

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj: 06/5-332/24-636/4-216 Bijelo Polje,04.10.2024.god.	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i 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, 86/22, 4/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.73/24) i podnijetog zahtjeva Gurešić Marinka izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br.1822/2, 1823/2 i 1825/2 KO Zaton u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14 i „Sl.list CG“, 96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Gurešić Marinko
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarka evidencija: U listu nepokretnosti 623 – prepis KO Zaton, katastarska parcela br. 1822/2 površine 551m ² evidentirana je kao nekategorisani putevi, katastarska parcela br. 1823/2 površine 1018m ² evidentirana je kao njiva 2. klase i katastarska parcela br. 1825/2 površine 616m ² evidentirana je kao njiva 2. klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastraska parcela nalazi se u zoni mješovite namjene (MN). Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za	

	stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovine; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjedilaca); objekti i mreže infrastrukture. Na predmetnom prostoru, koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Zaton shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja.
7.2.	Pravila parcelacije
	Ukupna površina predmetnih parcela na kojima se proračunavaju urbanistički parametri iznosi 2185 m ²
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina za druge namjene) i to je granica katastarskih parcela i putne parcele. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 5 m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.
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 planiranje, projektovanje i izviđenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA , kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je: 1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se

	detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. 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 CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21) 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, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije za izgradnju, rekonstrukciju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Nove objekte graditi u skladu sa zahtijevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez krčenja šuma, bez ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha, flore i faune. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini, Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu, Zakon o zaštiti prirode 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 stambenih objekata i blokova - ZSO Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvidjeti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru djece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora niša za kontejnere. Pješačke komunikacije staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U zavisnosti od intenziteta korišćenja, njihova

	širina se dimenzioniše od 1,5 do 3 m. Blokovsko zelenilo dobrom organizacijom prostora treba učiniti prijatnim mjestom kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih. Prilikom projektovasnja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora. U okviru stambenih blokova neophodno je obezbijediti min. 25-30% zelenih površina u zavisnosti od gustine stanovanja, zone izgradnje (staro i uže gradsko jezgro).
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, 40/11, 44/17) posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti 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, 86/22, 04/23) 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 Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl.list.RCG“, br.27/07, i „Sl.list CG“ 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA /
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom. Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 220 kV: širina koridora min 30 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10 kV: širina koridora min 5 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400 kV, 220 kV i 110 kV (min. 25 m od DV 110 kV, odnosno 30 m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el.energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min. 5 m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekata u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih uslova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskeg objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine. 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. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

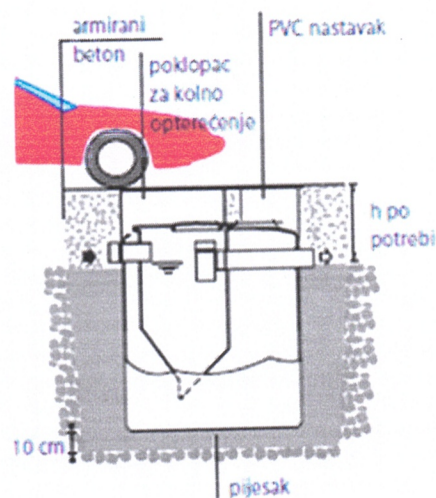
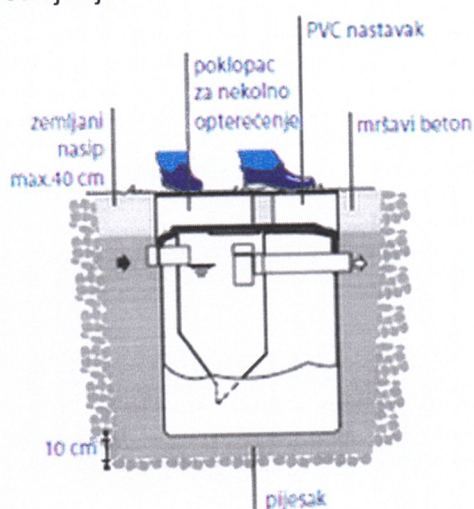
Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
Tretman otpadnih voda za infrastrukturno nepristupačne lokacije

Ekološki bioprečištači - septičke bio jame

Ekološka osviještenost vodi ka traženju čistih, energetski učinkovitijih i jednostavnih rješenja kada je u pitanju odvođenje otpadnih voda. Biološki uređaji su zamjena za klasične septičke jame, koje su ekološki neprihvatljive. Iz biološkog uređaja ispušta se pročišćena voda koja ne opterećuje okoliš, za razliku od klasične septičke jame. Biološki uređaji iziskuju i manje troškove, pogotovo s obzirom na septičke jame, koje je potrebno čistiti svakih nekoliko mjeseci. Investicija u biološki uređaj je podjednaka investiciji u zbirne septičke jame odgovarajućeg potrebnog volumena.

Septička biojama je izrađena od polietilena, kao jedinstvena cjelina sa središnjim otvorom na vrhu, za koji je predviđen nepropusni poklopac s navojima. Središnji otvor namijenjen je za reviziju i za odstranjivanje otpada i mulja. U unutrašnjosti biološke jame nalazi se konusni lijevak sa ljevkastim završetkom za izlazak pročišćenih voda od PVC-a, promjera u zavisnosti od veličine i kapaciteta jame, s gumenom (NEOPREN) spoljnom brtvom. Ovaj se proizvod koristi za potrebe stanovnika sa potrošnjom vode od 100 do 400 l/osobi, a izveden je od reciklirajućeg materijala.

Preporučuje se za sakupljanje kućnih otpadnih (sanitarnih) voda i kod manjih industrijskih postrojenja.



Sastavni dio ovih uslova su uslovi br. 1803 od 03.10.2024.godine, izdati od strane D.O.O. Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja.

17.3. **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Objekat se priključuje na nekategorisani put označen katastarskom parcelom br. 1815 KO Zaton.

17.4. **Ostali infrastrukturni uslovi**

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturu mrežu:

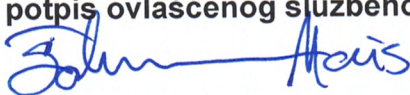
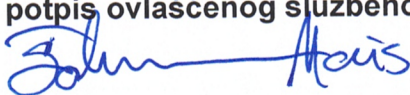
Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema

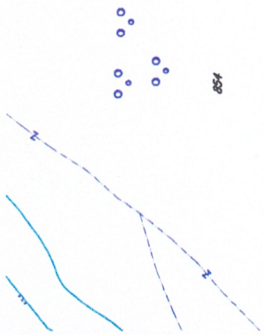
	Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona 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 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 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 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.

	U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uzraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br. 1822/2, 1823/2 i 1825/2 KO Zaton
	Površina urbanističke parcele	2185 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	Četiri nadzemne etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normative za parkiranje u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za lokalni opštinski centar Zaton za osnovne grupe gradskih sadržaja treba odrediti saglasno normativima za Generalno urbanističko rješenje Bijelo Polje datim u tabeli:

	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 posjetilaca) -----25 pm.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Izgradnju 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. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog

		podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
	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 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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova 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 energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno: -Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Ljiljana Ojdanić 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman 
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	- Akt broj 1803 od 03.10.2024. godine izdat od strane D.O.O. Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja.



RANOJE

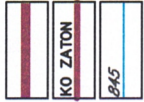
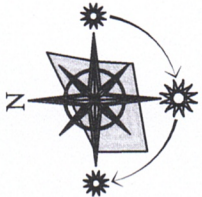
O ZATON

898



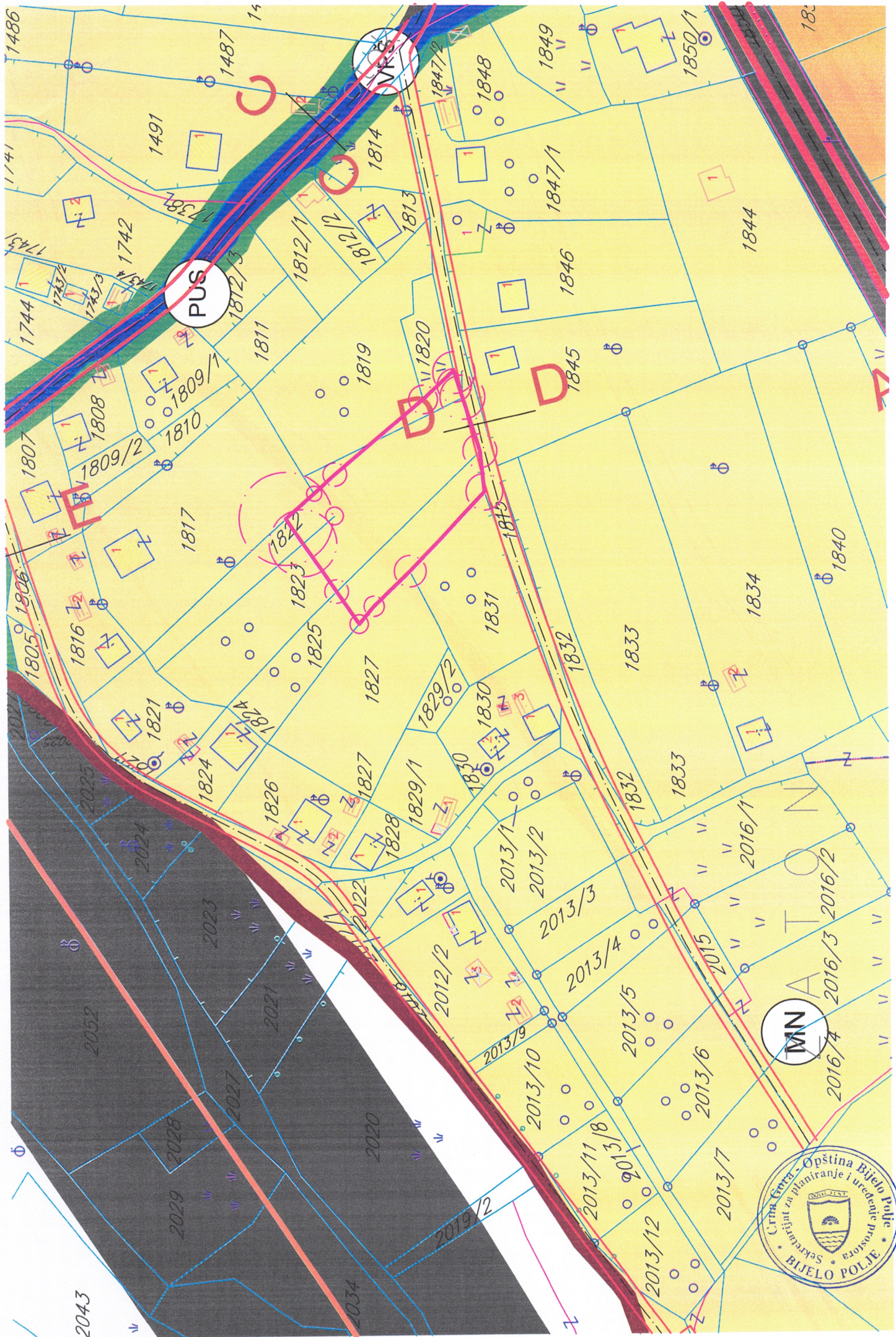
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA
- ZATON -

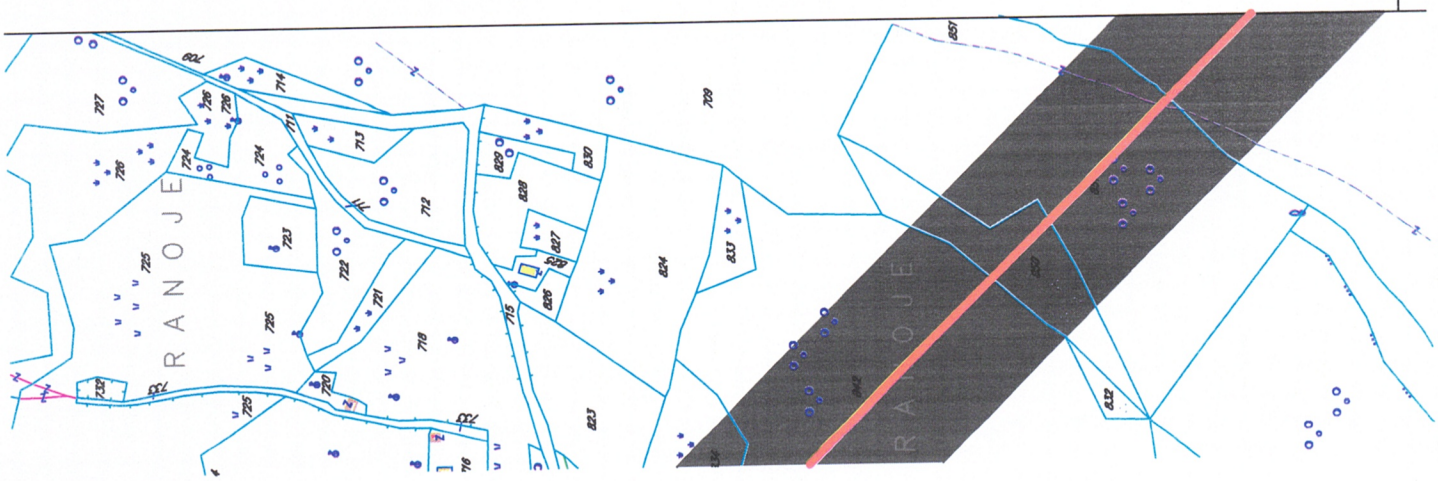
-PREDLOG PLANA-



Granica generalnog urbanističkog rješenja (cca 94ha)
Granica i naziv katastarske opštine
Granica i broj katastarske parcele

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE	
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER
PRILOG	NAMJENA POVRŠINA	
RUKOVODILAC TIMA	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. Antonio Jansana Vega, arhitekta	
ODGOVORNI PLANER	Svetlana Ojdanić, dipl. prost. planer	
datum: mart 2014.god.		list br. 2



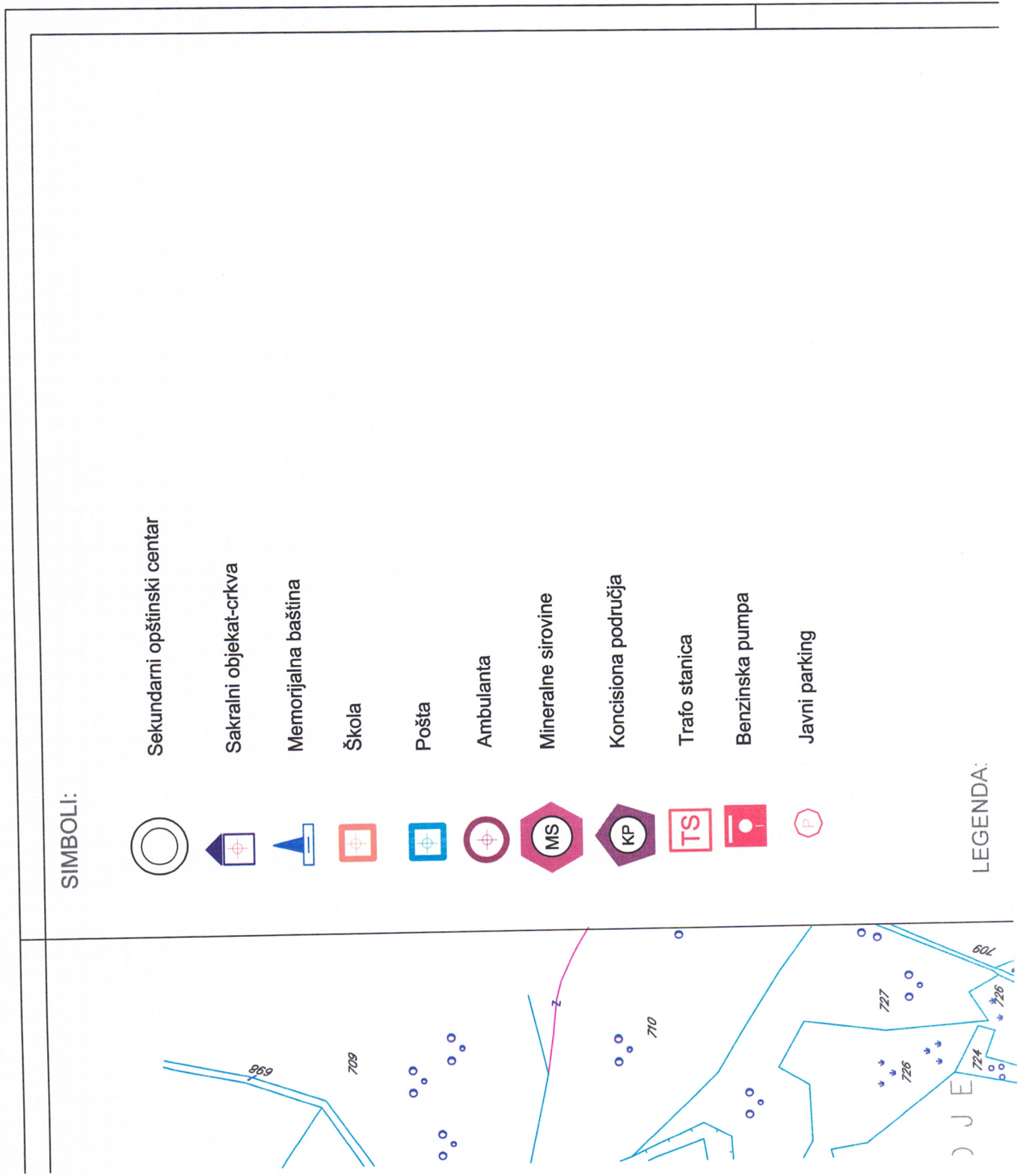


Javni parking

LEGENDA:

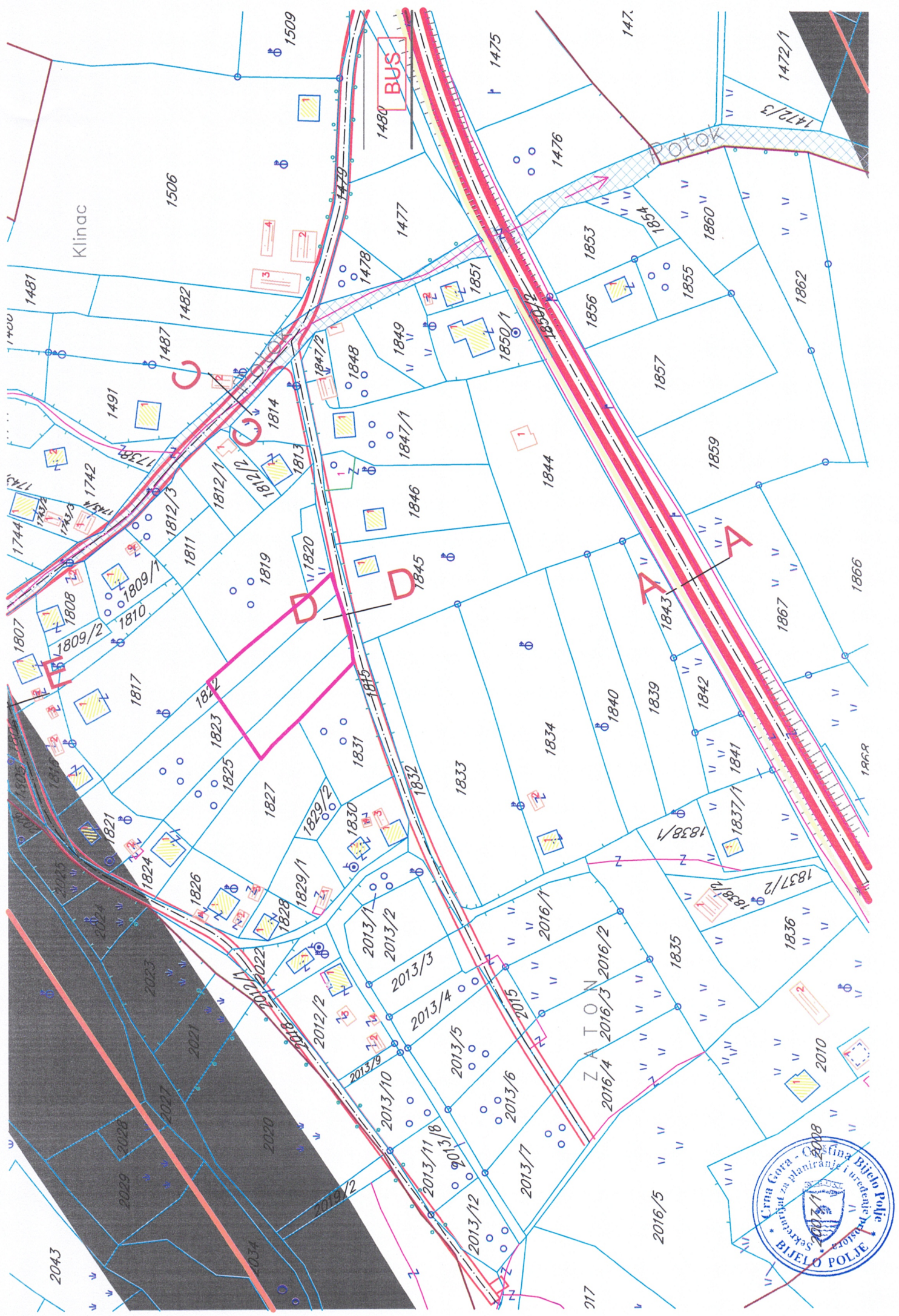
- Površine centralnih djelatnosti
- Površine mješovite namjene
- Stanovanje manje gustine
- Površine za industriju i proizvodnju
- Površine školstva i socijalne zaštite
- Površine za sport i rekreaciju
- Poljoprivredne površine
- Površine groblja
- Površine šuma
- Površine specijalne namjene
- Površine kopnenih voda
- Površine drumskog saobraćaja-benzinska pumpa
- Magistralni put
- Sabirna ulica
- Pristupna ulica
- Autobusko stajalište
- Vrijanje V2.2 i V2.3 pruge
- Bijelo Polje-Berane-Peć sa koridorom 50m i 400m
- Oznaka puta
- Koridor elektrovođa 35kV
- Koridor elektrovođa 400kV
- Regulacija rijeke Lim (prema projektu)

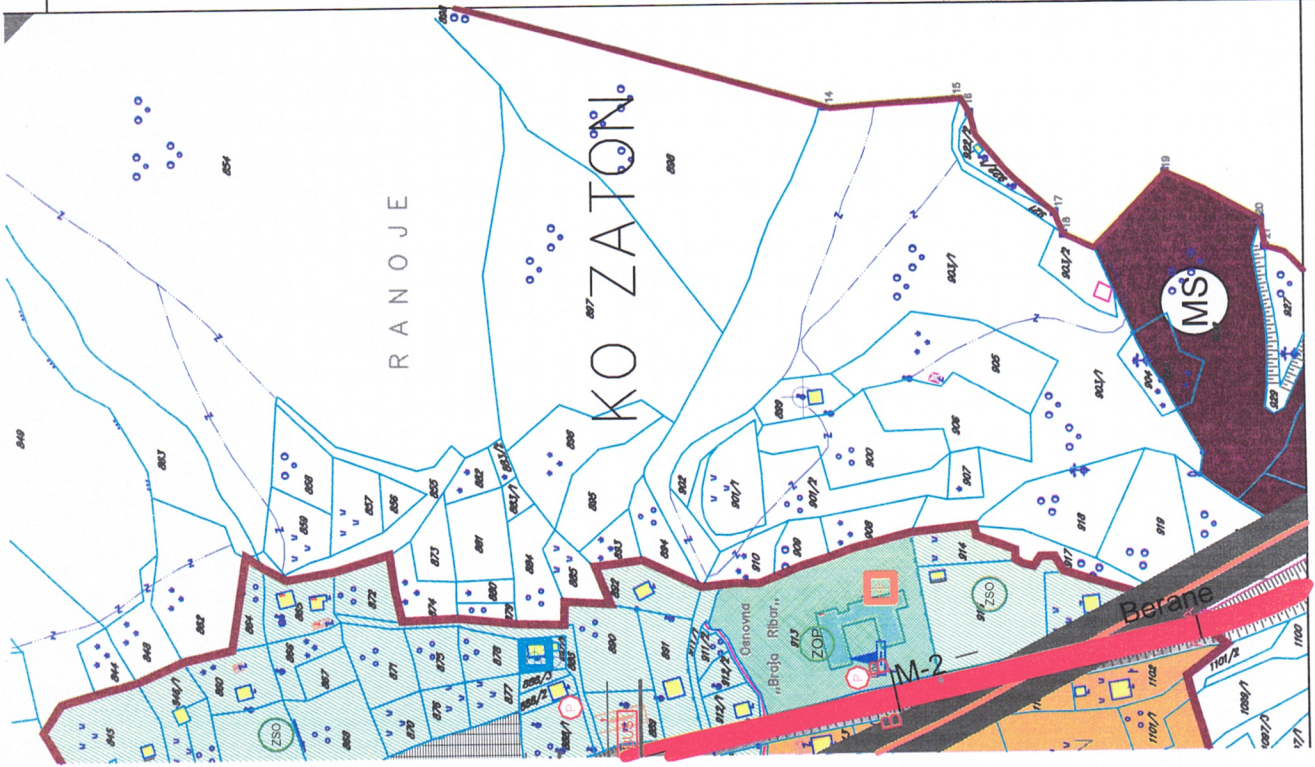
- Površine centralnih djelatnosti
- Površine mješovite namjene
- Stanovanje manje gustine
- Površine za industriju i proizvodnju
- Površine školstva i socijalne zaštite
- Površine za sport i rekreaciju
- Poljoprivredne površine
- Površine groblja
- Površine šuma
- Površine specijalne namjene
- Površine kopnenih voda



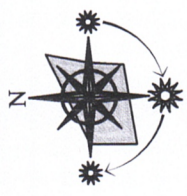
SIMBOLI:

LEGENDA:





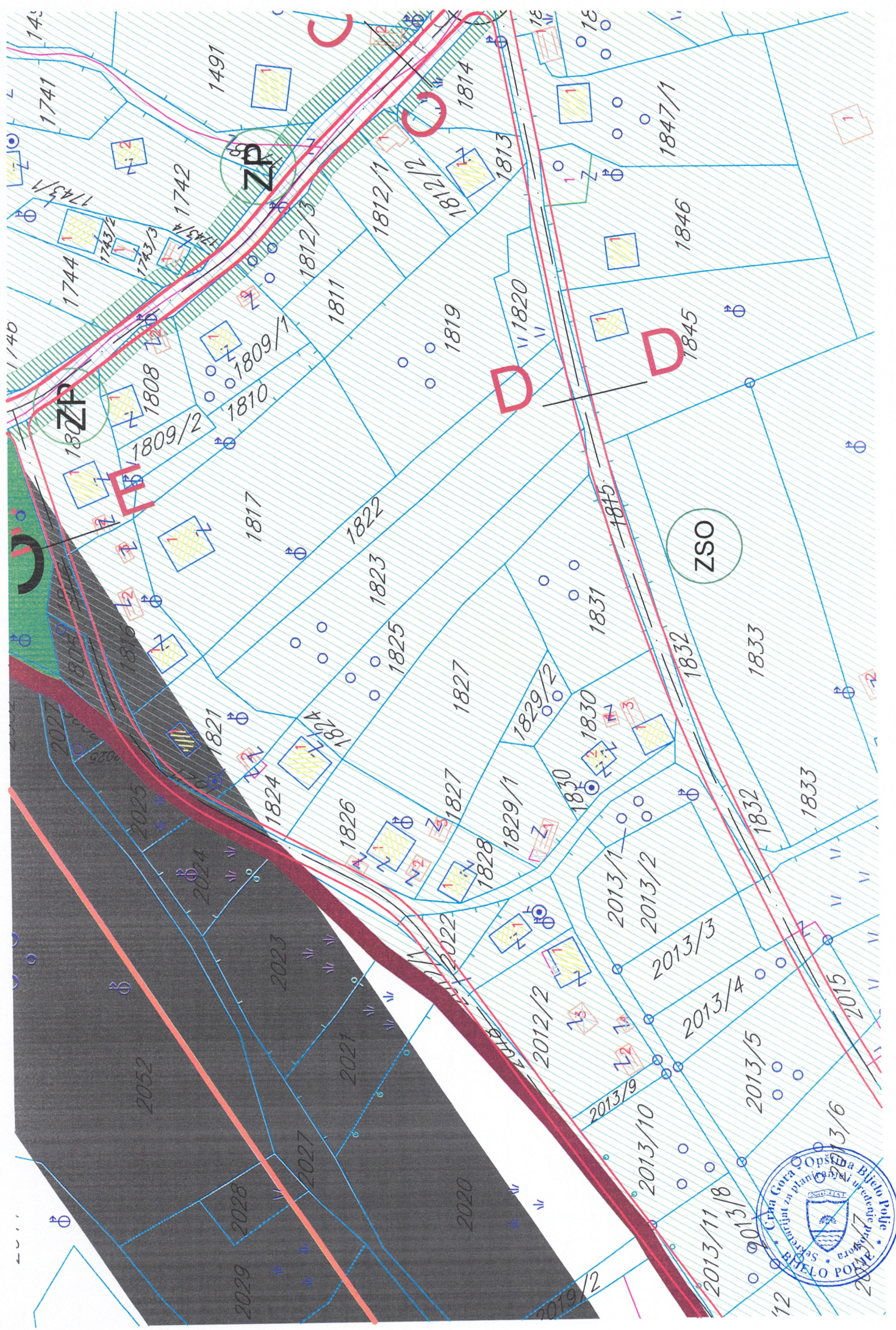
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA ZATON
PLAN



- Granica generalnog urbanističkog rješenja
- Granica i naziv katastarske opštine
- Granica i broj katastarske parcele

ODLUKA O DONOŠENJU
PU P-a Bijelo Polje
BR. 02 - 728
od 06.03.2014.godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Džemal Ljubić
Džemal Ljubić

NARUČILAC	OPŠTINA BUELO POLJE
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT PLANET CLUSTER
PRILOG	PEJZAŽNA ARHITEKTURA
RUKOVODILAC TIMA	mr. Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. Antonio Jansana Vega, arhitekta
ODGOVORNI PLANER	Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh
datum: mart 2014. god.	R 1:2500 list br. 3





LEGENDA:

- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU
Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO
- ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata
 - ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova
 - ZPO Zelenilo poslovnih objekata
 - ZOP Zelenilo objekata prosvete
 - SRP Sportsko rekreativne površine
- Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS
- ZP Zaštitni pojasevi
 - ZIK Zelenilo infrastrukture
 - ZIZ Zelenilo industrijskih zona
 - GR Groblje
- Površine šuma
- Poljoprivredne površine
- Površine kopnenih voda
- Površine drumskog saobraćaja-benzinska pumpa
- Magistralni put
- Sabirna ulica
- Pristupna ulica
- Autobusko stajalište
- Vrijanje V2.2 i V2.3 pruge
- Bijelo Polje-Berane-Peć sa koridorom 50m i 400m
- Oznaka puta
- Koridor elektrovođa 35kV
- Koridor elektrovođa 400kV
- Regulacija rijeke Lim (prema projektu)



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 PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA Ul. Slobode bb 84000 BIJELO POLJE				
Crna Gora Opština Bijelo Polje Služba za zajedničke poslove				
Primljeno: 03.10.2024				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	334/24	636/1		

Datum: 03.10.2024. god.
Djelovodni broj: 1803

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Gurešić Marinka iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 1822/2, 1823/2, 1825/2 KO Zaton.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/24-636/3-216 od 24.09.2024.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekata i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 1822/2, 1823/2 i 1825/2 KO Zaton.

VODOVODNA mreža HDPE DN110mm prolazi ivicom parcela za koje se izdaju uslovi, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 1822/2, 1823/2 i 1825/2 KO Zaton (skica sa približnim mjestom priključenja data je u prilogu). **Priključenje planirati u postojećoj šahti (čvor S10), gdje treba planirati i postavljanje mjernog instrumenta (vodomjera).** Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak na mjestu priključenja iznosi oko **2,5 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + regularor pritiska + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil**. 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. U slučaju postojanja hidrantske mreže predvidjeti poseban vodomjer za hidrantsku mrežu. Za priključke promjera preko Ø50mm predvidjeti vodomjere kombinovanog tipa. 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 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

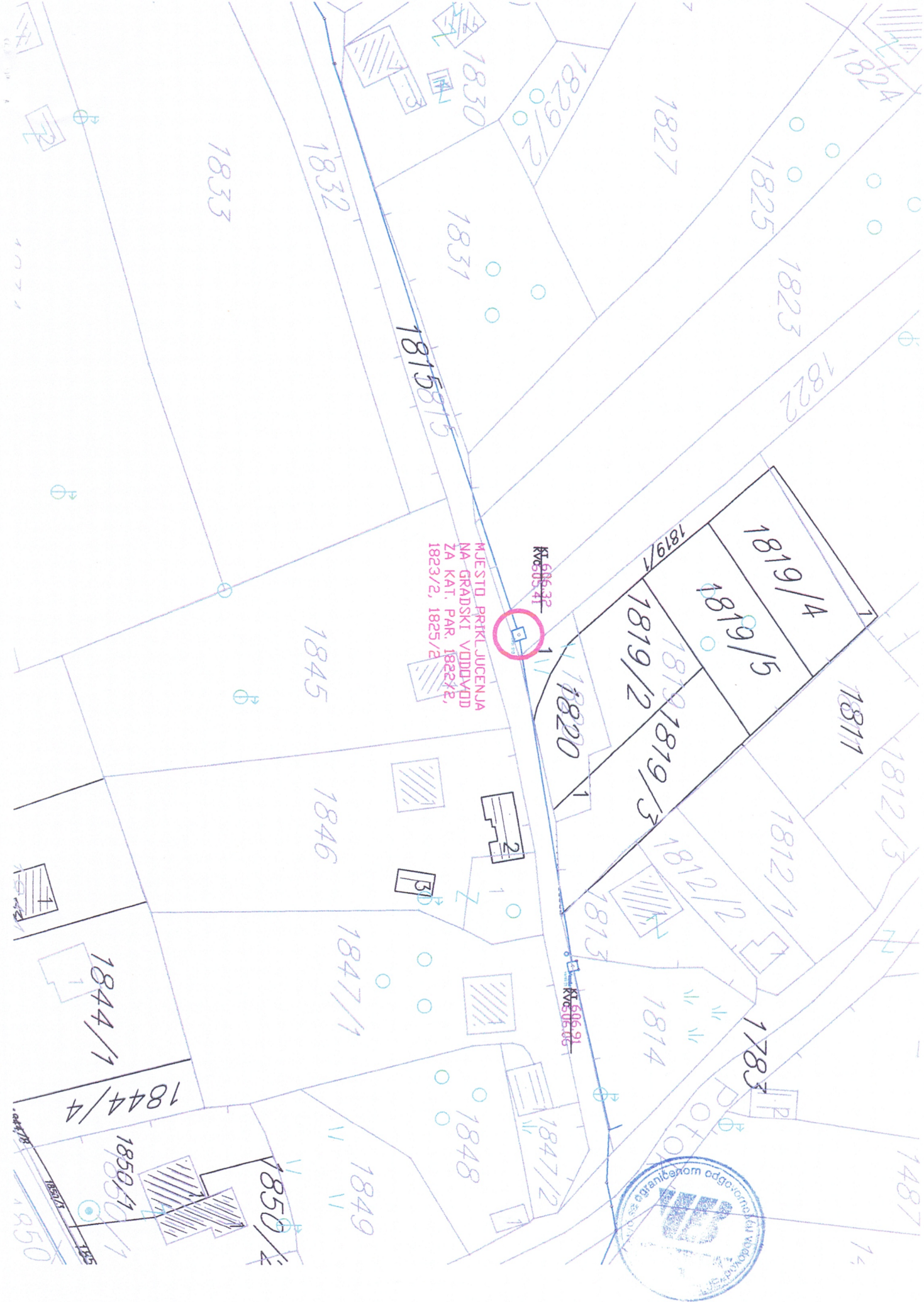
Tomović Radoš inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac,

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.





28000000021



105-919-7599/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-7599/2024

Datum: 18.09.2024

KO: ZATON

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/24-636/1-216, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 623 - 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
1822	2		5 20	13/08/2024	DIONICE	Nekategorisani putevi POKLON		551	0.00
1823	2		5 20	13/08/2024	DIONICE	Njiva 2. klase POKLON		1018	12.83
1825	2		5 20	13/08/2024	DIONICE	Njiva 2. klase POKLON		616	7.76
								2185	20.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GUREŠIĆ VUJADIN MARINKO	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1822	2			1	Nekategorisani putevi	02/04/2024 13:7	Zabilježba postupka Zabilježba postojanja cjevovoda vodovoda Zaton u dužini od 8.22 m ²
1823	2			1	Njiva 2. klase	02/04/2024 13:8	Zabilježba postupka Zabilježba postojanja cjevovoda vodovoda Zaton u dužini od 17.03 m ²
1825	2			1	Njiva 2. klase	02/04/2024 13:9	Zabilježba postupka Zabilježba postojanja cjevovoda vodovoda Zaton u dužini od 4.76 m ²

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).

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



Načelnik:

Stjepan

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1822/2		105-2-919-992/1-2024	06.08.2024 09:40	GUREŠIĆ MARINKO IZ BIJELOG POLJA	ZA UGOVOR O POKLONU U LN.BR.151 KO ZATON
1823/2		105-2-919-992/1-2024	06.08.2024 09:40	GUREŠIĆ MARINKO IZ BIJELOG POLJA	ZA UGOVOR O POKLONU U LN.BR.151 KO ZATON
1825/2		105-2-919-992/1-2024	06.08.2024 09:40	GUREŠIĆ MARINKO IZ BIJELOG POLJA	ZA UGOVOR O POKLONU U LN.BR.151 KO ZATON

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/24-2/346-dj

Datum: 19.09.2024.



Katastarska opština: ZATON

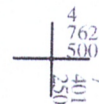
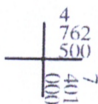
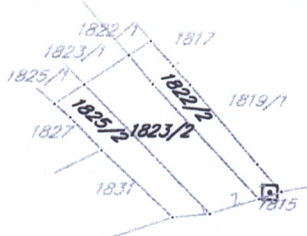
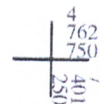
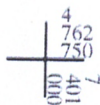
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcele: 1822/2, 1823/2, 1825/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

sekretarijata za planiranje i uređenje prostora

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: BIJELO POLJE

KO: ZATON, R 1:2500

Po zahjevu broj: 105-917/24-599-dj, od: 19.09.2024. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela

1822/2,1823/2,1825/2 Ko Zaton

ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 19.09.2024 09:44

1	7401037.60	4762700.24	0.00	Odrzavanje
2	7401047.39	4762706.91	0.00	Odrzavanje
3	7401061.98	4762716.86	0.00	Odrzavanje
4	7401069.35	4762721.90	0.00	Odrzavanje
95	7401109.43	4762671.24	0.00	Odrzavanje
4203	7401076.91	4762713.35	0.00	
4251	7401105.19	4762680.62	0.00	
4252	7401113.36	4762671.35	0.00	
4253	7401105.89	4762668.81	0.00	
4254	7401082.67	4762707.17	0.00	
4255	7401089.69	4762663.59	0.00	
4256	7401077.29	4762662.32	0.00	
4257	7401053.36	4762684.80	0.00	
4268	7401042.87	4762695.71	0.00	
4269	7401070.21	4762707.31	0.00	

Parcela: 1823/2 (P=1017 DOZVOLJENO Odstupanje površine:56 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

4269-4253 52.49

4253-4255 17.02

4255-2 60.55

2-3 17.66

3-4269 12.61

Parcela: 1822/2 (P=552 DOZVOLJENO Odstupanje površine:41 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

4-4203 11.41

4203-4254 8.45

4254-4251 34.81

4251-4252 12.36

4252-4253 7.89

4253-4269 52.49

sekretarijata za planiranje i uređenje prostora

4269-3 12.61

3-4 8.93

Parcela: 1825/2 (P=616 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:43 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-4255 60.55

4255-4256 12.46

4256-4257 32.83

4257-4268 15.13

4268-1 6.95

1-2 11.85

*** S L U Ź B E N A K O N S T A T A C I J A : ***

Uvidom u alfanumericku i graficku bazu podataka katastra nepokretnosti konstatuje se da postoji razlika u podacima koje se odnose na površinu parcele.

Razlika u površine parcele 1823/2 iznosi mkv

Razlika u površine parcele 1822/2 iznosi mkv

Razlika u površine parcele 1825/2 iznosi mkv

Razlika u površinama je nastala prilikom prevodjenja analognog katastarskog plana u digitalni oblik.

-----racunanja površina-----

*** Parcele su u postojecim (istim) granicama. ***

OBRAZLOŽENJE:

Obradio:

Pregledao:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/24-599-dj

Datum: 19.09.2024.



Katastarska opština: ZATON

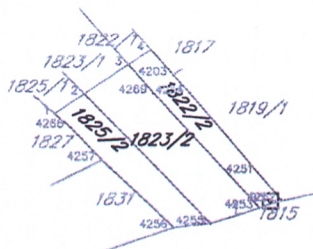
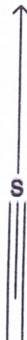
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcele: 1822/2, 1823/2, 1825/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]