URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**CRNA GORA** **OPŠTINA BIJELO POLJE** **Broj: 06/2-332/23-29/2-7** **Bijelo Polje, 07.02.2023.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 151/22) i podnijetog zahtjeva **Sijarić Mensura iz Bijelog Polja**, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela 89/2 KO Bijelo Polje (dio UP 272) u Gornjim Loznicama, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.23/12).	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Sijarić Mensur**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Katastarska evidencija U listu nepokretnosti 4487-prepis KO Bijelo Polje katastarska parcela br.89/2 površine 700m2 evidentirana je kao livada 3. klase.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Urbanistička parcela UP 272 nalazi se u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice planirana za stanovanje srednjih gustina (SS).	

U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem.
Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

7.2. Pravila parcelacije

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na 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.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti uskla|ivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

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.

Površina dijela urbanističke parcele UP 272 koju čini katastarska parcela br.89/2 KO Bijelo Polje na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 700m2.

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 poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske) parcele prema planiranim saobraćajnicama (Ulica broj 2), a građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije, shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.
Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.
Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00m.
Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa: 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. **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 i 54/16, 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93). **Zaštita 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, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Plan mjera zaštite i zdravlja na radu u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. **Mjere zaštite od epidemije** Mjere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mjere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mjera zaštite vazduha, vode I zemljišta. Sprovo|enjem ovih mjera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti. **Mjere za obezbjeđenje potreba odbrane** Aspekt obezbjeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rješenja PP-a i u skladu je sa rješenjima istih.
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.

	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, 47/13, 53/14 i 37/18).
10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelenilo individualnih stambenih objekata/ZO U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored. U starim naseljima, gde su zgrade uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. U delovima grada, gde su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.
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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) 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**
	Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
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**
	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**
	Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima, br.159 od 06.02.2023.godine, DOO Vodovod " Bistrica" iz Bijelog Polja, 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 obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu Ulicu br. 2 shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja.
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. Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: 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).
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: 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	Dio UP 272 (koju čini katastarska parcela 89/2 KO Bijelo Polje)
	Površina urbanističke parcele	700 m2 (dio UP 272 koju čini kat. parcela 89/2 KO Bijelo Polje)
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	22m
	Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5 m. Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,0. Maksimalna spratnost objekata je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22 m. Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,20 m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).Za objekte u funkciji poslovanja visinu prizemne etaže prilagoditi djelatnostima koje se u objektu obavljaju.Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu.Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.	
	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 ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan stan,a za poslovni prostor 1 parking mesto na 50m2 poslovnog prostora.

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skaldu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata 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 korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim 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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. 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 energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: -Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg 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 -Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sisitem protiv preterane insolacije korititi 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 -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 -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu-Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće

		-Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr. -Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
21	**DOSTAVLJENO:** - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	**Dobrila 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**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Uslovi br.159 od 06.02.2023.godine, DOO Vodovod " Bistrica" iz Bijelog Polja

28000000021

105-919-342/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Broj: 105-919-342/2023
Datum: 26.01.2023.
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.06/2-332/23-29/1-7, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4487 - 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
89	2		9 15	09/02/2022	ZAPODINE	Livada 3. klase KUPOVINA		700	4.27
								700	4.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	SIJARIĆ MEVLUDIN MENSUR	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
89	2			1	Livada 3. klasc	16/01/2023 8:51	Pravo službenosti U korist kat.parcele 89/2 ustanovljena je stvarna službenost kolskog i pješačkog prolaza preko kat.parcele 89/1 upisane u ln.br.1840 KO Bijelo Polje

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:

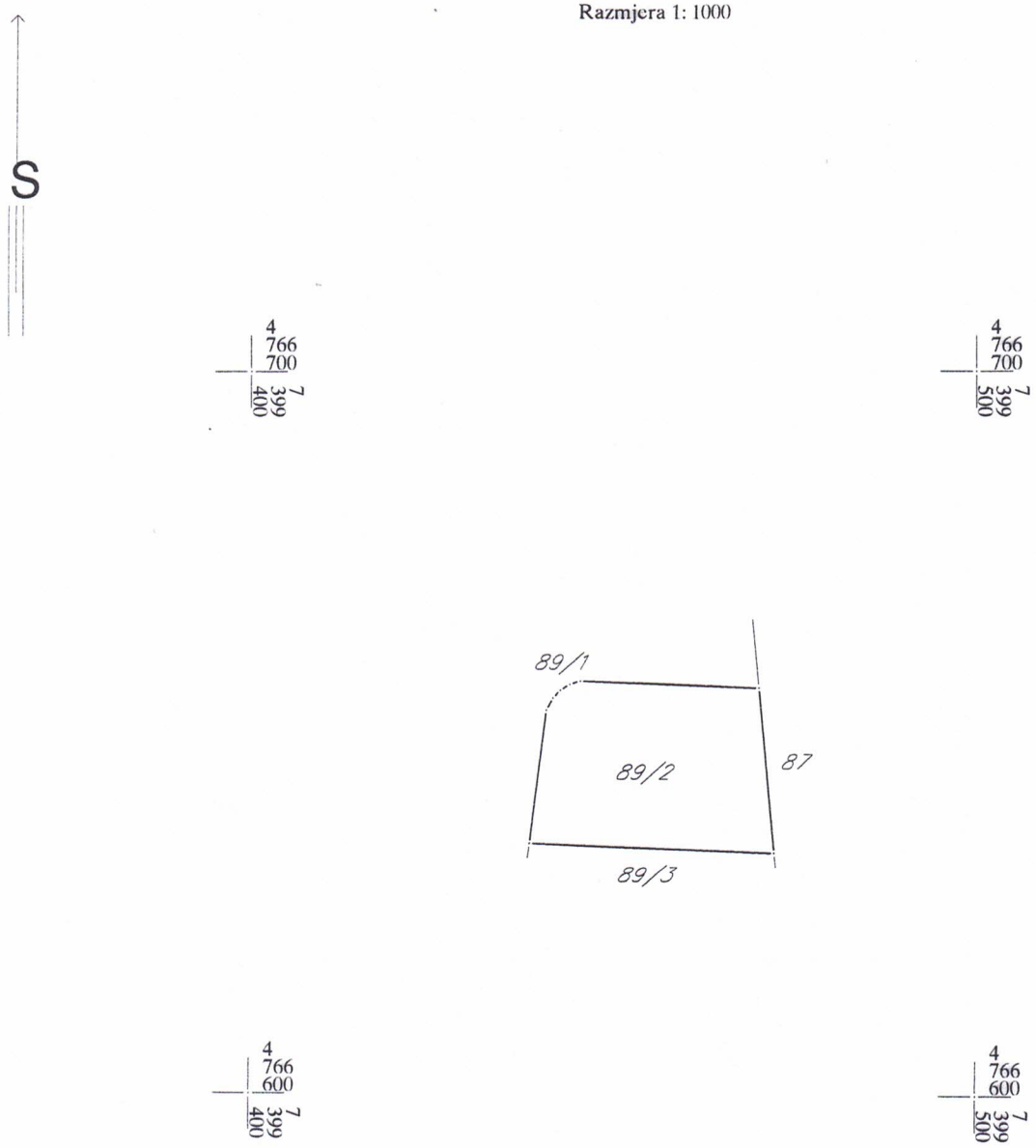
Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/23-22-DJ
Datum: 24.01.2023.

Katastarska opštiina: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 89/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ovjerava
Službeno lice:

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
Služba za zajedničke poslove
06. 02. 2023
06 332/23- 29/4

Datum: 06.02.2023.god.
Djelovodni broj: 159

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu ***Sijarić Mensura iz Bijelog Polja*** *D.O.O. Vodovod „BISTRICA", Bijelo Polje* ***izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 89/2 KO Bijelo Polje.***

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a, *br. 06/2-332/23-29/3-7 od 24.01.2022.godine,*** dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 89/2 KO Bijelo Polje.

V O D O V O D N A *mreža* ***PVC Ø320mm*** prolazi desnom stranom lokalnog puta Loznice – Rasovo - Gubavač, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za planirani objekat na kat. parc. br. 89/2 KO Bijelo Polje (skica sa približnim mjestom 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 **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".*

F e k a l n a k a n a l i z a c i j a ne postoji za ovo naselje. 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.

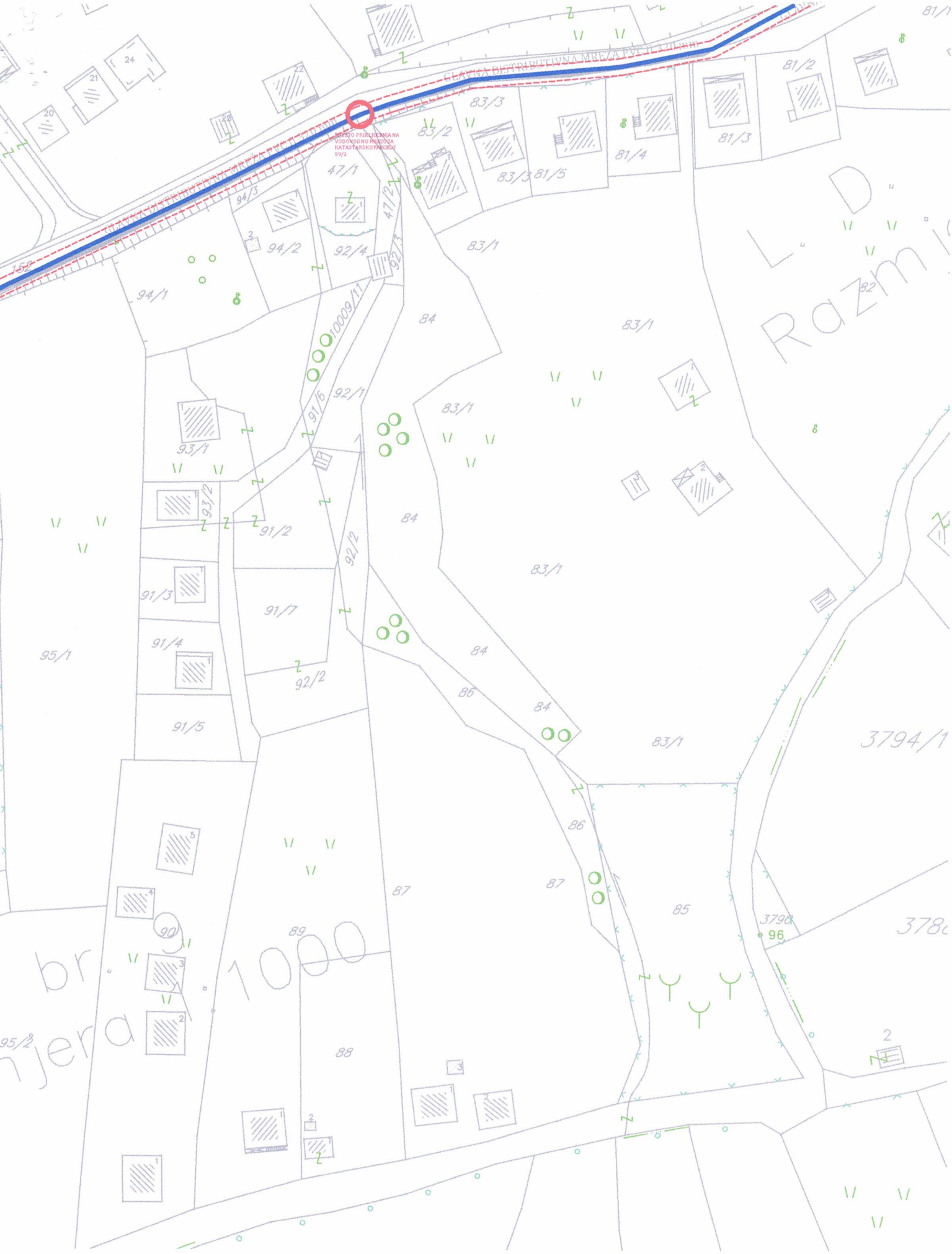
Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.

M.P.

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

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.


GLAVNA DISTRIBUTIVNA MREŽA PVC Ø 320 mm
MJESTO PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU MREŽU ZA KATASTARSKU PARCELU 99/2
24
21
20
22
18
47/1
47/2
94/3
94/2
92/4
92/3
83/3
83/2
83/3
81/5
81/4
81/3
81/2
81/1
82
83/1
94/1
84
10009/11
91/6
92/1
93/1
93/2
91/2
92/2
91/3
91/7
91/4
95/1
92/2
91/5
86
87
89
90
88
85
3794/1
3790
96
95/2
2
Razmi
br. 1000
njera

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN NASELJA "GORNJE LOZNICE" U BIJELOM POLJU

PLAN

LEGENDA

Površine za stanovanje srednje gustine

Površine za mešovite namene

Površine za javne namene

Zaštitne šume

Površine za groblja

Objekti elektroenergetske infrastrukture

Ulice u naselju (kolski i kolsko-pešački prolaz)

Kolsko-pešački prolaz

granica parcele

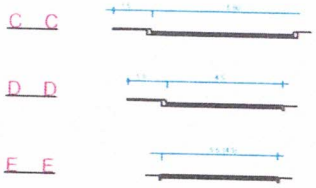
PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000 list br.15

ULICABR.10
ULICABR.11
ULICABR.2
ULICABR.12
OBILAZNICA
SS
MN
GP
OE
591.00
591.50
592.50
590.50
588.00
588.50
586.50
591.00
592.00
601.00
597.60
592.00
592.10
596.50
593.00
594.50
594.00
594.30
103
108
3797

A23	7399119.29	4766565.16
A24	7399255.87	4766691.44
A25	7399398.98	4766788.76
A26	7399464.03	4766821.05
A27	7399602.06	4766860.29
A28	7399692.20	4766886.42
A29	7399730.18	4766889.60
A30	7399738.24	4766839.69
A31	7399547.11	4766781.12
A32	7399557.01	4766747.17
A33	7399492.98	4766709.53
A34	7399641.26	4766774.26
A35	7399585.40	4766708.51
A36	7399556.76	4766662.91
A37	7399561.08	4766653.24
A38	7399578.17	4766585.26
A39	7399437.38	4766661.65
A40	7399383.59	4766663.67
A41	7399339.25	4766643.62
A42	7399276.02	4766602.42
A43	7399381.70	4766727.33
A44	7399708.58	4766677.87
A45	7399707.64	4766513.49
A46	7399540.10	4766430.76
A47	7399462.50	4766466.48
A48	7399430.52	4766389.17
A49	7399420.69	4766309.26
A50	7399374.31	4766388.73
A51	7399371.03	4766360.22
A52	7399277.38	4766370.28
A53	7399294.45	4766320.72
A54	7399369.24	4766318.94
A55	7399320.20	4766241.63
A56	7399140.93	4766419.88
A57	7399053.92	4766365.60
A58	7399085.04	4766416.00
A59	7398963.66	4766394.11
A60	7398956.70	4766312.64
A61	7398984.51	4766287.55
A63	7399686.34	4766740.72

At23	7398957.38	4766381.16
At24	7399037.10	4766490.99
At25	7399088.82	4766530.30
At26	7399166.47	4766619.13
At27	7399237.70	4766680.57
At28	7399293.45	4766713.93
At29	7399342.00	4766764.23
At30	7399399.29	4766788.77
At31	7399479.13	4766828.65
At32	7399544.95	4766833.80
At33	7399654.56	4766884.63
At34	7399737.76	4766889.87
At35	7399742.79	4766811.49
At36	7399616.85	4766766.34
At37	7399557.43	4766657.09
At38	7399367.73	4766664.29
At39	7399284.56	4766603.93
At40	7399142.30	4766568.74
At41	7399238.23	4766485.36
At42	7399231.05	4766474.11
At43	7399229.08	4766432.22
At44	7399259.51	4766398.53
At45	7399284.41	4766359.35
At46	7399291.40	4766330.09
At47	7399299.98	4766394.88
At48	7399438.23	4766383.44
At49	7399380.56	4766443.07
At50	7399526.73	4766484.88
At51	7399024.90	4766397.19
At52	7399056.28	4766362.70
At53	7399082.32	4766341.79
At54	7399145.86	4766415.81
At55	7399170.12	4766459.54
At56	7399439.17	4766676.59
At57	7399435.04	4766701.96
At58	7399435.69	4766726.33
At59	7399454.66	4766746.01
At60	7399482.33	4766788.34
At61	7399559.19	4766739.68
At62	7398728.13	4766098.45
At63	7398786.07	4766130.84
At64	7398835.97	4766150.14
At65	7398909.75	4766260.06
At66	7398936.79	4766285.28
At67	7399345.13	4766597.34
At68	7399430.50	4766605.80



LEGENDA

Drumski saobracaj

Ulice u naselju (kolovoz trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

Građevinska linja

Regulaciona linja

granica plana

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

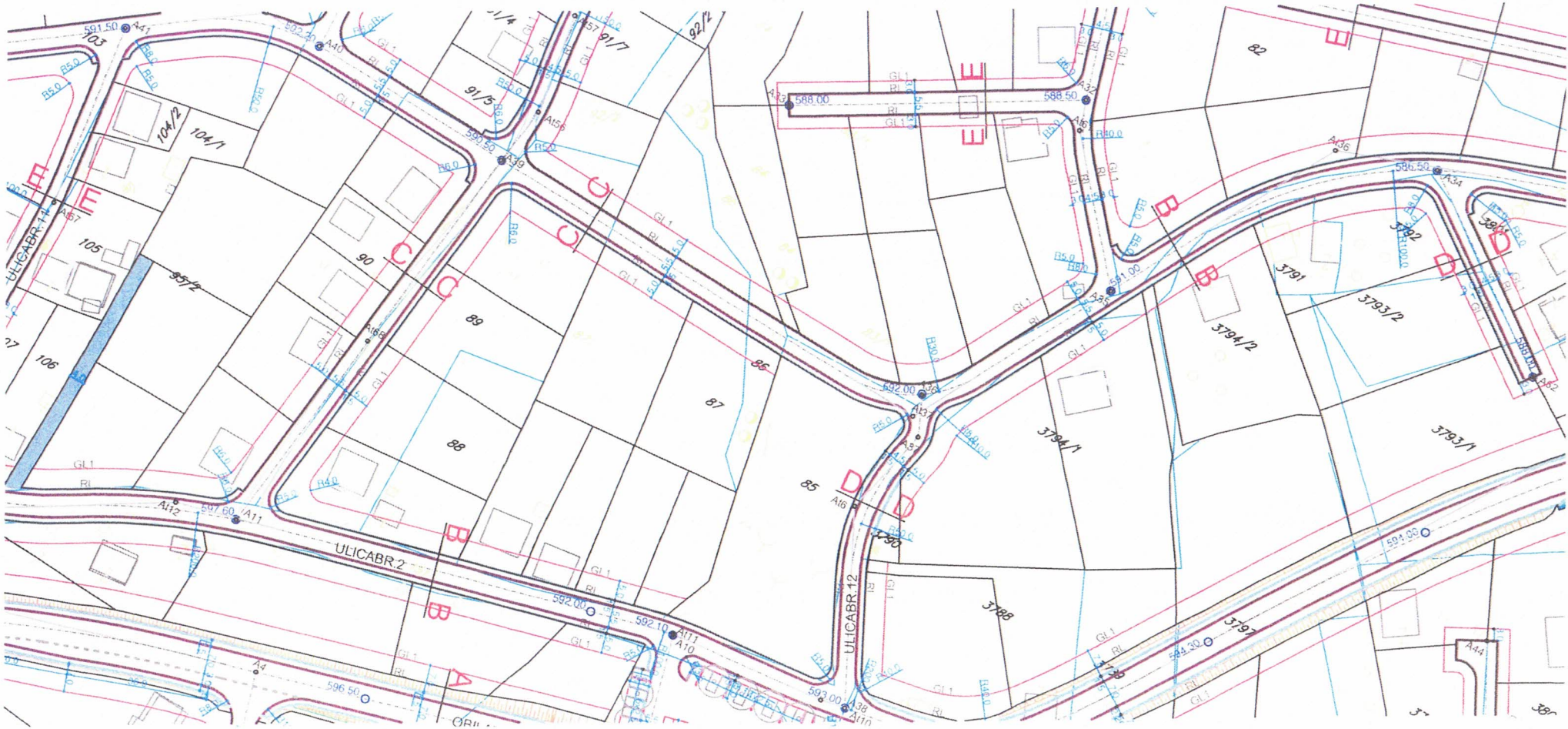
list br.16

Investitor: Opština Bijelo Polje

Izrađivač: "URBANPROJEKT" PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA "GORNJE LOZNICE"
BR. 02-2277 OD 10.07.2012

Izrada planske dokumentacije	"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK Direktor ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad
Odgovorni planer	ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh
Predsjednik Skupštine opštine Bijelo Polje	Džemail Ljušković
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj	Milanko Minić


ULICABR.2
ULICABR.12
ULICABR.14
103
104/2
104/1
105
95/2
106
90
89
88
87
86
85
91/5
91/7
92/2
82
3791
3792
3793/2
3793/1
3794/2
3794/1
3788
3797
3796
591.50
592.20
588.00
588.50
586.50
591.00
592.00
592.10
593.00
597.60
596.50
594.30
591.00

LEGENDA:

Drumski saobraćaj

Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

Parcelacija

Granica urbanističke parcele

Građevinska linija

Regulaciona linija

UP365 Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele

granica plana

PLAN PARCELACIJE.

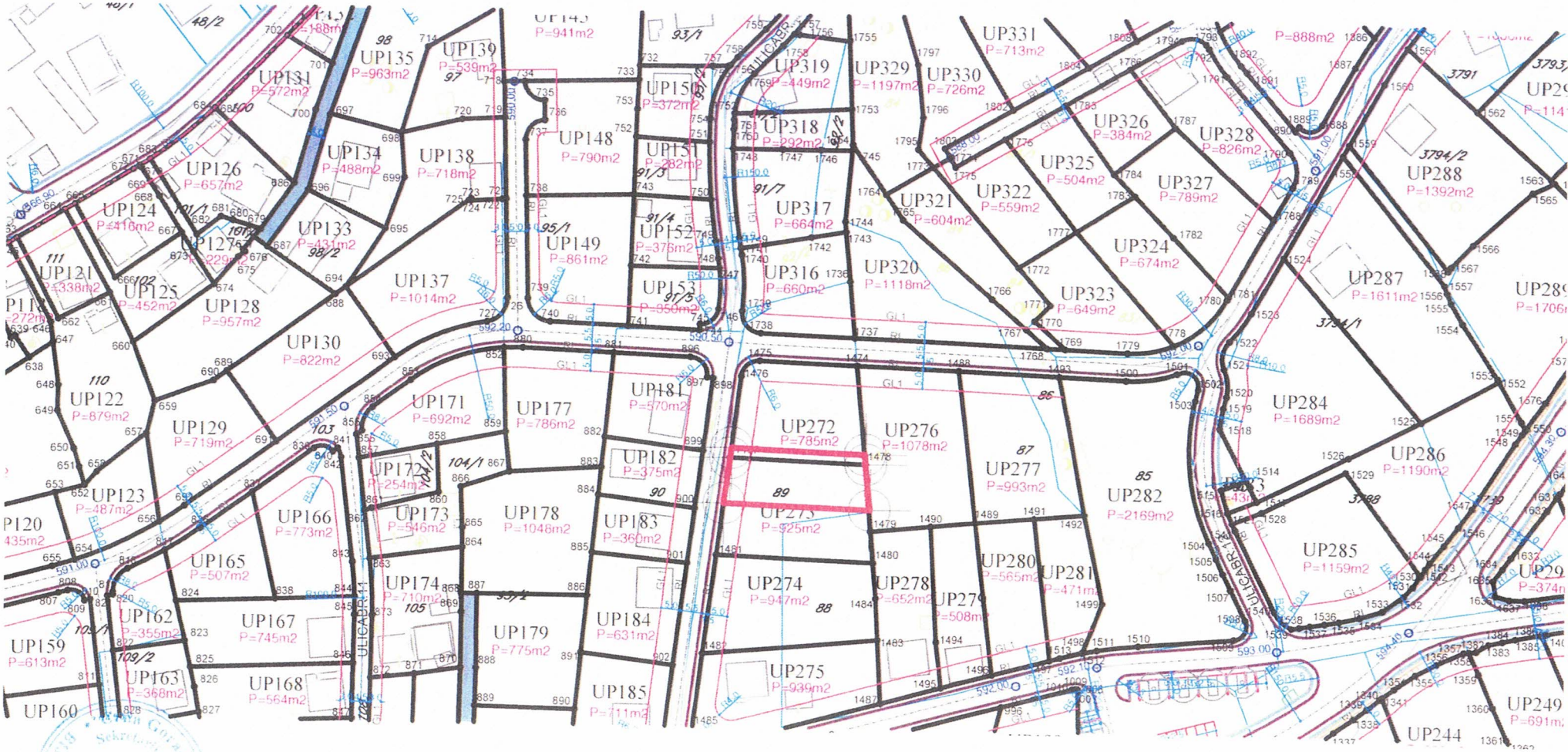
REGULACIJE I UTU

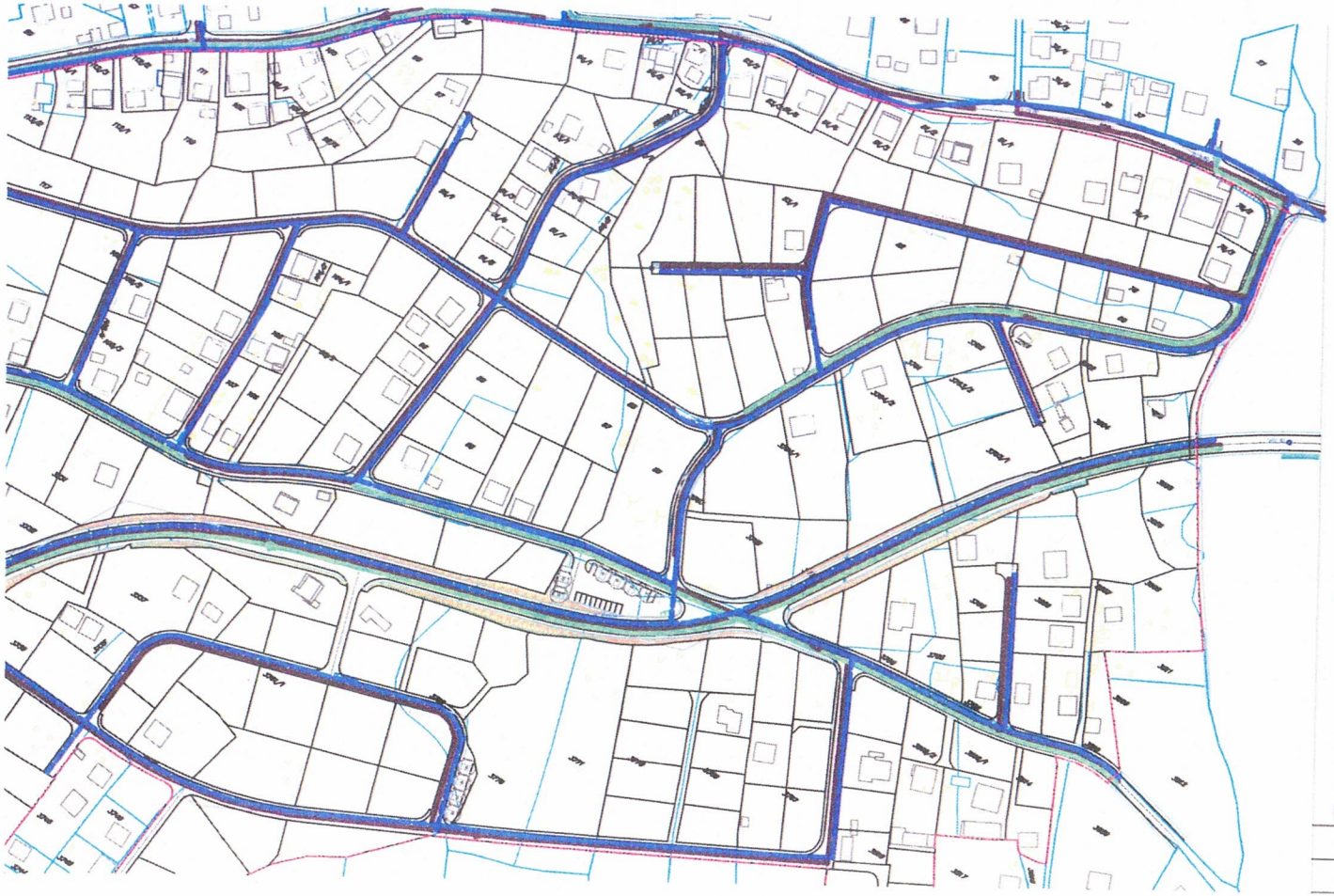
R 1:1000 list br.17

Investitor: Opština Bijelo Polje

Obrađivač: URBANPROJEKT PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA


UP272
P=785m2
UP273
P=925m2
UP274
P=947m2
UP275
P=939m2
UP276
P=1078m2
UP277
P=993m2
UP278
P=652m2
UP279
P=508m2
UP280
P=565m2
UP281
P=471m2
UP282
P=2169m2
UP284
P=1689m2
UP285
P=1159m2
UP286
P=1190m2
UP287
P=1611m2
UP288
P=1392m2
UP289
P=1706m2
UP249
P=691m2
UP244
UP374
P=374m2
UP114
P=272m2
UP120
P=435m2
UP121
P=338m2
UP122
P=879m2
UP123
P=487m2
UP124
P=416m2
UP125
P=452m2
UP126
P=657m2
UP127
P=229m2
UP128
P=957m2
UP129
P=719m2
UP130
P=822m2
UP131
P=572m2
UP133
P=431m2
UP134
P=488m2
UP135
P=963m2
UP137
P=1014m2
UP138
P=718m2
UP139
P=539m2
UP143
P=941m2
UP145
P=188m2
UP148
P=790m2
UP149
P=861m2
UP150
P=372m2
UP151
P=282m2
UP152
P=376m2
UP153
P=950m2
UP159
P=613m2
UP160
UP162
P=355m2
UP163
P=368m2
UP165
P=507m2
UP166
P=773m2
UP167
P=745m2
UP168
P=564m2
UP171
P=692m2
UP172
P=254m2
UP173
P=546m2
UP174
P=710m2
UP177
P=786m2
UP178
P=1048m2
UP179
P=775m2
UP181
P=570m2
UP182
P=375m2
UP183
P=360m2
UP184
P=631m2
UP185
P=711m2
UP316
P=660m2
UP317
P=664m2
UP318
P=292m2
UP319
P=449m2
UP320
P=1118m2
UP321
P=604m2
UP322
P=559m2
UP323
P=649m2
UP324
P=674m2
UP325
P=504m2
UP326
P=384m2
UP327
P=789m2
UP328
P=826m2
UP329
P=1197m2
UP330
P=726m2
UP331
P=713m2
ULICA BRZEGOWA
ULICA



U BIJELOM POLJU

PLAN

LEGENDA

Postojeća vodovodna mreža

Planirana vodovodna mreža

Planirana fekalna kanalizacija

Planirana atmosferska kanalizacija

granica plana

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br. 19

LEGENDA:

Postojeća TS 10/0.4kV
Postojeći 10kV-ni kabal

Planirana TS 10/0.4kV
Planirani 10kV-ni kabal

granica plana

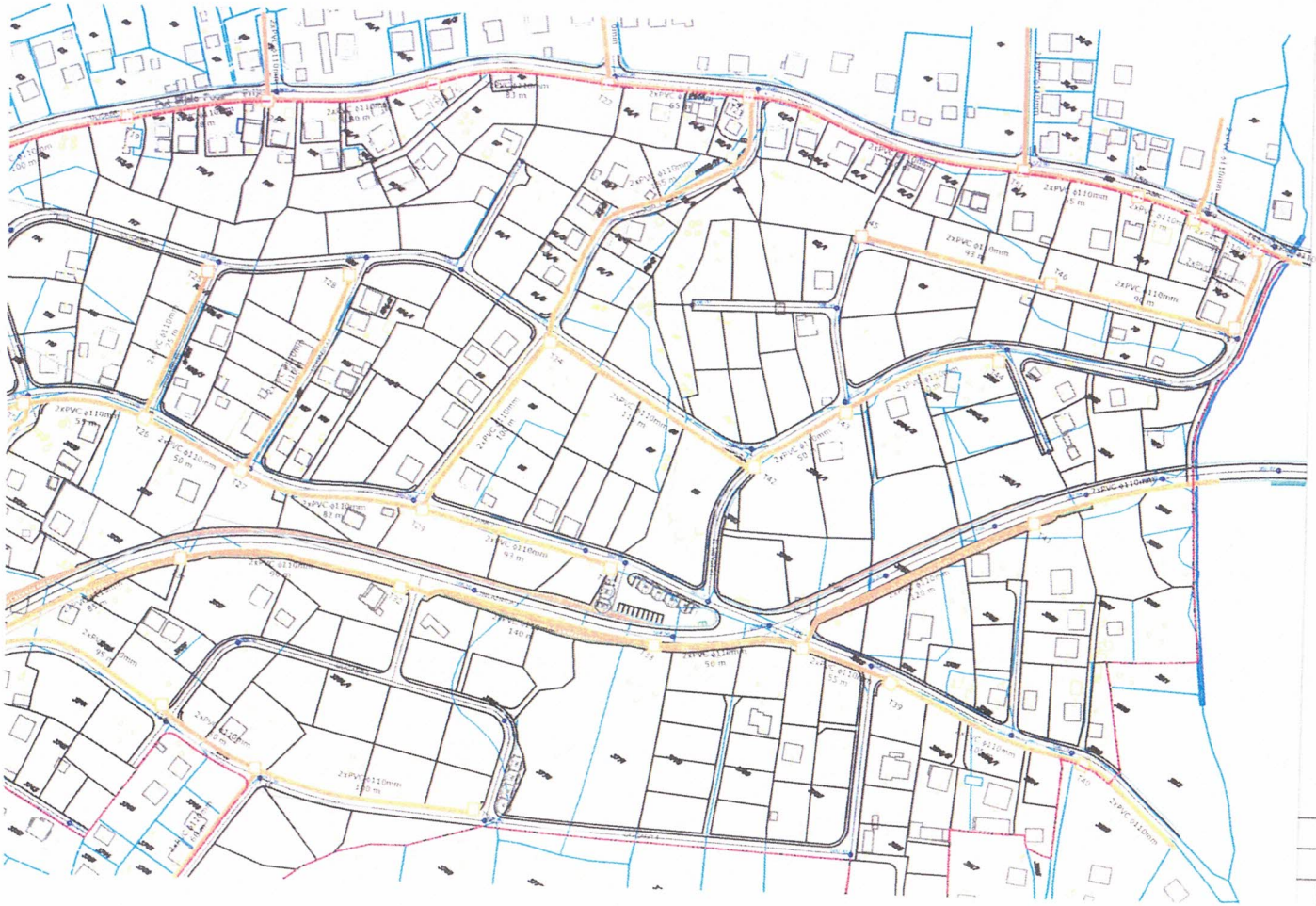
PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br.20

Izradilac: Opština Bijelo Polje

Obrađivač: ENERGOPROJEKT PROJEKTIRANJE I KONSALTING, ENERGETIKA, ELEKTROVAZE I NAFTOVODE

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
NASELJA "GORNJE LOZNICE"
U BIJELOM POLJU

PLAN

LEGENDA

Planirana TK kanalizacija

Planirano TK okno

granica plana

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br.21

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

U BIJELOM POLJU

PLAN

LEGENDA

URBANO - NAŠELJSKO ZELENILO

Zelene površine javnog korištenja

Zelenilo uz saobraćajnice

LINEARNO ZELENILO

Zelene površine ograničenog korištenja

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo verskih objekata

Zelene površine specijalne namene

Zelenilo groblja

Zelenilo infrastrukture

Zaštitno zelenilo

Drumski saobraćaj

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari, parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

granica plana

PLAN ZELENIH

I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.22