



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-2296/7

12.05.2025.godine

KLJAJEVIĆ PETAR

PODGORICA
ul. Iva Andrića bb

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/25-2296/7 od 12.05.2025.godine za izgradnju novih objekata namjene **stanovanje srednje gustine, na urbanističkoj parceli UP 1, Blok 12**, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br.02/18), Opština Bijelo Polje.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marija Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-2296/7 Podgorica, 12.05.2025.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Kljajević Petra iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju novih objekata namjene stanovanje srednje gustine, na urbanističkoj parceli UP 1, Blok 12 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ ("Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br.02/18), Opština Bijelo Polje.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Kljajević Petar iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Plan Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu plana DUP-a „Ciglana“, u Bijelom Polju i prema grafičkom prilogu br.1 – Postojeće stanje i spratnost objekata, na lokaciji se nalazi prizemni objekat dobrog boniteta. Podaci Uprave za nekretnine: - List nepokretnosti 4604 – prepis KO Bijelo Polje, br. 105-919-1794/2025 od 26.03.2025.godine: Na katastarskoj parceli br.825/11: Broj zgrade 1 - poslovna zgrada u privredi, površine 1020 m2, spratnosti P; Zemljište uz privrednu zgradu, površine 5695 m2. - List nepokretnosti 3487 – izvod KO Bijelo Polje, br. 105-919-17945/2025 od 26.03.2025.godine: Na katastarskoj parceli br.825/18: Br.zgrade 1- poslovna zgrada u privredi, površine 146 m2, spratnosti P; Neplodna zemljišta , površine 3884 m2.	

- List nepokretnosti 4365 – prepis KO Bijelo Polje, br. 105-919-1796/2025 od 26.03.2025.godine:

Katastarska parcela br.825/73 je zemljište uz privrednu zgradu, površine 2m2.

Da bi se izgradili planirani objekti na predmetnim katastarskim parcelama, potrebno je porušiti postojeće objekte.

Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 i 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu br.2- Plan namene površina, urbanistička parcela UP 1, Blok 12 nalaze se u površinama namjene stanovanje srednje gustine SSG.

Predstavlja porodično i višeporodično stanovanje sa djelatnostima, sa gustinama 120 do 250 stanovnika/ha i u kojima se mogu graditi objekti za stanovanje, djelatnosti, adaptirati postojeći objekti i koristiti prizemlja objekata za lokale i djelatnosti.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. Na zemljištu namijenjenom za javne saobraćajne površine nije dozvoljeno građenje objekata

PLANIRANE PRETEŽNE I KOMPATIBILNE NAMJENE

Namjenjene su za izgradnju stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja pri čemu se mogu graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to:

- trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih);
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima.

Dozvoljene su i poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja.

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 1 u Bloku 12 sastoji se od djelova katastarskih parcela br.825/11 i 825/18 KO Bijelo Polje i katastarske parcele br. 825/73 KO Bijelo Polje.

Kooridnate UP		
BROJ	X	Y
673	7397775.92	4766364.99
674	7397720.18	4766341.15
675	7397718.32	4766339.67
676	7397717.47	4766337.38
677	7397717.87	4766335.13
678	7397760.14	4766243.59
679	7397761.95	4766241.42
680	7397764.39	4766240.45
681	7397767.15	4766240.78
682	7397817.19	4766260.47
683	7397784.52	4766331.83

Parcelacija i preparcelacija

Uslovi parcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele za izgradnju novog objekta.

Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može izgraditi objekat u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljene su u grafičkim prilogima ovog UP. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli u poglavlju 4.12.1.

Pri formiranju urbanističke parcele vođeno je računa da se ispunjavaju minimalni uslovi (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.)

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulacija i nivelacija

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuju se na osnovu plana parcelacije, regulacije i nivelacije, koji su dati u grafičkom dijelu planskog dokumenta (Grafičkim prilogima 3, 4, i 4/1).

Regulaciona linija u ovom lokalnom planskom dokumentu je definisana koordinatama datim u Grafičkom prilogu 4/1: Plan regulacije.

Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinske linije su određene u grafičkom prilogu 04: Plan nivelacije, definisane grafički i numerički. Građevinska linija na zemlji (GL 1) predstavlja liniju do koje se može graditi.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) nije grafički definisana, već pravilom da se GL0 poklapa sa GL1 a površina gabarita objekta pod zemljom ne može iznositi više od 70% površine parcele.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Udaljenost objekata od granica parcele

-1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 3 m

-1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 2,0m - izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele,

Kota poda prizemlja može biti maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,5 m.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Maksimalna visina objekata je 15m. Visinska regulacija definisana je okvirno – 4 nadzemne etaže a visina mora biti usaglašena sa funkcijom objekta.

Krov je kos, nagiba minimalno 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Koordinate GL		
BROJ	X	Y
261	7397779.99	4766329.79
262	7397809.61	4766265.02
263	7397764.04	4766247.08
264	7397722.62	4766336.76
265	7397772.54	4766358.11
266	7397779.83	4766330.12

Uslovi za nivelaciju

Visinske kote na prilaznoj saobraćajnici su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Visinske kote su date orijentaciono i podložne su promjenama u mjeri u kojoj će izrada projektne dokumentacije na snimljenoj geodetskoj podlozi to zahtijevati.

Nivelacije terena parcele korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Veličina i površina objekta

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku urbanističku parcelu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni podzemni ukopani dijelovi objekata (garaže koje mogu da se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Garaže se ne mogu u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

Uslovi izgradnje objekata:

Predviđeno je na najvećem dijelu predmetne teritorije sa sljedećim parametrima i uslovima izgradnje:

- minimalna površina parcele 400m²
- gustina stanovanja – 120 do 250 stanovnika/ha,
- indeks izgrađenosti do 1,6,
- indeks zauzetosti do 0,4,
- najveća spratnost najviše 3 nadzemne etaže,
- procjenat ozelenjenih nezastrih površina u odnosu na površinu parcele 20%,
- broj parking mjesta: u skladu sa normativom 15PM/1000m² (lokalni uslovi min 12PM, max 18 PM);
- potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta,
- udaljenost objekata od granica parcele
 - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 3 m
 - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 2,0m
- izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele,
- moguće je predvidjeti djelatnosti u objektu; djelatnosti ne smiju biti takve da ugrožavaju osnovnu namjenu stanovanja;
- dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu stanovanja i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika ovog područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravlje i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- novi objekti moraju se postaviti na građevinsku liniju kao kod susednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučeno min. 2,0m od regulacione linije.

	Objekte graditi kao slobodnostojeće, jednostrano ili dvostrano uzidane sa djelatnostima. Potrebe za parkiranjem riješiti na slobodnom prostoru na parceli, ili u garaži u objektu. Ukoliko se u objektu planira podzemna garaža, ona se može graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grijanje, radionice, garaže). Stanovanje je na teritoriji DUP-a zastupljeno kroz već formirane stambene grupacije, a ovim Planom je predviđena i mogućnost zadržavanja postojećih objekata, uz dozvoljene intervencije u vidu dogradnje i nadziđivanja do maksimalnih dozvoljenih parametara, odnosno rekonstrukcije ili sanacije, ukoliko ne zadovoljavaju osnovne tehničke propise (statika, geomehanika kvaliteta izgradnje). Uslovi za postojeće porodične objekte su dati u poglavlju: 4.9.4. Opšti uslovi za postojeće objekte, ovog Plana Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23,113/23). Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klimatske karakteristike S obzirom da je Bijelopoljski kraj u brdsko - planinskom delu Crne Gore, a okružen planinama, relativno je izolovan od uticaja sredozemnih vazdušnih masa. Sama Bijelopoljska kotlina je okružena planinskim masama koje utiču na klimu u gradu (pojava temperaturnih inverzija, tišine, česte snežne padavine, magle u zimskim mesecima itd). Bijelo Polje ima umereno - kontinentalnu klimu sa jasno izraženim godišnjim dobima, pri čemu je jesen toplija od proleća. Prosečne temperature: proleće 8,7°C, leto 16,9°C, jesen 9, 4°C, i zima 0,1 8. (Grupa autora: Bijelo Polje - monografija, Beograd 1987.), što pogoduje sazrevanju kultura. Vjetrovi najčešće duvaju sa zapada (1800 /00), sjevera (900 /00), sjeveroistoka i istoka (900 /00), juga (800 /00), jugozapada (600 /00) i jugoistoka (400 /00), a čestina, tišina (zbog kotlinskog položaja je vrlo velika (4300 /00). Sjeverac najčešće duva u januaru, aprilu i oktobru, istočni u martu i aprilu, južni u maju i julu, zapadni u martu, aprilu i decembru. (Đukanović Dragomir: Klimatološke veličine u Bijelom Polju. Beograd 1960.).

U vreme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vetrova ima dosta padavina, a za vreme juga temperature vazduha rastu.

U Bijelom Polju prosečno godišnje padne oko 94,0 mm padavina, bez velikih kolebanja po pojedinim godinama koeficijent kolebanja 1,8. Padavine su ravnomerno raspoređene u toku godine, tako da nema izrazito sušnih ili vlažnih perioda (najviše padavina ima u novembru, u maju). Sa porastom n.v. raste i količina padavina, tako da obronci Bjelasice dobijaju oko 1500 mm padavina godišnje. U Bijelom Polju prosečno godišnje ima 109 kišnih, 21 snežnih, 23 vedrih i 135 oblačnih dana. Ekstremna količina padavina: 1797-1420 mm, 1975-654 mm.

Mjere zaštite od zemljotresa

U pogledu seizmičnosti područje Ciglane pripada zonama za koje važi 7°MCS (seizmička mikroregionizacija izvedena je po prethodnim propisima za povratni period od 100 godina i tzv. "prosečno tlo"), i to potencijalno nestabilnim, pri čemu je koeficijent maksimalnog ubrzanja tla za period od 100 godina $a_{max}(g)=0,076$, $K_s=0,019$, koeficijent dinamičnosti $K_d=0,50/T$; $1,0>K_d>0,33$ za manje nestabilne padine (Pz), a za kvartarne terasne sedimente, proluvijum i deluvijum $a_{max}(g)=0,120$; $K_s=0,030$; $K_d=0,70/T$; $1,0>K_d>0,47$, respektivno. Ove vrednosti potvrđuju konstataciju da su nestabilne padine i tereni strmijih nagiba seizmički više ugroženi.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

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 („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15).

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.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Definisanje mjera zaštite životne sredine zasniva se na zakonskim propisima od kojih su najvažniji: • Zakon o životnoj sredini ("Službeni list RCG", br. 12/96); • Zakon o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07); • Zakon o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list CG",br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20); • Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni list RCG", br. 80/05); • Zakon o kvalitetu vazduha ("Službeni list RCG", br. 48/07); • Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list RCG", br. 45/06). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj: 03-D-944/2 od 08.04.2025.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Uređenje zelenih i slobodnih površina Uređenje partera treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi, i drugih elemenata koji, ako ih ima treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Za uređenje partera koristiti autohtone vrste biljaka kao i strane vrste kojima odgovara karakter područja. 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 i „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 1,5-3 m. Blokovsko zelenilo dobrom organizacijom prostora treba učiniti prijatnim mjestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih. Prilikom projektovanja treba voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora. Pri uređenju zelenih i slobodnih površina poštovati sledeće uslove: - Svaki objekat - urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, mogu da imaju i pejzažno uređenje; - Najmanje 30% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, tj. na parceli mora biti min. 30% zelenih površina u odnosu na ukupnu površinu urbanističke parcele; - Kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture.

- Objekat mora da sadrži kolski ili pješački prilaz, parking i rasvjetu. Obezbijediti pješačke pristupe objektima sa pristupne saobraćajnice izgrađene od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.
- Građevinski materijal koji se koristi treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak.
- Za uređenje partera koristiti autohtone vrste biljaka kao i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima.
- Osim travnih zasada i dekorativnog žbunja, mogu se koristiti i pojedine drvenaste vrste na površinama koje su udaljene od vodova i objekata infrastrukture u skladu sa propisima (Acer sp., Quercus sp., Tilia sp., Platanus sp., Populus sp., Prunus pissardi, Betula verrucosa, Berberis sp., Ligustrum sp., Laurocerasus off., Forsythia sp. Buxus, Pyracantha, Cotoneaster, Cupressus sp., Pinus sp., Abies sp., Cedrus sp, Juniperus sp, Picea sp. i dr.). Vrste su iz roda koje odgovaraju karakterističnim klimatskim uslovima. S obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. Pored autohtonih biljaka mogu se koristiti i strane vrste kojima odgovara karakter područja. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intenzivnu negu. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Obodom, granicom parcela prema saobraćajnici preporučuje se tampon zelenilo ili drvored.
- Ulaže u objekat riješiti parternom sadnjom korišćenjem cvjetnica i popločavanjem.
- Posebnu pažnju posvetiti osmišljavanju staza i površina za odmor, mobilijara (klupe, letnjikovac, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje i dr.)
- Posebnu pažnju posvetiti formiranju travnjaka.
- Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije odražavanja i nege.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina shodno namjeni i ambijentu. Pri projektovanju objekta i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme.

Ukoliko se na lokaciji naiđe na zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06). Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekta naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09). Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju objekta, saobraćajnica i infrastrukture naiđe na arheološke ili druge nalaze, koji mogu biti kulturno dobro, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, kako bi njihovi

	stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Članovi 87. i 88., Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, 49/10). U tom slučaju, pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina za obezbjeđenje pristupačnosti i kretanje lica smanjene pokretljivosti potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br.48/13 i 44/15), kao i drugih standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast. U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama time da se kod projektovanja komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA <u>Pomoćni objekti</u> Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata. Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom; Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe ljetnje kuhinje, spremišta, poljoprivrednih proizvoda i sl. Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.5 m. Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih 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 („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Objekte postavljati kao slobodnostojeće sa jednom ili više lamela uz mogućnost fazne gradnje. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Uslovi za priključenje na elektroenergetsku mrežu Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano iz postojećih i planiranih trafo-stanica koja se rekonstruiše u skladu sa planskim rješenjem u ovom UP i prema uslovima nadležnog preduzeća. Sve energetske vodove izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cijevi ili kablovice sa rezervnim otvorima. Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabal mora da bude van trotoara. Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal). Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima. Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima, normativima i standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata. Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije. Na urbanističkoj parceli UP 1, Blok 12, planirana je izgradnja nove trafostanice. Na području Cglane se, u skladu sa potrebama planira izgradnja 12 novih trafostanica 10/0,4kV instalisane snage 630kVA, sukcesivno sa razvojem pojedinih zona, uz obavezu da izgradnja elektromreže i objekata (zajedno sa izgradnjom ostale komunalne i saobraćajne infrastrukture) obavezno prethodi izgradnji stambenih, poslovnih, komercijalnih, javnih i drugih objekata. Nove trafostanice treba vezati u prsten da bi se obezbjedila sigurnost u napajanju. Nova mreža treba da bude kablovska a postojeću vazдушnu mrežu treba kablirati gdje god je to moguće.

	Trafo stanica 10/0,4kV/kV je u građevinskom smislu montažno-betonska ali ista može biti izgrađena i u objektu sve prema uslovima koje će izdati nadležno elektrodistributivno preduzeće. Tip budućih transformatora će odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica. Položaj trafo stanica je izabran kako prema potrošačima tako i prema planiranim sadržajima pojedinih zona stim da položaj može biti izmenjen u okviru kompleksa. Za svaki položaj potrebno je da se za trafo stanicu obezbedi pristupna saobraćajnica dovoljne širine da može da priđe vozilo kojim bi se servisirala trafo stanica. • trafo stanice budu što bliže težištu opterećenja • priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji • da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 7 - Plan elektroenergetske infrastrukture. - Akt br. 30-20-06-898 od 09.04.2025.godine, CEDIS doo iz Podgorice.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Uslovi za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na lokalnu naseljsku vodovodnu mrežu. Prečnici vodovodne mreže su najmanje Ø100mm. Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača. Ukoliko se izgradi nova naseljska vodovodna i kanalizaciona mreža u budućnosti, svaki objekat treba priključiti na njih nakon njihove izgradnje. Predvidjeti vodomjer za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti prema važećim tehničkim propisima. Priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šahtova sa vodomjerima i svaka stambena ili poslovna jedinica treba imati vlastiti vodomjer. U slučaju više jedinica u jednom objektu, potrebno je ugraditi vodomjer posebno za svaku jedinicu. Debljina nadsloja iznad cjevovoda ne smije biti manja od 1,0 m. Ako je manji nadsloj od navedenog, potrebno je cjevovod termički zaštititi. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na kanalizaciju ili vodonepropusne, odnosno bio septičke jame. Minimalne dubine iskopa za kanalizaciju odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora

	odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1,5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3,0m. Kod kaskadnih šahtova koristiti "zatvoreni sistem" cjevovoda, sa otvorima na gornjem i donjem dijelu Kroz kanalizacione kao i vodovodne šahtove ne smiju prolaziti druge instalacije. Uvijek kada to uslovi na terenu dozvoljavaju, priključenja objekta vršiti na revizionom šahtu sistema. Za svaki objekat ili kompleks objekata predvidjeti priključni šaht na granici parcele. Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima: • da su pristupačne za vozilo-autocistjenu koja će ih prazniti, • da su komore izrađene od vodonepropusnog betona, • da su udaljene od svih susednih objekata i međa minimalno 3,0m, • da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje, • da su udaljene od bunara najmanje 8,0m. Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmjeravati prema drugoj parceli. Njih mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine. - Uslovi za izradu tehničke dokumentacije objekta br. 03-332/25-820/2 od 10.04.2025.godine, D.O.O. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje.
17.3.	Upravljanje otpadom Ukoliko se postavlja kontejner za otpad, potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama sudova za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica. Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbjednost saobraćaja. Pri projektovanju garaža poštovati sljedeće elemente: - širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m; - Čista visina garaže min. 2,3 m; - dimenzije parking mjesta 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m; - podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvideti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža. Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele. - Akt br. 14-332/25-152/1 od 27.03.2025.godine, Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje.

17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Uslovi za priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu Telefonski priključak riješiti sa planirane EK mreže iz pravca postojećeg elektronskog komunikacionog čvora preko puta Gimnazije, a prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima. Položaj izvoda za svaki pojedinačni objekat / mjesto njegovog priljučenja na privodni TK vod duž pristupne saobraćajnice i položaj revizionog okna unutar svake parcele su orijentacioni i utvrdiće se kroz izradu glavnih projekata a u skladu sa uslovima nadležne TK sekcije. Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°. Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanalizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m. Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.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 georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. <i>Prema grafičkom prilogu br.8 - TK infrastruktura plan.</i>
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izvođenja pripremnih radova neophodnih za izgradnju objekata, neophodno je izvršiti geomehanička istraživanja terena, a pri projektovanju građevinskih struktura, primjenjivati tehničke propise i normative iz oblasti aseizmičke gradnje

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	UP 1
Površina urbanističke parcele	6.677,4 m ²
Iz	0,40
li	1,60
Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRP)	10.683,8 m ²
Maksimalna spratnost	P+2+Pk

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.

Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

o stanovanje (na 1.000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm);

o proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm);

o fakulteti (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm);

o poslovanje (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);

o trgovina (na 1.000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);

o hoteli (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm);

o restorani (na 1.000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm);

Pravila za rešavanje parkiranja u okviru parcele

- Propisan broj parking mesta rešiti u okviru građevinske parcele.

- Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne, a prema uslovima iz DUP-a Ciglane.

	Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE Oblikovanje i materijalizacija • Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. • Krov je kos, nagiba minimalno 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. • Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Uljepšavanje fasada U mnogim slučajevima fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Upotreba korektivnog zelenila Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Oblikovanje krovova, vrste materijala krovnog pokrivača Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 30 - 70°. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može biti od lima i crep. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna kuća:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova;
- Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasan sistem grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije.

Pri projektovanju, izgradnji i rekonstrukciji objekata imati u vidu primarne i sekundarne faktore:

1) Primarni faktori:

- Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat.

2) Sekundarni faktori:

- Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetska efikasno hlađenje. Mašine za pranje suđa i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u planskom području u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj.

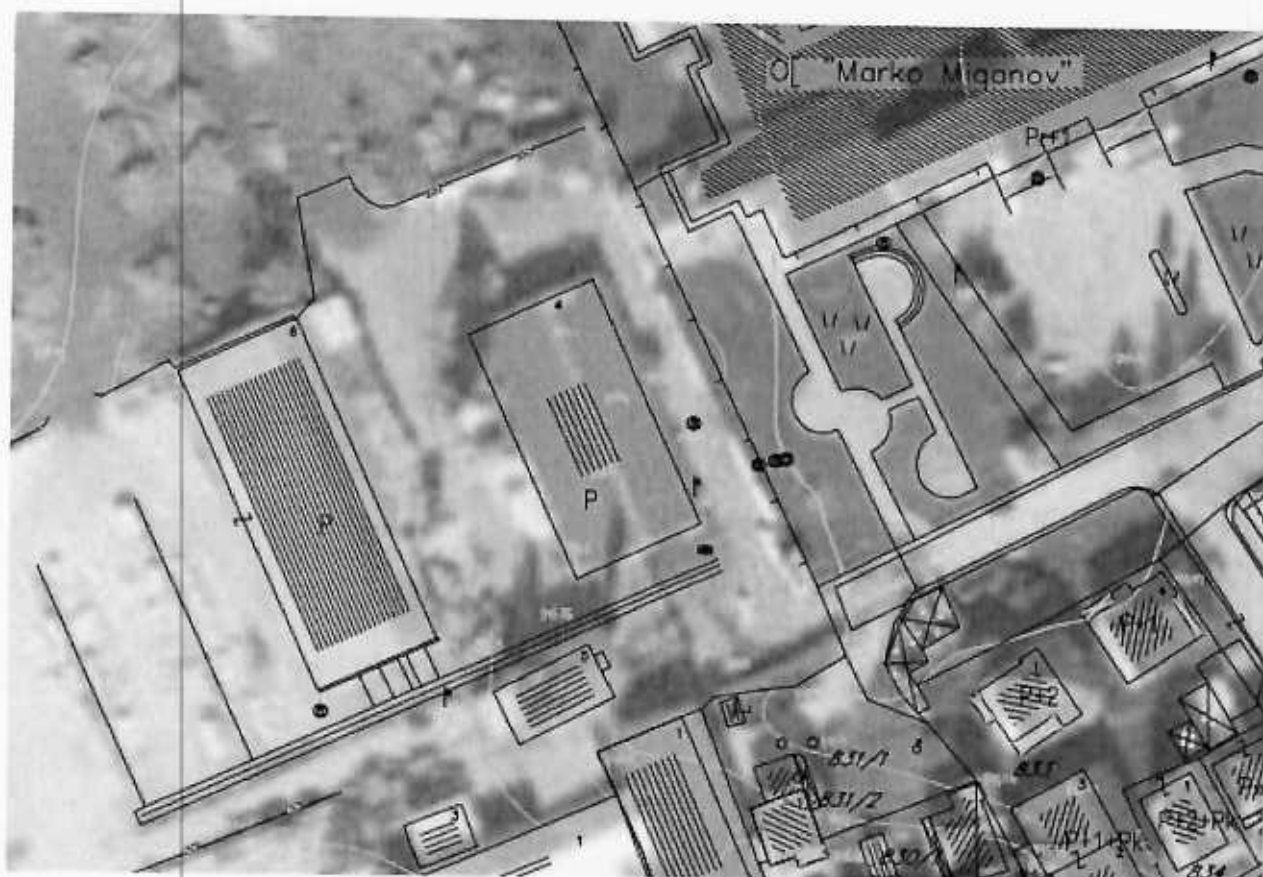
Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su: arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. Elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl. Elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr. Elementi unutar stakla za unutrašnju zaštitu od sunca i usmjeravanje svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Milica</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje UTU-a; - Kopija plana od 26.03.2025.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj: 03-D-944/2 od 08.04.2025.godine; - Akt br. 14-332/25-152/1 od 27.03.2025.godine, Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje; - Uslovi za izradu tehničke dokumentacije objekta br. 03-332/25-820/2 od 10.04.2025.godine, D.O.O. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje; - Akt br. 30-20-06-898 od 09.04.2025.godine, CEDIS doo iz Podgorice.	

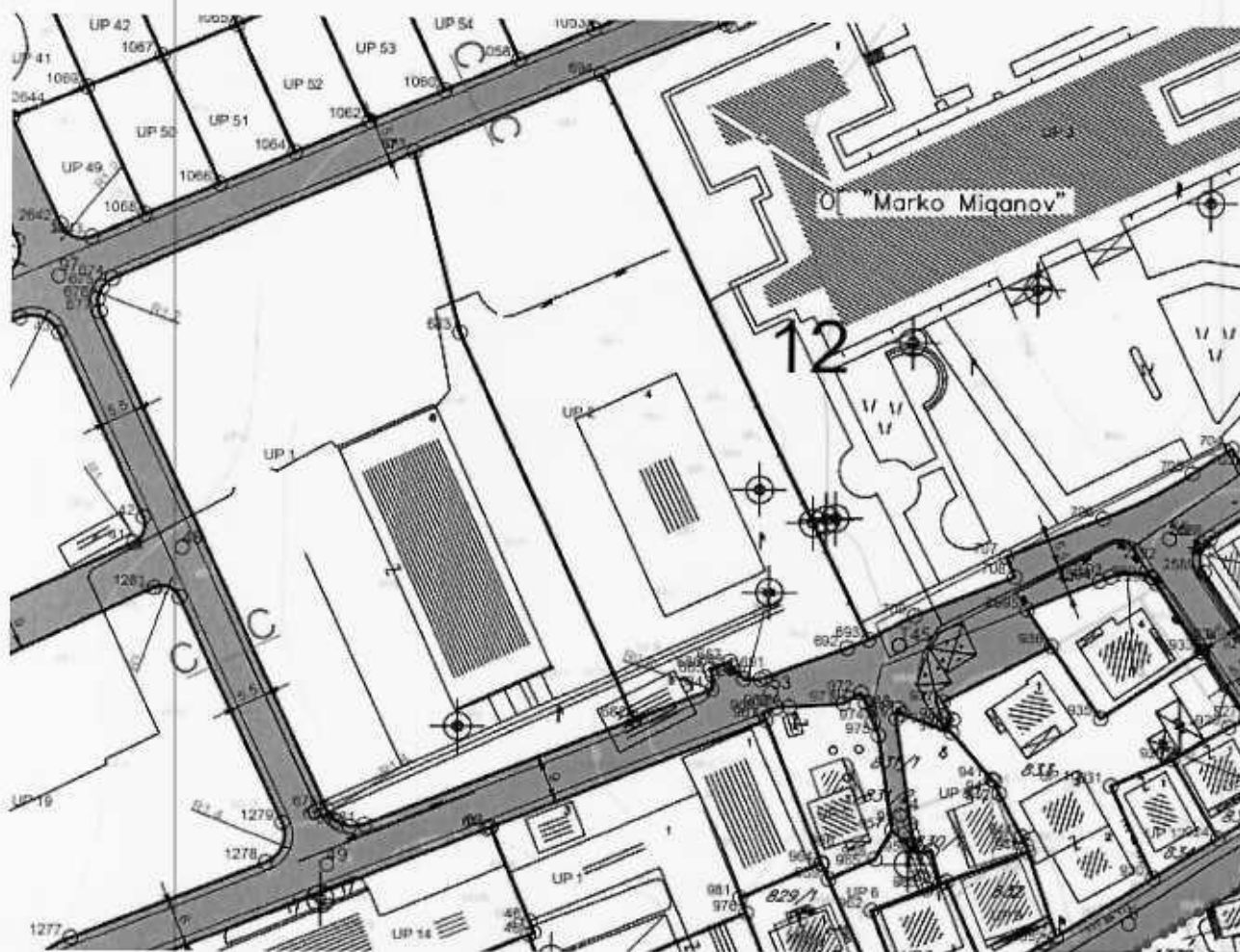


LEGENDA:

- Granica DUP-a "Cigla"
- Spratnost objekata
- Bonitet objekata
 - loš bonitet
 - srednji bonitet
 - dobar bonitet
- R objekti predviđeni za rušenje

CRNA GORA	
OPŠTINA BIJELO POLJE	
Naziv plana:	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Cigla" Broj 63-1343 Bijelo Polje, 22.12.2017. godine ("Službeni list Crne Gore - službeni glasnik", br. 86/18 od 12.01.2018.) Predsjednik DO Bijelo Polje Zoran Jokićević, s.r.	
Izradio: Draško Dukić Opština Bijelo Polje Nacrtao: Dragan Dukić Sektorizirao za uređenje prostora: Zlatko Dukić, inženjer i urbanista, savjetnik podjave Opština Bijelo Polje Sektor: Arhitekture i građevinarstva, inženjering	
Izra: Plan	
grafički prikaz	
01	POSTOJEĆE STANJE I SPRATNOST OBJEKATA
Odgovorni planer: Radmila Dukić, dipl. inž. arh. Rukovodilac radnog tima: Odraslić, Radmila, dipl. arhitekt Savjetnik stručnjak: Valentina Jokićević, dipl. inž. arh.	
1:1000	
Bijelo Polje, 2017. godine	
	Izdavač: MUP DO STRANOG DRUŠTVA JAVNA AGENCIJA





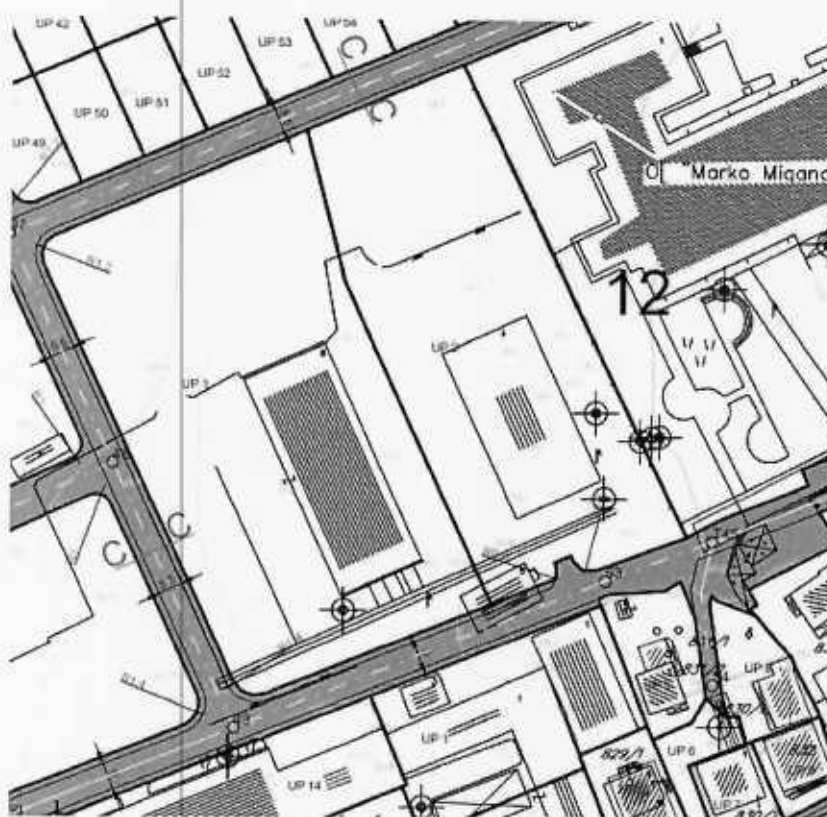
LEGENDA

- (thick line) — STAZA
- (thin line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO (34) TOČNOST
- UP 125 — (dashed line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO
- (thin line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO
- (thin line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO
- (thin line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO
- (thin line) — GRANICA (GRANIČNA) PRAVILNO

CRNA GORA	
OPŠTINA BIJELO POLJE	
Naslov plana	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "GIGLANA"	
Datum i mjesto izdavanja urbanističkog plana "Gigana" Broj 53/1343-Bijelo Polje, 22.11.2017. godine ("Izdavanje na Crnu Goru - opština Bijelo Polje", br. 802/14-15 (2016)) (Prema planu: 50.000:1)	
Naziv plana: 03 Podnaslov: PLAN PARCELACIJE	
Ciljevi plana: Razrada plana: 1:1000 Autorizacija: 1:1000 Izdavanje: 1:1000 Izdavanje: 1:1000	
Izdavanje: 1:1000 Izdavanje: 1:1000	







LEGENDA

- GRANIČA PLANA
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- BRLO URBANISTIČKE PARCELE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- BRLO URBANISTIČKE PARCELE
- GRANIČA I BRLO KATASTRALNE PARCELE
- KULNO PUEŠAČI POVRŠINE ZA ODGOVORNO SAOBRAĆAJE
- UČESTVO

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI



CRNA GORA	
OPŠTINA BULO POLJE	
	
Naslov plana	
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"	
Izradio: Marko Mićanović Datum: 12.12.2012. Mesto: BULO POLJE Projekt: OPŠTINA BULO POLJE	
Napomena: Plan je izradio Marko Mićanović Datum: 12.12.2012. Mesto: BULO POLJE Projekt: OPŠTINA BULO POLJE	
Naslov plana	
05 PLAN SAOBRAĆAJA	
Izradio: Marko Mićanović Datum: 12.12.2012. Mesto: BULO POLJE Projekt: OPŠTINA BULO POLJE	
Izradio: Marko Mićanović Datum: 12.12.2012. Mesto: BULO POLJE Projekt: OPŠTINA BULO POLJE	
Izradio: Marko Mićanović Datum: 12.12.2012. Mesto: BULO POLJE Projekt: OPŠTINA BULO POLJE	











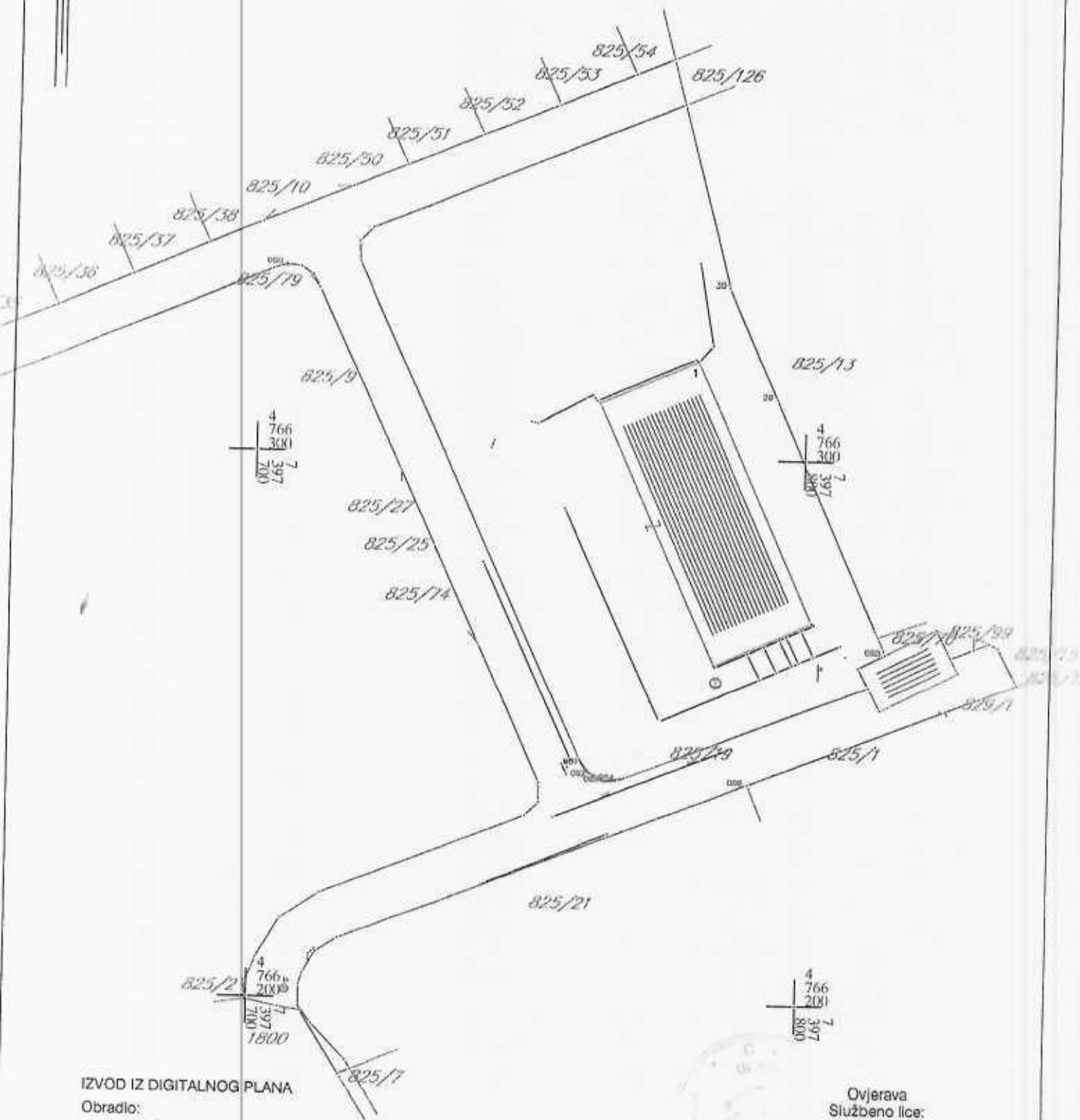
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-298-dj
Datum: 26.03.2025.



Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 825/11, 825/73, 825/18

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno, 16.04.2025.	
D. št.	06-333/25-2296/2
D. št.	22.96/8
Podgorica, 08.04.2025. godine	

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-944/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-944/1 od 25.03.2025.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-2296/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na lokaciji koja se sastoji od katastarskih parcela br. 825/11 i 825/73 ko Bijelo Polje, opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Kljajević Petru iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su predhodno navedeni sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



ČKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 335-5787-81

Broj: 03-332/25-820/2

10.04.2025. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica
Crna Gora

Dag del		15-04-2025	
06-333	15-2296/5		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06-333/25-2296/4 od 21.03.2025. god.
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu Kljajević Petra, D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na kat. parc. br. 825/11, 825/73 KO Bijelo Polje.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06-33/25-2296/4 od 21.03.2024.godine**, dostavljamo Vam uslove za rekonstrukciju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 825/11, 825/73 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø300mm prolaze ulicom III Sandžačke brigade, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 825/11, 825/73 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. Priključenje planiranog objekta može se izvršiti na ACC Ø300mm. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **3,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjerni šaht smjestiti na **mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu**. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil + nepovratni ventil**. Vodomjerna šahta mora biti minimalnih unutrašnjih dimenzija **100*100*100 cm**. Poklopac šahta mora biti metalni minimalnog prečnika **Ø600mm** ili **600*600 mm** za lako saobraćajno opterećenje, zbog čega se vodomjerni šaht ne smije nalaziti na parkingu ili kolovozu. 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. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer 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“.*





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

Fekalna kanalizacija PVC Ø250mm prolazi ul Volođinom, gdje se može planirati priključenje objekta na kat. parc. br. 825/11, 825/73 KO Bijelo Polje. Prilikom projektovanja instalacija fekalne kanalizacije predvidjeti priključenje na odgovarajuće reviziono okno, za kat. parc. za koju se izdaju UT uslovi. Prije početka projektovanja, projektant je dužan da snimi apsolutnu kotu vrha postojeće kanalizacione cijevi (gradska kanalizaciona mreža) na mjestu priključenja fekalne kanalizacije na reviziono okno za objekat koji se renovira na kat. parc. br. 825/11, 825/73 KO Bijelo Polje. Na priključnoj liniji za odvod otpadnih voda iz objekta predvidjeti ugradnju nepovratnog ventila. Dno priključne cijevi ne smije biti niže od vrha cijevi gradske kanalizacione mreže u revizionom oknu. Na priključnoj liniji predvidjeti taložnik - separator za odvajanje svih masnoća koje mogu dospjeti u gradsku kanalizaciju iz sanitarnih elemenata (kuhinjske sudopere, itd.). Priključnu liniju usvojiti na osnovu hidrauličkog proračuna a maksimalni promjer priključne linije fekalne kanalizacije ne smije biti veći od postojeće gradske kanalizacije za odvod otpadnih voda iz ovog naselja.

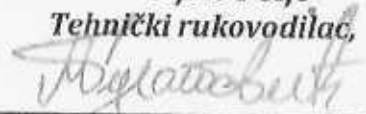
Tehnička obrada


Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.





Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za stambeno
komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Ul. Nedjeljka Merdovića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 484 811
E-mail: saobraćaj@bijelopolje.co.me

Br: 14-332/25-152/1

27.03.2025. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Veza:

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Predmet: Obavještenje

Primljeno 01.04.2025				
Org. ad.	Priloga	Prilog	Prilog	Prilog
06-333/25-2296/2				

Poštovani,

obratiliste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-152 dana 26.03.2025.godine, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izgradnju novog objekta na lokaciji koja se sastoji od kat.parcela br. 825/11 i 825/73 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglaša" ("Sl.list CG"-opštinski propisi br. 02/18) Opština Bijelo Polje. Investitor Kljajević Petar. Uz zahtjev je priložen nacrt uslova.

Obavještavamo vas da je oblast izdavanja saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti regulisana članom 17 i članom 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22). Obzirom da je predmetna lokacija razrađena detaljnim urbanističkim planom za istu nije potrebno izdavanje saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti.

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

adresa: IV Proleterske brigade broj 19

81 000 Podgorica

- u spise


Duško Ružić
Sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

Jadranka Veličković, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495

Alida Sijarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj

Broj: 30-20-06-798
Od: 11.4.2025.godine06-333/25-2296/4
Obrazac broj 2**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE****IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica**

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-45721/6 od 16.12.2022. godine u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 06-333/25-2296/6 od 21.03.2025.g.(zavedeno CEDIS-R6-Bijelo Polje broj 30-20-06-798 od 31.03.2025.godine), podniet od strane Ministarstava prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iz Podgorice u ime Kljajević Petra iz Podgorice, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

**ZAHTJEV
za dopunu**

Uvidom u Vaš zahtjev broj 06-333/25-2296/6 od 21.03.2025.g.(zavedeno CEDIS-R6-Bijelo Polje broj 30-20-06-798 od 31.03.2025.godine), utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije budućeg objekta na KP broj : 825/11 i 825/73 KO Bijelo Polje.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 6, dostavite:

- 1) potrebe u snazi (podatak o jednovremenoj vršnoj snazi i broju mjernih mjesta za predmetni objekat);

Takođe vas informišemo da prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni postojeće elektroenergetske infrastrukture, neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta sa njom.

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Zahtjev obradila:

Glavni inženjer u Službi za pristup mreži Regiona 6
Violeta Knežević, dipl.ing.el.Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 6,
Miloš Marić, dipl. ing.el.

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 6
- o/a

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

telefon: +382 20 408 400 faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90

