URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**CRNA GORA** **Opština Bijelo Polje** **Sekretarijat za uređenje prostora** **Br.06/2-332/22-461/4-8** **21.02.2022.godine**	OPŠTINA BIJELO POLJE
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, 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, 116/20, 76/21 i 141/21) i podnijetog zahtjeva **Mulabegović Hasenada iz Bijelog Polja**, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 198 (urbanistička zona 3) koju čini katastarska parcela 1140/2 i djelovi katastarskih parcela 1141 I 1131/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG – opštinski propisi", br.11/18).	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Mulabegović Hasenad**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Katastarska evidencija U listu nepokretnosti 1851 KO Bijelo Polje katastarska parcela br.1140/2 površine 98 m2 evidentirana je kao porodično stambena zgrada spratnosti prizemlje i sprat. U listu nepokretnosti 1850 KO Bijelo Polje evidentirana je katastarska parcela 1141 ukupne površine 494m2, na kojoj je evidentirana prizemna poslovna zgrada u privredi bruto površine osnove 16m2 i dvorište površine 478m2. Katastarska parcela 1131/1 evidentirana je kao Ulice u listu nepokretnosti 410 KO Bijelo Polje. Postojeće objekte sa predmetnih katastarskih parcela neophodno je ukloniti - na osnovu prijave vlasnika objekata koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu - shodno članu 113 Zakona	

	o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.64/17) - kako bi se oslobodio prostor za izgradnju novog objekta.
7	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Urbanistička parcela UP 198 – zona 3 - nalazi se u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje planirana za centralne djelatnosti (CD). Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi i: - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - hoteli; - trgovacki (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; - poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl.; - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; - komunalno-servisni objekti javnih preduzeca i privrednih društava koji služe potrebama podrucja. Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi: - stambeni objekti i poslovni apartmani; - objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca; - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehnickim propisima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije i građenja ugostiteljskih objekata i objekata za smještaj turista – hotela, potrebno se voditi važećim "Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata".
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Na grafičkom prilogu "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u prilogu "06d. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". Grafički prilozi su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova. **Napomena:** U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije. Članom 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Regulaciona linija (RL) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

	Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija: Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linija (GL0, GL1 i GL 2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim prilozima koji su sastavni dio UTU. Građevinska linija (GL) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi). Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom (RL) , dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Građevinska linija ka ulici je definisana koordinatama građ.linija, a minimalno rastojanje prema susjednim parcelama iznosi 3,0m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granicu urbanističke parcele. Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GLO, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje i tehničke prostore, može biti maksimalno približena na 1,0 m granici susjedne urbanističke parcele ukoliko površina podzemne etaže ne prelazi 80% površine urb.parcele.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	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 pojektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroreonizaciji 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. **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:** 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.

Zaštita od požara:
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 CG2, br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).
Mjere zaštite na radu:
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 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 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26710, 73/10, 40/11).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine.
Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora.
Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje.
Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije.
Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju 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.)
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 CG", br.20/07 i 47/13).

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)
Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.
Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
Smjernice za pejzažno uređenje:
-Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
-Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne

		važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. -Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. -Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne zbunaste vrste. -Po obodu parcela ka saobracajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja. -Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. -steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, -minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu,a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine. -sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima, -kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu, -u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.), -predvidjeti fontane ili sculpture, -sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm, -ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, -sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, -kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije, -predvidjeti hidrantsku mrežu - predvidjeti osvetljenje zelene površine.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**	
	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 49/10", posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.	
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**	
	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 bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG", br.48/13 i 44/15).	
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**	

	/
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	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	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormana sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormane sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazdušna mreža priključne mjerne ormane objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. 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. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu. Na mjestu priključka predvidjeti vodomjerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomjera imati propusni i ispusni ventil. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvideti još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomjer.

	Mesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu: Sve objekte priključiti na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Ako se radi o većim objektima hidraličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Težiti da priključci budu gravitacioni. Ukoliko nije moguće izvršiti gravitaciono priključivanje, mora se vršiti prepumpavanje u uličnu kanalizaciju. **Mesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:** Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikala potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod " Bistrica" iz Bijelog Polja broj212 od 18.02.2022.godine, koji su sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu-gradsku ulicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja – Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje koji je sastavni dio ovih uslova.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: 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. Takođe koristiti sledeće sajtove: -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; -sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elaktronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i -adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp 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.
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.
Meteorološki podaci:
Područje opštine Bijelo Polje ima umereno 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 vrednost 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.
Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart.
Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. 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%.
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.

19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 198 –zona 3 -
	Površina urbanističke parcele	333,10 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,5
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	832,75m2. Ukoliko podzemne etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta za parkinge unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava

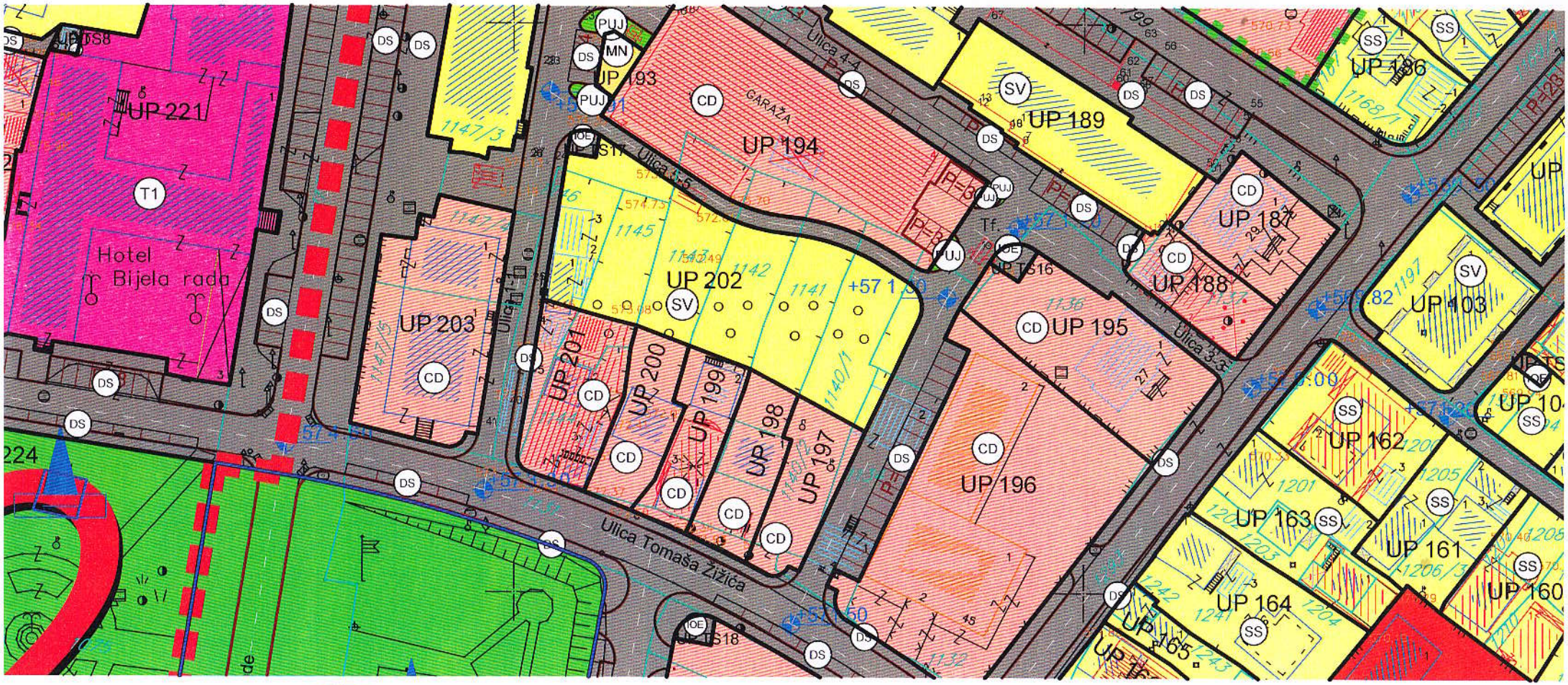
		indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina: magacini, ostave, poslovni prostori (član 111 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine.
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: • za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; • za stambene etaže do 3.5 m; • za poslovne etaže do 4.5 m; • za specijalne namjene objekata (*prizemlja hotela, tržnica I sl.)* od 6m do 7m u zavisnosti od tipa namjene objekta koju će procjeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a; • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Sprat (**1 do N**)je nadzemna etaža iznad prizemlja. Suteren (**Su**) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda

		suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Prizemlje (**P**) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Potkrovlje (**Pk**) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu/podrumu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu/podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max . nagiba do 12%.Parkiranje na sopstvenoj parceli može biti riješeno kao površinsko ili organizovano u višeetažnim podzemnim garažama. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu. Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnicka ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata.Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za parkiranje za osnovne grupe

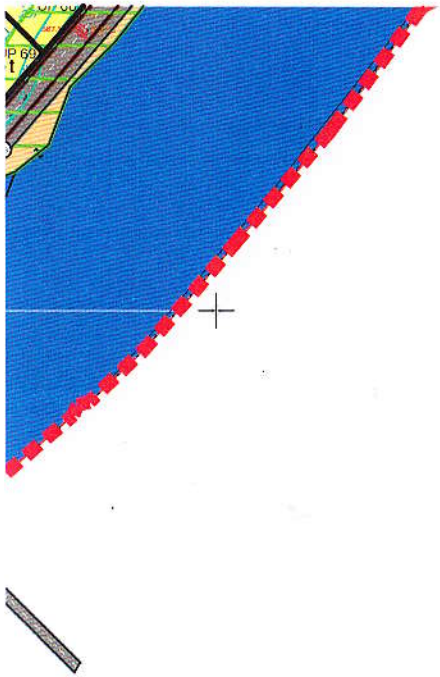
		gradskih sadržaja su: stanovanje (na 1000 m2) ----------8 pm (lokalni uslovi min6, a max 9 pm); proizvodnja (na 1000 m2) ---------- 10 pm (3-12 pm); fakulteti (na 1000 m2) ---------- 15 pm (5-18 pm); poslovanje (na 1000 m2) ---------- 15 pm (5-20 pm); trgovina (na 1000 m2) ---------- 30 pm (20-40 pm); hoteli (na 1000 m2) ---------- 15 pm (10-20 pm); restorani (na 1000 m2) ---------- 60 pm (20-100 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) ------12 pm.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama 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 i grada. Raščišćavanjem pomoćih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva (pogotovu stambenih blokova višeporodičnog stanovanja), dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na višeporodičnim stambenim objektima, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučju jedinstvene intervencije za sve etaže uz dobijanje prethodne saglasnosti nadležnog organa lokalne samouprave. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti

		realizovani na visokom likovnom nivou, pri čemu je potrebno voditi računa da ne dođe do vizuenog "zagađenja" reklamnim panoima (veličina, kolorit i broj), te je potrebno predloge natpisa i panoa prije ugradnje staviti na uvid nadležnom organu lokalne samouprave koji odlučuje o davanju dozvole. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom.Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima.
21	**DOSTAVLJENO:** -Podnosiocu zahtjeva -Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta	

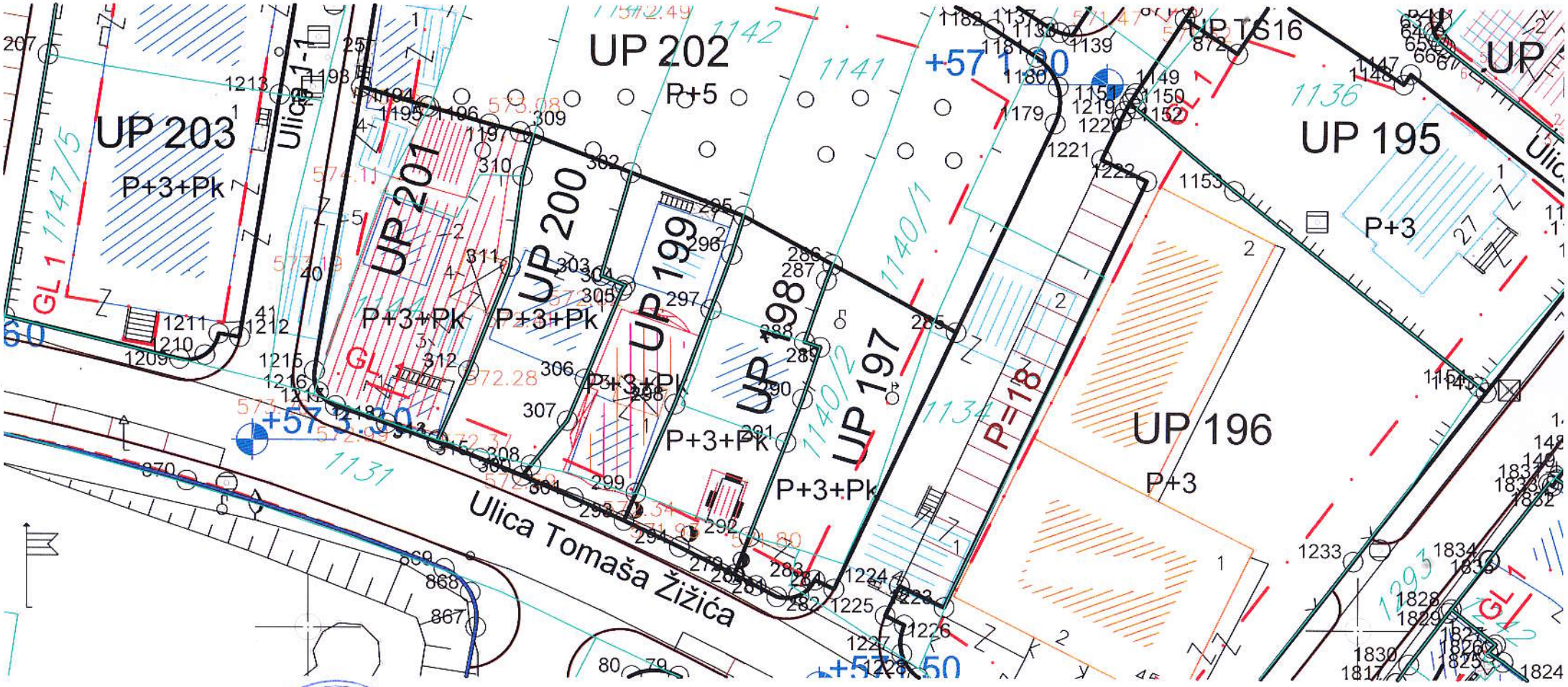
	-a/a	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Dobrila Bugarin
		D.Bugarin
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Aleksandra Bošković
24	**M.P.** Crna Gora - Opština Bijelo Polje * Sekretarijat za uređenje prostora * BIJELO POLJE	**potpis ovlašćenog službenog lica** A. Bošković
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	1. Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br.212 od 18.02.2022.godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.



Crna Gora-Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



UP 123	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
P+1	Spratnost objekata
	Zone predviđene za razradu javnim konkursom
SMG	Površine za stanovanje male gustine
SS	Površine za stanovanje srednje gustine
SV	Površine za stanovanje veće gustine
CD	Površine za centralne djelatnosti
MN	Površine za mješovite namjene
T1	Površine za turizam - hoteli
ŠS	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
K	Površine za kulturu
Z	Površine za zdravstvenu zaštitu
SR	Površine za sport i rekreaciju
ZKP	Pojedinačna kulturna dobra
VO	Površine za vjerske objekte
GP	Površine za groblja
PJJ	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene



Crna Gora-Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE

LEGENDA

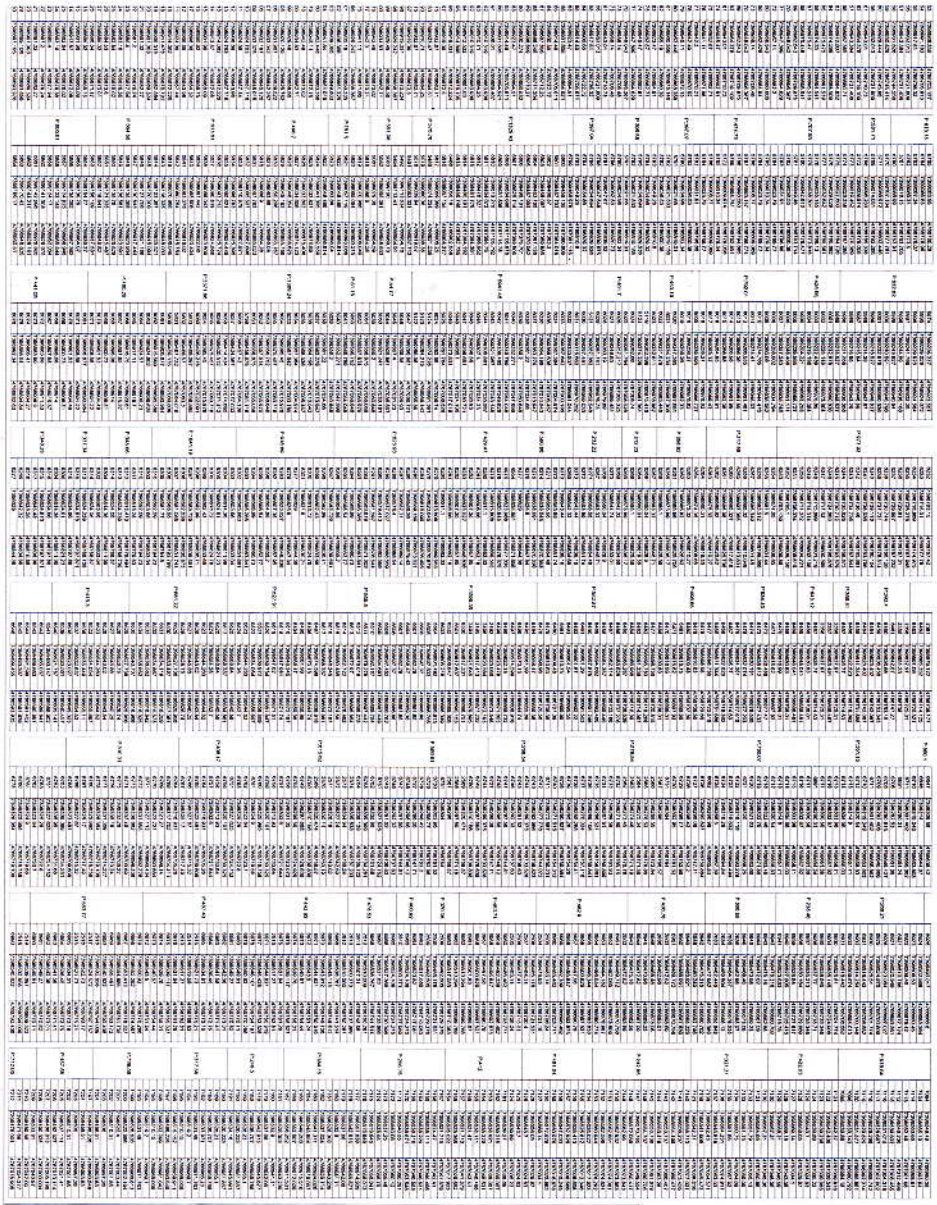
- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 — Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 1140/2 — Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Zizica — Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 — Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 — Spratnost objekata
- Građevinska linija GL0
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL2
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo
- Ivičnjak
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- BUS — Autobusko stajalište
- Benziska pumpa

P:317.77	285	7398451.030	4766326.241	
	286	7398449.903	4766334.666	
	287	7398449.3	4766333.17	
	288	7398447.24	4766327.28	
	289	7398448.72	4766326.78	
	290	7398447.05	4766321.82	
	291	7398445.49	4766317.66	
	292	7398442.02	4766308.69	
P:333.23	293	7398430.126	4766310.187	
	294	7398435.406	4766307.699	
	279	7398440.631	4766305.1	
	292	7398442.02	4766308.69	
	291	7398445.49	4766317.66	
	290	7398447.05	4766321.82	
	289	7398448.72	4766326.78	
	288	7398447.24	4766327.28	
	287	7398449.3	4766333.17	
	286	7398449.903	4766334.666	
	295	7398441.451	4766339.294	
	296	7398440.35	4766335.61	
	297	7398438.38	4766330.36	
	298	7398434.95	4766321.29	
	299	7398431.27	4766312.82	
P:302.2	300	7398420.42	4766314.413	
	301	7398425.293	4766312.347	
	293	7398430.126	4766310.187	
	299	7398431.27	4766312.82	
	298	7398434.95	4766321.29	
	297	7398438.38	4766330.36	
	296	7398440.35	4766335.61	
	295	7398441.451	4766339.294	
	302	7398430.776	4766343.368	
	303	7398427.95	4766333.53	

	522	7398585.667	4766336.416	
	521	7398585.46	4766336.419	
	520	7398587.93	4766334.719	
	48	7398589.7	4766333.154	
	47	7398591.179	4766331.952	
	46	7398594.162	4766335.532	
	45	7398598.214	4766332.051	
	44	7398600.395	4766330.698	
P:368.65	555	7398605.025	4766336.628	
	560	7398608.27	4766340.785	
	561	7398612.323	4766345.656	
	562	7398616.673	4766350.264	
	502	7398626.461	4766360.006	
	501	7398618.393	4766367.516	
	563	7398617.4	4766368.44	
	558	7398600.14	4766351.45	
	557	7398603.51	4766348.04	
	556	7398598.528	4766341.814	
P:320.94	558	7398600.14	4766351.45	
	563	7398617.4	4766368.44	
	564	7398616.19	4766369.73	
	565	7398608.96	4766377.11	
	566	7398607.67	4766378.234	
	559	7398590.833	4766358.907	
P:407.41	514	7398626.006	4766398.9	
	541	7398618.2	4766389.3	
	540	7398617.59	4766388.61	
	539	7398613.96	4766384.14	
	538	7398612.321	4766382.081	
	537	7398611.601	4766382.745	
	566	7398607.67	4766378.234	
	565	7398608.96	4766377.11	
	564	7398616.19	4766369.73	

P:1053.46	614	7398689.969	4766516.588	
	620	7398690.21	4766516.32	
	619	7398701.423	4766504.819	
	629	7398705.35	4766500.78	
	628	7398712.082	4766494.004	
	794	7398715.454	4766490.29	
	795	7398719.41	4766485.77	
	796	7398732.26	4766500.89	
	778	7398736.44	4766504.87	
	777	7398734.654	4766506.382	
	776	7398730.24	4766513.39	
	793	7398728.35	4766512.16	P
	792	7398727.29	4766511.76	
	791	7398716.98	4766523.89	
	790	7398706.757	4766536.003	
P:480.48	797	7398747.71	4766489.087	
	780	7398750.444	4766492.117	
	779	7398741.13	4766500.8	
	778	7398736.44	4766504.87	
	796	7398732.26	4766500.89	
	795	7398719.41	4766485.77	
	798	7398730.19	4766473.02	
	799	7398747.366	4766489.447	
P:366.6	800	7398737.28	4766465.24	
	801	7398740.86	4766461.27	P
	802	7398757.634	4766479.115	
	797	7398747.71	4766489.087	
	799	7398747.366	4766489.447	
	798	7398730.19	4766473.02	
P:438.18	803	7398752.76	4766448.09	
	804	7398769.964	4766466.726	
	802	7398757.634	4766479.115	

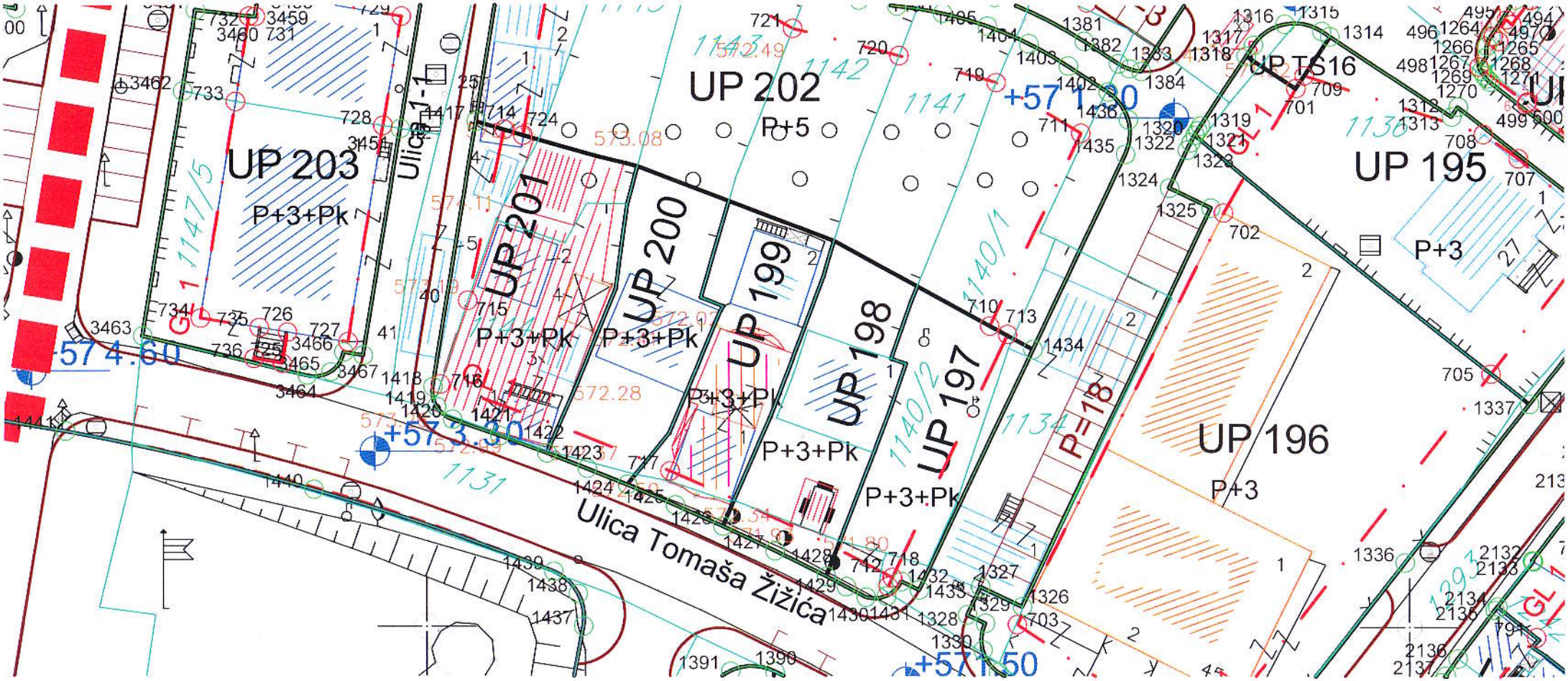
Crna Gora-Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



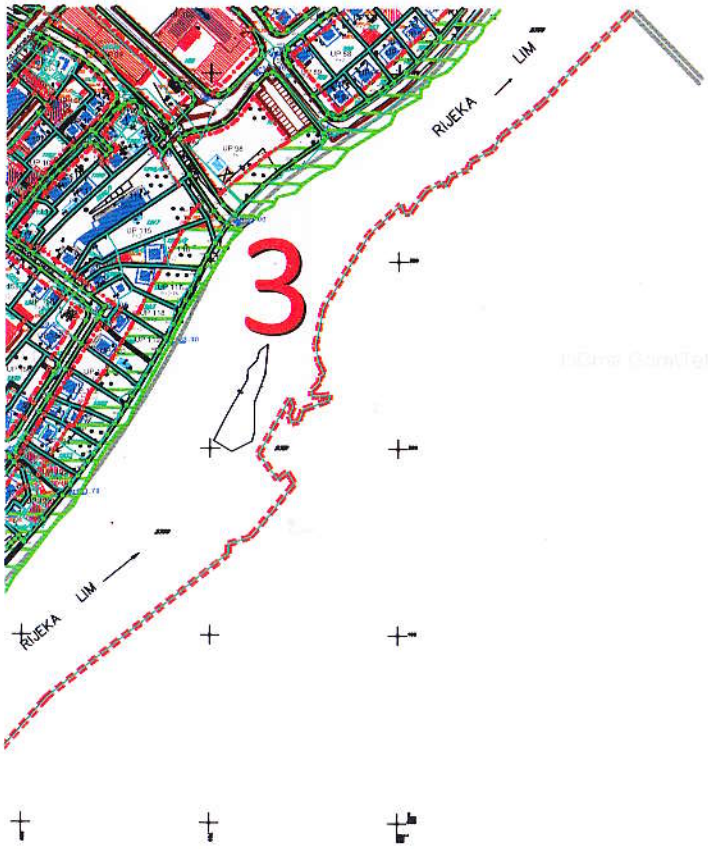
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Koordinate tacaka urbanistickih parcela

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	
	Broj lista
	06d



Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



Regulaciona linija RL

Građevinska linija GL0

Građevinska linija GL1

Građevinska linija GL2

Zone predviđene za razradu javnim konkursom

Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo

Ivičnjak

Pješačke površine

Osovine saobraćajnice

Autobusko stajalište

Benziska pumpa

Željeznička pruga sa zaštitnom zonom

Željezničko stajalište

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

Spomen obilježje

Civilna arhitektura

Sakralna arhitektura

Ambijentalna cjelina

Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Parcelacija, regulacija i nivelacija
sa tackama građ. i reg. linija

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
RZUP republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	06b

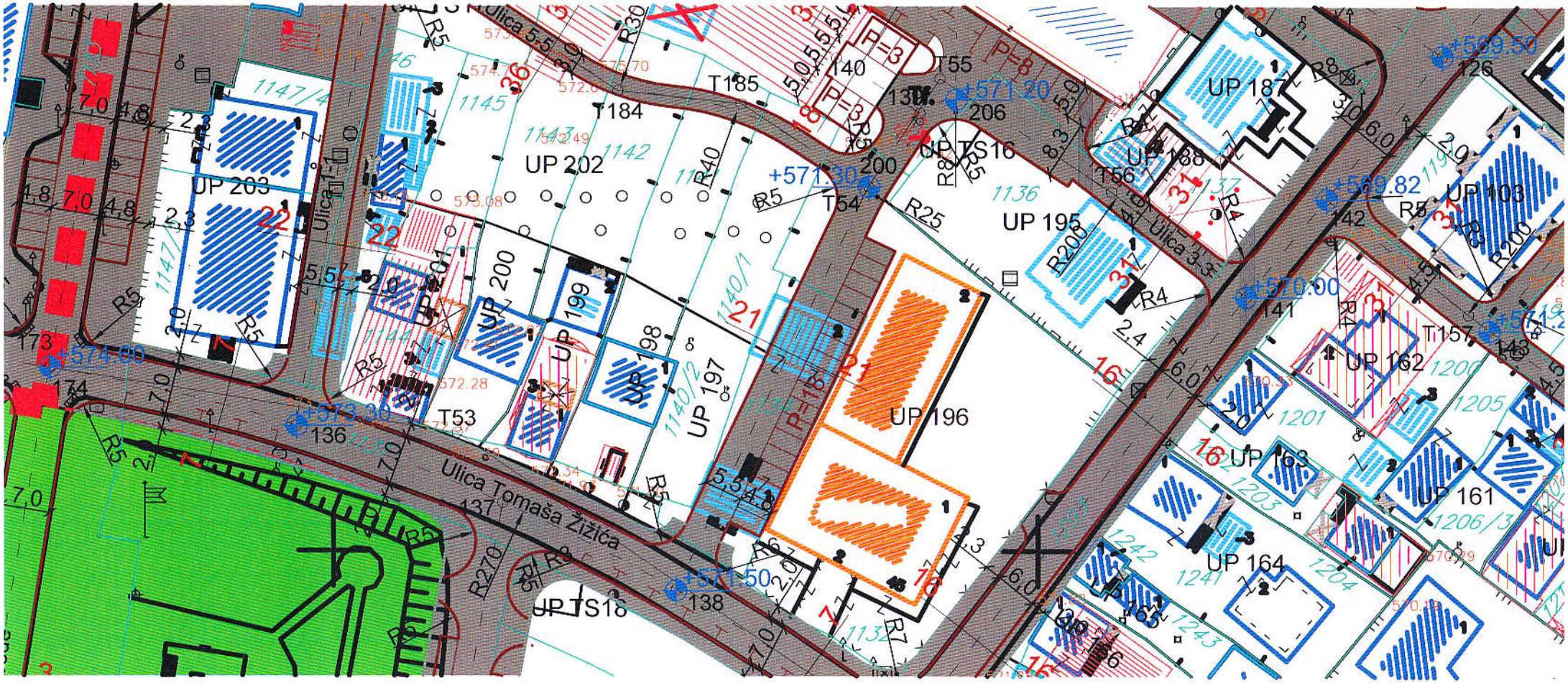
705	7398737.739	4766423.137	887	7398109.866	4766269.931	1072	7398293.891	4766393.836
706	7398680.162	4766499.247	888	7398128.735	4766259.683	1073	7398281.606	4766397.238
707	7398672.06	4766488.234	889	7398135.14	4766246.763	1074	7398202.925	4766339.982
708	7398687.126	4766474.623	890	7398141.202	4766231.036	1075	7398211.025	4766340.944
709	7398708.556	4766497.554	891	7398145.09	4766219.369	1076	7398221.734	4766341.95
710	7398825.475	4766559.791	892	7398099.022	4766243.003	1077	7398230.886	4766342.796
711	7398812.575	4766546.489	893	7398088.582	4766259.599	1078	7398239.014	4766343.321
712	7398780.69	4766513.44	894	7398080.959	4766272.169	1079	7398254.042	4766342.309
713	7398777.88	4766510.25	895	7398072.551	4766285.533	1080	7398261.058	4766341.616
714	7398766.76	4766497.16	896	7398091.447	4766297.325	1081	7398274.363	4766341.601
715	7398759.58	4766489.25	897	7398094.217	4766296.663	1082	7398177.501	4766332.808
716	7398766.95	4766482.56	898	7398108.888	4766272.398	1083	7398203.379	4766337.248
717	7398782.647	4766468.158	899	7398102.341	4766223.931	1084	7398162.922	4766339.27
718	7398793.833	4766480.855	900	7398107.845	4766204.409	1085	7398165.17	4766330.7
719	7398807.961	4766496.893	901	7398114.738	4766204.574	1086	7398153.607	4766383.034
720	7398821.139	4766511.851	902	7398136.8	4766206.89	1087	7398157.729	4766365.784
721	7398833.54	4766525.927	903	7398150.612	4766209.134	1088	7398160.625	4766353.664
722	7398834.028	4766552.042	904	7398146.855	4766220.23	1089	7398164.031	4766339.54
723	7398845.036	4766538.976	905	7398018.066	4766245.903	1090	7398183.829	4766397.784
724	7398832.553	4766550.285	906	7398024.17	4766233.572	1091	7398201.334	4766388.166
725	7398743.616	4766408.798	907	7398020.146	4766246.914	1092	7398220.877	4766412.865
726	7398747.86	4766403.66	908	7398007.476	4766266.124	1093	7398214.526	4766420.068

Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za urbanizam i poslove prostora
BIJELO POLJE

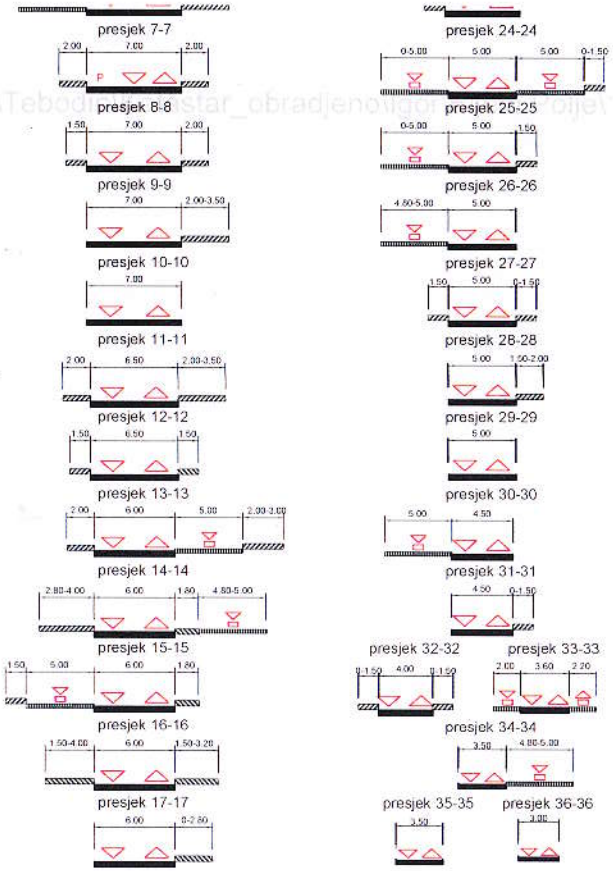
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Koordinate tacaka gradjevinskih linija GL0, GL1 I GL2

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	
	Broj lista
	06e



Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



67	7399430.27	4767086.21	142	7398540.95	4766350.27
68	7399224.02	4766964.59	143	7398564.05	4766331.59
69	7399185.20	4766954.36	144	7398609.99	4766384.32
70	7399167.22	4766957.35	145	7398588.87	4766313.09
71	7399144.00	4766921.87	146	7398637.20	4766368.23
72	7399119.01	4766954.04	147	7398640.35	4766274.69
73	7399093.76	4766933.07	148	7398593.64	4766198.32

LEGENDA

- granica zahvata detaljn og urbanističkog plana
- granice i broj zone
- granica vlasništva - *katastarska parcela*
- oznaka katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP 123 oznaka urbanističke parcele
- kategorija zaštite prirodne baštine
- planirane saobraćajnice
- Tomaso Zizca nazivi objekata, ulica, rijeka
- 13 Oznaka presjeka saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- T142 oznake tangenti saobr.
- kote saobraćajnice
- nivelacija saobraćajnica
- tunel
- most / podzemni prolaz
- autobusko stajalište
- benzinska pumpa
- željeznička pruga
- željezničko stajalište
- javni parking/garaža

Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Saobraćajna infrastruktura

Investitor

Opština Bijelo Polje

Oznaka sjevera

N

Obrađivač

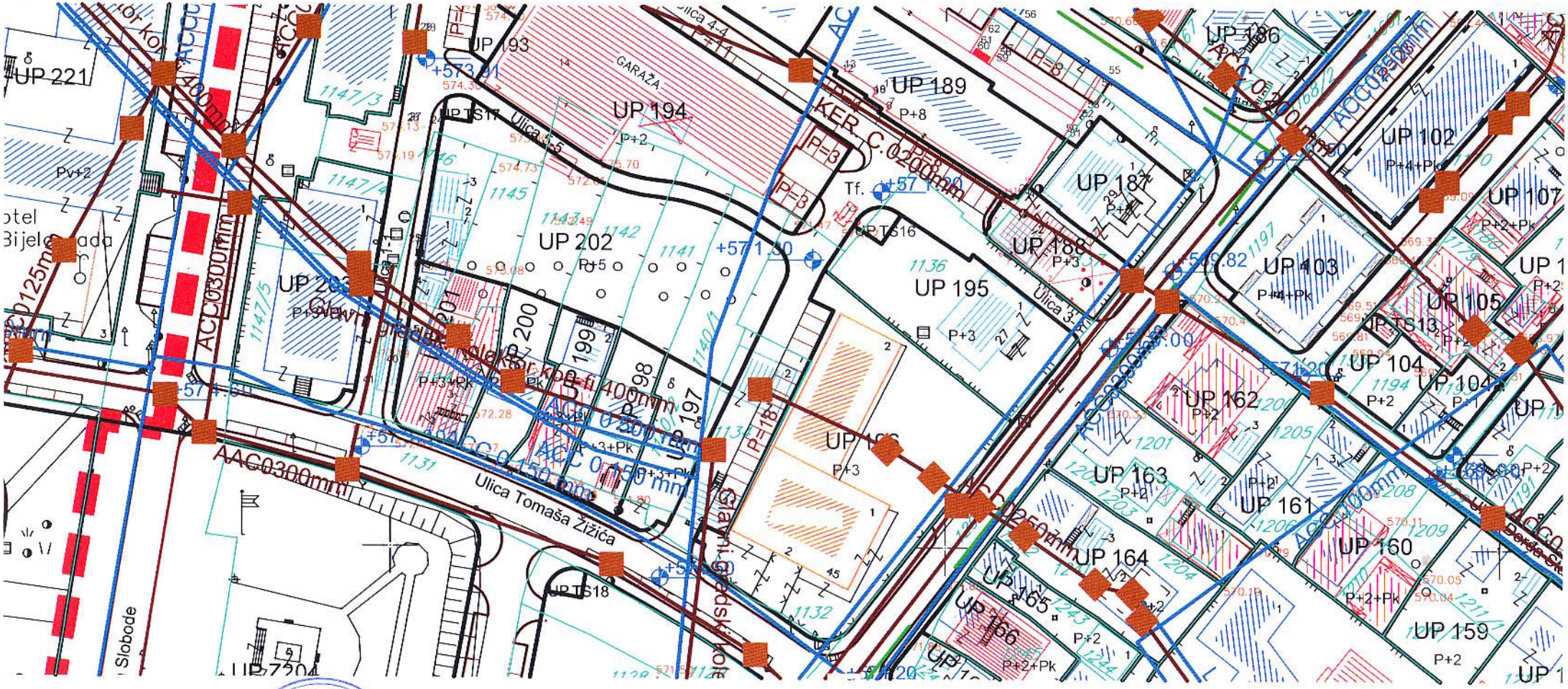
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

Razmjera

R 1:1000

Broj lista

07

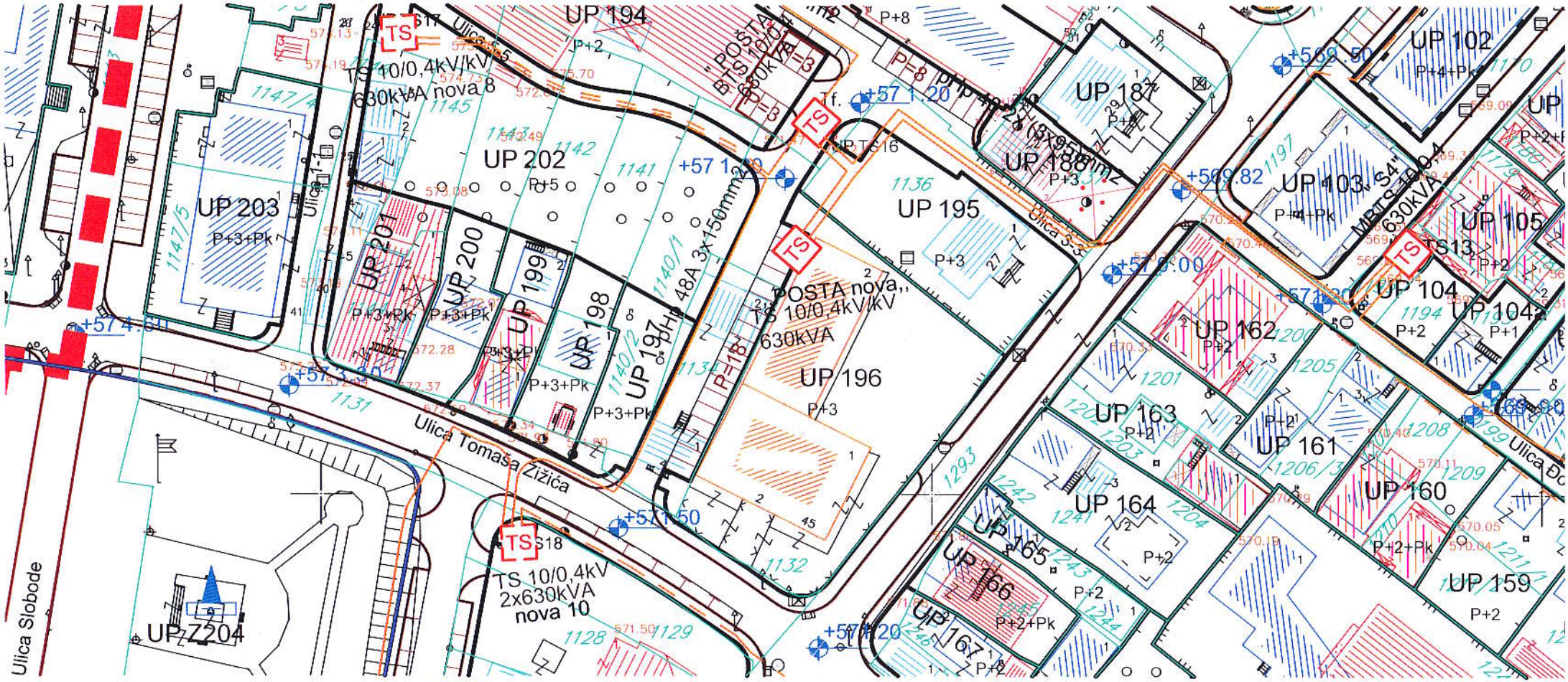


Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE

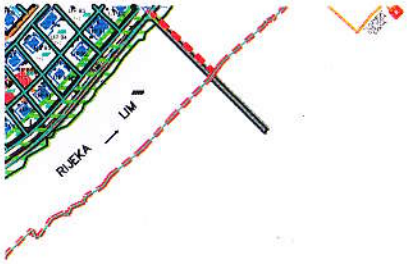
- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 Oznaka urbanisticke parcele
- Granica urbanisticke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- površine kopnenih voda
- postojeci vodovod
- planirani vodovod
- ukidanje vodovoda
- PEVG fi 315mm - *izveden ali nije prespojen u gradski vodovodni sistem*
- planirani rezervoar
- postojeci kanalizacioni vod fekalne kan.
- postojece reviziono okno fekalne kan.
- planirani kanalizacioni vod fekalne kan.
- planirano reviziono okno fekalne kan.
- smjer odvodjenja fekalne kan.
- postojeci kanalizacioni vod atmosferske kan.
- postojece reviziono okno atmosferske kan.
- planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
- smjer odvodjenja atmosferske kan.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Hidrotehnička infrastruktura - plan



Crna Gora-Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



Tuneli, podvoznjaci

Postojeci 10kV elektrovod

Planirani 10kV elektrovod

10kV elektrovod za ukidanje

Postojeca trafostanica TS

Planirana trafostanica TS

naziv trafostanice

oznaka presjeka elektrovodova

LEGENDA

Postojeci 10kV elektrovod

Planirani 10kV elektrovod

10kV elektrovod za ukidanje

Civilna arhitektura

Postojeca trafostanica TS

Sakralna arhitektura

Planirana trafostanica TS

Ambijentalna cjelina

naziv trafostanice

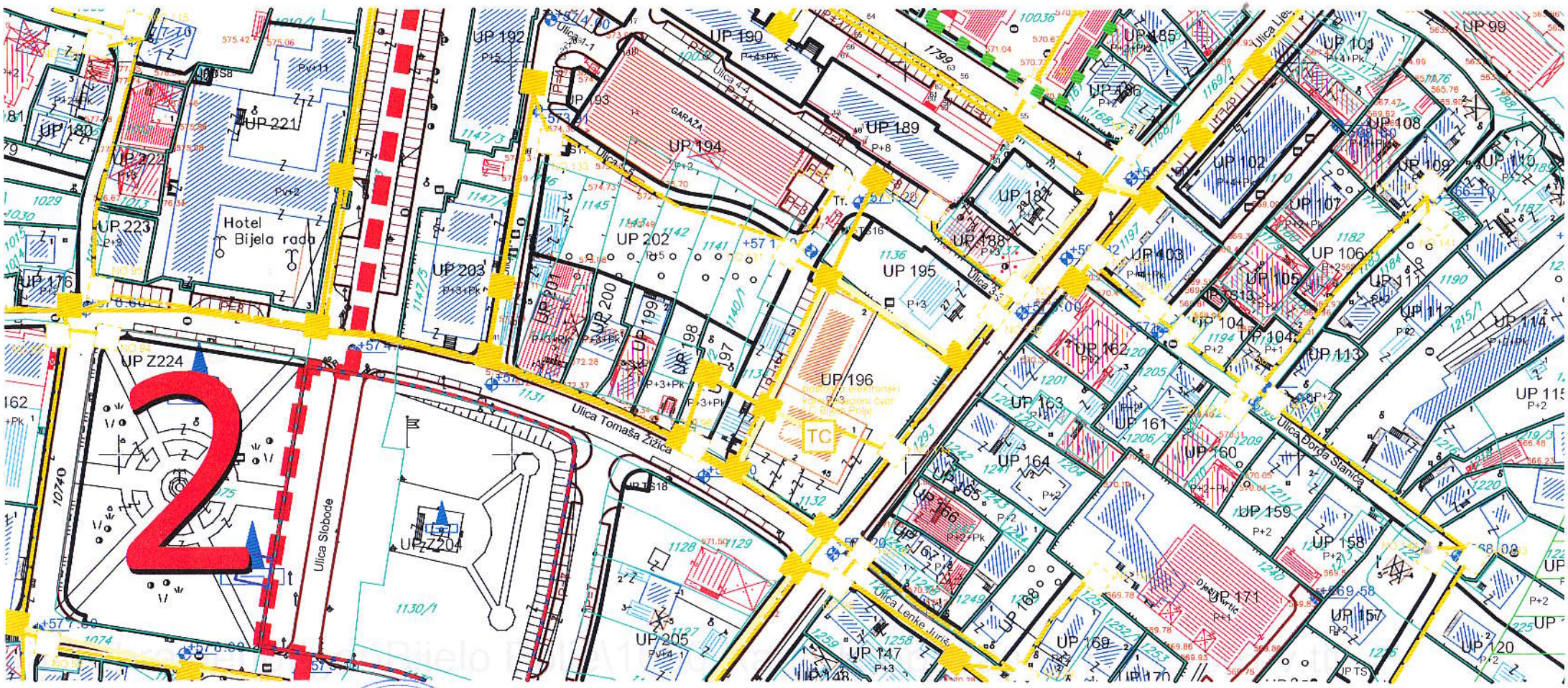
Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

oznaka presjeka elektrovodova

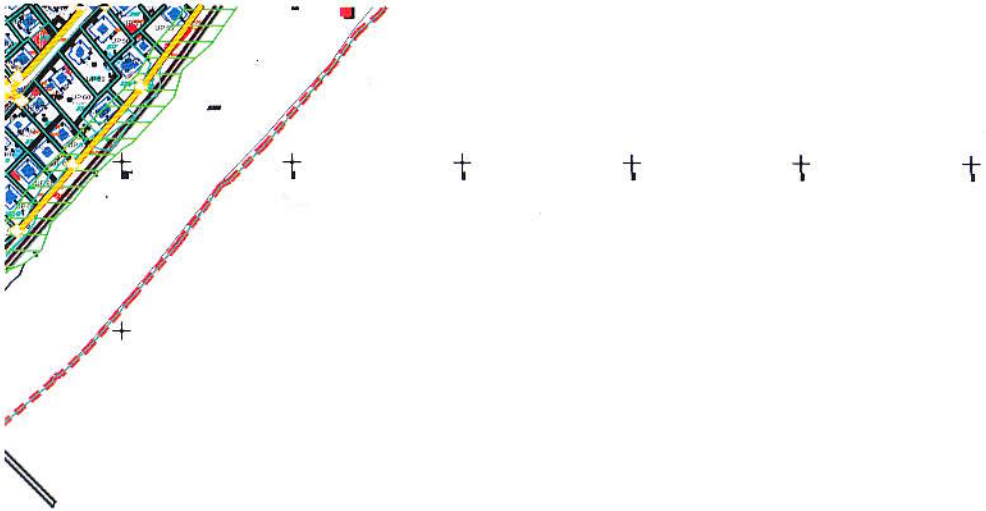
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektroenergetska infrastruktura - plan

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	09a



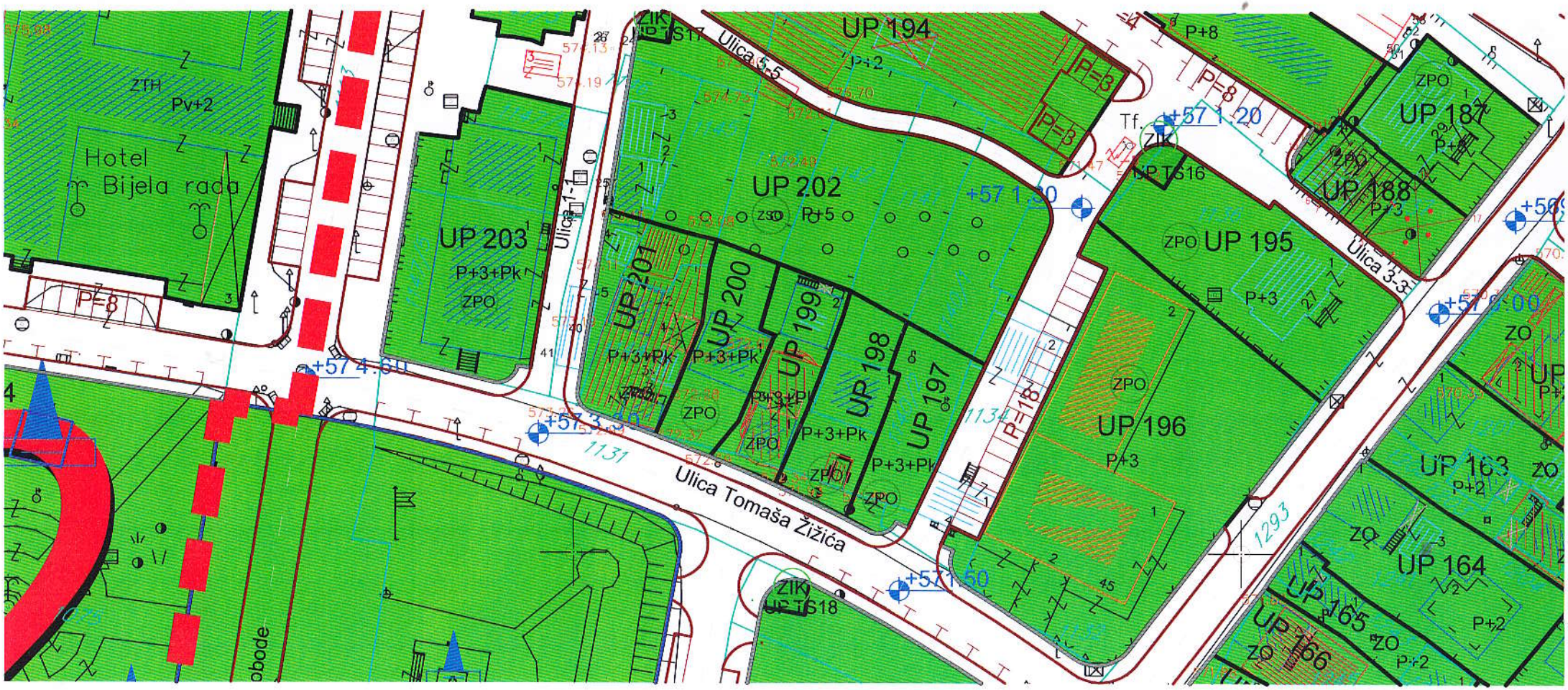
Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE



- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Žižica — Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 — Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 — Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- II kategorija zastite - zeleni pojas
- TC — Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor LC Bijelo Polje
- TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektr. komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
- TK podzemni vod - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa bakarnim kablom
- TK okno - postojeće kablovsko okno
- Planirani TK podzemni vod - planirana elektr. komunikaciona infrastr. sa 4 PVC cijevi 110mm
- Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 406

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra



Crna Gora-Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE

Zelene površine ograničene namjene

ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova

ZA Zelenilo administrativnih objekata

ZPO Zelenilo poslovnih objekata

ZVO Zelenilo vjerskih objekata

SRP Sportsko-rekreativne površine

ZOP Zelenilo objekata prosvete

ZOZ Zelenilo objekata zdravstva

ZTH Zelenilo za turizam (Hoteli)

DUP "CENTRALNA ZONA", BIJELO POLJE, ZONA 3									
		Planirano stanje							
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	MAX POVRŠINA PRIZEMLJA (m²)	MAX BRGP POVRŠINA (m²)	MAX indeks zauzetosti	MAX indeks izgrađenosti	MAX spratnost		Tip	NAMJENA
195	770,65	231,20	770,65	0,30	1,00	P+3		CD	- centralne djeltnosti
196	1.804,80	721,92	2.346,24	0,40	1,30	P+2		CD	- centralne djeltnosti
197	317,85	158,93	794,63	0,50	2,50	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti
198	333,10	166,55	832,75	0,50	2,50	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti
199	302,10	151,05	755,25	0,50	2,50	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti
200	310,10	155,05	775,25	0,50	2,50	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti
201	471,60	353,70	1.768,50	0,75	3,75	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti
202	1.690,98	845,49	5.072,94	0,50	3,00	P+5	Tip 5	SV	- stanovanje vece gustine
TS 17	21,03	0,00	0,00	0,00	0,00	P	/	IOE	-Elektroenergetska infr.
203	887,70	532,62	2.663,10	0,60	3,00	P+3+Pk		CD	- centralne djeltnosti

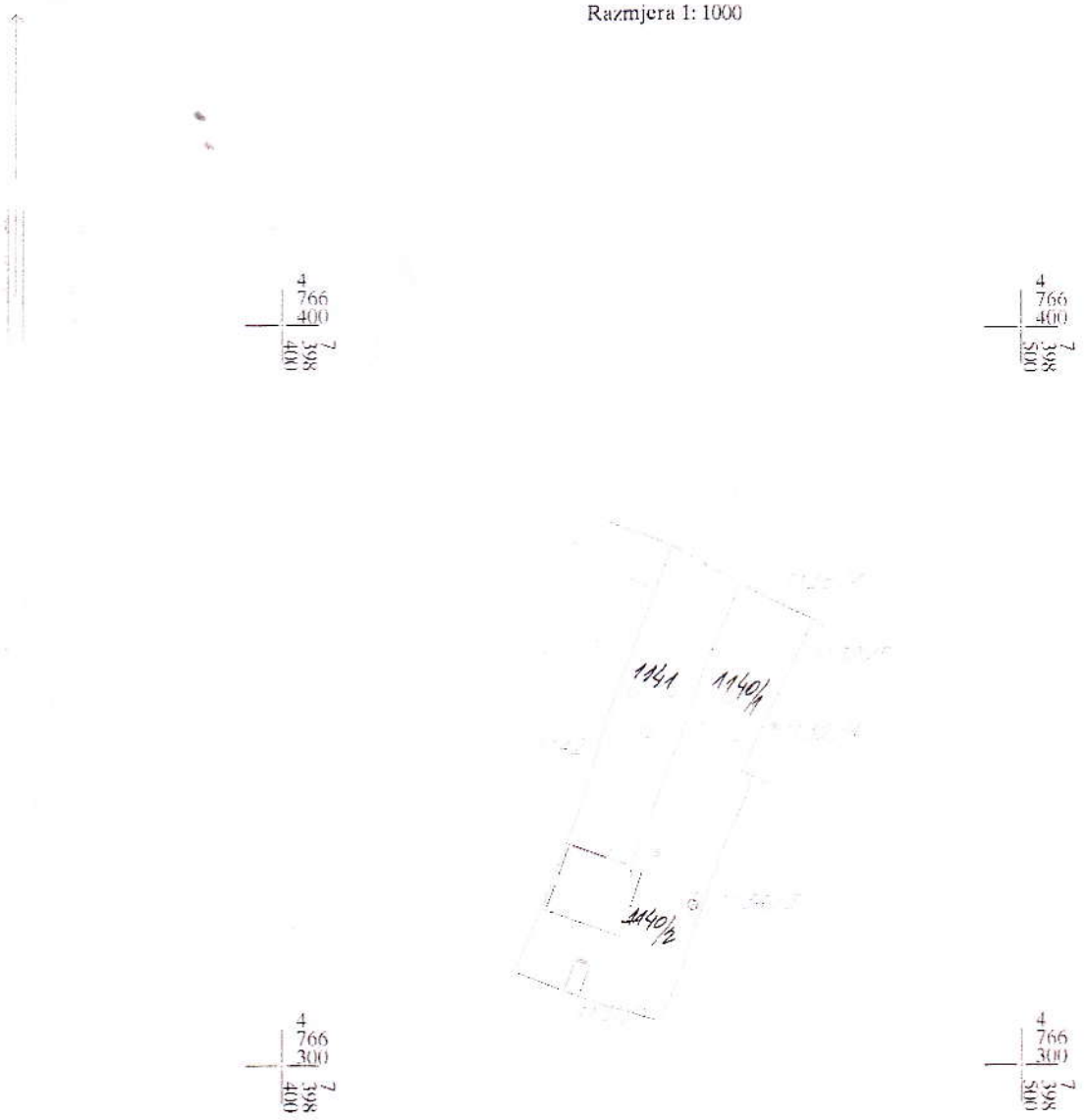
Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora
BIJELO POLJE

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/22-19-DJ
Datum: 09.02.2022.

Katastarska opštiina: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcele: 1140/1, 1140/2, 1141

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

28000000021

105-919-516/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-516/2022
Datum: 09.02.2022.
KO: BIJELO POLJE

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.06/2-332/22-461/1-8, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1850 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
1141		14 194	10/08/2016	TOMAŠA ŽIŽIĆA	Dvorište NASLJEĐE		478	0.00
1141	1	14 194	10/08/2016	TOMAŠA ŽIŽIĆA	Poslovne zgrade u privredi NASLJEĐE		16	0.00
							494	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DŽAFIĆ HUSEIN ĆAMA	Sukorišćenje	1/6
	DRŽAVNA SVOJINA	Svojina	1/1
	MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	Sukorišćenje	1/2
	KASUMOVIĆ HUSEIN MENSURA	Sukorišćenje	1/6
	CRNOVRŠANIN HUSEIN MIRSADA	Sukorišćenje	1/6

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1141	1	Poslovne zgrade u privredi VIŠE OSNOVA	983	P 16	Držalac MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD 1/1 9200280036358

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1141	1		1	Poslovne zgrade u privredi	10/08/2016 14:24	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobodena 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).

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Ovlašćeno lice

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

28000000021

105-919-517/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-517/2022

Datum: 09.02.2022.

KO: BIJELO POLJE

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.06/2-332/22-461/1-8, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1851 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
1140	1		14 38		TOMAŠA ŽIŽIĆA	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
1140	1		14 38		TOMAŠA ŽIŽIĆA	Voćnjak I. klase VIŠE OSNOVA		83	0.80
1140	2	1	14 38		TOMAŠA ŽIŽIĆA	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		98	0.00
								681	0.80

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DŽAFIĆ HUSEIN ĆAMA	Sukorišćenje	1/12
	DRŽAVNA SVOJINA	Svojina	1/1
	MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	Sukorišćenje	3/4
	KASUMOVIĆ HUSEIN MENSURA	Sukorišćenje	1/12
	CRNOVRŠANIN HUSEIN MIRSADA	Sukorišćenje	1/12

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
1140	2	1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	1918	PP1 98	Svojina MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	1/1 2810968280138
1140	2	1	Stambeni prostor ODRŽAJ.POKLON Tri sobe	1	P 40	Svojina MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	1/1 2810968280138
1140	2	1	Stambeni prostor ODRŽAJ.POKLON Jedna soba	2	P 23	Svojina MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	1/1 2810968280138
1140	2	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Četvorosoban stan	3	P1 97	Svojina MULABEGOVIĆ HUSEIN HASENAD	1/1 2810968280138

Datum i vrijeme: 09.02.2022. 09:52:39

033060

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 oslobodena 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

D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnicka 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

OPŠTINA BIJELO POLJE
SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
Ul. Slobode bb
84000 BIJELO POLJE

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Pisarnica: Služba za zajedničke poslove
Primljeno: 18-02-2022
Broj: 06 | Jedinica: 332/22 | Redni broj: 461/2 | Prilog: | Vrijednost:

Djelovodni br.: 212
Datum: 18.02.2022

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu ***Mulabegović Hasenada*** *D.O.O. Vodovod „BISTRICA", Bijelo Polje* ***izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 1140/2, 1141 i 1131/1 KO Bijelo Polje.***

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a,** ***br. 06/2-332/22-461/3-8*** *od* ***14.02.2022.god.,*** dostavljamo Vam uslove za rekonstrukciju objekta sa dogradnjom i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 1140/2, 1141 i 1131/1 KO Bijelo Polje.

V O D O V O D N A *mreža ACC* ***Ø150mm*** prolazi ul. Tomaša Žižića, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za planiranu izgradnju objekta na kat. parc. br. 1140/2, 1141 i 1131/1 KO Bijelo Polje (skica sa približnim položajem cijevi i mjestom priključenja data je u prilogu). Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm.** U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **4,0 bar**. 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). Vodomjernu šahtu smjestiti na mjestu izrade priključka, odnosno na maksimalnoj udaljenosti 2 metra od regulacione linije za kat. parc. za koje se izdaju UT uslovi. Vodomjerna šahta mora biti izvan objekta kako bi se omogućio pristup mjernom instrumentu – vodomjeru. Vodomjerna šahta treba da sadrži ***prvi ventil + 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. Klasa vodomjera „C". U slučaju postojanja hidrantske mreže za istu predvidjeti nezavisan vodomjer, kao i za unutrašnju sanitarnu mrežu promjera prema hidrauličkom proračunu. U slučaju postojanja više stambenih, odnosno poslovnih jedinica vodomjere predvidjeti za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno. **Minimalna udljenost planiranog objekta mora iznositi 2,0 m mjereno od osovine cijevi.** Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. Investitor je obavezan da riješi sve imovinsko pravne odnose i priključnu liniju položi do mjesta priključenja prema UT uslovima.

D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnicka 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

Fekalna kanalizacija od **KC Ø300mm** prolazi ul. Tomaša Žižića, gdje se može planirati priključenje objekta koji se planira na kat. parc. br. 1140/2, 1141 i 1131/1 KO Bijelo Polje. Prilikom projektovanja instalacija fekalne kanalizacije predvidjeti priključenje na najbliže reviziono okno R.O. Ø1000mm. Prije početka projektovanja, projektant je dužan da snimi apsolutnu kotu vrha postojeće kanalizacione cijevi (gradska kanalizaciona mreža) na mjestu priključenja fekalne kanalizacije na reviziono okno za objekat koji se planira na kat. parc. br. 1140/2, 1141 i 1131/1 KO Bijelo Polje. Na priključnoj liniji za odvod otpadnih voda iz objekta predvidjeti ugradnju nepovratnog ventila. Dno priključne cijevi ne smije biti niže od vrha cijevi gradske kanalizacione mreže KC Ø300mm u revizionom oknu. Na priključnoj liniji predvidjeti taložnik – separator za odvajanje svih masnoća koje mogu dospjeti u gradsku kanalizaciju iz sanitarnih elemenata (kuhinjske sudopere, itd.). Priključnu liniju usvojiti na osnovu hidrauličkog proračuna, a maksimalni promjer priključne linije fekalne kanalizacije ne smije biti veći od postojeće gradske kanalizacije za odvod otpadnih voda iz ovog naselja.

Za dodatna pojašnjenja kontaktirati tehničku službu Vodovoda „Bistrica" Bijelo Polje na telefon 050/432-239 – centrala.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Tehnička obrada

Tomović Radoš, inž. građ.

M.P.

D.O.O. VODOVOD „BISTRICA"
Bijelo Polje
Tehnički rukovodilac

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.

R.O. 03
R.O. 04
ACC fi 150mm
MJESTO PRIKLJUCENJA NA
VODOVODNU MREZU
MJESTO PRIKLJUCENJA NA
KANALIZACIONU MREZU
Društvo sa ograničenom odgovornošću vodovod i kanalizacija
"BISTRICA"
3
BIJELO POLJE