

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Broj:06/5-332/24-679/4-230 Bijelo Polje, 10.01.2025.godine	 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, 82/20, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24, 073/24, 128/24), i podnijetog zahtjeva DOO „ECOPLOD“ iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br.3414/2 KO Grab, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14) i Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Službeni list Crne Gore", br. 96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	DOO „ECOPLOD“ Bijelo Polje
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija U listu nepokretnosti 447 – izvod KO Grab katastarska parcela br. 3414 evidentirana je kao livada 4. klase, površine 3022 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela nalazi se u zoni industrije i proizvodnje (IP). Površine industrije i proizvodnje namijenjene su razvoju privrede. Mogu se graditi: privredni objekti, proizvodno zanatsko-privredni objekti, skladišta,	

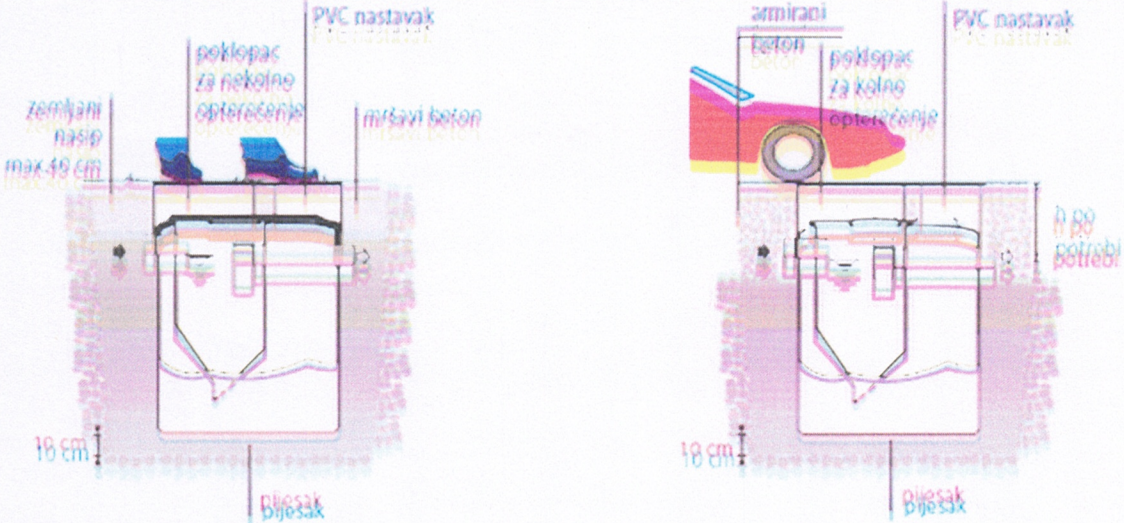
	stovarišta, robno-distributivni centri, rafinerije, flotacije, topionice, željezare, asfaltne i betonske baze, skladišta opasnih materija i eksploziva i sl; servisne zone; slobodne zone i skladišta; objekti i mreže infrastrukture; komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice). Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se graditi: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; smještajni i zdravstveni objekti, dječji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). Na predmetni prostor, koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Pavino Polje shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja.
7.2.	Pravila parcelacije
	Ukupna površina predmetne parcele iznosi 3022 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 parcele rijeke. Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta). Građevinska linija prema rijeci Ljubovići je na rastojanju 5 m od regulacione linije. Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele iznosi 5,0 m.
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. 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 Crne Gore", 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). 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.

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, Zakona 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
	<u>Zelenilo industrijskih zona - ZIZ</u> Planom se predviđa prostor za formiranje industrijsko-privredne zone, na mjestu koje je već bilo u navedenoj namjeni. Preporuka je izmještanje primarne drvoprerađivačke industrije iz uskog pojasa saobraćajnice i riječnog toka i zabrana izgradnja tzv. prljave industrije. Specifičnosti objekata zahtijevaju ozbiljan pristup i sagledavanje specifičnosti svakog pojedinačnog kompleksa. Dozvoljeno je lociranje fabrika manjeg stepena štetnosti, garaža, depoa javnog saobraćaja, skladišta i slično. Najmanje 40% površine sanitarno-zaštitne zone treba da je slobodno i iskorišćeno za ozelenjavanje, širina zelenog pojasa uzima se najmanje 50%. Dobro komponovanim zaštitnim zelenilom težiti ka što većoj zaštiti okoline od zagađenja. Prilikom formiranja zaštitnih pojaseva obratiti pažnju i na dekorativno-estetsku vrijednost komponovanih grupa koje se nalaze po obodu masiva. U sanitarno-zaštitnim pojasevima zabranjeno je lociranje parkova, dječjih i zdravstvenih ustanova, stadiona i sl. Pri izgradnji novih industrijskih objekata zelenilo treba da čini 40% ukupne površine fabričkog kompleksa. <u>Zaštitni pojasevi (uz riječne tokove, vodoizvorišta, uz važne saobraćajne pravce) - ZP</u> Zaštitni pojasevi su sanitarno-higijenski pojasevi koji se postavljaju prema izvoru buke, aerozagađivačima, ispod dalekovoda, u pravcu dominantnih vjetrova, pored vodotokova, smanjuju uticaj dominantnih vjetrova itd. Naime, ove površine služe za zaštitu, sanaciju prostora, popravljjanje mikroklimatskih uslova, ali i za sprečavanje erozije, klizišta itd. Zaštitni pojas planiran je: - uz vodene tokove - postojeći vodotoci treba da postanu kičme budućeg razvoja sistema zelenila. Zaštitni pojas predviđa očuvanje korita Ljuboviđe, Grabske i Kičavske rijeke od pritiska na korito, očuvanje prostora za regulaciju i zaštitu vodnog i priobalnog ekosistema. Zaštitni pojasevi uz vodotoke grafički su dati u min. profilu, ali je neophodno sačuvati i širi pojas vegetacije uz vodotoke, gdje se ona razvila. - ispod visokonaponskih dalekovoda - podrazumijeva zelene, najčešće travne površine, poljoprivredne površine, sportsko-rekreativne površine, parterno uređene površine, odnosno površine i objekte koji svojom visinom ne ometaju koridor. Širina pojasa zavisi od snage dalekovoda. U neposrednoj blizini zahvata plana prolazi dalekovod 35 kV i 400 kV, čime je predviđena širina pojasa 30-100 m;

	- uz važne saobraćajnice, uz magistralne putne pravce, željezničku prugu je neophodan radi smanjenja aerozagađenja, uticaja buke i drugih štetnih materija. Širina zaštitnog pojasa i izbor zelenila zavise od karaktera proizvodne vrste i koncentracije štetnih materija, nivoa buke, protivpožarnih zahtjeva i drugih faktora koji se utvrđuju procjenom uticaja na životnu sredinu. Poželjno je da ti pojasevi budu hortikulturno zelenilo sačinjeno od visokog drveća u min. dva reda sa spratom šiblja. Naročito je potrebno njihovo formiranje uz objekte stanovanja i turizma. U zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje parkovskih površina, izletišta, rekreativnih površina i sl. Sve slobodne površine iskoristiti za podizanje zaštitnog zelenila. Pravilnim komponovanje masiva, u sklopu zaštitnog zelenila i zona gradnje, ostaviti prodore, kako bi putnici mogli da uživaju u ljepoti najljepših vizura. - zaštitni pojasevi kod funkcionalnog razdvajanja i u okviru drugih namjena (uz infrastrukturne i komunalne objekte) - pored sanitarno-higijenskog značaja (smanjenja negativnih efekata buke, aerozagađenja, maskiranja slike itd.), zaštitne pojaseve treba planirati kod funkcionalnog razdvajanja namjena (npr. odvajanje groblja i industrije od stanovanja, sporta i rekreacije od stanovanja i poslovanja, uz komunalne objekte - prečišćivače, deponije otpada). Širina ovih pojaseva zavisi od djelatnosti i namjene objekta. Na ovim površinama veoma je značajna rekultivacija i regeneracija postojećeg biljnog fonda kroz pošumljavanje, ozelenjavanje ili formiranje obradivih i travnih površina (ispod visokonaponskih dalekovoda). Ovi sanitarno-higijenski pojasevi imaju i estetsku funkciju jer stvaraju zelene prstenove oko infrastrukturnih i prirodnih objekata. Poslovi oko formiranja ovih pojaseva su najčešće dugotrajni, ali posljedice neformiranja navedenih pojaseva su dalokosežnije.
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 /
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, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18). Ovaj Sekretarijat se zahtjevom br.06/5-332/24-679/3-230 od 11.10.2024.godine obratio zahtjevom za izdavanje vodnih uslova Sekeretarijatu za poljoprivrivredu Opštine Bijelo Polje. Sekretarijat za poljoprivredu u aktu br.20-319/24-725/2 od 22.10.25024.godine obavijestio je ovaj Sekretarijat da je predmetni zahtjev uputio na nadalju nadleznost Upravi za vode pri Ministarstvu poljoprivrede. Sastavni dio ovih uslova je akt br. 02-319/24-228/2 od 17.12.2024. godine izdat od strane Uprave za vode.
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 - Upustvo 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. Pri izgradnji objekta 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 SFEJ“, 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 i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.

	Dalekovod 200 kV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10kV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220 kV, i 110 kV (min. 25m od DV 110 kV, odnosno 30m 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 objekta za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35 kV i 10 kV, odnosno u zoni od min. 5m 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 objekta u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; zaključak o ispunjenosti svih usova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Ekološka osviještenost vodi ka traženju čišćih, 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.

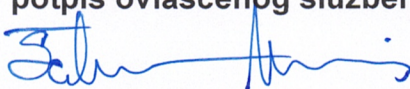
	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Objekat se priključuje na javni put označen katastarskom parcelom br.3415 KO Grab.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu 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.jsp 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.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela br. 3414/2 KO Grab

Površina urbanističke parcele	3022 m ² .
Maksimalni indeks zauzetosti	0,6
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,8
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
Maksimalna spratnost objekata	tri nadzemne etaže
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. 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 1000 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. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

	Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. 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. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.
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 vjetra i obezbediti neophodnu zasenu 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. 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 sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima -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 - Arhivi	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Nevena Čabarkapa	<i>N. Čabarkapa</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i list nepokretnosti - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	- Akt br. 02-319/24-228/2 od 17.12.2024.godine, izdat od strane Uprave za vode.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-8283/2024

Datum: 14.10.2024.

KO: GRAB

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.06/5-332/24-679/1-230, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 447 - IZVOD

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
3414	2		19 123	01/08/2024	DOLJE	Livada 4. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		3022	14.20
								3022	14.20

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002091186	DOO EKOPLD B.POLJE BLIŠKOVO B.B. Bliško	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
3414	2			1	Livada 4. klase	01/08/2024 7:51
						Pravo službenosti Službenost prolaza preko kat.parcee br.3414/1 sjevernom stranom u dužini od 150,09m i južnom stranom u dužini od 152,93m u prosječnoj širini od 4m počev od seoskog puta pješke, zapregom, motornim vozilom, traktorom, teretnim vozilom, prema potrebi predlagača Doo Ekoplod B.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).



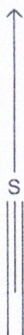
Načelnik: 9

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

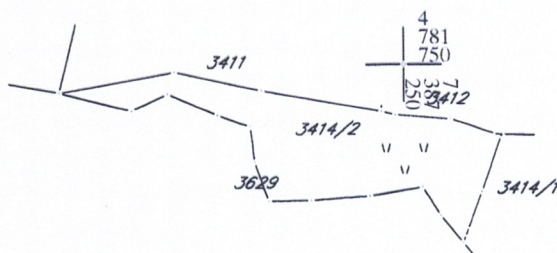


KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

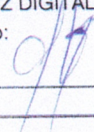


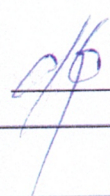
4
781
750
7
387
000



4
781
500
7
387
000

4
781
500
7
387
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 

Ovjerava
Službeno lice: 

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: BIJELO POLJE
KO: GRAB, R 1:2500

Po zahjevu broj: 105-917/24-666-DJ, od: 14.10.2024. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela broj 3414/2 KO
Grab

ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 14.10.2024 13:52

1	7387282.54	4781726.18	0.00	Ostalo
2	7387282.38	4781725.70	0.00	Ostalo
3	7387275.91	4781706.62	0.00	Ostalo
4	7387271.15	4781693.49	0.00	Ostalo
5	7387270.62	4781692.06	0.00	Ostalo
6	7387269.55	4781689.16	0.00	Ostalo
85043	7387173.43	4781747.87	0.00	
85044	7387202.47	4781741.45	0.00	
85045	7387242.59	4781734.07	0.00	
85046	7387247.05	4781732.86	0.00	
85047	7387265.38	4781731.48	0.00	
85048	7387280.68	4781726.23	0.00	
85118	7387262.14	4781698.57	0.00	
85119	7387256.19	4781708.21	0.00	
85120	7387238.70	4781705.20	0.00	
85121	7387218.98	4781703.88	0.00	
85122	7387204.85	4781703.68	0.00	
85123	7387200.20	4781717.23	0.00	
85124	7387198.71	4781729.30	0.00	
85125	7387187.86	4781733.24	0.00	
85126	7387171.13	4781740.47	0.00	
85127	7387159.22	4781734.89	0.00	
85128	7387135.30	4781741.11	0.00	

Parcela: 3414/2 (P=3010 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:96 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

85044-85045 40.79

85045-85046 4.62

85046-85047 18.38

85047-85048 16.18

85048-1 1.86

1-2 0.51

2-3 20.15

3-4 13.97

4-5 1.53

5-6 3.09

6-85118 11.98
85118-85119 11.33
85119-85120 17.75
85120-85121 19.76
85121-85122 14.13
85122-85123 14.33
85123-85124 12.16
85124-85125 11.54
85125-85126 18.23
85126-85127 13.15
85127-85128 24.72
85128-85043 38.72
85043-85044 29.74

*** 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 3414/2 iznosi 12 mkv

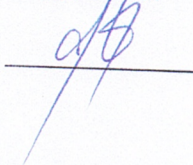
Razlika u površinama je nastala prilikom prevodjenja analognog katastarskog plana u digitalni oblik.

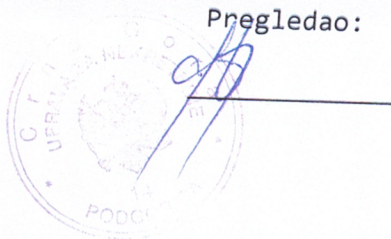
*** Parcele su u postojećim (istim) granicama. ***

OBRAZLOŽENJE:

Obradio:

Pregledao:







Crna Gora
Uprava za vode

Pisarnica: Služba za zajedničke poslove

Primljeno: 06. 01. 2025

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	V. broj
06	332/4/15	679/4		

Adresa: Bulevar Revolucije 24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: UPI 02-319/24-228/2

17.12.2024. godine

Za: Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora

Predmet: Odgovor na zahtjev br. 06/5-332/24-679/3-230 od 11.10.2024. godine

Poštovani,

Aktom br. 20-319/24-725/3 od 22.10.2024. godine Sekretarijat za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje prosljedio je na dalju nadležnost ovom organu Vaš zahtjev, br. 06/5-332/24-679/3-230 od 11.10.2024. godine, za izdavanje vodnih uslova radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 3414/2 KO Grab, za Investitora „ECOPLD“ d.o.o. Bijelo Polje.

U prilogu je dostavljena sledeća dokumentacija:

- Vaš zahtjev br. 06/5-332/24-679/3-230 od 11.10.2024. godine
- Nacrt urbanističko – tehničkih uslova, br. 06/5-332/24-679/4-230 od 11.10.2024. godine
- Zapisnik o usmenoj javnoj raspravi - akt Sekretarijata za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje br. 20-319/24-725/1 od 22.10.2024. godine
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registrarski broj 5-0072923/008 datum registracije 09.08.2022. godine

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, shodno aktu Sekretarijata za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje br. 20-319/24-725/1 od 22.10.2024. godine pronalazimo da je u pitanju objekat za primarnu preradu drveta.

Kako bi odgovorili na predmetni zahtjev, potrebno je ovom organu dostaviti sve podatke definisane članom 3 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. CG", br. 07/08 i 14/16).

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

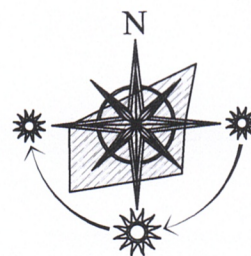
Dostavljeno: Naslovu;
a/a.

Obradila: Aleksandra Bulatović



GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE LOKALNOG CENTRA - PAVINO POLJE

-PREDLOG PLANA-



LEGENDA:

	Granica generalnog urbanističkog rješenja
	Granica i broj katastarske parcele
	Površine mješovite namjene
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za zdravstvo
	Površine industriju i proizvodnju
	Površine specijalne namjene
	Površine šuma
	Površine groblja
	Površine kopnenih voda
	Zeleni pojas u Crnoj Gori-Nacionalni biokoridor

NARUČILAC

OPŠTINA BIJELO POLJE



NOSILAC
IZRADE

MONTENEGROPROJEKT



PLANET CLUSTER



PRILOG

NAMJENA POVRŠINA

UKOVODILAC
TIMA

mr Jadranka Popović ,dipl.ing.arh.urb.
Antonio Jansana Vega, arhitekta

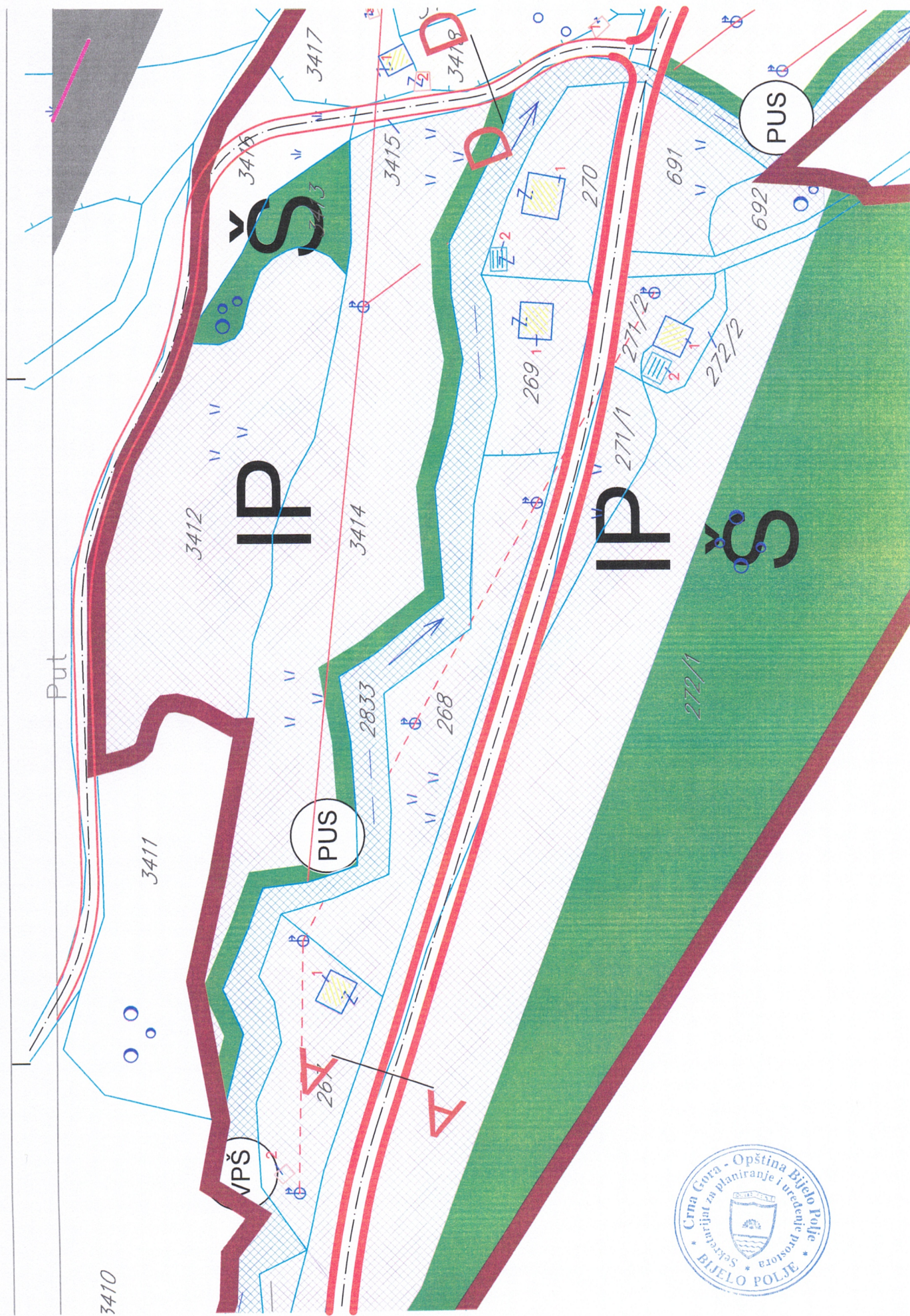
ODGOVORNI
PLANER

Svetlana Ojdanić,dipl.prost.planer

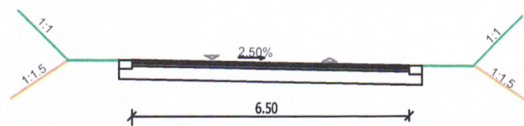
datum: mart 2014.god.

R 1:2500

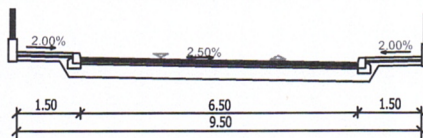
list br. 2



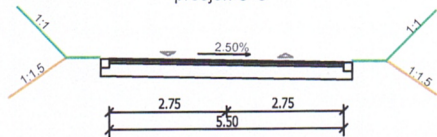
Poprečni presjeci
presjek A-A



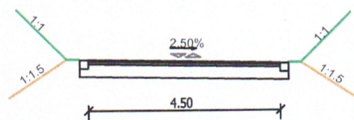
presjek B-B



presjek C-C



presjek D-D



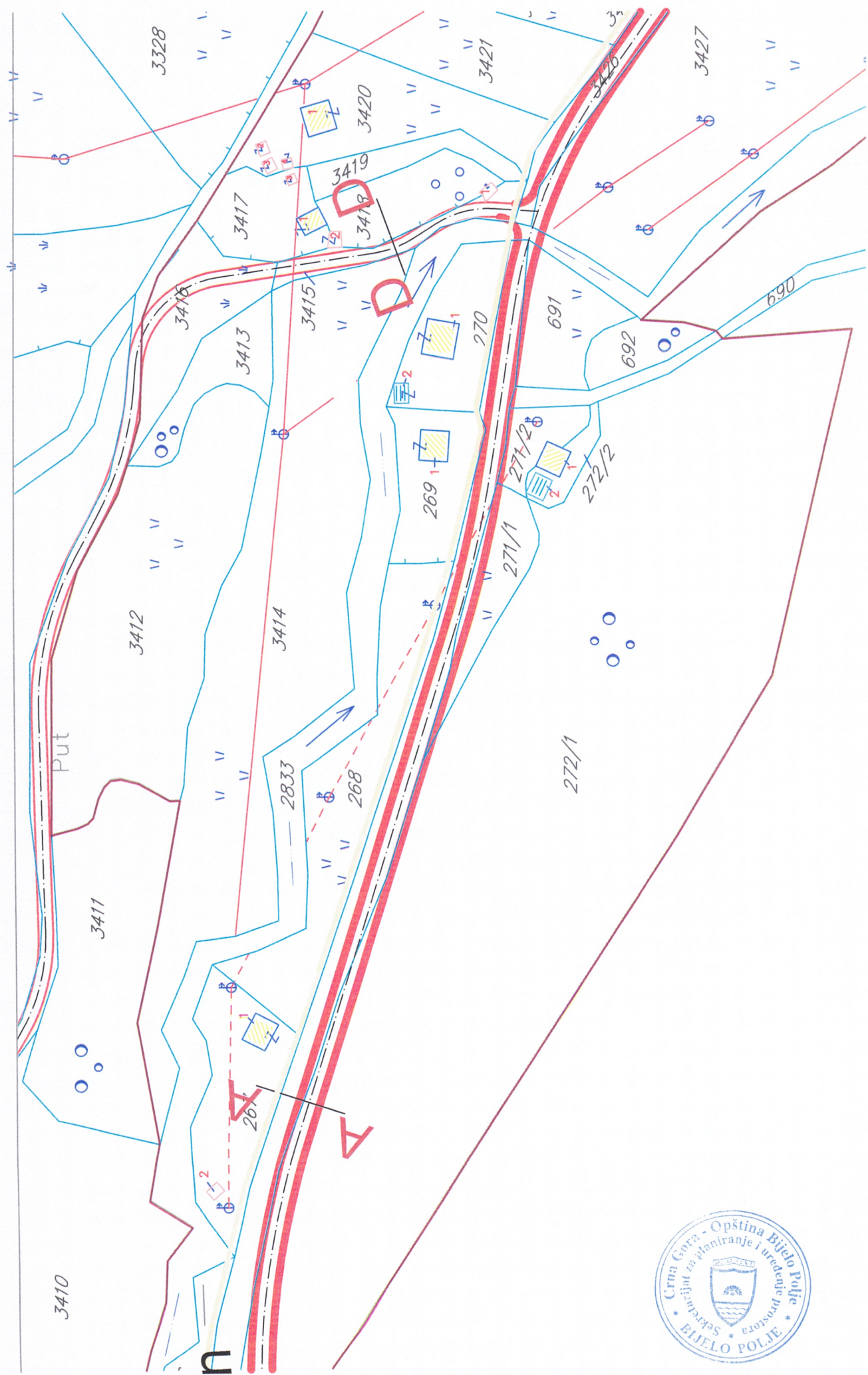
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
LOKALNOG CENTRA - PAVINO POLJE
-PREDLOG PLANA-



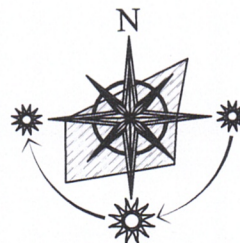
LEGENDA:

	GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	POVRŠINE KOPNENIH VODA
	MAGISTRALNI PUT
	LOKALNI PUT
	PRISTUPNA ULICA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	JAVNI PARKING
	OZNAKA PUTA
	ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR POSTOJEĆI
	TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA POSTOJEĆA SA MAGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM

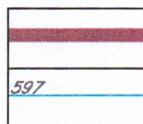
NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE		
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT 	PLANET CLUSTER	
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA		
RUKOVODILAC TIMA	mr Jadranka Popović, dipl.inž.arh.urb. Antonio Jansana Vega, arhitekta		
ODGOVORNI PLANER	Zoran Dašić, dipl.inž.grad. Želko Maraš, dipl.inž.el.		
datum: mart 2014.god.		R 1:2500	list br. 4



GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE LOKALNOG CENTRA PAVINO POLJE -PREDLOG PLANA-



LEGENDA:

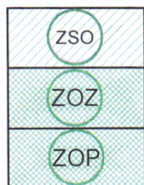


Granica generalnog urbanističkog rješenja

Granica i broj katastarske parcele

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

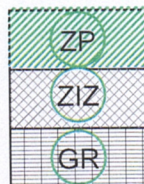


Zelenilo stambenih objekata i blokova

Zelenilo objekata zdravstva

Zelenilo objekata prosvete

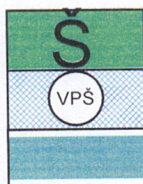
Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS



Zaštitni pojasevi

Zelenilo industrijskih zona

Groblje



Površine šuma

Površine kopnenih voda

Zeleni pojas u Crnoj Gori-Nacionalni biokoridor

NARUČILAC

OPŠTINA BIJELO 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

