

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za uređenje prostora Br.06/2-332/22-5060/4-68 11.11.2022.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 održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, br.87/18, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21) i podnijetog zahtjeva Lukač Nedina iz Bijelog Polja , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima i namjeni (koji je upisan u In.1523 KO Bijelo Polje na katastarskoj parceli br.928 kao porodično stambena zgrada (broj zgrade 1) površine u osnovi 59m ² spratnosti prizemlje) na urbanističkoj parceli UP 469 koju čini katastarska parcela br.928 i dio katastarske parcele br.927 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Lješnica“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.19/18).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Lukač Nedin
6	POSTOJEĆE STANJE Na katastarskoj parceli br.928 KO Bijelo Polje, prema listu nepokretnosti 1523 – prepis, evidentirana je porodična stambena zgrada spratnosti prizemlje (P+0) bruto površine osnove prizemlja 59m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Urbanistička parcela UP 469 - nalazi se u zoni planiranog stanovanja male gustine (SMG). U okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, dječije zaštite, administracije koje su kompatibilne sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. Može se organizovati samo stanovanje, samo djelatnosti ili i stanovanje i djelatnosti.	

	Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne ugrožava planiranu regulativu isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom, a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. <u>Ovo važi za sve objekte odnosno sve građevinske linije osim za građevinske linije postavljene prema rijeci Lješnici kojima se formira zaštitni pojas prema rijeci. Objekti koji zadiru u ovu građevinsku liniju mogu se kao takvi zadržati ali su na njima dozvoljene samo intervencije u smislu tekućeg održavanja u okviru postojećih gabarita, bez dogradnje i nadgradnje u okviru planom zadate građevinske linije.</u>
7.2.	Pravila parcelacije Na grafičkim prilogima "Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta" i "Plan parcelacije, regulacije i UTU", prikazane su granice novoformiranih parcela. Osnov za parcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. 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. Parcelacija je definisana "Planom parcelacije, regulacije i UTU". Nove urbanističke parcele su geodetski definisane, označene su brojem, data im je površina kao i elementi za obeležavanje. Grafički prilozi su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova. Članom 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18, 43/19), 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 Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ (koji su sastavni dio ovih uslova) i definisana je analitičko geodetskim elementima. Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Građevinska linija: zadržava se postojeća građevinska linija. Minimalna udaljenost objekta od susjednih parcela prema grafičkim prilogima.
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 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. 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 cjelokupnog 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 CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16 i 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list RCG ", br.8/93).
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.) 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.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnih stambenih objekata Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila. 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. Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Umjesto 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. 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.

	Dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arhitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.
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
	/
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
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara 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 vazдушna 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

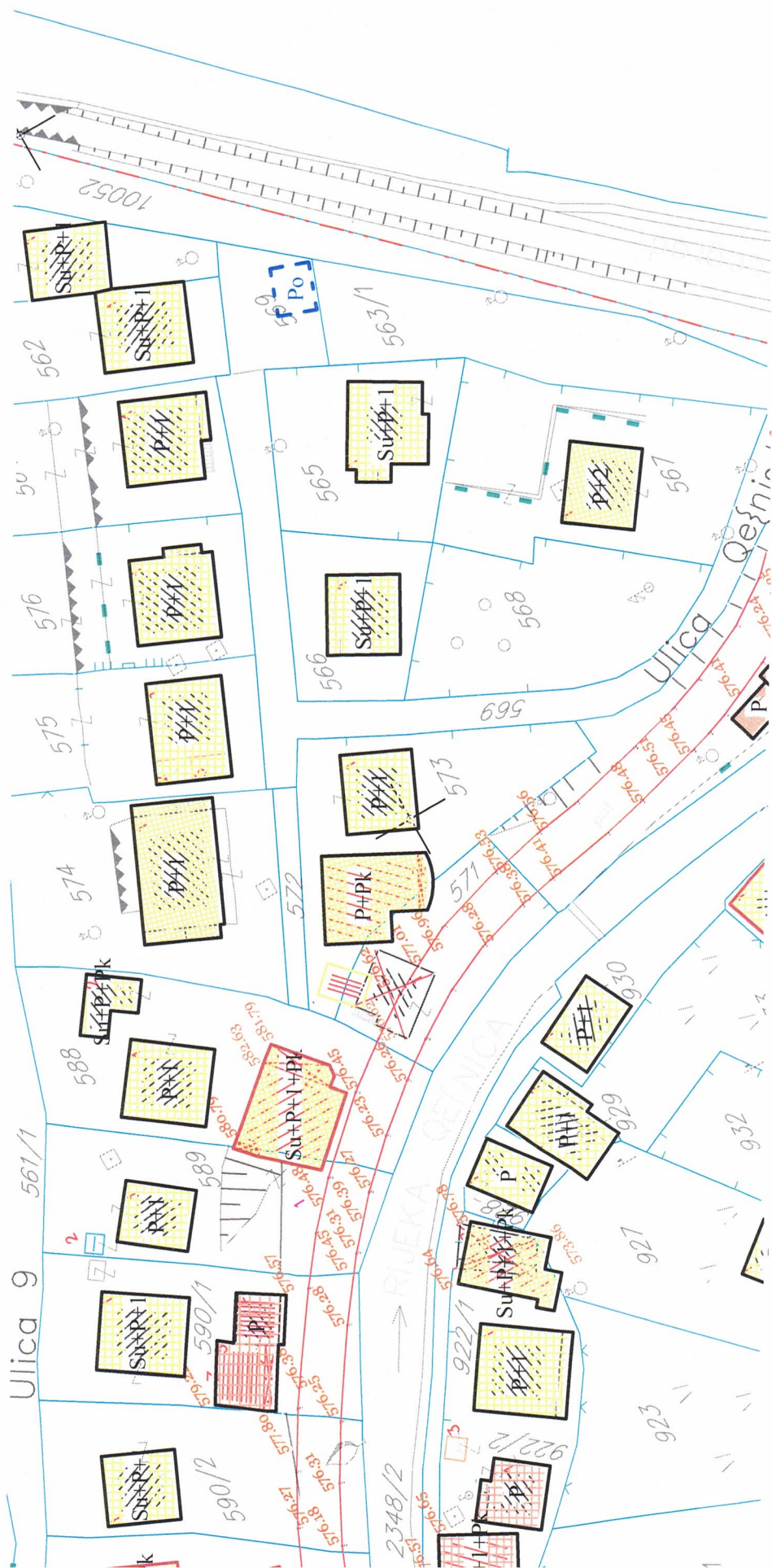
	ove objekte. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – 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 i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. 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 još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti 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. Prečnik priključka je 150mm. 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 vertikalna 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 broj 1462 od 09.11.2022.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 obezbjeđen 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 – Detaljnog urbanističkog plana „Lješnica“ koji je sastavni dio ovih uslova.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana 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. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.

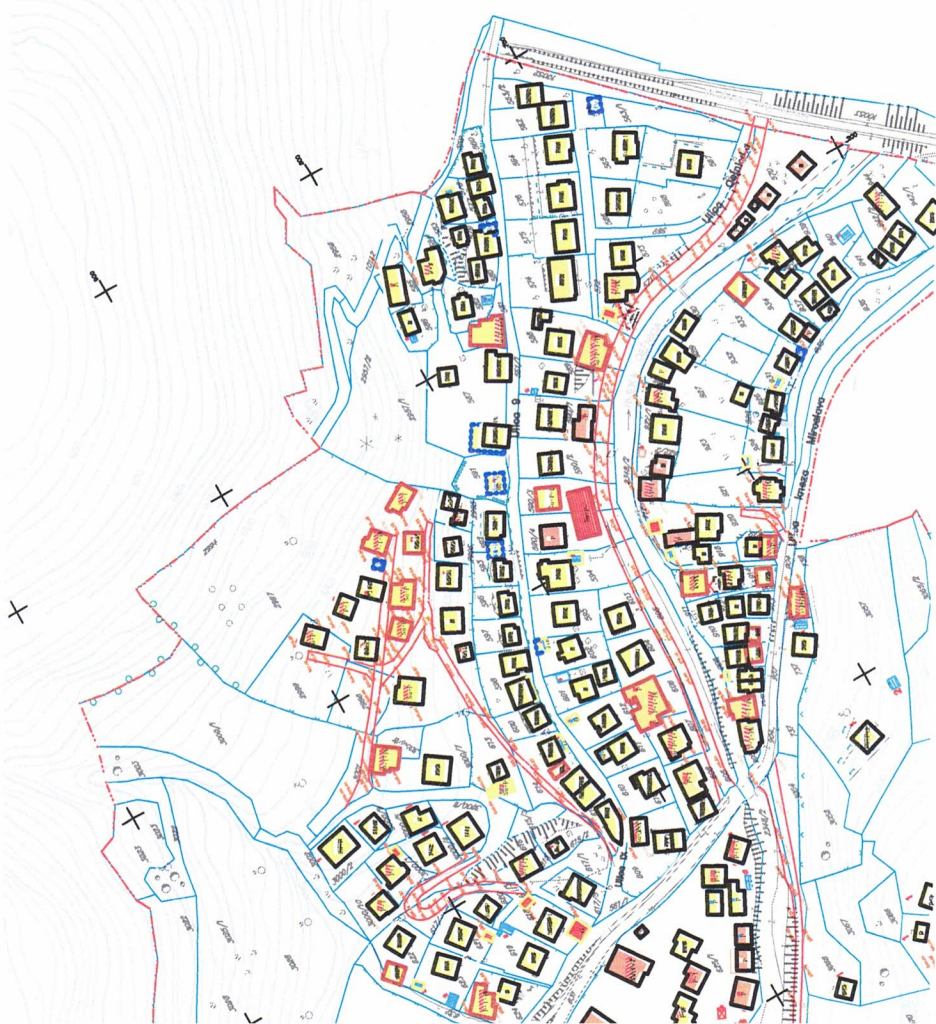
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su 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 elektronske 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. Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksijalnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).
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 geomehničkim 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 fluvimetrijskim 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 469
	Površina urbanističke parcele	144,88m ²
	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	kao u postojećem stanju (P +0)
	Maksimalna visinska kota objekta	kao u postojećem stanju
	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 - 1parking mesto na 1 stan. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za parkiranje u zahvatu Generalnog urbanističkog rešenja za opštinski centar Bijelo Polje za osnovne grupe gradskih sadržaja su: stanovanje (na 1.000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm); fakulteti (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);

	restorani (na 1.000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm. Za nove objekte parkiranje treba rešiti na pripadajućoj urbanističkoj parceli na kojoj se gradi objekat. Nedostajući broj parking mesta za neophodne rekonstrukcije na postojećim objektima, može se ostvariti na javnim parkiralištima uz nadoknadu prema Odluci Opštine.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Predmetna rekonstrukcija u postojećim gabaritima (horizontalnim i vertikalnim) i postojećoj namjeni obuhvata sledeće: ojačanje konstruktivnog sistema objekta, zamjena elektro i vodovodnih instalacija, zamjena krovne konstrukcije i krovnog pokrivača i drugo. Rekonstrukciju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U rekonstrukciji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedene. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
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. -Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu.
21	DOSTAVLJENO: -Podnosiocu zahtjeva -Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta -a/a	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	Dobrila Bugarin 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Aleksandra Bošković
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
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.1462 od 09.11.2022.godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.





URBANIZACIONI PLAN LJEŠNICA

PLAN



LEGENDA:

STANOVANJE

- porodično stanovanje - slobodnostojeći objekti
- stanovanje sa delatnostima

CENTRALNE DELATNOSTI

- usluge
- poslovanje
- ugostiteljstvo
- trgovina

KOMUNALNE DELATNOSTI

- trajna stanica
- pomoćni objekti
- objekti u izgradnji
- spratnost objekata
- objekti koji nisu ucrtni na podlozi

granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA /fizičke strukture/

R 1:1000

list br.5

Investitor:

Opština Bjele Paje

LJESNICA

PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

Površine za stanovanje male gustine

Površine za centralne delatnosti

Površine za mešovite namene

Površine za pejzažno uređenje

Površine javne namene

Površine specijalne namene

Površinske vode

Površine ostale i komunalne

infrastrukture i objekata

Objekti elektroenergetske

infrastrukture

Površine za groblja

Šumske površine

Zaštitna šuma

Površine saobraćajne infrastrukture

Drumski saobraćaj

Železnički saobraćaj

Most

Parcelacija

Granica urbanističke parcele

Oznaka urbanističke parcele

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

Zona zaštite dalekovoda

granica DUP-a

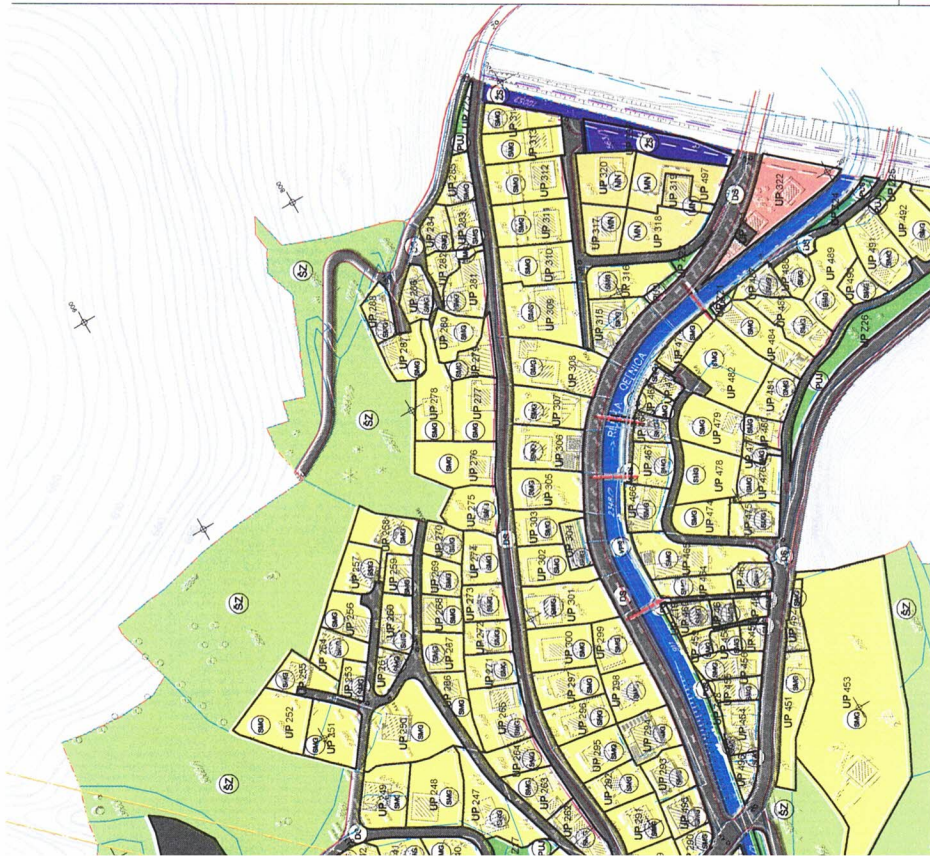
PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

Investitor:

Opština Bjelo Polje

list br. 1





- LEGENDA**
- POVRŠINE SAOBRAĆAINE INFRASTRUKTURE**
- Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkiri)
 - Biciklističko - pešačke staze
 - Most
 - Železnička pruga
- PARCELACIJA**
- Granica urbanističke parcele
 - Gradivinska linija GL1
 - Regulaciona linija
 - Oznaka urbanističke parcele
 - Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
 - Zona zaštite dalekovoda

granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE

REGULACIJE I LUTU

R 1:1000

list br.3

Investitor	Cyberna Bielo Polje
Projektant	GRUPA ZA URBANIZAM, ARHITEKTURU I INŽINJERING
Objekt	SKUPŠTINA OPŠTINE BILO POLJE COLUJA O DOMENU IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA BIR. 02-4000 od 20.05.2018
Izrada planske dokumentacije	"URBANPROJEKT" ADUČAČ Direktor ALEXANDRA BOŠKOVIC ZORICA SREBENOVIC, dipl.ing.arh.
Odgovorni planer	DEJMAL LUŠKOVIC
Projeatant	Stavljeno Cyberna Bielo Polje
Šef projekta	ALEXANDRA BOŠKOVIC
Šef projekta za uvođenje promena	

UP 469

Total area: 144.88

Total perimeter: 47.52

at point X=7398148.44 Y=4766702.66 Z= 0.00

at point X=7398151.27 Y=4766703.90 Z= 0.00

at point X=7398155.45 Y=4766706.13 Z= 0.00

at point X=7398160.80 Y=4766709.20 Z= 0.00

at point X=7398159.90 Y=4766711.42 Z= 0.00

at point X=7398155.93 Y=4766716.60 Z= 0.00

at point X=7398153.02 Y=4766718.14 Z= 0.00

at point X=7398147.22 Y=4766712.79 Z= 0.00

at point X=7398143.46 Y=4766708.04 Z= 0.00

bulge= -0.08

center: X=7398149.86 Y=4766703.28 Z= 0.00

radius= 1.54



HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- | | |
|-------|---|
| — | Postojeća vodovodna mreža |
| — | Postojeća vodovodna mreža koja se ukida |
| - - - | Planirana vodovodna mreža |

FEKALNA KANALIZACIJA

-  Postojeća fekalna kanalizacija
 Planirana fekalna kanalizacija
 Smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

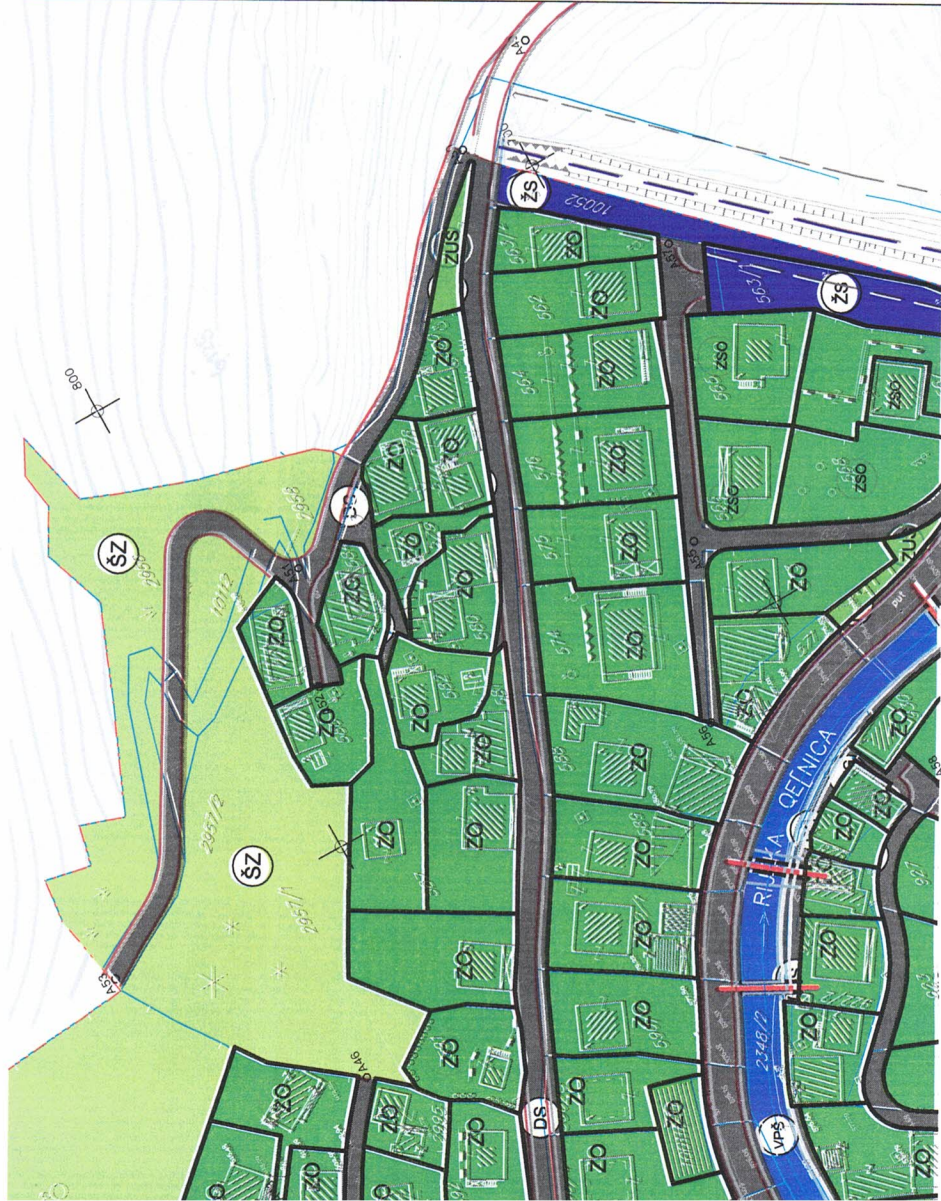
- Planirana atmosferska kanalizacija



LEGENDA:

- Planirana TK okno
- Planirana TK kanalizacija

granica DUP-a



- Zelenilo stambenih objektov i ulazova
- ZO
- ZPO

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- ZP
- GR
- ZIK

Zaštitni pojas

Groblje

Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE

- ŠZ

Zaštitna šuma

POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- DS
- J

Drumski saobraćaj

Javni parking

POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE													
SMG													
POSTOJEĆE STANJE							PLANIRANO STANJE						
Broj UP	Površina UP (m²)	Spratnost	P pod objektom (m²)	BRP (m²)	Iz	li	MAX spratnost	P pod objektom (m²)	BRP (m²)	Iz	li	Broj stambenih jedinica	Broj stanovnika
UP 466	323,37	Su+P+1+Pk, P	159,32	391,47	0,49	1,21	Su+P+1+Pk, P	159,32	391,47	0,49	1,21	3	8
UP 467	323,78	P+1	129,54	259,08	0,40	0,80	P+1	129,54	259,08	0,40	0,80	2	5
UP 468	171,36	Su+P+1+Pk	95,60	334,60	0,56	1,95	Su+P+1+Pk	95,60	334,60	0,56	1,95	2	7
UP 469	144,88	P	59,07	59,07	0,41	0,41	P	59,07	59,07	0,41	0,41	1	3
UP 470	112,88	P+1	97,23	194,46	0,86	1,72	P+1	97,23	194,46	0,86	1,72	1	4
UP 471	215,54	P+1	69,70	139,40	0,32	0,65	P+1	69,70	139,40	0,32	0,65	1	3
UP 474	330,28	/	0,00	0,00	0,00	0,00	P+1+Pk	99,08	330,28	0,30	1,00	2	7
UP 475	312,64	P+1+Pk	103,07	309,21	0,33	0,99	P+1+Pk	103,07	309,21	0,33	0,99	2	6
UP 476	330,46	Su+P	76,54	114,81	0,23	0,35	Su+P+1	99,14	330,46	0,30	1,00	2	7
UP 477	98,68	Su+P+T	44,29	66,44	0,45	0,67	Su+P+T	44,29	66,44	0,45	0,67	1	3
UP 478	528,52	/	0,00	0,00	0,00	0,00	P+1+Pk	158,56	528,52	0,30	1,00	4	11



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/22-277-DJ

Datum: 28.10.2022.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcela: 928

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
766
800
7
398
100

4
766
800
7
398
200

922/4, 917
922/3, 928
927
929

4
766
700
7
398
100

4
766
700
7
398
200



Ovjerava
Službeno lice:



28000000016



105-919-6077/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU****PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE**

Broj: 105-919-6077/2022

Datum: 27.10.2022.

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 SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/2-332/22-5060/1-68, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1523 - 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 m ²	Prihod
928			10 28	08/02/2022	KNEZA MIROSLAVA	Dvorište NASLJEDE		47	0.00
928		1	10 28	08/02/2022	KNEZA MIROSLAVA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		59	0.00
930		1	10 28	08/02/2022	KNEZA MIROSLAVA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		70	0.00
								176	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	LUKAČ MUHAREM FERID	Susvojina	1/3
	LUKAČ MUHAREM FUAD	Susvojina	1/3
	LUKAČ MUHAREM NEDIN	Susvojina	1/3

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
928		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	961	P 59	/
928		1	Stambeni prostor NASLJEDE Tri sobe	1	P 51	Sudržalac LUKAČ MUHAREM FERID 1/3 0 Sudržalac LUKAČ MUHAREM FUAD 1/3 0 Sudržalac LUKAČ MUHAREM NEDIN 1/3
930		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 14	Sudržalac LUKAČ MUHAREM FERID 1/3

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
						Sadržalac 1 / 3 LUKAČ MUHAREM FUAD 0 Sadržalac 1 / 3 LUKAČ MUHAREM NEDIN

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
930		1		0	Porodična stambena zgrada	20/07/1999	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju 56m2 pod zgradom je putno zemljište dio parce.917 -TERET ZA PÖVRŠINU ÖD 56 M2

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



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

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

Opština Bijelo Polje			
Pisarnica: služba za zajedničke poslove			
Priloga: 11. 11. 2022			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni kod	Šifra gr	Prilog
06	552/22	506012	

Datum: 09.11.2022.god.
Djelovodni broj: 11462

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Lukač Nedina iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parc. br. 928 KO Bijelo Polje.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a, br. 06/2-332/22-5060/3-68 od 01.11.2022.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 928 KO Bijelo Polje.

V O D O V O D N A mreža **HDPE Ø225mm** prolazi ulicom Kneza Miroslava gdje se može planirati priključenje vodovodne mreže za planirani objekat na kat. parc. br. 928 KO Bijelo Polje, priključenje na vodovodnu mrežu se može planirati i u ulici Junusa Međedovića na vodovod **ACC Ø100mm** (skica sa približnim mogućim mjestima priključenja data je u prilogu). Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm.** U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 bara**. Za priključenje objekta planirati armirano – betonski vodomjerni šaht **unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm**, sa ugradnjom **lakog metalnog poklopca Ø600mm ili 60x60cm** od lima. 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 sadrži **regulator pritiska + ,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. 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. 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 Lješnicu 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

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.

