

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA  OPŠTINA BIJELO POLJE  Broj: 06/5-332/24-356/2-142 Bijelo Polje, 11.06.2024. godine	  OPŠTINA BIJELO POLJE
---	--	---

2 Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24), i podnijetog zahtjeva **Rutović Ivana** izdaje:

3 **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije**

4 za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2248/2 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, „Službeni list CG“, br.96/22).

5 **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Rutović Ivan

6 **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarska evidencija:  
U listu nepokretnosti 934 – prepis KO Majstorovina, katastarska parcela br.2248/2 evidentirana je kao livada 7. klase, površine 1000 m<sup>2</sup>.

7 **PLANIRANO STANJE**

7.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Predmetna lokacija, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu.  
Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrane, a anaročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne

	<p>mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja.</p> <p>Na planiranom poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja naselja moguća je izgradnja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja (voćarstvo i stočarstvo),</li> <li>-poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede,</li> <li>-objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke,</li> <li>-pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa ambara, ostava, nadstrešnica i slično, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50m<sup>2</sup>, kao i garaža ili nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, maštine i vozila,</li> <li>-pojedinačnih stambenih objekata,</li> <li>-objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.</li> </ul> <p>Proizvodni objekti na kompleksima poljoprivrede su: prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjake), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr.</p> <p>U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG-do 500m<sup>2</sup> GBP, četiri zasebne stambene jedinice).</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	Ukupna površina parcela iznosi 1000 m <sup>2</sup> . Površina dijela parcele za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta iznosi min 350m <sup>2</sup> - max 500m <sup>2</sup> .
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p>Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele.</p> <p>Građevinska linija (građevinska linija prema pristupnom putu iznosi 3 m.</p> <p>Minimalna udaljenost slobodno stojecog objekta iznosi 3 m od granice susjedne parcele.</p> <p>Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.</p>
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	<p><b>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:</b></p> <p>Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>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.</p> <p>Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seismološkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji 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>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izviđenje</p>

	<p>objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA , kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju.</p> <p>Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seismološke i seismotektonске karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.</li> </ol> <p>U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.</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 građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekta. 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 mjere 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, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).</p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjeru za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list CG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode ("Sl. list CG", br. 54/16).
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<b>Zelenilo individualnih stambenih objekata (okućnice – SMG stanovanja) - ZO</b> Preporuka za uređenje i rekonstrukciju slobodnih i zelenih površina za kuće na višim

	<p>kotama i prednjim poljoprivrednim baštama je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ograđivanje dvorišta živicom naročito prema saobraćajnicama, i odvajanje poljoprivrednih površina od okućnica koje se hortikulturno uređuju;</li> <li>- Uz živicu je moguće formiratidrvored i od voćki, koji će imati i estetski karakter</li> <li>- U zonama za individualno stanovanje koje su uz regulacionu liniju ograđivanje dvorišta se vrši živicom, a gdje nije moguće, formira sedrvored prema saobraćajnicama.</li> <li>- Ukoliko postoje ogradni zidovi , neophodno je koristiti vertikalno zelenilo-puzavice.</li> </ul> <p>U starim naseljima gdje su kuće uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća, dok u djelovima naselja, gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da budu prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica.</p> <p>U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd.</p>
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, 40/11, 44/17 i 18/19), posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronađenja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	U stambenom dijelu dvorišta pored porodično-stambenog objekta dozvoljena je izgradnja ljetnje kuhinje, trijema, sušnice, peći za hljeb, mljekara i magacina za sopstvene potrebe. U stambenom dijelu dvorišta ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti.
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>

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama ("Sl.list RCG", br.27/07 i "Sl.list" CG, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18.
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b> <b>17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: <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>- Upustvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV.</li> </ul> <p>Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV.          („Službeni list SFEJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.</p> <p>Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda.</p> <p>Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture.</p> <p>Zaštitni pojas za elektrovodove</p> <p>Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.</p> <p>Dalekovod 200 kV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.</p> <p>Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.</p> <p>Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.</p> <p>Dalekovod 10kV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.</p> <p>Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220 kV, i 110 kV (min. 25m od DV 110 kV, odnosno 30m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el.</p>

	<p>energije, koje će kao subjekat koji koristi el. energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju.</p> <p>Gradnju objekta za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35 kV i 10 kV, odnosno u zoni od min. 5m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje;</li> <li>- situacioni prikaz položaja objekta u odnosu na dalekovod;</li> <li>- potreban proračun;</li> <li>- zaključak o ispunjenosti svih usova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.</li> </ul>
17.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.</p> <p><b><u>Ekološki bioprečistači - septičke bio jame</u></b></p> <p>Ekološka osviješćenost vodi ka traženju čišćih, energetski učinkovitijih i jednostavnih rješenja kada je u pitanju odvođenje otpadnih voda. Biološki uređaji su zamjena za klasične septičke jame, koje su ekološki neprihvatljive. Iz biološkog uređaja ispušta se pročišćena voda koja ne optereće okoliš, za razliku od klasične septičke jame. Biološki uređaji iziskuju i manje troškove, pogotovo s obzirom na septičke jame, koje je potrebno čistiti svakih nekoliko mjeseci. Investicija u biološki uređaj je podjednaka investiciji u zbirne septičke jame odgovarajućeg potrebnog volumena.</p> <p><b>Septička biojama</b> je izrađena od polietilena, kao jedinstvena cjelina sa središnjim otvorom na vrhu, za koji je predviđen nepropusni poklopac s navojima. Središnji otvor namijenjen je za reviziju i za odstranjivanje otpada i mulja. U unutrašnjosti biološke jame nalazi se konusni lijevak sa ljevkastim završetkom za izlazak pročišćenih voda od PVC-a, promjera u zavisnosti od veličine i kapaciteta jame, s gumenom (NEOPREN) spoljnom brtvom. Ovaj se proizvod koristi za potrebe stanovnika sa potrošnjom vode od 100 do 400 l/osobi, a izведен je od reciklirajućeg materijala.</p> <p>Preporučuje se za sakupljanje kućnih otpadnih (sanitarnih) voda i kod manjih industrijskih postrojenja.</p>

17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> Objekat se preko pristupnog puta priključuje na nekategorisani opštinski put označen katastarskom parcelom br. 4433 KO Majstorovina.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b> <b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. Takođe koristiti sledeće sajtove: -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> ; -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 -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 <b>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</b> Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktni priključak za objekat ako je stranka zainteresovana).
18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b> <b>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</b> Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

	<p>U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uzraditi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seismološke i seizmotektonске karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.</li> </ol> <p>Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.</p> <p><b>Meteorološki podaci:</b></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. Najtoplji 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 mjesecni 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 fluvijometrijskim 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.</p> <p>Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesecna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%.</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	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	/
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>

	Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela br.2248 KO Majstorovina
	Površina urbanističke parcele	Ukupna površina kat.parcela br.2248 KO Majstorovina iznosi 1000 m <sup>2</sup> Stambeni dio dvorišta min 350 m <sup>2</sup> - max 500 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40 na ukupnoj parceli; 0,30 na stambenom dijelu dvorišta
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8 na ukupnoj parceli; 1,0 na stambenom dijelu dvorišta
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk (tri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu – stambeni objekat) P + 0 pomoći objekti
	Maksimalna visinska kote objekta	/
	Objekat može imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m a za poslovne etaže 4,50m. Potkrovље (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovišta. Najveće moguće dimenzije potkrovљa određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovљa. U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti sa parcele.	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele po normativu 1PM/1 stan. Garaže i drugi pomoći objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parseli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 3m. Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Izgradnju objekata projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

		<p>Fasade objekta su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p> <p>Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciju odabranog krovnog pokrivača.</p>
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu</li> <li>-Energetsku efikasnost zgrada</li> <li>-Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata</li> </ul> <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 orijentacijom 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 korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za</li> </ul>

		<p>veštačku klimatizaciju.</p> <p>-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.</p> <p>-Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:</p> <p>-Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće</p> <p>-Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletног spoljnјeg omotačа objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.</p>
21	<b>DOSTAVLJENO:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje</li> <li>- Arhivi.</li> </ul>
22	<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	Nevena Čabarkapa	<i>Nevena Čabarkapa</i>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Haris Šahman
24	M.P.	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
25	<b>PRILOZI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> </ul>



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-3695/2024

Datum: 07.06.2024

KO: MAJSTOROVINA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/24-356/1-142, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 934 - 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
2248	2		8 37	28/05/2024	MAJSTOROVINA	Livada 7. klase KUPOVINA		1000	1.80

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	RUTOVIĆ RADE IVAN	Svojina	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2248	2			1	Livada 7. klase	28/05/2024 8:14	Pravo službenosti Pravo stvarne službenosti prolaza u bilo koje doba dana ili godine preko kat.par. br.2248/3 KO Majstorovina

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: Rajko Madžgalj

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbrij	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositac	Sadržina
	PD				
2248/2		105-2-919-618/1-2024	17.05.2024 10:35	RUTOVIĆ IVAN IZ BIJELOG POLJA	ZA UGOVOR O PRODAJI I ZASNIVANJU SLUŽBENOSTI PROLAZA U LN.BR.913 KO MAJSTOROVINA



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/24-401-DJ

Datum: 07.06.2024.



Katastarska opština: MAJSTOROVINA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

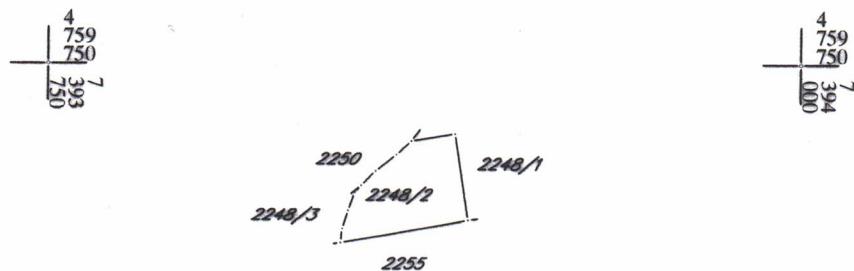
Parcela: 2248/2

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



S



4  
759  
500  
7  
393  
750

4  
759  
500  
7  
394  
750



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*

\*\*\* UPRAVA ZA NEKRETNINE \*\*\*

PODRUCNA JEDINICA: BIJELO POLJE

KO: MAJSTOROVINA, R 1:2500

Po zahjevu broj: 105-917/24-401-DJ, od: 07.06.2024. godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA

izdajemo sljedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela  
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2024.6.4 - (2) EKSPORT PODATAKA 07.06.2024 13:12

1	7393847.67	4759689.55	4759689.55	Odrzavanje
2	7393848.14	4759694.28	0.00	Odrzavanje
3	7393850.07	4759700.46	0.00	Odrzavanje
4	7393852.15	4759706.59	0.00	Odrzavanje
7	7393885.48	4759726.47	0.00	Odrzavanje
8	7393890.13	4759697.20	0.00	Odrzavanje
22847	7393870.76	4759724.06	0.00	
22848	7393865.81	4759719.45	0.00	
22849	7393858.94	4759714.03	0.00	
22850	7393854.24	4759709.07	0.00	

Parcela: 2248/2 (P=1000 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:55 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

22848-22847 6.76

22847-7 14.92

7-8 29.64

8-1 43.14

1-2 4.75

2-3 6.47

3-4 6.47

4-22850 3.24

22850-22849 6.83

22849-22848 8.75

-----  
\*\*\* S L U Ž B E N A K O N S T A T A C I J A: \*\*\*  
-----

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

Razlika u površine parcele 2248/2 iznosi 0 mkv

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



WB-

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

-----  
OBRAZLOŽENJE: NEMA RAZLIKE U POVRSINI PARCELE - GRAFIKA - NUMERIKA



Obradila:

Božica Lekić

...ITE

PETLA  
~14 STANICA

STALNI GRANČNI PREDLAZI

PREDLOG  
HELIODROM

PLANIRANA SARADNJA

KONCEPCIONA PODRUČJA

LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA  
(slijunak,pijesak,gradičevinski kamen,brigar i mineralne vode)

ŽICARA

TS 400/100kV

TS 110/35kV

TS 35/10kV

TS 110/35kV PLAN

35/10kV PLAN

opšto postrojenje

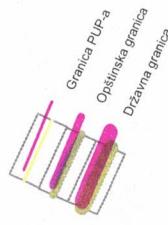
4-N

„ar-Bojanj (zona učaja auto-puta)  
vile namjene Bjelasicu Komovi

# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE PREDLOG RANA

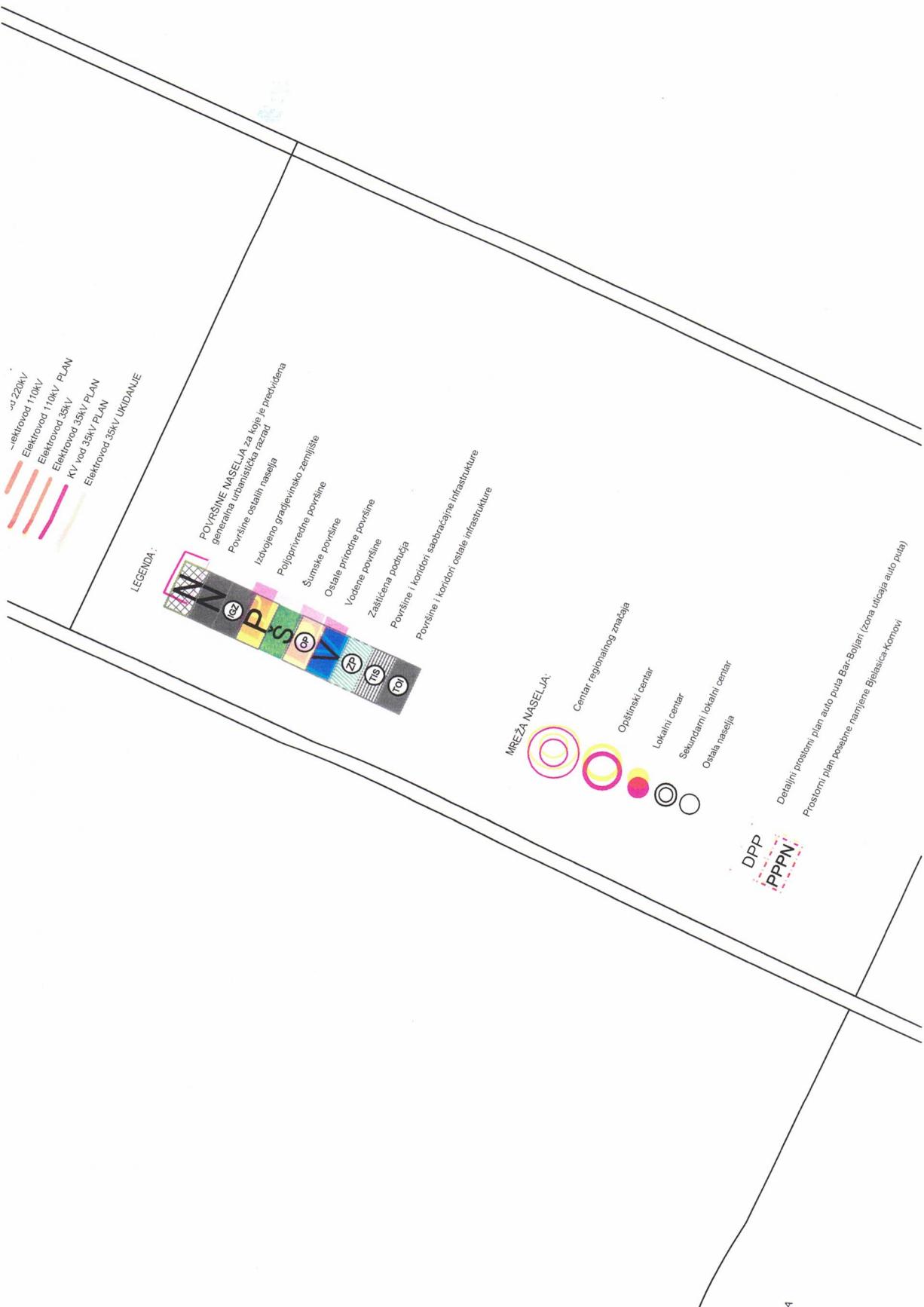


Legenda



NARUČILAC	MONTENEGRO PROJEKT	OPŠTINA BIJELO POLJE	PLANET CLUSTER
NOSILAC IZRADE	NAMJENA POKRŠNA		
PRLOG	Mr.Ivan Popović		
RUKOVODILAC	Antonio Jangana Vega		
TIKA	Svetlana Ojdanić	dip. inžing arh urb.	
ODGOVORN		dip. prost. planer	
PLANER			
	datum/mart 2014.god.		

R 1:25000





PLAVNIČKA SARADNJA  
PECINE  
SAKRALNA ARHITEKTURA  
INŽINJERSKA ARHITEKTURA  
PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPADA  
KONCESSIONA PODRUCJA  
HELIOPROM

„4 KONKURSA“

# PROSTORNO OPŠTINE BIJELO POLJE URBANISTIČKI PLAN

## • PREDLOG PLANA.

### LEGENDA

MREŽA NASELJA:

- Opštinski znak
- Opštinski centar
- Lokalni centar
- Sekundarni lokalni centar
- Ostala naselja
- Izdvojeno gradjevinsko zemljište



CENTAR REGIONALNOG ZNAČAJA

IZDVOJENO GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE



GRANIČA PUP-A  
OPŠTINSKA GRANICA  
DRŽAVNA GRANICA

NARUČILAC  
NOSILAC  
IZRADE

PRILOG

RUKOVODILAC

IMA

ODGOVORNI PLANER

REŽIM UREDJENJA

mir Jadranka Popović

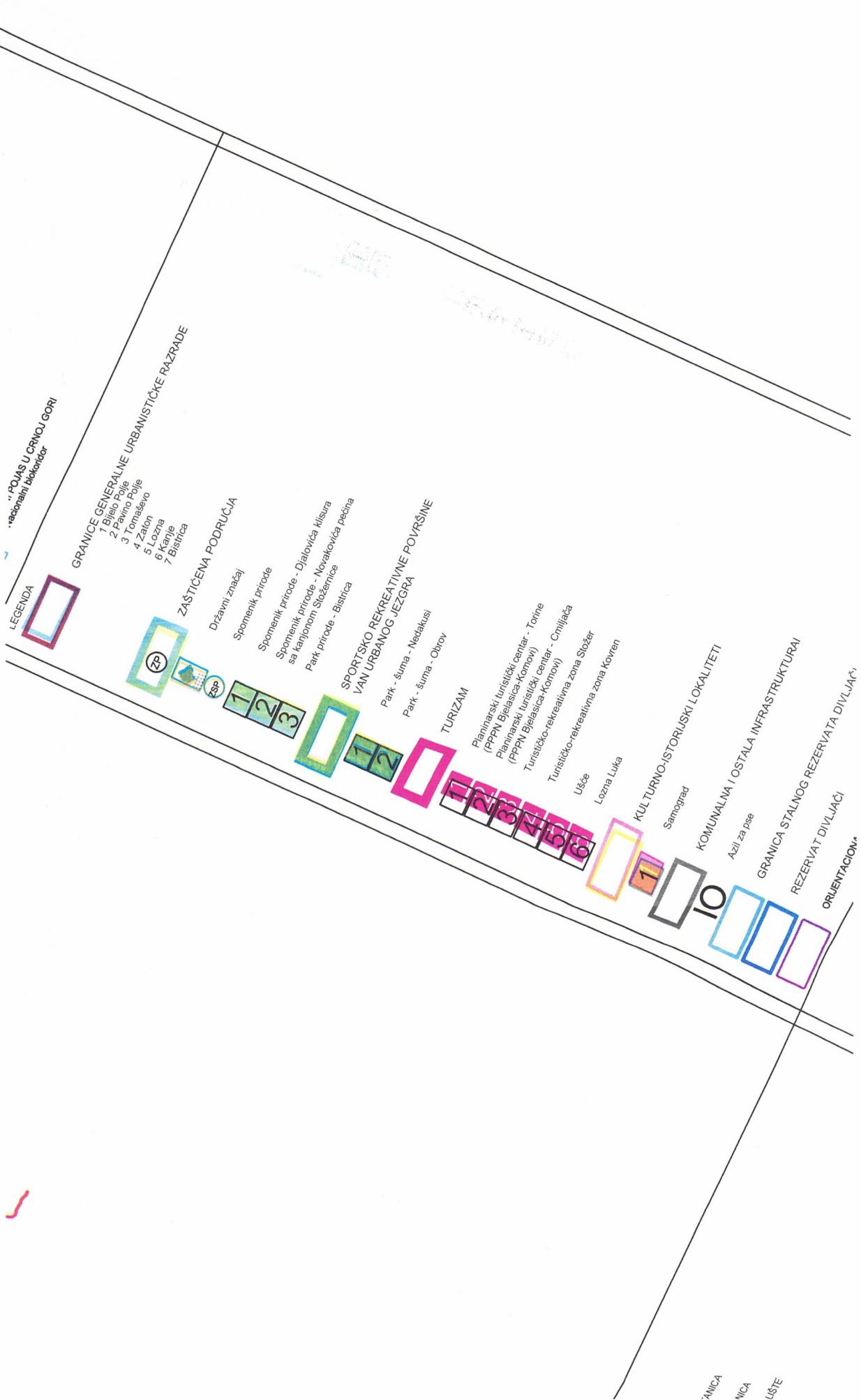
Antonio Jansai Vega, arhitekta

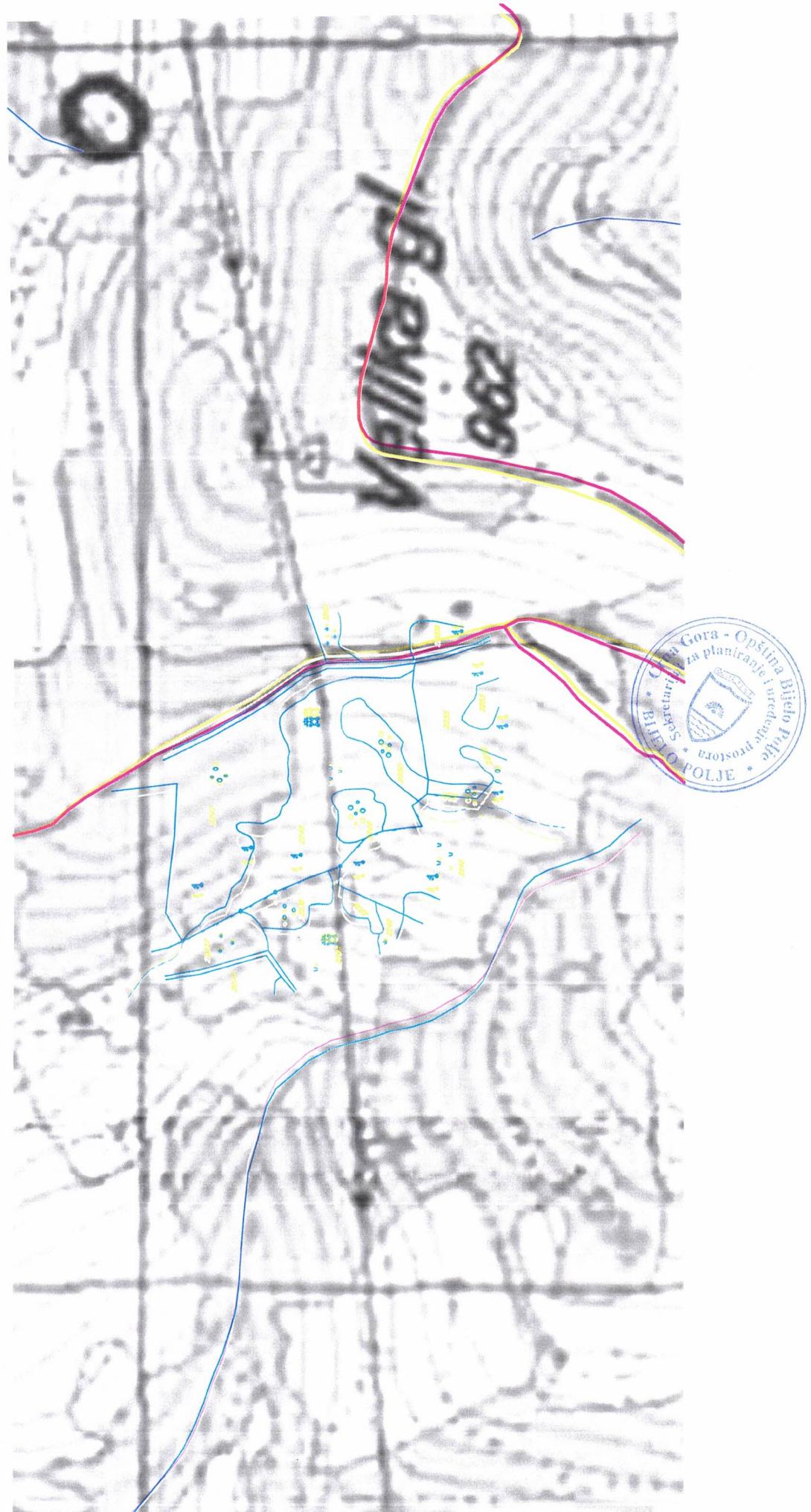
Ojanic Svetlana, dipl. prost. planer

datum: marr 2014. god.

R 1:2500m

3 regionalnu deponiju i otpada i otpada životinjskog otpada, deponija "čelinjska kosa" KO Majstorovina par.252/1 KO Majstorovina  
3/le Kumaniča - kaf par.1 KO Dobrakovo  
34 KO Zaton  
parc.172/8 KO Feniča Krš  
2/2 KO Meljanjac - deponija za građevinski otpad






**PROSTORNO  
OPŠTINE URBANISTIČKI PLAN  
BIJELO POLJE**  
 - PREDLOG PLANA -



## LEGENDA

**IZVOD VODA preko 7000 L/s  
Voda vodje od 100 - 1000 L/s  
Voda vodje od 10 - 100 L/s  
GLAVNA CERINA STANICA ZA OTRADNU VODU  
POSTROJENJE ZA OTRADNE VODE  
VODOPRIMANJA CERINA  
CERINA UZGOJ OGRADNI KANAL ZA ATRADNJE  
CEVJOVI VOJADLJIVI PRAVILNI  
I VODOVODNA MREZA**



## LEGENDA

HIDROTEHNika

REZERVOAR  
GLAVNI GLEVOV  
POST

REGULISANI VODOTOK  
-OJEĆA VODOVODNA MREŽA  
DO POSTOJEĆI

Izvor vode proto 1000 L/s  
Izvor vode od 100-1000 L/s  
Izvor vode od 10-100 L/s  
Av.

POSTROBNE ŽA OTPADNE VODU  
NIRANA VODE "NEKUKI"  
CEVIVO GLAZNE SLOBAĐANJE  
VODODNA VREZ

The diagram illustrates the three levels of land ownership in Croatia:

- NARUČLAC** (Owner)
- OSUJAMOVIĆ** (Holder)
- DRAZNAVA GRANICA** (National Boundary)
- OPSTINSKA GRANICA** (District Boundary)
- ORANICA ZAHVATA PUP-a** (Area of Use PUP-a)

The boundaries are represented by colored lines: blue for national, red for district, and pink for local.

R 1:25000

110

**LEGENDA**

**HIDROTEHNIKA**

**REZERVOAR**

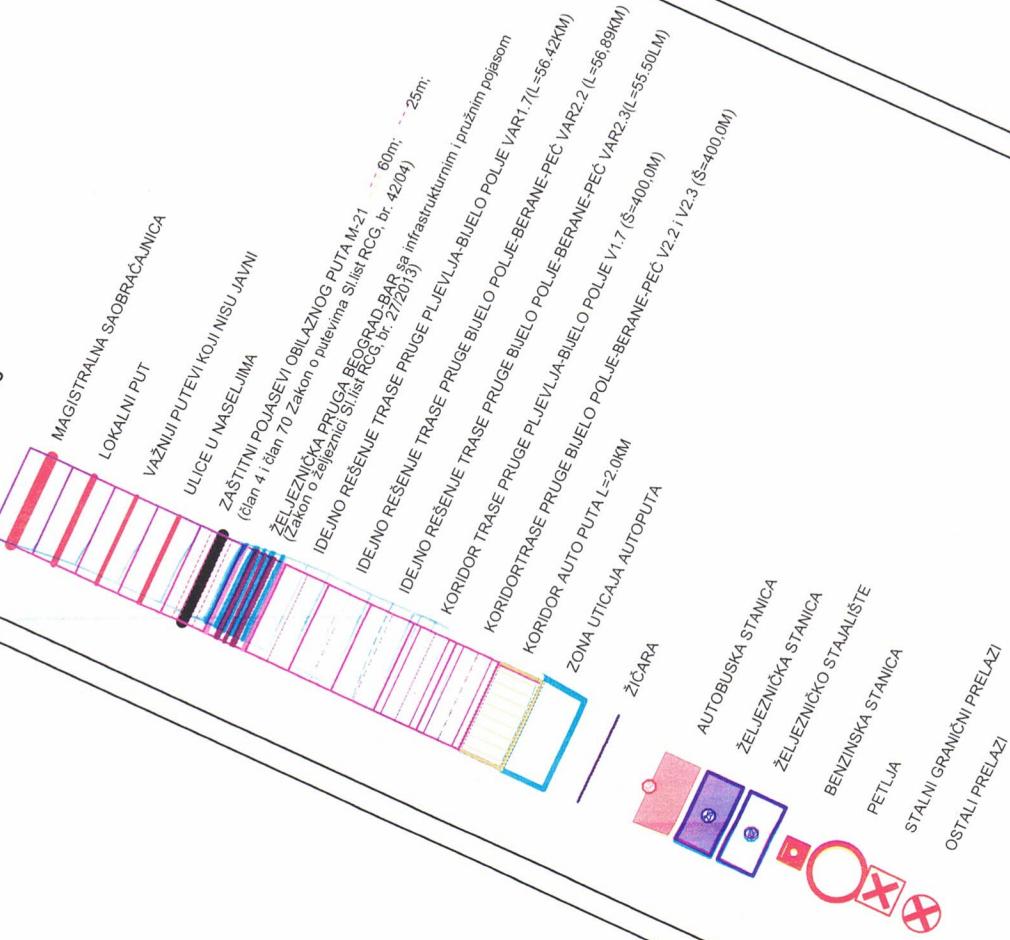
**GLAVNI CEVI/OVD**

**POSTOJ**

~50-62KM  
~15-PEC VAR2-1(L-55-89KM)  
~15-ULE-BERANE-PEC VAR2-3(L-55-80KM)  
<VLA-BJELA O POJUJE VI T1(S-400,0M)  
~100-AUTO PUTA >2,00M  
ZONA UTICAJA AUTOPUTA  
ZIČARA

AUTOBUSNA STANICA  
ŽELJEZNIČKA STANICA  
ŽELJEZNIČKO STARIŠTE  
BENZINSKA STANICA  
PELJA  
STALNI GRANIČNI PRELAZI  
OSTALI PRELAZI

## SAOBRAĆAJ



## LEGENDA

## TELEKOMUNIKACIJE



ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR CT POSTOJEĆI  
BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE POSTOJEĆI  
BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE POSTOJEĆI  
SA MAGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM U VLASNIŠTVU ŽCG  
POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL U VLASNIŠTVU ŽCG  
PLANIRANA POSTOJEĆA

## ELEKTROENERGETIKA

ELEKTOVOD 400 kV  
ELEKTOVOD 220 kV  
ELEKTOVOD 110 kV  
ELEKTOVOD 110 kV PLAN  
KV VOD 35 kV  
ELEKTOVOD 35 kV PLAN  
TS 400/110 kV  
TS 110/35 kV  
TS 35/10 kV  
TS 110/35 kV PLAN  
TS 35/10 kV PLAN  
RASKLOPNO POSTROJENJE  
mHE PLAN

