

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za uređenje prostora Br.06/2-332/21-5694/4-60 07.09.2021.godine</p>	 <p>OPŠTINA BIJELO POLJE</p>
2	Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl.list CG“, br.87/18, 75/19 i 116/20 ) i podnijetog zahtjeva Hajdarpašić Kenana iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima i namjeni (koji je upisan u In.1739 KO Bijelo Polje na katastarskoj parceli br.1705 kao porodično stambena zgrada (broj zgrade 1) površine u osnovi 58m <sup>2</sup> spratnosti prizemlje i sprat) na urbanističkoj parceli UP 130 (urbanistički blok 2) koju čine katastarske parcele br.1705 i 1700 i dio katastarske parcele 1799/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.11/18).	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Hajdarpašić Kenan iz Bijelog Polja-Ul. III Sandžačke
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> <p>Katastarska evidencija</p> <p>Prema listu nepokretnosti 1739 – Prepis, KO Bijelo Polje na katastarskoj parceli br.1705, površine 226m<sup>2</sup>, evidentirana je porodična stambena zgrada kao objekat br. 1 spratnosti prizemlje i sprat bruto površine osnove prizemlja 58m<sup>2</sup>, poslovne zgrade u vanprivredi kao objekat br.2 spratnosti prizemlje bruto površine osnove prizemlja 21m<sup>2</sup> kao i dvorište površine 147m<sup>2</sup>.</p>	

	7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	<p>Urbanistička parcela UP 130 – zona 2 - nalazi se u zoni koja je izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje planirana za stanovanje srednje gustine (SS).</p> <p>Površine za stanovanje (S) su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi 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);</p> <p>U okviru namjene stanovanja ne mogu se graditi privredni i poslovni objekti koji zahtjevaju izradu elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Ukoliko se radi o specifičnim objektima ili potreba izrade elaborata.</p> <p>U okviru UP 16 planirano je porodično stanovanje – TIP 3 stanovanje do 500m<sup>2</sup> bgrp / max.4 stambene jedinice.</p> <p>Ukoliko je na urbanističkoj parceli prepoznato da je došlo do prekoračenja zadatih urbanističkih indikatora sa već zatećenim/izvedenim objektima, a objekti ne izlaze iz granica novoformirane urbanističke parcele, moguća je rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima u cilju održavanja objekta.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>	<p>Na grafičkom prilogu "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelierte" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.</p> <p>Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u prilogu "06d. Plan parcelacije, regulacije i nivelierte".</p> <p>Grafički prilozi su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova.</p> <p><b>Napomena:</b> U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije.</p> <p>Predmetna UP 130 površine 753,38m<sup>2</sup> formirana je od katastarske parcele br.1705 i 1700 i dijela katastarske parcele 1799/1 KO Bijelo Polje.</p> <p>Članom 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.</p>
7.3.	<b>Gradevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>	<p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p>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.</p> <p>Gradevinska 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.</p> <p>Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, shodno grafičkom prilogu –Plan</p>

	<p>parcelacije, regulacije i nivelicacije koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Gradevinska linija: zadržava se postojeća gradevinska linija.</p> <p>Minimalna udaljenost objekta od susjednih parcela prema grafičkim prilozima.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seismološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.</p> <p><b>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:</b></p> <p>Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i gradevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjeru za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.</p> <p><b>Zaštita od požara:</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjeru zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG2, br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG ", br.8/93).</p>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspektom zagađenja životne sredine.</p> <p>Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito princip ozelenjavanja prostora. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije. Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)</p>
10	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>

### **Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)**

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvjetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

**Smjernice za ozelenjavanje:** – kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta; – pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima; – predvrt reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga; – razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke rješiti podizanjem žive ograde; – za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ogradijanje se preporučuje postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica. Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

### **Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:**

– Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. – U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje – Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazen i sl. – Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. – Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. – Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta poželjno je da bude prirođan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl. – Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju. – Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele. – Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata. – Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblike cvjetova i plodova tako i zbog oblike krošnje drveća. Kombinacijom liščarskih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste 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. – Forsirati ogradijanje parcela živicama i šumarcima

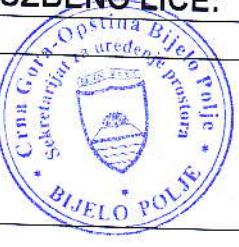
		kako bi se održala slika predjela i sačuvao autentični.
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mјere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>	/
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	/
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormana sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mjernim uređajima.  Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormane sa opremom za mjerjenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazdušna mreža priključne mjerne ormane objekat postaviti na betonskim NN

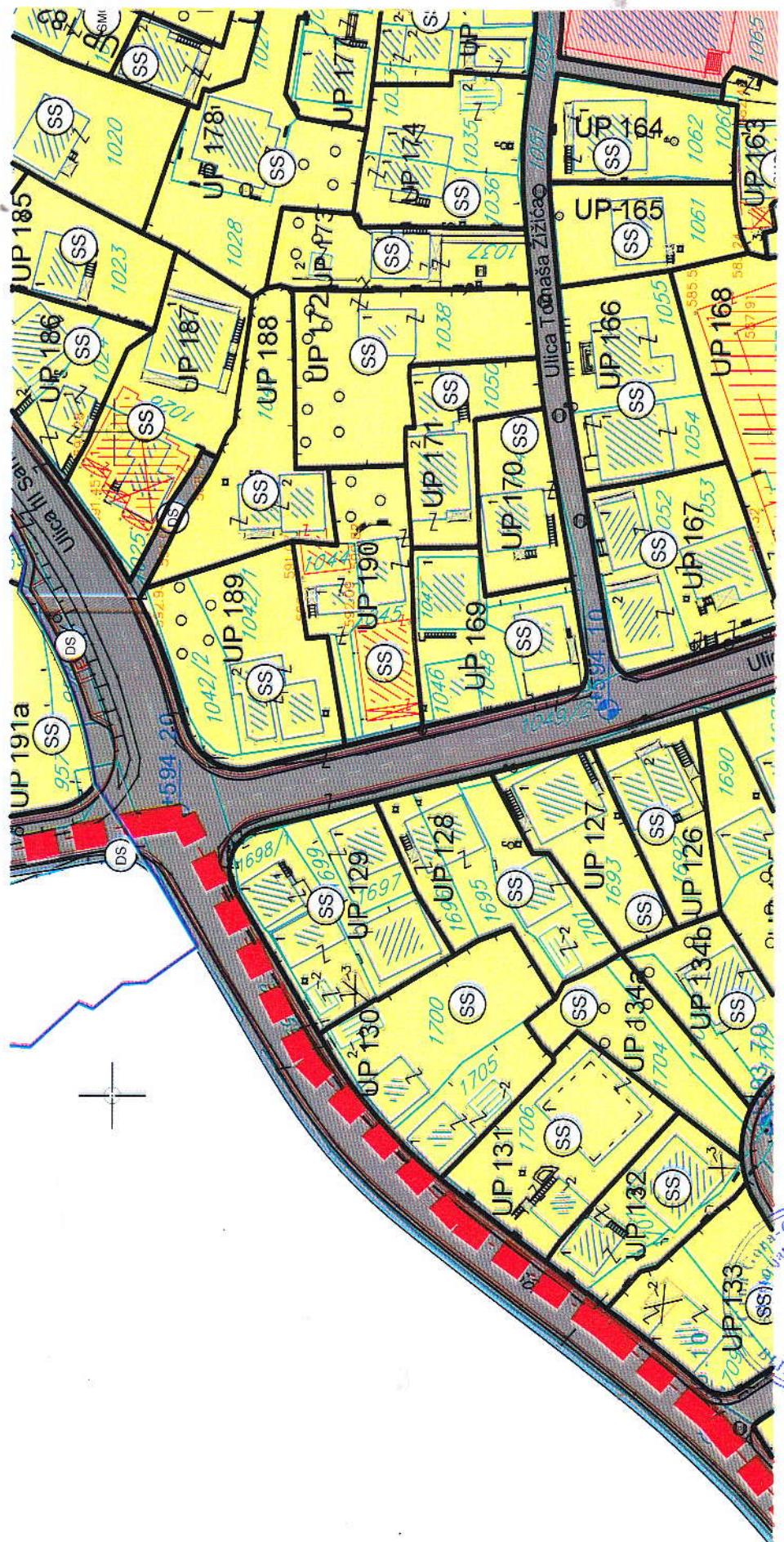
	<p>stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte.</p> <p>Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)</li> <li>-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore broj 06-51/12 od 11.02.2020.godine nisu traženi posebni tehnički uslovi CEDIS-a.</li> </ul> <p>Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</p>
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Sekretarijat je aktom br.06/2-332/21-5694/3-60 od 09.08.2021.godine od DOO Vodovod „Bistrica“ zatražio uslove za priključenje. DOO Vodovod „Bistrica“ je primio zahtjev 11.08.2021.godine i pošto u zakonom propisanom roku od 15 dana nisu dostavili traženo, to se shodno članu 74 stav 8 Zakona smatra da su saglasni sa dostavljenim urbanističko – tehničkim uslovima.</p> <p>Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.</p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Svakoj parcijskoj jedinici je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.</p> <p>Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu-gradsku ulicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja – Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje koji je sastavni dio ovih uslova.</p>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p>Priklučak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracijskih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu. Priklučak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.</p> <p>Takođe koristiti sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> </ul>

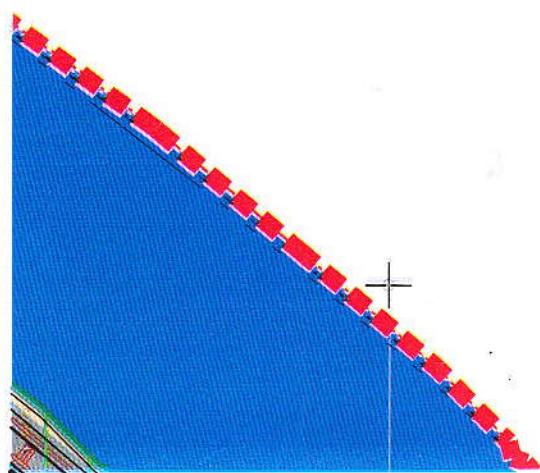
	<p>-sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</p> <p>-adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p> <p><b>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</b>          Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajući PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktni priključak za individualni objekat).</p>
18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p>Meteorološki podaci:</p> <p>Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtoplij i mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1 635,3 časova, srednji mješevni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova.</p> <p>Veći 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). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mješevna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm.</p> <p>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%.</p> <p>U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.</p>
19	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>
20	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>

Oznaka urbanističke parcele	UP 130 -zona 2 -
Površina urbanističke parcele	753,38m2;
Maksimalni indeks zauzetosti	kao u postojećem stanju
Maksimalni indeks izgrađenosti	kao u postojećem stanju
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	kao u postojećem stanju
Maksimalna spratnost objekata	prizemlje i sprat (postojeći objekat)
Maksimalna visinska kota objekta	kao u postojećem stanju 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 1.000 m2) ----- 15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm); proizvodnja (na 1.000 m2) ----- 20 pm (6-25 pm); fakulteti (na 1.000 m2) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1.000 m2) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1.000 m2) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1.000 m2) ----- 30 pm (20-40 pm); restorani (na 1.000 m2) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) ----- 25 pm. Objekti koji su evidentirani na terenu (bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole) a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadražti a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata kroz posebne opštinske programe i uslove i biće definisano kroz mođusobne ugovore.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Predmetna rekonstrukcija u postojećim gabaritima (horizontalnim i vertikalnim) i postojećoj namjeni obuhvata sledeće: ojačanje konstruktivnog sistema objekta, zamjena elektro i vodovodnih instalacija, zamjena krovne

	<p>konstrukcije i krovnog pokrivača i drugo.</p> <p>Rekonstrukciju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>U rekonstrukciji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.</p> <p>Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedene.</p> <p>Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade</li> <li>- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orientacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije</li> <li>- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)</li> <li>- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> <li>- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.</li> <li>- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.</li> <li>- Dvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima.</li> </ul>

21	<b>DOSTAVLJENO:</b> -Podnosiocu zahtjeva -Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta -a/a	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Dobrila Bugarin <i>D.Bugarin</i>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Aleksandra Bošković
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica <i>A.Boskovic</i>
25	<b>PRILOZI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>





UH 123 | UZLJANA UNUTARNE IZVJEŠTAJ

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

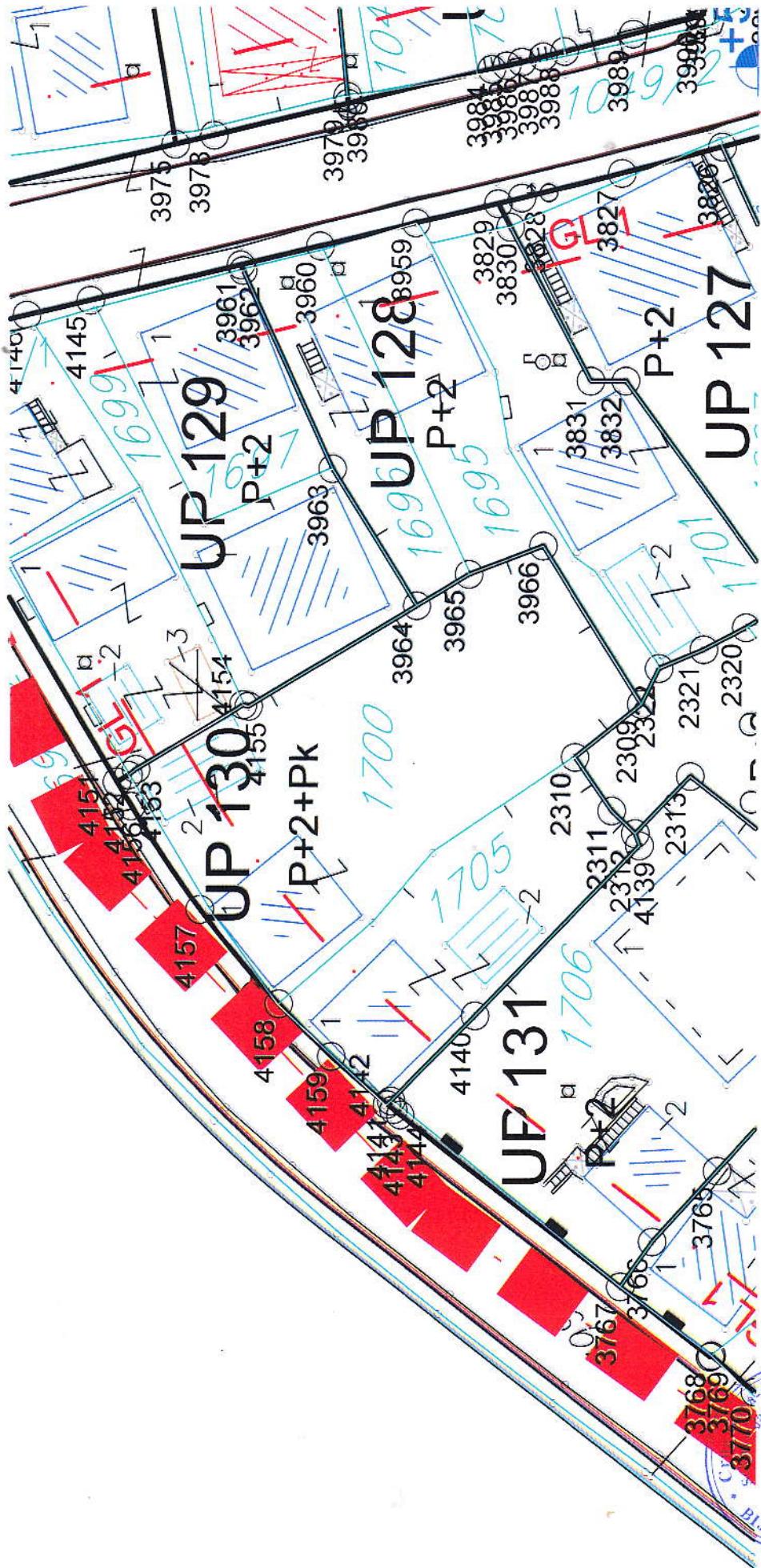


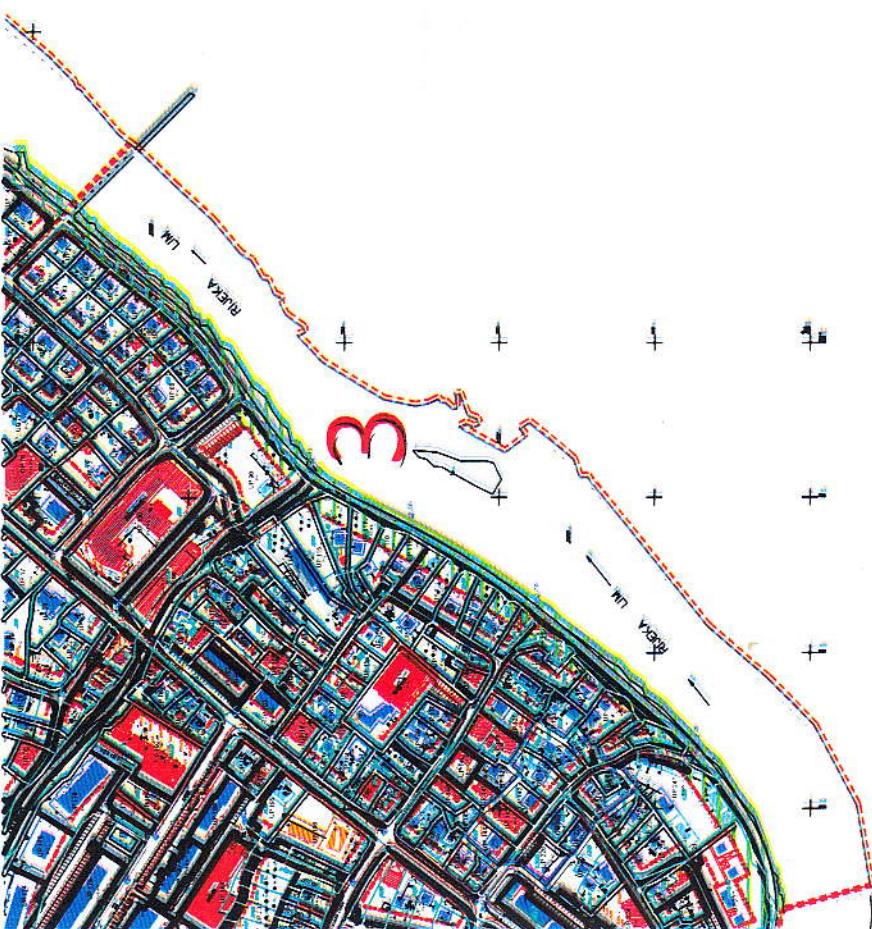
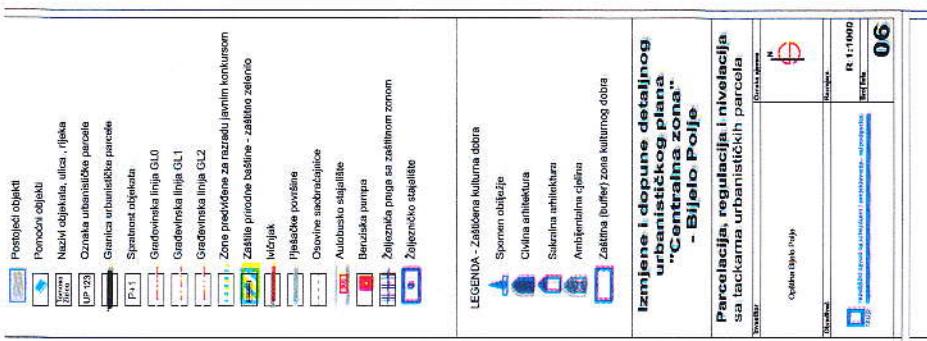
Površine za sport i rekreaciju



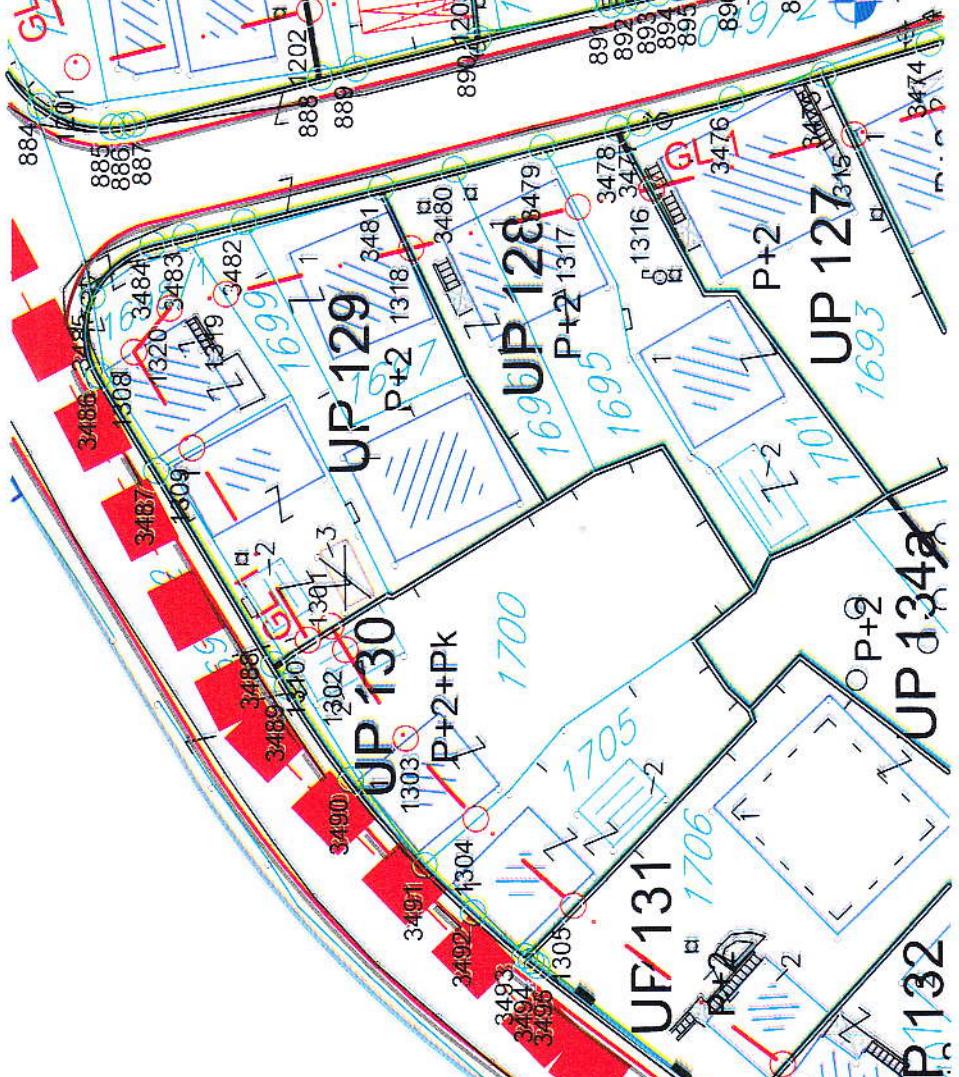
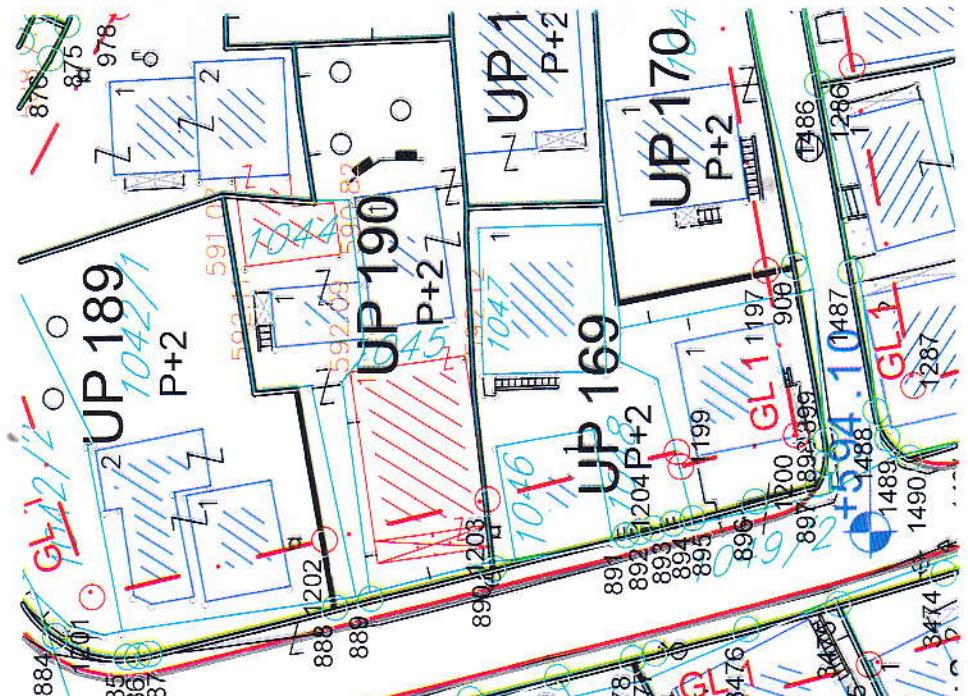
Prirodnaštva kultura dobra

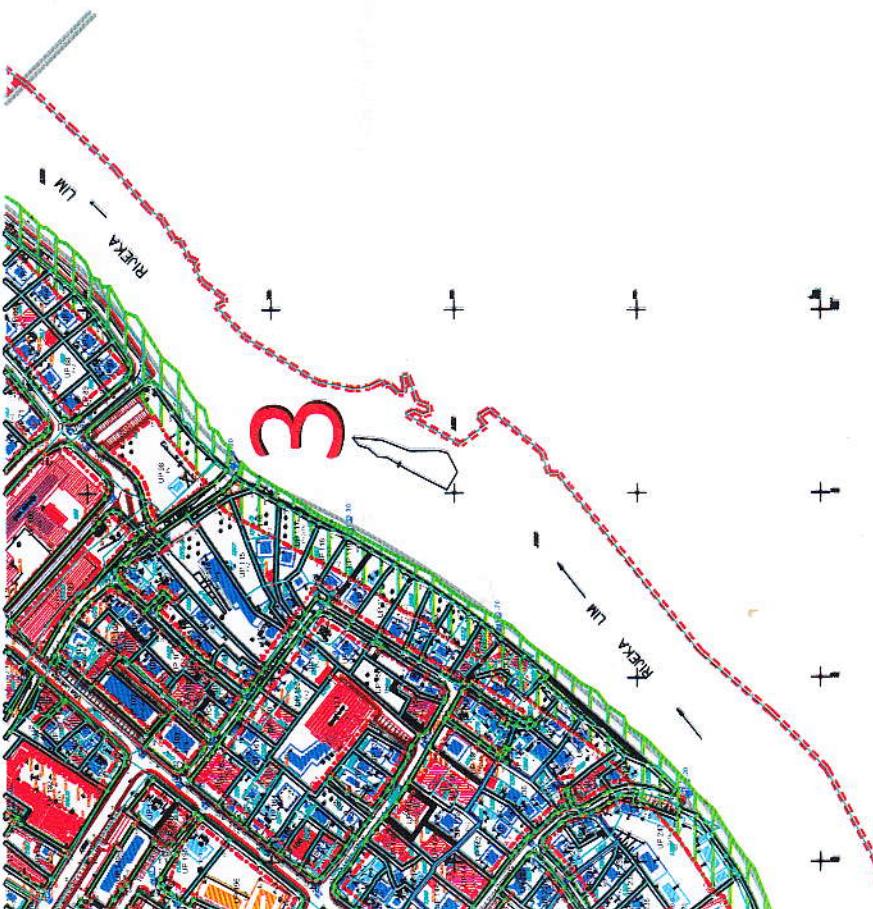
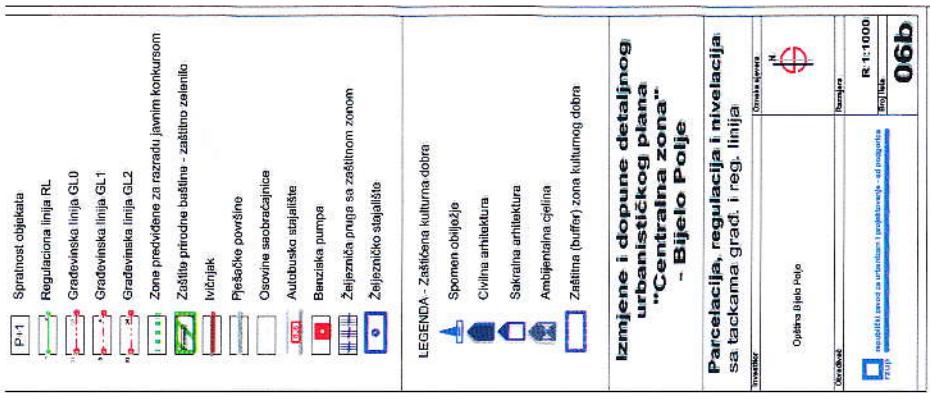












1290	4766930.1.143	4766930.1.143	1404	4766930.1.143	4766930.1.143	1404	4766930.226	4766930.226	100
1299	7398269.477	4766061	1481	7399012.307	4766930.226	1481	7399012.307	4766930.226	166
1300	7398265.117	4766060.598	1482	7399032.213	4766942.697	1482	7399032.213	4766942.697	166
1301	7398253.441	4766065.992	1483	7399024.781	4766753.363	1483	7399024.781	4766753.363	166
1302	7398241.476	4766102.213	1484	7399028.482	4766750.067	1484	7399028.482	4766750.067	166
1303	7398244.935	4766099.334	1485	7399025.76	4766744.94	1485	7399025.76	4766744.94	166
1304	7398243.985	4766098.193	1486	7399014.64	4766733.62	1486	7399014.64	4766733.62	166
1305	7398250.594	4766092.691	1487	7399001.68	4766720.58	1487	7399001.68	4766720.58	166
1306	7398249.113	4766090.911	1488	7398989.7	4766708.66	1488	7398989.7	4766708.66	166
1307	7398252.341	4766088.224	1489	7398982.731	4766703.149	1489	7398982.731	4766703.149	167
1308	7398250.165	4766085.611	1490	7398974.011	4766712.903	1490	7398974.011	4766712.903	167
1309	7398240.097	4766093.993	1491	7398982.184	4766719.425	1491	7398982.184	4766719.425	167
1310	7398241.057	4766095.146	1492	7398999.82	4766734.22	1492	7398999.82	4766734.22	167
1311	7398237.825	4766097.789	1493	7399008.15	4766741.28	1493	7399008.15	4766741.28	167
1312	7398234.663	4766106.064	1494	7399020.13	4766751.4	1494	7399020.13	4766751.4	167
1313	7398239.044	4766102.417	1495	7399135.288	4766855.851	1495	7399135.288	4766855.851	167
1214	72080222 605	4766884 535	1496	7399117 495	167	1496	7399117 495	167	167



1214

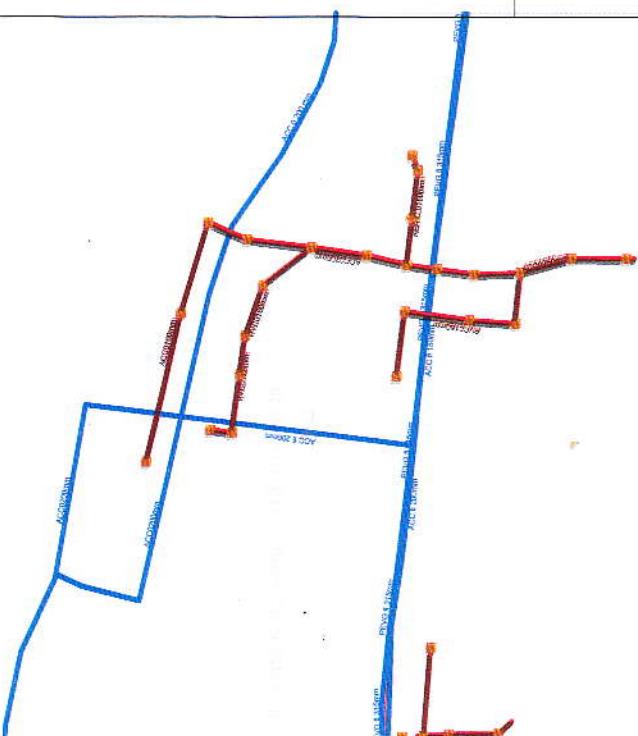


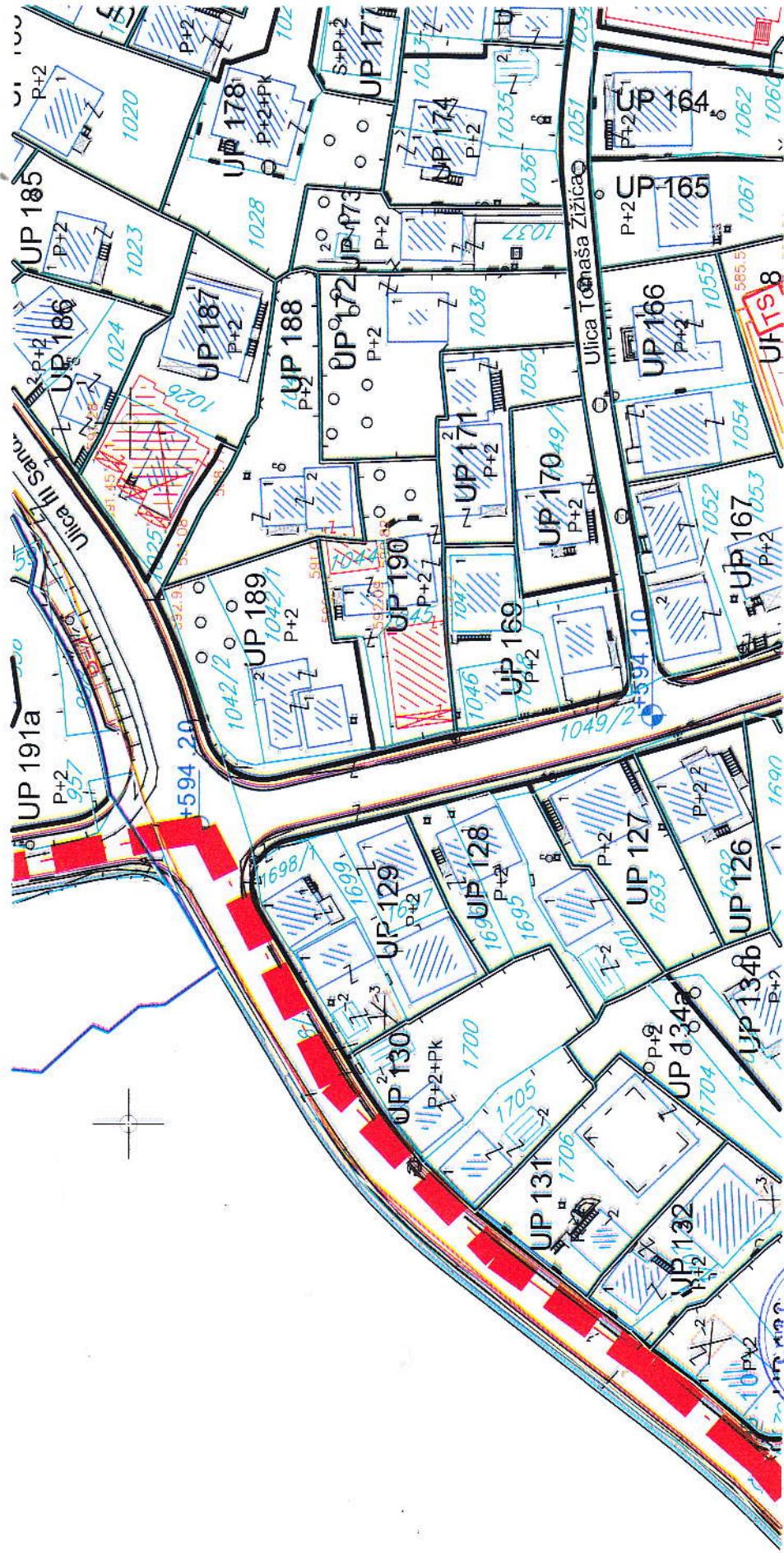
površine koprenih voda	postojeći vodovod	planirani vodovod
uklanjanje vodovoda		
	PEVG fi 315mm - izveden ali nije prespojen u gradski vodovodi sistem	
	planirani rezervoar	
		postojeći kanalizacioni vod fekalne kan.
		postojeće reviziono okno fekalne kan.
		planirani kanalizacioni vod fekalne kan.
		planirano reviziono okno fekalne kan.
		smjer odvodnjenja fekalne kan.
		postojeći kanalizacioni vod atmosferske kan.
		postojeće reviziono okno atmosferske kan.
		planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
		smjer odvodnjenja atmosferske kan.

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

**Hidrotehnička infrastruktura - plan**

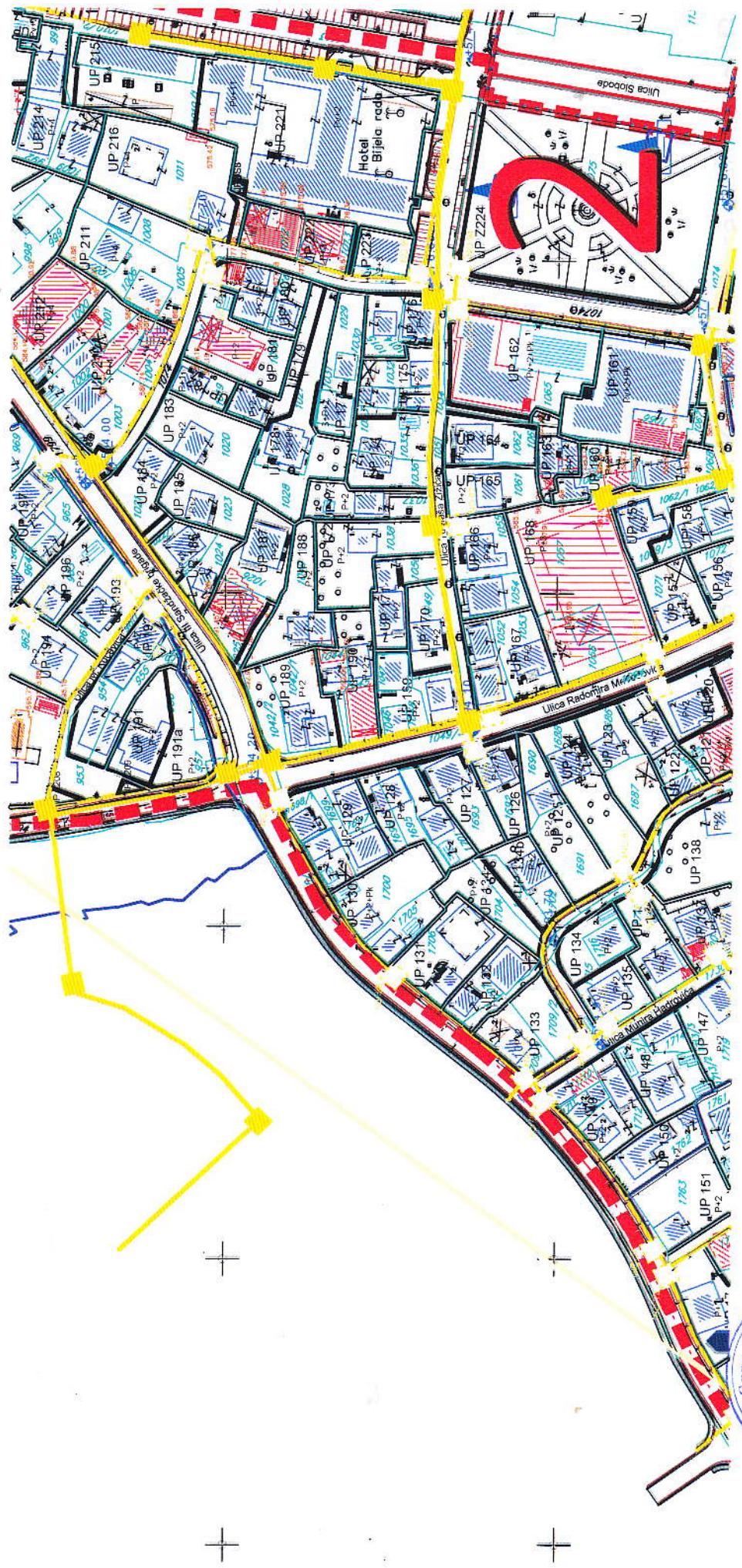
Investitor	Oznaka sjevera
------------	----------------



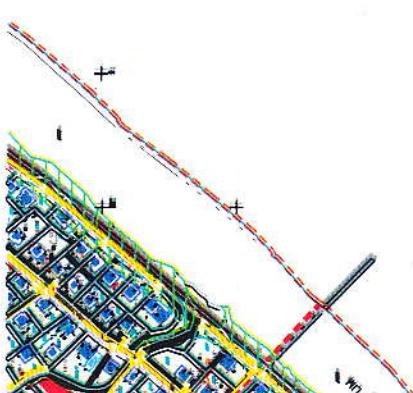


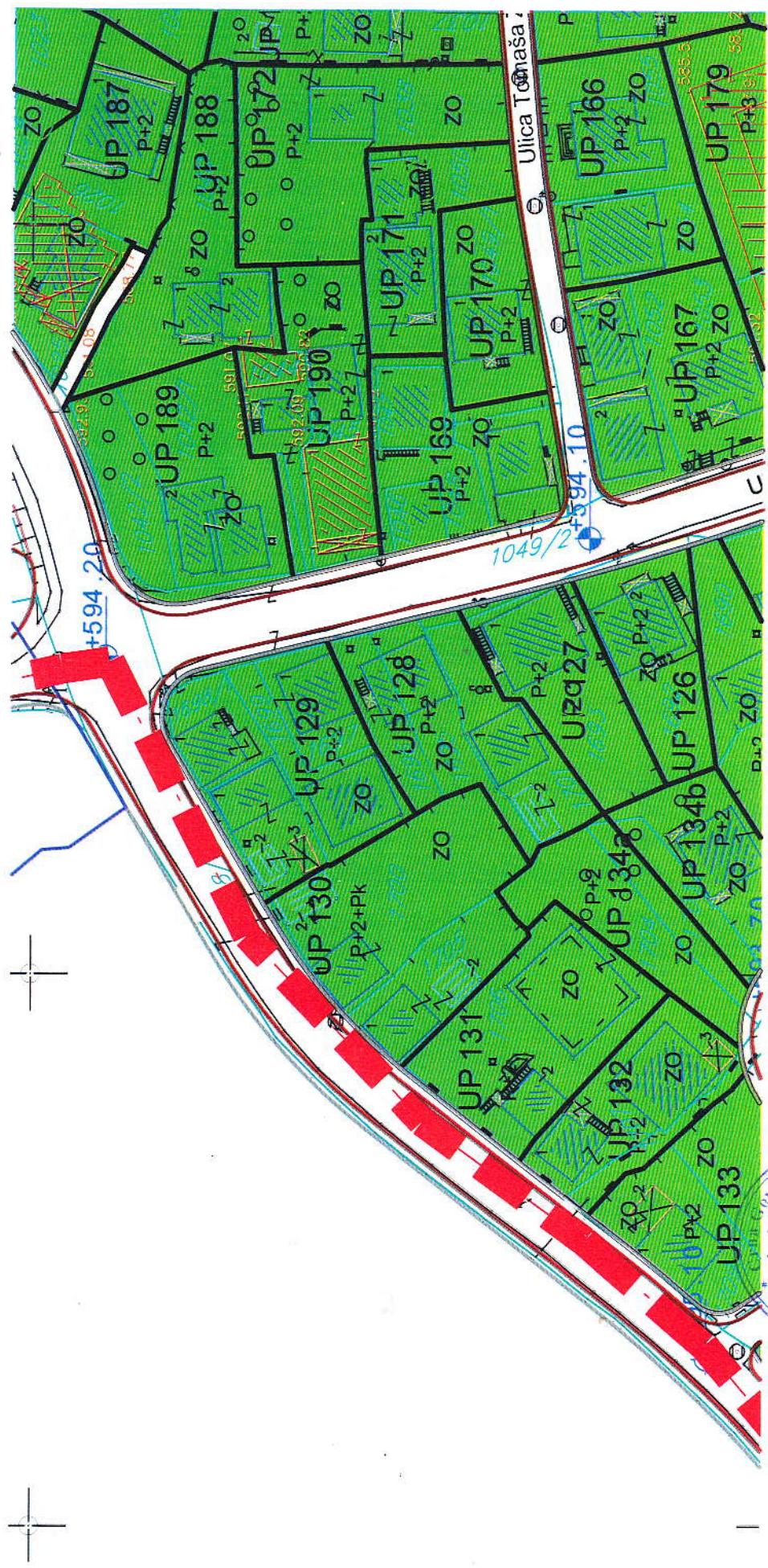
P+1	Spratnost objekata:
	Visinske kote (apsolutne)
	Mostovi, nadvozniaci
	Tuneli, podvozniaci
	<b>Ratagajnizadjetijepinjalna baštine</b>
UP-120	Postojeći 10kV elektrovod
P+1	Planirani 10kV elektrovod
	10kV elektrovod za ukidanje
	Postrojeca trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	naziv trafostanice.
	02. Oznaka presjeka elektrovodova
	<b>LEGENDA</b>
	10kV Potiskotrač 10kV Klik na mapu
	Raspoređeni 10kV elektrovod
	10kV elektrovod za ukidanje
	Civilna arhitektura
	Postrojeca trafostanica TS
	Sakralna arhitektura
	Planirana trafostanica TS
	Ambijentalna cijelina
	naziv trafostanice
	Zaslužna (buffer) Zona kulturnog dobra
	02. Oznaka presjeka elektrovodova
	<b>Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona":</b>
	- Bijelo Polje
	<b>Elektroenergetska infrastruktura - plan:</b>
	Investitor
	Oznaka Sjevera
	N





<b>Postojeci objekti</b>	
<b>Pomoćni objekti</b>	
<b>Nazivi objekata, ulica , rijeka</b>	
<b>Zemljište</b>	
<b>Oznaka urbanistička parcele</b>	
<b>UP [123]</b>	
<b>Granica urbanističke parcele</b>	
<b>Spratnost objekata</b>	
<b>P+1</b>	
<b>Zone predviđene za razradu javnim konkursom</b>	
<b>II kategorija zastite - zeleni poglas</b>	
<b>Telefonska centrala - postojeci elektronski komunikacioni čvor u C. Bijelo Polje</b>	
<b>TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektr.</b>	
<b>Komunikaciona infrastrukura sa optičkim kablonom</b>	
<b>TK podzemni vod - postojeća elektronska komunikaciona infrastrukura sa bakarnim kablom</b>	
<b>TK okno - postojeće kablovske okno</b>	
<b>Planirani TK podzemni vod - planirana elektr.</b>	
<b>Komunikaciona infrastrukura sa 4 PVC cijevi 110mm</b>	
<b>Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1...NO 406</b>	
<b>LEGENDA - Zastitena kulturna dobra</b>	
<b>Spomen objekti</b>	
<b>Civilna arhitektura</b>	
<b>Sakralna arhitektura</b>	
<b>Ambijentalna cjelina</b>	
<b>Zastitna (buffer) zona kulturnog dobra</b>	
<b>Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona"</b>	
<b>"Centralna zona"</b>	
<b>- Bijelo Polje</b>	
<b>Elektronska komunikaciona (Telekomunikaciona) infrastruktura</b>	
<b>Investitor</b>	
<b>Datum izvještaja</b>	





	 PU	Pješačka ulica
<b>Zelene površine ograničene namjene</b>		
+	 ZS0	Zelenilo stambenih objekata i blokova
+	 ZA	Zelenilo administrativnih objekata
+	 ZPO	Zelenilo poslovnih objekata
+	 ZVO	Zelenilo vjerskih objekata
+	 SRP	Sportsko-rekreativne površine
+	 ZOP	Zelenilo objekata prosvete
+	 ZOZ	Zelenilo objekata zdravstva
+	 ZH	Zelenilo za turizam (Hoteli)
+	 ZO	Zelenilo individualnih stambenih objekata
+	 SP	Specijalizovani parkovi
+	 K	Površine za kulturu

**DUP "CENTRALNE ZONE", BIJELO POLJE, ZONA 2**

Br. urbanističke parcele	Površina UP (m <sup>2</sup> )	MAX POVRŠINA PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )	MAX BRGP POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	MAX indeks zauzetosti	MAX indeks izgrađenosti	MAX spratnost	Planirano stanje		NAMJENA POVRŠINA
							Tip		
127	397,03	119,11	476,44	0,30	1,20	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
128	590,15	177,05	500,01	0,30	0,85	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
129	706,73	212,02	500,01	0,30	0,71	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
130	753,38	226,01	500,09	0,30	0,66	P+2+Pk	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
131	587,98	176,39	500,02	0,30	0,85	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
132	407,40	122,22	488,88	0,30	1,20	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
133	559,41	167,82	500,00	0,30	0,89	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
134	345,15	103,55	414,18	0,30	1,20	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	
134a	379,95	113,99	455,94	0,30	1,20	P+2	Tip 3	SS - stanovanje srednjih gustina	



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917-31/191-dj

Datum: 06.08.2021.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

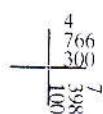
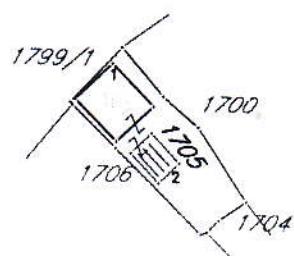
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcela: 1705

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-4126/2021

Datum: 06.08.2021.

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR. 06/2-332/21-5694/I-60, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1739 - PREPIS

### Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1705		14 34	24/05/2021	III SANDŽACKE BRIGADE	Dvorište KUPOVINA		147	0.00
1705	1	14 34	24/05/2021	III SANDŽACKE BRIGADE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		58	0.00
1705	2	14 34	24/05/2021	III SANDŽACKE BRIGADE	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA		21	0.00
Ukupno								226 0.00

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3107990280150 0	HAJDARPAŠIĆ KENAN III SANDŽAČKE B.B. Bijelo Polje 0	Svojina	1/1

### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1705	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	939	P1 58	Svojina HAJDARPAŠIĆ KENAN 3107990280150 III SANDŽAČKE B.B. Bijelo Polje 0 0
1705	1	Stambeni prostor KUPOVINA 9	1	P 46	Svojina HAJDARPAŠIĆ KENAN 3107990280150 III SANDŽAČKE B.B. Bijelo Polje 0 0
1705	1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	2	P1 46	Svojina HAJDARPAŠIĆ KENAN 3107990280150 III SANDŽAČKE B.B. Bijelo Polje 0 0
1705	2	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA	993	P 21	Svojina HAJDARPAŠIĆ KENAN 3107990280150 III SANDŽAČKE B.B. Bijelo Polje 0 0

### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
--------------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1705	2			1	Poslovne zgrade u vanprivredi	16/04/1999	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

*H.Kučaj*

Kurčehajić Haris, dipl pravnik