICA“**, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parc. br. 964/1 KO Potkrajci.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a, br. 06/5-332/22-4920/3-69 od 18.08.2022.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 964/1 KO Potkrajci.

**V O D O V O D N A mreža HDPE Ø110mm** prolazi desnom stranom magistralnog puta Bijelo Polje – Prijepolje, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 964/1 KO Potkrajci (skica sa mjestom priključenja data je u prilogu). Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. Priključenje planiranog stambenog objekta može se izvršiti na HDPE Ø110mm. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **2,0 bara**. Za priključenje objekta planirati armirano – betonski vodomjerni šaht **unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm**, sa ugradnjom **metalnog poklopca Ø600mm ili 60x60cm** od lima d=8mm (za teški saobraćaj 250 kN). Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na vodovodnu mrežu. Vodomjernu šahtu smjestiti na samom ulazu, odnosno na maksimalnoj udaljenosti 2 metra od regulacione linije za kat. parc. za koje se izdaju UT uslovi. Vodomjerna šahta treba da je minimalnih unutrašnjih dimenzija 100x100x95cm izrađena od armiranog betona sa drenažnim otvorom. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + regulator pritiska + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil**. Sklonište za vodomjer mora biti termički izolovano. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.*

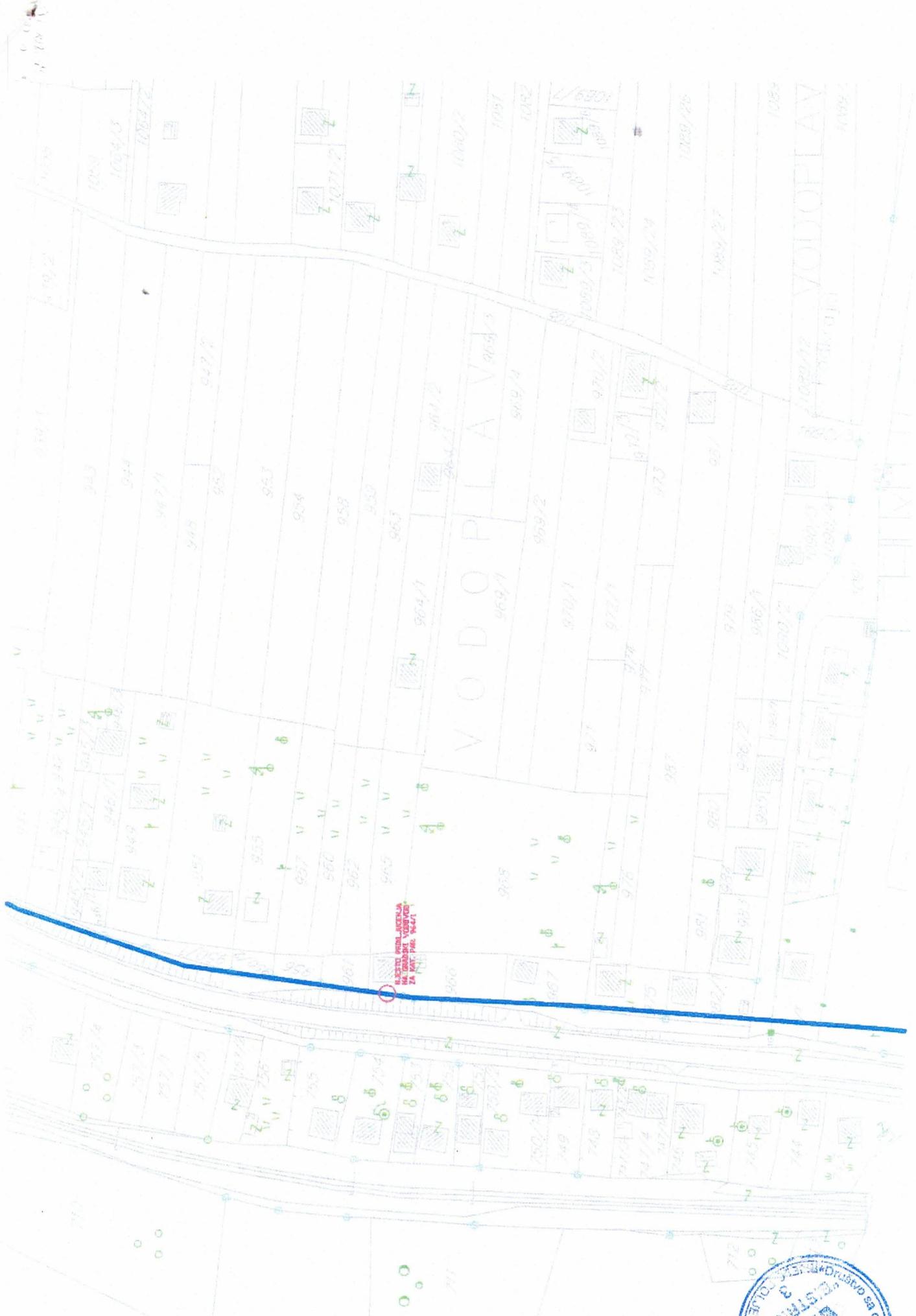
**Fekalna kanalizacija** ne postoji za ovaj dio naselja Potkrajci. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*). Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti **Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine.**

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Tehnička obrada



**D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“**  
Bijelo Polje  
Tehnički rukovodilac,



LEZETI BINA KETELA  
 NA DRUGI VODOPLOV  
 ZA MAT. PR. 9547





CRNA GORA  
CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

2800000021



105-919-4720/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-4720/2022

Datum: 17.08.2022.

KO: POTKRAJCI

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 OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/22-4920/1-69, , za potrebe , izdaje se

## POSJEDOVNI LIST 478 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
	LUKAČ FEHIM TUFO	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod	SP Pripis	Primjedba
	964	1	4 24	POD LIVADE DVORIŠTE	0	500	0.00	478/3	
	964	1	4 24	POD LIVADE NJIVA	1	483	7.24	478/3	
	964	1 1	4 24	POD LIVADE KUĆA I ZGRADA	0	93	0.00	478/3	
Ukupno						1076	7.24		

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).



Ovlašćeno lice

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUI LO POLJE

Broj: 108-91722-2-314-DJ

Datum: 31.08.2022.



Katastarska opština: POTKRAJCI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcela: 964/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
770  
250  
7  
400  
750

4  
770  
250  
7  
400  
750



4  
770  
000  
7  
400  
750

4  
770  
000  
7  
400  
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice.