



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: 08-332/23-7733/5-2023

Podgorica, 03.04.2024. godine

POPOVIĆ IGOR


BIJELO POLJE
Rista Ratkovića 11

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 08-332/23-7733/5-2023 od 03.04.2024. godine, za izgradnju objekta namjene stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP 225, zona 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.

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

MINISTAR
Janko Odović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-7733/5-2023 Podgorica, 03.04.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Popović Igora, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namjene stanovanje veće gustine na urbanističkoj parceli UP 225, zona 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	POPOVIĆ IGOR
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarske parcele br. 1313/1, 1314/1, 1314/2 I 1315 KO Bijelo Polje nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine – područna jedinica Bijelo Polje, u Listu nepokretnosti 2159 – prepis, KO Bijelo Polje od 02.10.2023. godine, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1313, dvorište, površine 206m2; - katastarska parcela br.1313, porodična stambena zgrada, površine 177m2. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine – područna jedinica Bijelo Polje, u Listu nepokretnosti 2161 – prepis, KO Bijelo Polje od 02.10.2023. godine, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1314/1, dvorište, površine 183 m2; - katastarska parcela br.1314/1, porodična stambena zgrada, površine 59m2; Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine – područna jedinica Bijelo Polje, u Listu nepokretnosti 1204 – prepis, KO Bijelo Polje od 02.10.2023. godine, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br.1315, njiva 1. klase, površine 257 m2; - katastarska parcela br.1315, dvorište, površine 72m2; - katastarska parcela br.1315, porodična stambena zgrada, površine 56 m2.	

	Da bi se se na predmetnoj lokaciji realizovala planirana izgradnja neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 05 Plan namjena površina, UP 225, zona 3 je namjene SV- stanovanje veće gustine.</p> <p>U okviru ove namjene formirana su dva tipa isključivo VPŠ - višeporodičnog stanovanja, različitih urbanističkih parametara, a u zavisnosti od veličine urbanističke parcele i njene pozicije u planu.</p> <p>Bruto gustina stanovanja veće gustine (SV) iznosi max. 250 - 500 stanovnika / ha; Svi tipovi stanovanja dati su tabelarno za svaku urb.parcelu ponaosob.</p> <p>Tip 5: Min.veličina urb.parcele 1 000m² Max.spratnost: šest (6) nadzemnih etaža (P+5 / Su+P+4 / P+4+Pk) Max. parametri: li = 3.0 ; lz = 0.5 Minimalna udaljenost objekta višeporodočnog stanovanja, od susjedne parcele je 5m / ne može biti bliža bez obzira na saglasnost susjeda. Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju i izgradnji objekata.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>UP 225 (zona 3) sastoji od djelova kat.parcela 1315, 1313, 1314/1 i 1319/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list - opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.</p> <p>Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova koji zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.</p> <p>Sastavni deo ovog planskog dokumenta su grafički prilozi "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" na kojima su prikazane granice urbanističkih parcela.</p> <p>Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija kao i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Vodilo se računa da se parcelacija vrši po granicama katastarskog vlasništva, kako prilikom formiranja jedne tako i prilikom udruživanja više kat.parcela u jednu veću ur.parcelu.</p> <p>Sve urbanističke parcele imaju nesmetan pristup sa javne površine (pretežno kolski pristup, a u vrlo malom dijelu pješački pristup).</p> <p>Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za formiranje i obilježavanje urbanističkih parcela.</p> <p><u>Napomena: U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije.</u></p>

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**
Uslovi za regulaciju i nivelaciju

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

2. Građevinska linija

Građevinska linija (GL) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom (RL), dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine.

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

Nivelacija i vertikalni gabarit

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa.

Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- za specijalne namjene objekata (prizemlja hotela, tržnica i sl.) od 6m do 7m u zavisnosti od tipa namjene objekta koju će procjeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. i suteren, prizemlje, sprat(-ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteren), P (prizemlje), Pv (visoko prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

Vertikalni gabarit objekta je određen definisanom spratnošću objekata (zbir podzemnih i nadzemnih etaža) i maksimalnom dozvoljenu visinom objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Ukoliko se u centralnim gradskim zonama planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.

Podrum (Po) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena +0,00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteren (Su) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.

Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Visoko prizemlje (Pv) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena.

Za stambene objekte kota poda visokog prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Za vjerske objekte važiće poseban tretman visina P_v a zbog same specifičnosti korištenja tih prostora, najveća visina P_v nije ograničena (mjereno između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija) i definisaće se za svaki slučaj zasebno, uvažavajući predložena projektna rješenja.

Sprat (1 do N) je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Uslovi za izgradnju novih objekata

Sve građevinske aktivnosti izvoditi u skladu sa geološkim sastavom i karakteristikama terena.

U skladu sa lokalnim uslovima, neophodno je predvideti i širu drenažnu mrežu sa regulisanim recipijentima, kako bi teren bio izgrađen u potpuno regulisanim uslovima. Kod temeljenja objekata treba ispuniti sledeće uslove:

- temeljenje treba izvesti na jedinstvenoj koti bez kaskada, u jedinstvenom gabaritu temelja
- projektovati temelje koji obezbjeđuju ujednačena slijeganja temeljnog tla - temeljne ploče ili trake međusobno povezane,
- dubinu fundiranja usaglasiti sa susjednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje postojećih objekata i to do nivoa fundiranja novog objekta,
- vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvesti što je moguće bliže ivičnim zonama objekata. Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije (i eventualnog toplovoda) sa spoljnom mrežom izvesti tako da trpe slijeganja tla, a pri uređivanju terena prihvatiti sve površineske i eventualne podzemne vode i regulisano ih sprovesti do odgovarajućih kolektora.
- iskope i zasjeke novih objekata štititi projektovanim podgradama, kojima se jednovremeno obuhvata zaštita susednih temelja, slobodnih strana iskopa, kao i trasa saobraćajnice ili vodosprovodne infrastrukture.
- u mikrolokacijskom smislu zone kontakata genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama treba obazrivo koristiti, lociranje objekata treba izbjegavati na evidentiranim nestabilnim terenima ili na njima obezbjediti sveobuhvatnu zaštitu i sanaciju, sanacione objekte, kao što je napred rečno, uklopiti što je moguće bolje kao konstruktivne elemente objekata, istu pažnju obratiti na terene koji su na granici dve litološke sredine, tamo gde jedna litološka sredina isklinjava preko druge, kao i na slojevima neujednačenog horizontiranja.

- strme terene odsjeka izbjegavati za gradnju, ili na njima planirati objekte manjeg gabarita, tereni sa višim nivoom podzemnih voda moraju biti nivelisani, najbolje šljunčanim nasipima koji moraju biti uređeni kao sanacioni nasipi, odgovarajućih propisanih granulata i zbijeni do projektovanih modula stišljivosti.

Max.zadati urbanistički indikatori (površina prizemlje, BGRP, Iz, li i max.spratnost) dati su za svaku urb.parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana.

Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linija (GL0, GL1 i GL2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim priložima.

Međusobna rastojanja novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama (građevinske linije prema susjedu) definisana su u zavisnosti od tipa i namjene urb.parcele u tekstualnom dijelu plana "Uslovi u pogledu planiranih namjena površina".

U okvirima građevinskih linija, na urbanističkoj parceli, formira se tzv."zona" za gradnju, gdje se prilikom izrade projektne dokumentacije definiše gabarit objekta / ili više njih, a sve do max. urbanističkih indikatora zadatih za određenu urb.parcelu. Broj objekata na parceli nije ograničen.

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).
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23, 113/23)

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

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).

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. 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 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)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

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.

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Klimatske karakteristike

Područje Opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu s tim što u višim djelovima (na visinama preko 1.000 m_nv) prelazi u planinsku. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima, dok se u višim djelovima javljaju dva klimatska pod-tipa: umjereno hladna i vlažna klima s toplim ljetima (na visinama od 1.000 m_nv do 1.500m_nv) i vlažna borealna klima – veoma hladne zime sa puno snijega i svježja ljeta (na visinama preko 1.500 m_nv).

Temperatura vazduha

Godišnja doba su jasno izražena, pri cemu je jesen toplija od proljeca, što pogoduje sazrijevanju kultura.

Srednja godišnja temperatura iznosi 9,40 C.

Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,10C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,90C.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja vrijednost 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. Veci dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). To je ograničavajući činilac u razvoju poljoprivrede, naročito u zonama čija je geološka osnova izgrađena od vodopropustljivih krečnjackih stijena.

Za područje opštine Bijelo Polje obimnije sniježne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Sniježni pokrivač traje oko pet mjeseci.

Srednja godišnja suma padavina je 920 mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8 mm, a najmanja u avgustu 55,1 mm.

Vlažnost vazduha

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%.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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, broj 03-D-274/2 od 29.01.2024. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine stambenih objekata i blokova (ZSO) - stanovanje većih gustina

Osnovni principi pejzažnog uređenja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora.

U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česnama i sl.

Staze unutar bloka su obično krivolinijske, izvedene u pejzažnom stilu, a gustim i visokim grupama drveća poželjno je maskirati pojedine jednolične obrise građevina. Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti u unutrašnjost bloka.

Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Step en ozelenjenosti je minimum 30 % u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platee, staze i saobraćajne manipulativne površine.

	<ul style="list-style-type: none"> • Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama. • Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Uređenje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. • U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl. • Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbrunaste vrste. • Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. • Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju. • Uređenje ovih površina u smislu pejzažnog uređenja uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i valorizacije postojećeg biljnog fonda metodom pejzažne taksacije sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>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 obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Za obezbjeđenje samostalnog kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u javnom saobraćaju služe sledeći elementi pristupačnosti: stajalište i peron, parking mjesto, javna pješačka površina, semafor, pješački prelaz, pješačko ostrvo i raskrsnica (član36-43) kod kojih mora biti zadovoljeno sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parking mjesto mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat • Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na sirinu parking mjesta od 2,20m dodaje se prostor za invalidska kolica, sirine 1.50m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking

mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6.00m. (2.30+1.40+2.30m).

- Kod kosog parkiranja širina parking mjesta iznosi 3.60 a kod paralelnog parkiranja širina je 3.20m, a dužina 6.00m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susjedna parkirana vozila.
- Izlaz sa parkirališnog mjesta na trotoar obezbijediti ukošenim ivičnjakom nagiba najviše 10%, širine najmanje 120 cm,
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.
- Površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.),
- Parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti označiti odgovarajućim znakom u skladu sa propisima
- Kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 1:12 za novoprojektovane objekte i za dužinu rampe do 9.00m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1:10.
- Maksimalni nagib rampe, dužine do 12.00m je 1:16 a kod rampi dužine do 15.00m, maksimalni nagib je 1:20. Za sve rampe duže od 9.00, mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1.40m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0.90m.
- Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 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 („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

	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.09a – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • 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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.08a - <i>Hidrotehničke infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod Bistrica d.o.o. Bijelo Polje, broj 161 od 30.01.2024. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br.07a – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, broj 14-332/24-53/1 od 26.01.2024. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.pošтовati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI 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 ("SI 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 ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Inženjersko geološke karakteristike

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) rađenoj za potrebe Revizije GUP-a Bijelog Polja ovaj prostor je obilježen sa 4 kategorije:

I2 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava spaleozojskog porijekla sa glinom pjeskovnom i pjesak sitnozrni prašinast. Malo zaglinjen sa uklopcima šljunka - nagib terena 5-10o, stabilan, nosivost 20N/cm².

II1 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava pleozojskog porekla sa glinom pjeskovitom i prašinastom, sitnozrni pesak. Malo zaglinjen i šljunkovit - nagib terena 5o, stabilan, nosivost 20N/cm².

III2 - glina, pjesak i prašina koja se smjenjuje sa šljunkom, terasni otseci, aluvijalni, deluvijalni, proluvijalni i barski sedimenti različitog petrografskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-150, uslovno stabilni i stabilni tereni nosivosti 20N/cm².

IV3 - pjesak, šljunak, glina sa neravnomjernom granulacijom smjenom različitog petrografskog sastava, paleozojskog porjekla, jako izražene anizotropije u pogledu sastava i fizičko mehančkih svojstava stjena poleozojskog porekla jako izraženog anizijskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-40o, nestabilni tereni nosivosti 12-20N/cm².

Hidrološke karakteristike

Najznacajniji hidrografski objekat predstavlja rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče srednjim tokom, dužinom 40 km, proticajem 70,2 m³/sek.

Maksimalni vodostaji i kolicina vode su u decembru i maju, a minimalni u septembru i oktobru. Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta čitav prostor Detaljnog urbanističkog plana je u zoni potresa jačine VIIo MCS.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $> K_d >$ 0,47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9o MCS

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.

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 225, Zona 3
Površina urbanističke parcele	1291,88 m ²
Max površina prizemlja	645.94m ²
Maksimalna BRGP	3875.64m ²
Indeks zauzetosti	0.50
Indeks izgrađenosti	3.00
Maksimalna spratnost	P+5

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Objekti koji su evidentirani na terenu (bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole) a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadražiti a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata kroz posebne opštinske programe i uslove i biće definisano kroz međusobne ugovore.

U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima:

- stanovanje (na 1000 m²) -----8 pm (lokalni uslovi min6, a max 9 pm);
- proizvodnja (na 1000 m²) -----10 pm (3-12 pm);
- fakulteti (na 1000 m²) -----5 pm (5-18 pm);
- poslovanje (na 1000 m²) -----15 pm (5-20 pm);
- trgovina (na 1000 m²) -----30 pm (20-40 pm);
- hoteli (na 1000 m²) -----15 pm (10-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) -----60 pm (20-100 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----12 pm

Na individualnim parcelama potrebno je obezbijedeno min. jedno parking mjesto po stanu.

Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu/podrumu ili prizemlju planiranih objekata.

Garaže u suterenu/podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max. nagiba do 12%.

Parkiranje na sopstvenoj parceli može biti riješeno kao površinsko ili organizovano u višeetažnim podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta.

Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Raščišćavanjem pomoćih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva (pogotovu stambenih blokova višeporodičnog stanovanja), dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem.

Planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na višeporodičnim stambenim objektima, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučaju jedinstvene intervencije za sve etaže uz dobijanje prethodne saglasnosti nadležnog organa lokalne samouprave.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou, pri čemu je potrebno voditi računa da ne dođe do vizuelnog "zagađenja" reklamnim panoima (veličina, kolorit i broj), te je potrebno predloge natpisa i panoa prije ugradnje staviti na uvid nadležnom organu lokalne samouprave koji odlučuje o davanju dozvole.

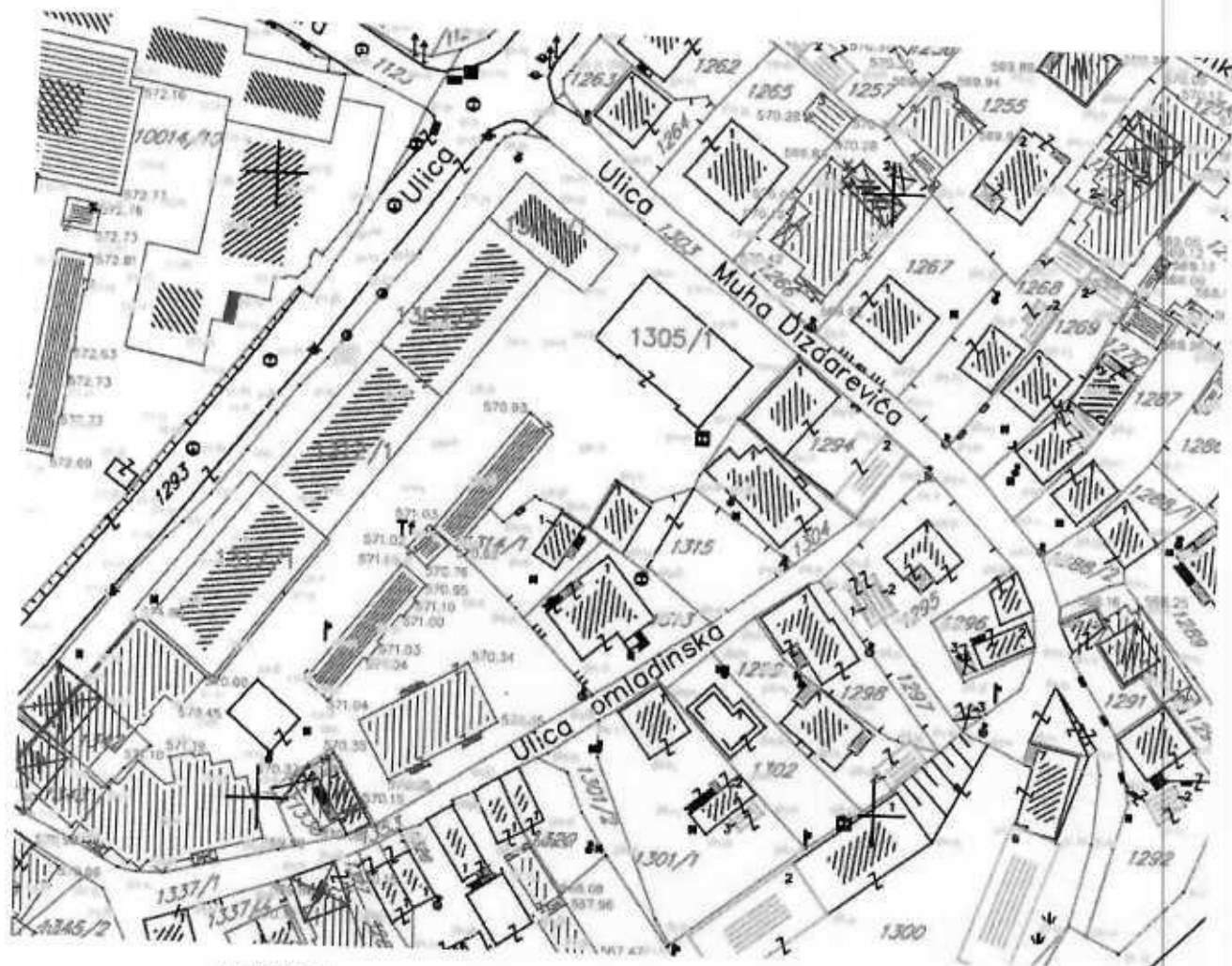
Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.







Projekat objekta i projekat spoljašnjeg uređenje i ozelenjavanja prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom.

Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

	<p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>/</p>	
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspeksijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>		<p>Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đukić <i>Nataša Đukić</i></p>
		 <p>MINISTAR Janko Odović</p>
<p>PRILOZI</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-274/2 od 29.01.2024. godine; - Akt Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, broj 14-332/24-53/1 od 26.01.2024. godine; - Akt Vodovod Bistrica d.o.o. Bijelo Polje, broj 161 od 30.01.2024. godine. 	



LEGENDA




-  Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  Granica vlasništva - katastarska parcela
-  Oznaka katastarske parcele
-  Postojeći objekti
-  Pomoćni objekti
-  Nazivi objekata, ulica, rijeka

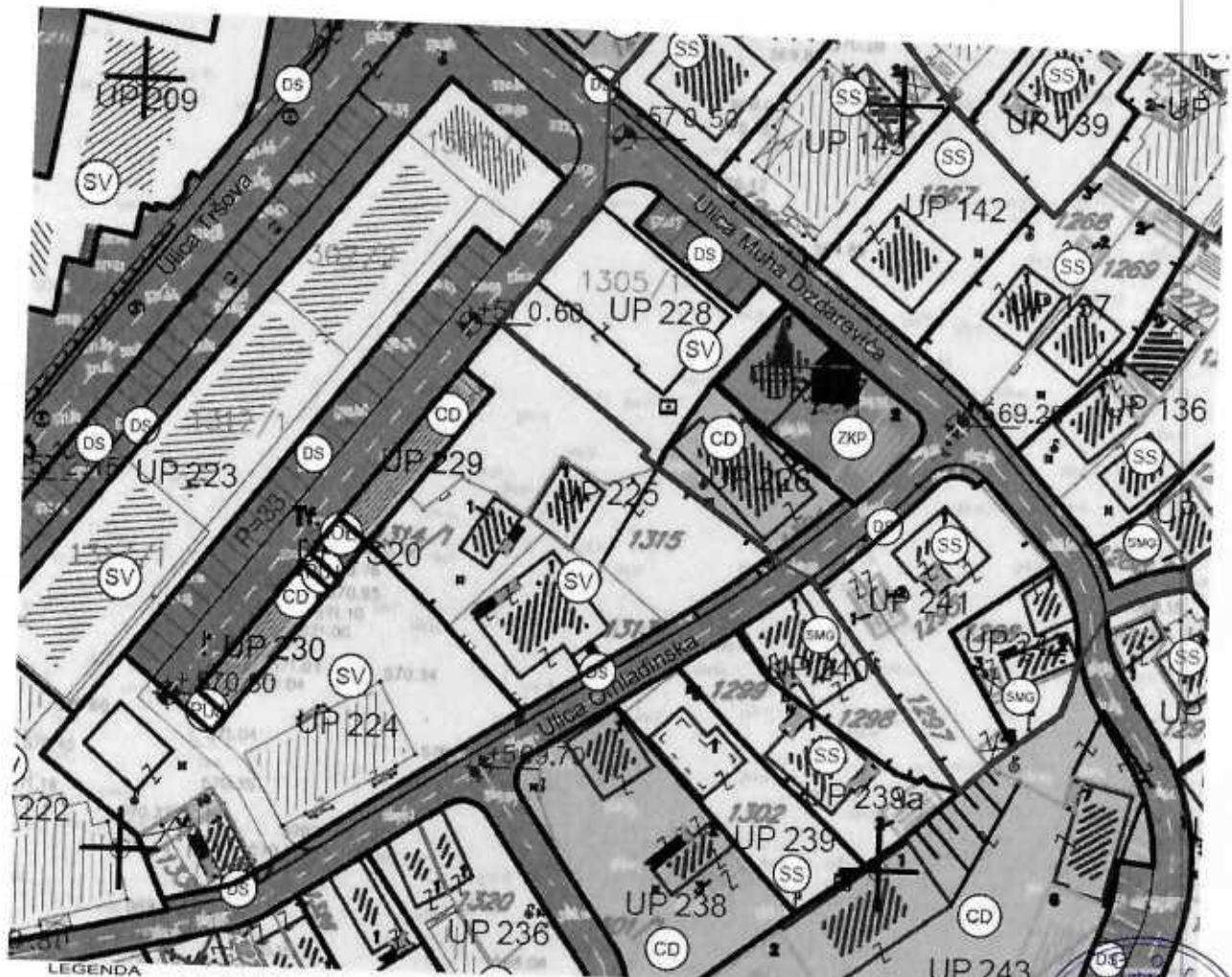


Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata

Investitor	Oznaka sjevera
 Opština Bijelo Polje	
Obradivač	Skala
 republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorice	R 1:1500
	Broj lista
	01



LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Naziv objekata, ulica, rijeka
- Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine
- Površine za stanovanje veće gustine
- Površine za centralne djelatnosti
- Površine za mješovite namjene
- Površine za turizam - hoteli
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- Površine za kulturu
- Površine za zdravstvenu zaštitu
- Površine za sport i rekreaciju
- Pojedinačna kulturna dobra
- Površine za vjerske objekte
- Površine za groblja
- Površine javne namjene
- Površine ograničene namjene
- Ostale prirodne površine
- Površine kopnenih voda
- Objekti elektroenergetске infrastrukture
- Drumski saobraćaj
- Zaštitni zeleni pojas uz rijeku Lim

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

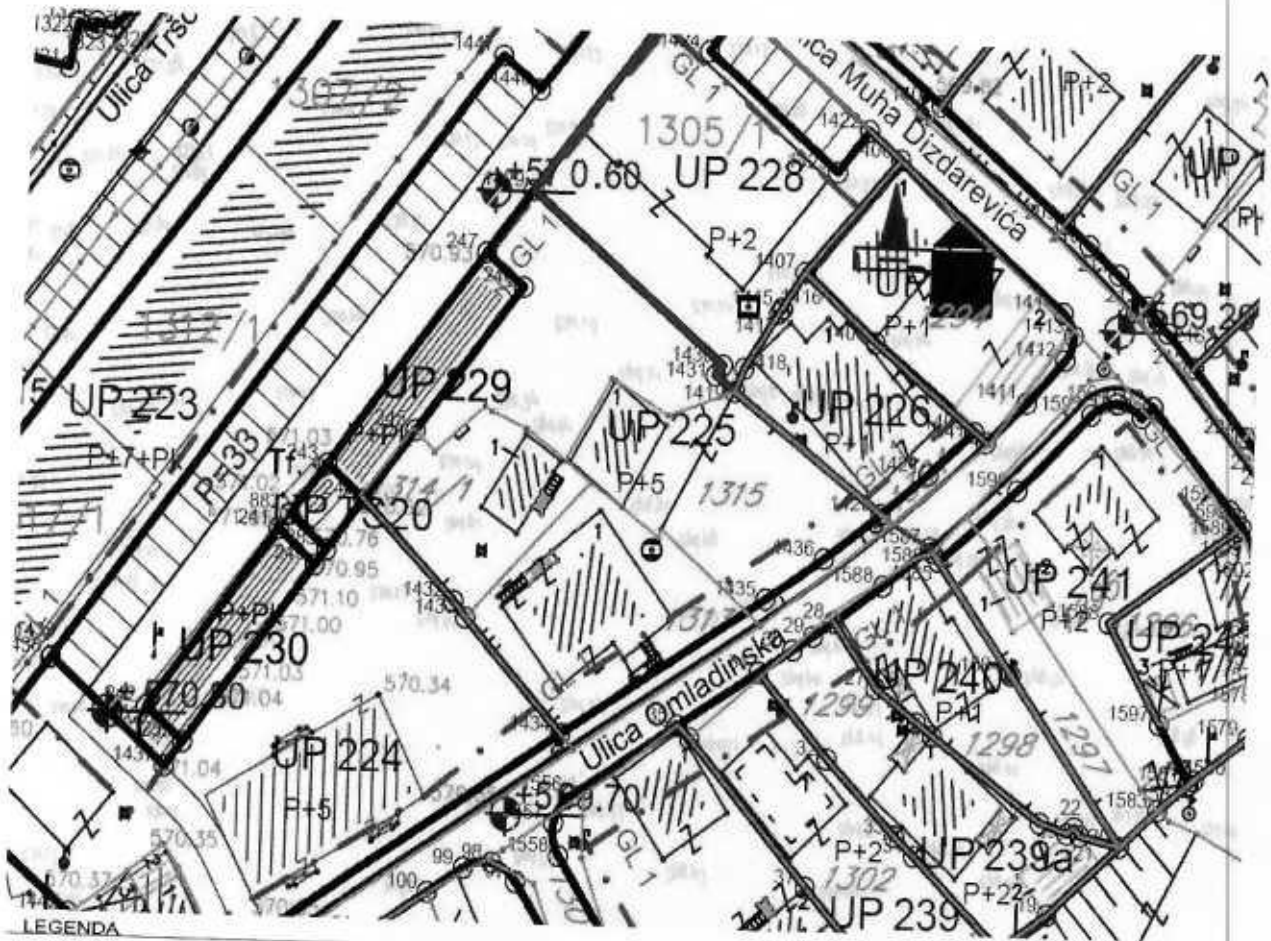
- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra



Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Namjena površina

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	Razmjera
IZUP Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	05



LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- Broj zone
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka
- Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Spratnost objekata
- Građevinska linija GL0
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL2
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo
- Ivičnjak
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Autobusko stajalište
- Benzinska pumpa
- Željeznička pruga sa zaštitnom zonom
- Željezničko stajalište

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra



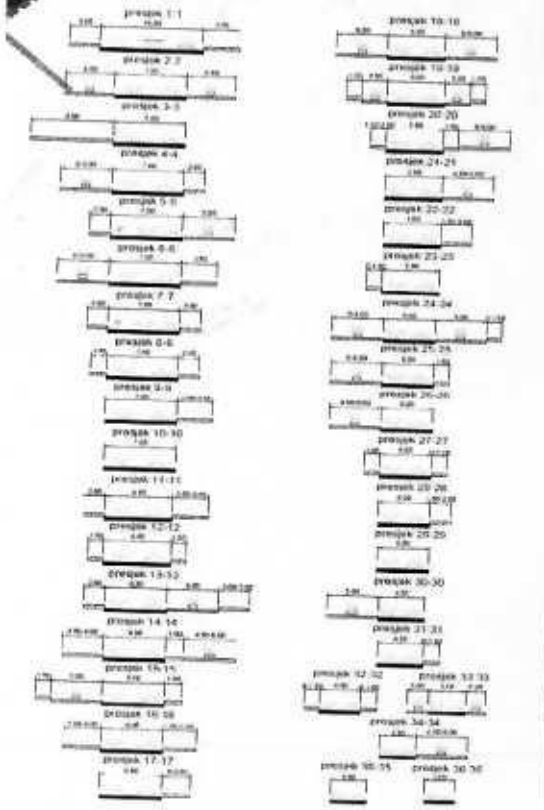
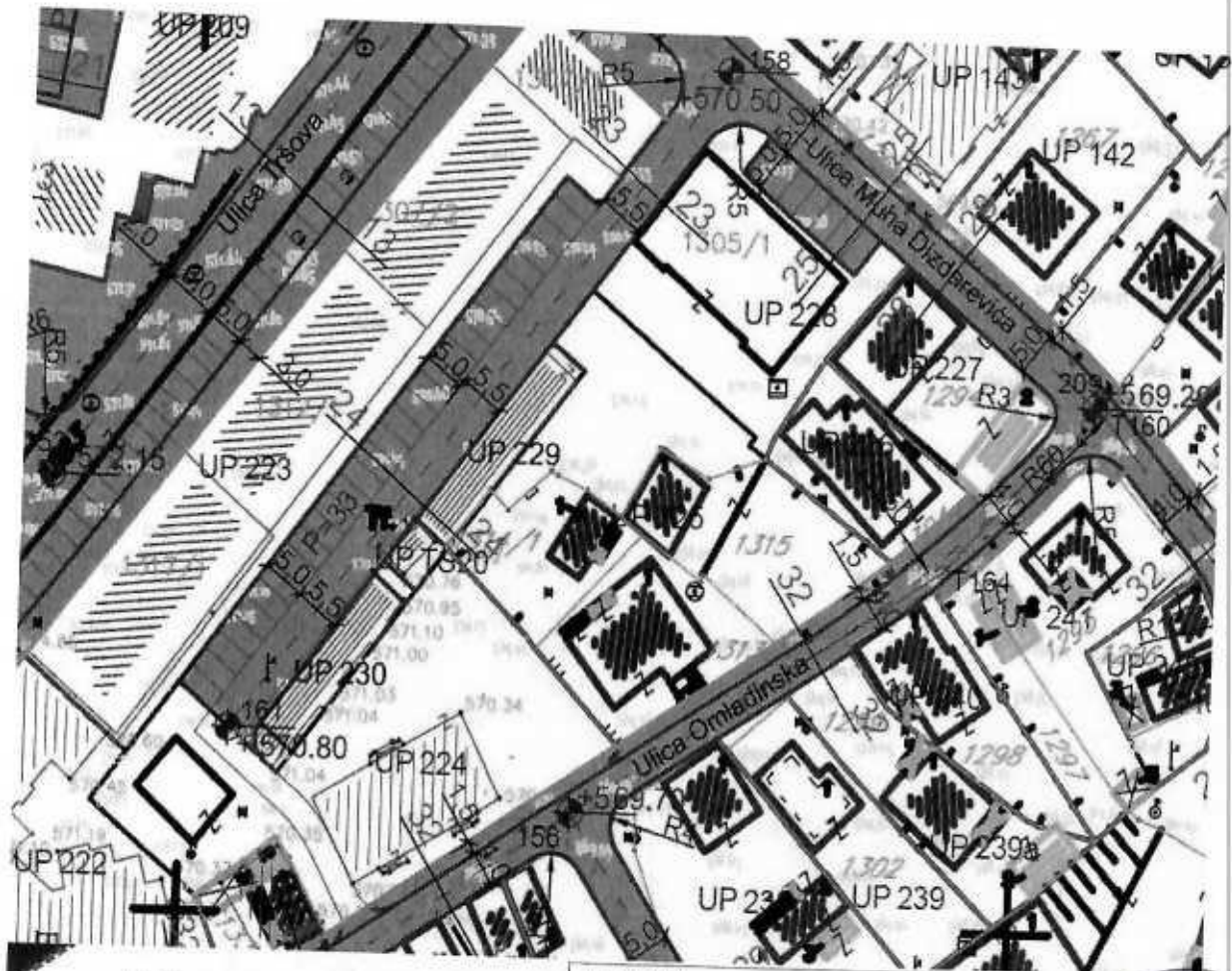
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tačkama urbanističkih parcela

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obrađivač	Skala
republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	06

P:1291.47	247	7398443.334	4766163.94
	246	7398447.272	4766160.859
	245	7398436.599	4766147.219
	244	7398431.472	4766140.666
	1432	7398441.1	4766131.56
	1433	7398442.36	4766130.04
	1434	7398452.499	4766119.504
	1435	7398473.222	4766132.651
	1436	7398479.107	4766136.582
	1420	7398484.79	4766140.8
	1419	7398469.35	4766151.78
	1431	7398467.317	4766153.225
	1430	7398468.032	4766154.138
	1429	7398447.956	4766169.847





LEGENDA

	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana		trotoar
	granica i taraj zone		oznake širine ulice
	granica vlasništva - katastarska parcela		kođe saobraćajnice
	oznaka kućastarske parcele		nivela cije saobraćajnice
	granica urbanističke parcele		tunel
	oznaka urbanističke parcele		most / podzemni prolaz
	kategorija zaštite prirodne baštine		autobusko stajalište
	planirane saobraćajnice		benzinska pumpa
	nazivi objeakata, ulica, rijeke		željeznička pruga
	oznaka presjeka saobraćajnice		željezničko stajalište
	osovine saobraćajnice		javna parking/parazha

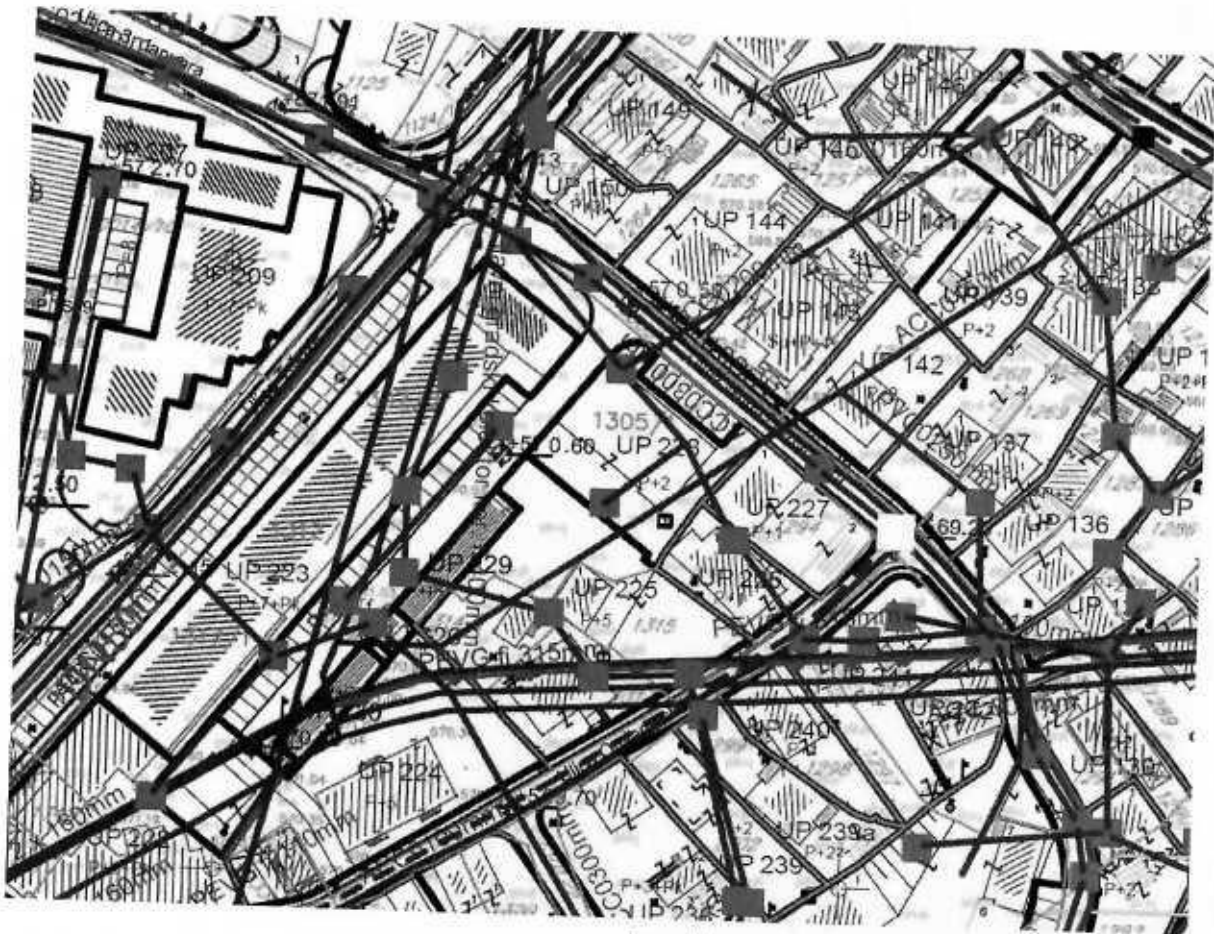


Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Saobraćajna infrastruktura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obrađivač	Razmjera
Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgrivke	R 1:1000
	Broj lista
	07



LEGENDA

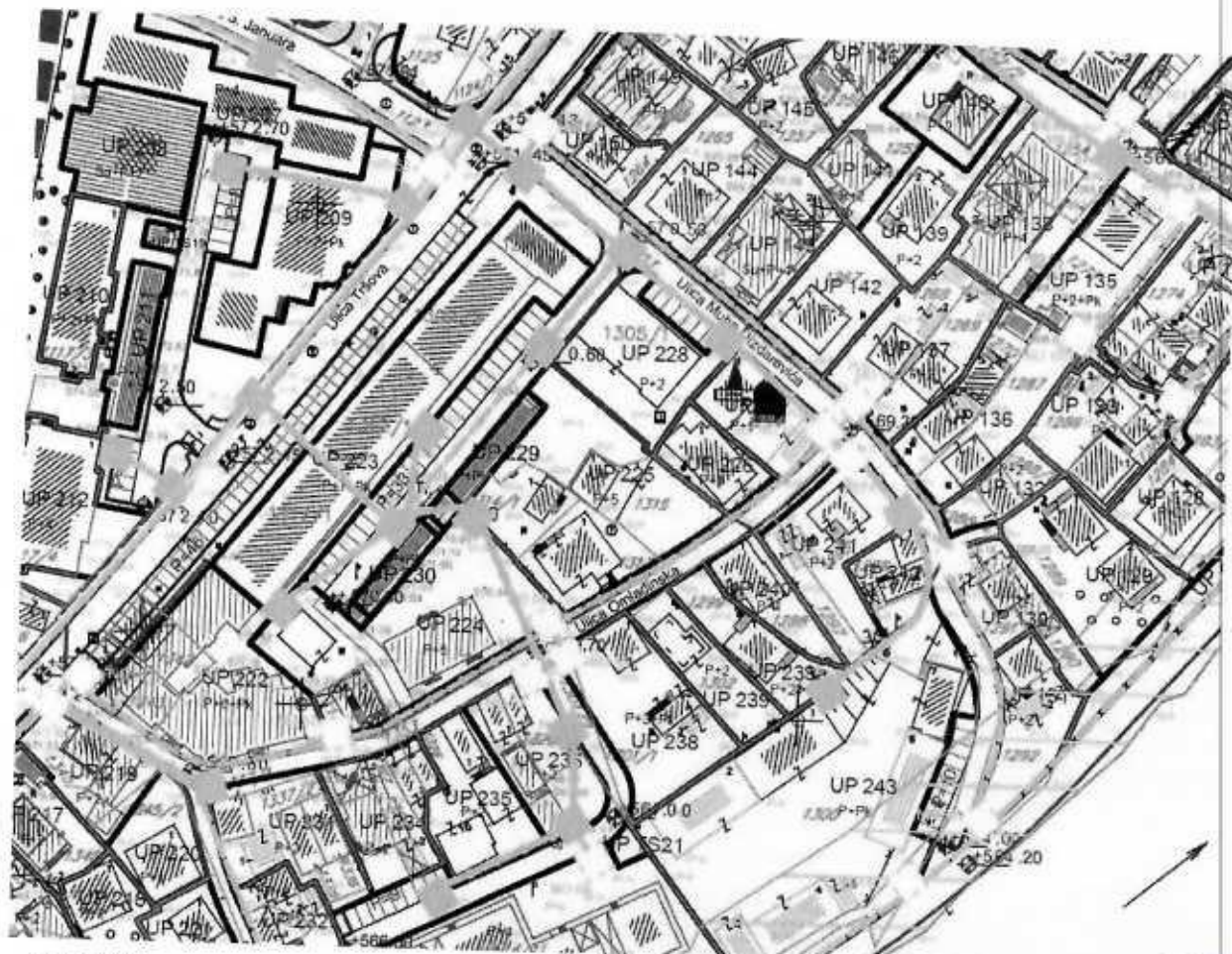
- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- Broj zone
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka
- Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Spratnost objekata
- površine kopnenih voda
- postojeci vodovod
- planirani vodovod
- ukidanje vodovoda
- PEVG fi 315mm - izvedeni ali nije prespojan u gradski vodovodni sistem
- planirani rezervoar
- postojeci kanalizacioni vod fekalne kan.
- postojeci reviziono okno fekalne kan.
- planirani kanalizacioni vod fekalne kan.
- planirano reviziono okno fekalne kan.
- smjer odvođenja fekalne kan.
- postojeci kanalizacioni vod atmosferske kan.
- postojeci reviziono okno atmosferske kan.
- planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
- smjer odvođenja atmosferske kan.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje



Hidrotehnička infrastruktura - plan

Investitor Opština Bijelo Polje	Oznaka sjevera
Obrađivač rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Razmjera <div style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">R 1:1500</div>
	Broj lista <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">08a</div>



LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarske parcele*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka
- Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- II kategorija zaštite - zeleni pojas
- Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor LC Bijelo Polje
- TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektr. komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
- TK podzemni vod - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa bakarnim kablom
- TK okno - postojeće kablovsko okno
- Planirani TK podzemni vod - planirana elektr. komunikaciona infrastr. sa 4 PVC cijevi 110mm
- Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1,....,NO 406

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra



Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektronska komunikaciona (Telekomunikaciona) infrastruktura

Investitor	Domena sjevera
Opština Bijelo Polje	
Osudnik	Namjera
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
razp	Broj lista
	10



LEGENDA

Pejzažno uređene zelene površine

Linearno zelenilo

Zelene površine javne namjene

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Park
- Trg
- Skver
- Uređenje obala
- Park šuma
- Pješačka ulica

Zelene površine ograničene namjene

- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo administrativnih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo vjerskih objekata
- Sportsko rekreativne površine
- Zelenilo objekata prosvete
- Zelenilo objekata zdravstva
- Zelenilo za turizam (Hoteli)
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Specijalizovani parkovi
- Površine za kulturu
- Pojedinačna kulturna dobra

Zelene površine specijalne namjene

- Groblje
- Zaštitni pojasevi
- Zelenilo infrastrukture
- Vrjedni dijelovi naseља
- Iačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
- Ostale prirodne površine
- Drumski saobraćaj

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra



Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Pejzažna arhitektura

Investitor	Opština Bijelo Polje	Ornaska sjevera	
Obradivač	republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	Ilanjers	
R 1:1500		Iliroj lista	
		11	



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: saobracaj@bijelopolje.co.me

Br: 14-332/24-53/1

26.01.2024. godine

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

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova veza akta broj 08-332/23-7733/3

Predmet: Obavještenje

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

02.02.2024

08-332/23-7733/2

Poštovani,

obratali ste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/24-53 od 24.01.2024.godine veza akt broj 08-332/23-7733/3 od 12.01.2024.godine za izdavanje saobraćajno tehničkih uslova za izgradnju novog obehkta namjene stanovanja veće gustine, na urbanističkoj parceli UP 225, zona 3 Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone-izmjene i dopune" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br.11/18). Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko tehničkih uslova, podnosioc zahtjeva Popović Igor iz Bijelog Polja.

Obavještavamo vas da ovaj organ izdaje saobraćajno tehničke uslove u skladu sa članom 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20), gdje je propisano u stavu 1 "Ako nije planskom dokumentacijom definisano priključenje lokacija na kojima se grade objekti ili postavljaju uređaji pored državnih puteva: stanica za snabdijevanje motornih vozila gorivom, auto-servisa, objekata za privremeni smještaj onesposobljenih vozila, putnih baza, autobaza za pružanje pomoći i informacija učesnicima u saobraćaju, ugostiteljskih objekata, turističkih objekata, trgovinskih objekata, sportsko-rekreativnih objekata i drugih komercijalnih objekata, može da se vrši na osnovu saglasnosti organa uprave, a u skladu sa zakonom kojim je uređeno planiranje prostora i izgradnja objekata." i u stavu 2 istog člana "Saglasnost iz stava 1 ovog člana na opštinskim putevima, izdaje organ lokalne uprave".

Pošto se predmetna lokacija nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone" u kojem je definisano priključenje lokacija na lokalni put, ne postoji potreba za izdavanjem saobraćajno-tehničkih uslova i saglasnosti od ovog organa.

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, adresa: IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica
- u spise


Duško Ružić
Sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

Jadranka Radojević, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495
Alida Dizdarević, samostalni savjetnik III za saobraćaj



05. 02. 2024

Opis	Broj	Vrijednost
08-332/23-7733/3		

Podgorica, 29.01.2024. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-274/1

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-274/1 od 25.01.2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-7733/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 225, zona 3, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone – izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, br. 11/18) opština Bijelo Polje, 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“, redni broj 12. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su 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, Crna Gora
tel: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me





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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine
IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica

Djelovodni br.: 161
Datum: 30.01.2024.godine

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Popović Igor-a** iz Bijelog Polja (tel. ---), D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na dijelovima katastarskih parcela br. 1315, 1313, 1314/1 i 1305/1 KO Bijelo Polje, u opštini Bijelo Polje.**

Primljeno	05.02.2024
Ore	08-332/23-7733/4
Priloga	
Ukupno	

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a, br. 08-332/23-7733/4 od 12.01.2024.god.**, dostavljamo Vam uslove za priključenje objekta na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 1315, 1313, 1314/1 i 1305/1 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø110mm prolazi ulicom Rista Ratkovića gdje treba planirati priključenje objekta koji se planira na kat. par. br. 1315, 1313, 1314/1 i 1305/1 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **120cm**. Priključenje objekta može se izvršiti na ACC Ø110mm. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 bara**. Za priključenje objekta planirati armirano – betonski vodomjerni šaht minimalnih **unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm**, sa ugradnjom **lakog metalnog poklopca Ø600mm ili 60x60cm**. Vodomjernu šahtu smjestiti na mjestu izrade priključka, odnosno na maksimalnoj udaljenosti 2 metra od regulacione linije za kat. parc. za koje se izdaju UT uslovi. Vodomjerna šahta mora biti izvan objekta kako bi se omogućio pristup mjernom instrumentu – vodomjeru. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil**. Sklonište za vodomjer mora biti termički izolovano. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. Klasa vodomjera „C“. U slučaju postojanja više stambenih, odnosno poslovnih jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu posebno. Za veće priključke od 50mm predvidjeti vodomjere kombinovanog tipa. U slučaju postojanja hidrantske mreže za hidrantsku mrežu treba predvidjeti poseban mjerac (vodomjer) kombinovanog tipa sa daljinskim očitavanjem, a u svemu prema gore navedenim uslovima. Kod zgrada namijenjenih za kolektivno stanovanje predvidjeti hidrotehničke ormariće za smještaj vodomjera smještene u zajedničkim prostorijama objekta, u ovom slučaju je potrebno predvidjeti i šahtu sa kontrolnim vodomjerom i vodomjerom za hidrantsku mrežu. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. Investitor je obavezan da riješi sve imovinsko pravne odnose i priključnu liniju položi do mjesta priključenja prema UT uslovima





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 G,
Šifra djelatnosti 41.000

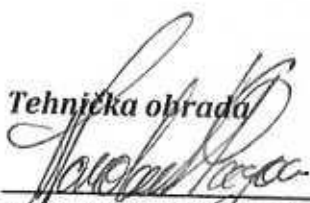
CKB banka: 510 2196 48, Hipotekarna banka: 520 13821 31, Atlas banka: 505 96494-37, Prva banka: 535 5787 81

Fekalna kanalizacija ACC Ø300mm prolazi ulicom Rista Ratkovića, na ovoj kanalizacionoj mreži treba planirati priključenje budućeg objekta (približan položaj mjesta priključenja dat je na skici u prilogu). Prilikom projektovanja instalacija fekalne kanalizacije predvidjeti priključenje na odgovarajuće reviziono okno. 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 planira na kat. parc. br. 1315, 1313, 1314/1 i 1305/1 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.

Za dodatna pojašnjenja kontaktirati tehničku službu Vodovoda „Bistrica“ Bijelo Polje na telefon 050/432-239 – centrala.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

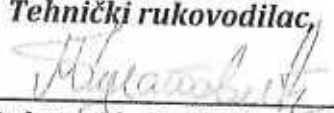
Tehnička obrada


Tomović Radoš dipl. inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



Mesto pripisano za namenu objekta za stanovanje iz 1962.

