



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 - 95
Bijelo Polje, 22.7.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Heldić Šefka iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na dijelu urbanističke parcele UP 574 koju čini dio katastarske parcele br. 1165 KO Bijelo Polje u ulici Voja Lješnjaka u Bijelom Polju, shodno Odluci o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – opštinski propisi " br.13/15), a na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. br.51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13, 33/14, 39/14) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi, br.3/2010) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje (" Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.3/2010) na dijelu urbanističke parcele UP 574 površine 200 m², koju čini dio katastarske parcele br.1165 KO Bijelo Polje, izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju porodične stambene zgrade.

Napomena: Urbanističko tehnički uslovi odnose se na postojeći objekat koji je već izgrađen bez građevinske dozvole na katastarskoj parceli br.1165 KO Bijelo Polje, koji je prihvaćen Planom i upisan u listu nepokretnosti 876 – prepis (broj 105-956-5464/2015 od 15.7.2015.godine) kao zgrada br.2 , bruto površine osnove prizemlja 54m², spratnosti prizemlje i sprat (P+1).

S obzirom da je na katastarskoj parceli izgrađen još jedan objekat upisan u pomenutom listu nepokretnosti, zgrada br.1, bruto površine osnove prizemlja 44m², spratnosti prizemlje i sprat (P+1) to se objekat koji je predmet ovih urbanističko – tehničkih uslova (zgrada br.2) može dograditi odnosno nadograditi pod uslovom da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara.

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

II Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu UP 574, površine 200 m², čini dio katastarske parcele br.1165 KO Bijelo Polje i dio katastarske parcele br.1169/1 KO Bijelo Polje

Koordinate parcelacije parcele (linija)	tačka urbanističke (regulaciona linija)	x	Y
1991		7398571.93	4766393.72
1992		7398577.15	4766399.61

Tekstualnim prilogom plana –Plan parcelacije i regulacije- ostavljena je mogućnost da kada se urbanistička parcela koja je određena planom ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova.

Imajući u vidu prethodno pomenuto i s obzirom da urbanistička parcela UP574 koja je definisana planom nije usaglašena sa katastarskim stanjem odnosno da u sastav iste ulazi i dio katastarske parcele br.1169/1 KO Bijelo Polje (ulica Voja Lješnjaka) to je zbog nemogućnosti kompletiranja planirane urbanističke parcele izvršena korekcija za tu površinu.

Imajući u vidu prethodno pomenuto neophodno je da ovlašćena geodetska agencija izvrši snimanje urbanističke parcele shodno dostavljenim koordinatama radi utvrđivanja njene tačne površine u odnosu na koju treba proračunati urbanističke parametre.

Sastavni dio tehničke dokumentacije je i geodetska podloga sa ucrtanom urbanističkom parcelom.

III Postojeće stanje

Na katastarskoj parceli br.1165 KO Bijelo Polje izgrađena su dva objekta upisana u listu nepokretnosti 876 – prepis (broj 105-956-5464/2015 od 15.7.2015.godine) i to: Porodična stambena zgrada br.1, bruto površine osnove prizemlja 44m², spratnosti prizemlje i sprat (P+1).

Porodična stambena zgrada br.2 , bruto površine osnove prizemlja 54m², spratnosti prizemlje i sprat (P+1).

IV Planirano stanje

1. Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni mješovitog urbanog stanovanja velike gustine i s obzirom na površinu urbanističke parcele pripada tipu S5 (parcele površine manje od 300 m²) sa sledećim karakteristikama:

U okviru ovog tipa uz stanovanje, kao pretežnu namjenu, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

2. Urbanistički parametri

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5m.

Maksimalna spratnost objekata je (P+1+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.

Formiranje podkrovnе etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,50m.

Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

Površine svih objekata na parceli moraju biti u okviru zadatih urbanističkih parametara.

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicama urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 3,0m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga "Plan parcelacije, regulacije i UTU" koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat postaviti na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna udaljenost dograđenog dijela objekta od susjedne parcele je 1,50m.

Dograđeni dio objekta moguće je postaviti i na manjem rastojanju od susjedne parcele, ali uz saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgradnju objekata uraditi u skladu sa namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom trajnih i kvalitetnih materijala kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

Obrada fasade kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi, dvovodni, četvorovodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

5. Klimatske i hidrološke karakteristike

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Bjelopoljski kraj je u brdsko-planinskom dijelu Crne Gore, predstavlja kotlinu okruženu planinama što dovodi do značajnih klimatskih fenomena, kao što su temperaturna inverzija, magle, česte snježne padavine itd.

Pružanje rijeke Lim daje mogućnost prodora vjetrovima. Takođe postoji i veliki broj dana u kojima je tišina, dakle dana bez vjetra.

Prosječna količina padavina u Bijelom Polju je 940mm. Padavine su ravnomjerno raspoređene u toku godine. Najviše padavina ima u novembru, a najmanje u maju. Prosječno godišnje ima 109 kišnih, 21 sniježni, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

6. Uslovi za aseizmičko projektovanje

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

7. Zaštita od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

8. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine 1,40 m ili živom zelenom ogradom.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Prema susjednim parcelama može se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1,40 m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

9. Saobraćaj

Zadržava se postojeći priključak na ulicu Tršovu.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta..

Parkiranje obezbjediti po normativu 1 PM (GM) po stambenoj jedinici.

Za potrebe obezbjeđenja većeg broja parking mjesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susjedne parcele.

10. Elektroenergetski uslovi – uslovi priključenja objekta na elektrodistributivnu mrežu

Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG (http://epcg.co.me/pdf/06_04/TehPrep%20Prikljucenje%20NNM.pdf) i to:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 05-5178/1 od 30.11.2011. godine u postupku izdavanja urbanističko – tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić FC Distribucija, već je neophodno da se u urbanističko – tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu.

Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog, i razradu priključaka objekata na odgovarajuću saobraćajnu i drugu infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

11. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod “Bistrica” su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

12. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenje gubitka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.)
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacijone materijala, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije

Projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha, projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84, i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13, 33/14, 39/14).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

-Glavni projekat izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu i dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu.

OBRADILA

Aleksandra Bošković

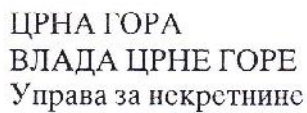
A. Bošković

VD SEKRETAR



Milanko Minić

Milanko Minić



STG 105-2986/45
15 07 2015

B 0000533

КОПИЈА ПЛАНА

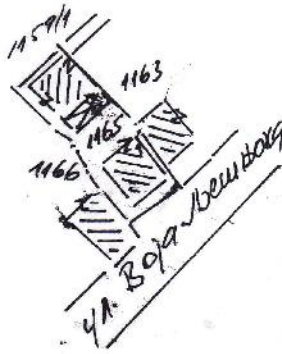
Размјера 1: 1000

Подручна јединица Беоље

Кат. општине Београд

Власник - корисник Државна својина-својина "Хелдит Смајо"

Асима-сукоринитетъ е $\frac{1}{2}$ Хелгитъ Сма;о Шефко-сукоринитетъ е $\frac{1}{2}$



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

Тврди и овјерава

20-07-2015 год.

свободы, су



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-5464/2015

Datum: 15.07.2015

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora br.06/1-1212, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 876 - 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 ²	Prihod
1165			14 38	07/06/1999	VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište NASLJEDE		102	0.00
1165		1	14 38	07/06/1999	VOJA LJEŠNJAKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		44	0.00
1165		2	14 38	07/06/1999	VOJA LJEŠNJAKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		54	0.00
								200	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0910954280019	HELDIĆ SMAJO ŠEFKO Ž.ŽIŽIĆA BR.8 Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/2
2003928285010	HELDIĆ SMAJO ASIMA UL. TRŠOVA 3 Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/2
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1165		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	950	P1 44	/
1165		1	Poslovni prostor NASLJEDE 1	1	P 35	Svojina HELDIĆ SMAJO ŠEFKO Ž.ŽIŽIĆA BR.8 Bijelo Polje 0910954280019 1/1
1165		1	Stambeni prostor NASLJEDE 2	2	P1 35	Svojina HELDIĆ SMAJO ASIMA UL. TRŠOVA 3 Bijelo Polje 2003928285010 1/1
1165		2	Porodična stambena zgrada GRADENJE	985	P1 54	/
1165		2	Nestambeni prostor GRADENJE 2	1	P 43	Susvojina HELDIĆ SMAJO ŠEFKO Ž.ŽIŽIĆA BR.8 Bijelo Polje 0910954280019 1/2 Susvojina HELDIĆ SMAJO SABIT Z. LIVADE Bijelo Polje 1712052280134 1/2

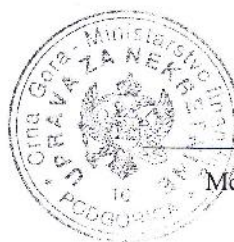


CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1165		2	Stambeni prostor GRADENJE 10	2	P1 43	Susvojina HELDIĆ SMAJO ŠEKO 1/2 Ž.ŽIŽIĆA BR.8 Bijelo Polje 0910954280019 Susvojina HELDIĆ SMAJO SABIT 1/2 Z. LIVADE Bijelo Polje 1712952280124

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1165		1		0	Porodična stambena zgrada	07/06/1999 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju
1165		2		0	Porodična stambena zgrada	07/06/1999 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



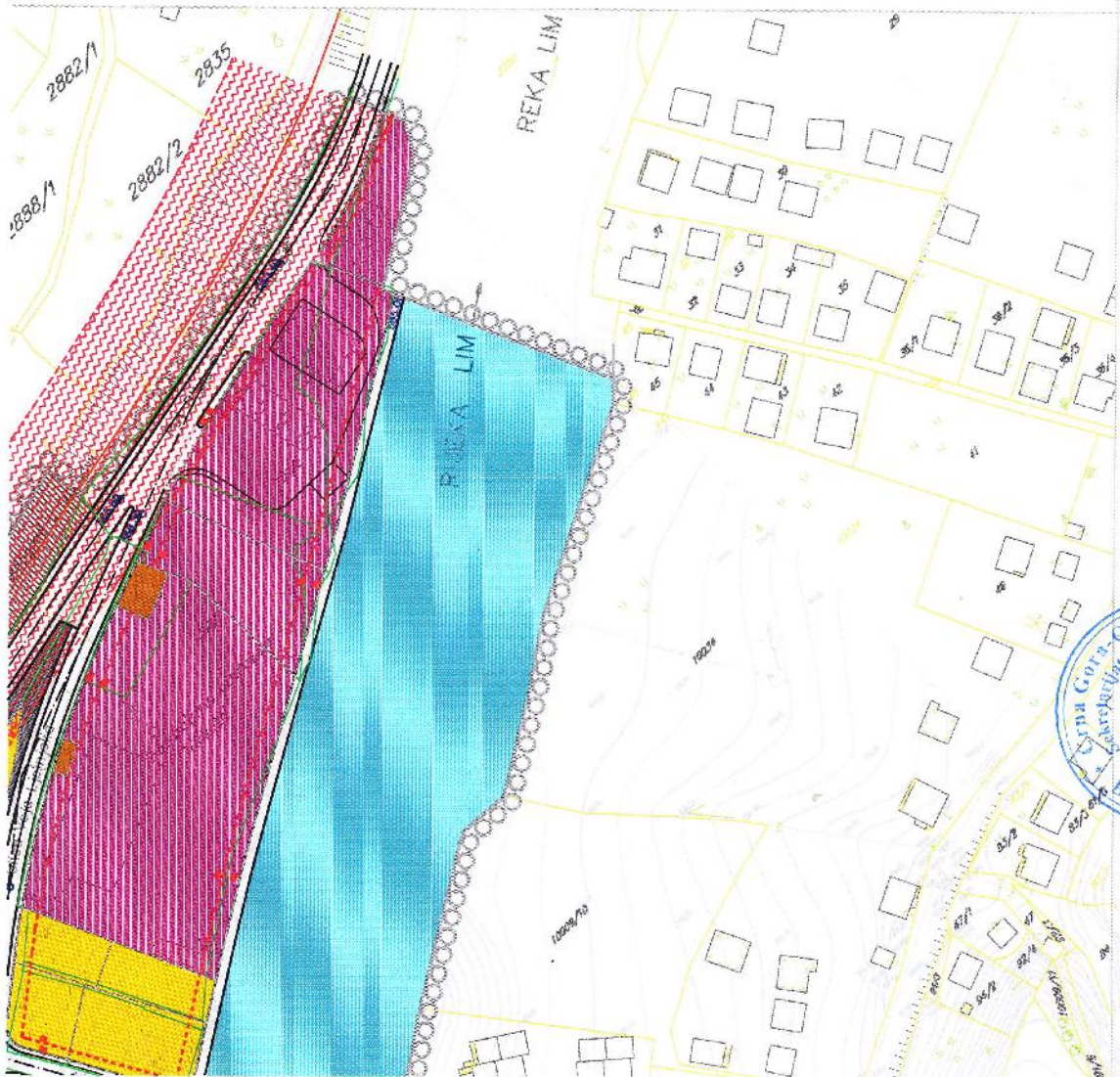
(Načelnik:

Medojević Vera, dipl pravnik



1282355





- šetalište
- površina u funkciji pruge
- zona centra planirana za razradu konkursnim arhitektonsko-urbanističkim rešenjem
- pojas neposredne zaštite električne pruge
- OSTALE JAVNE POVRŠINE
- VODOTOCI
- građevinska linija
- regulaciona linija

000000 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

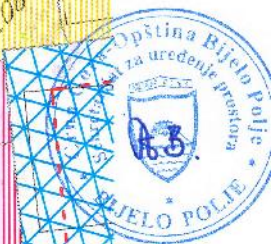
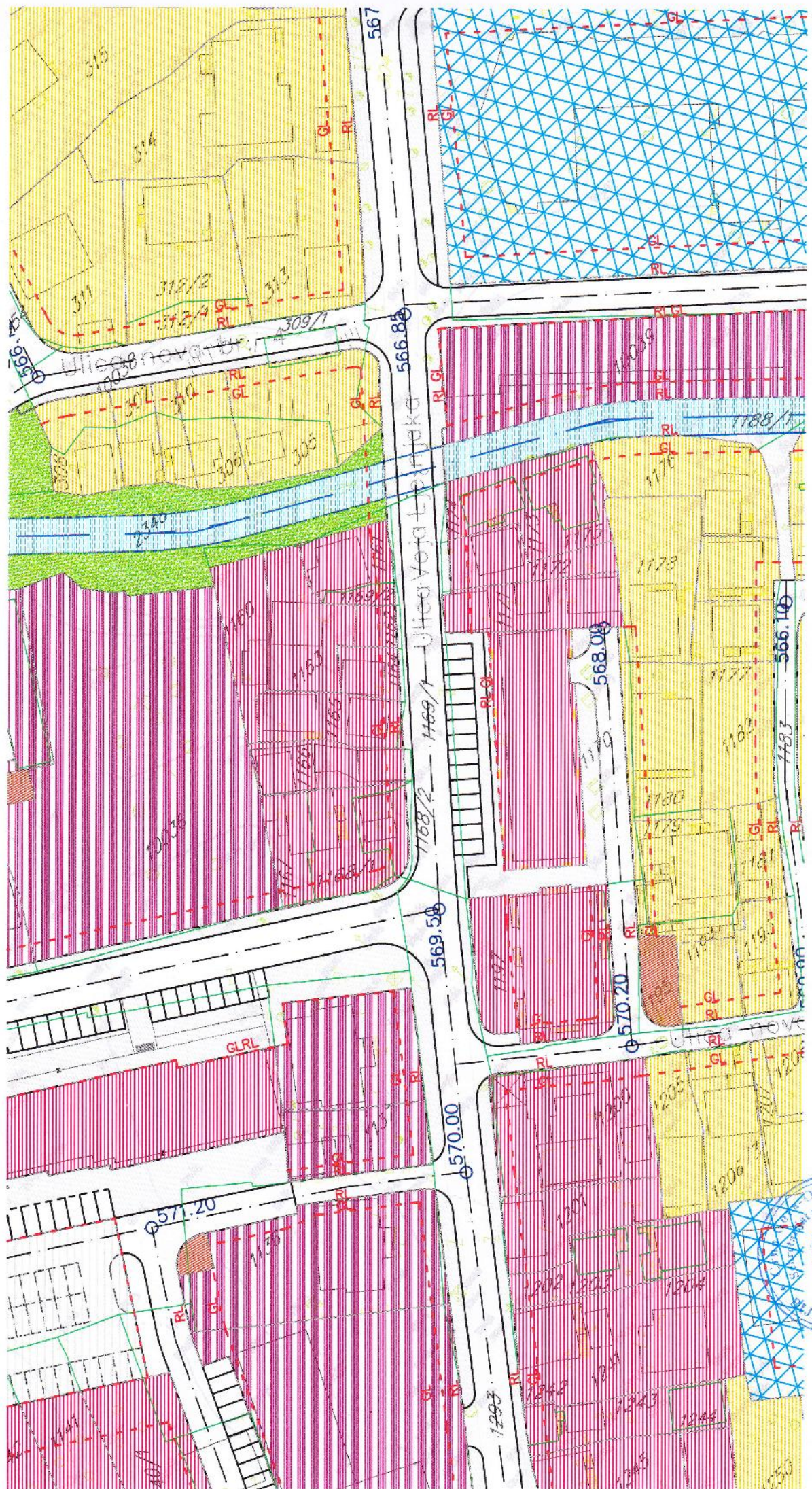
list br.1



SO BIJELO POLJE
ODLUKA O DOKLADU
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
DETAJLNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE
BR.02-7321 OD 30.12.2009.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
REFIK BOJADŽIĆ

Direktor:
Andrejo Andrić, dipl.ing.groł.
decembar 2009.









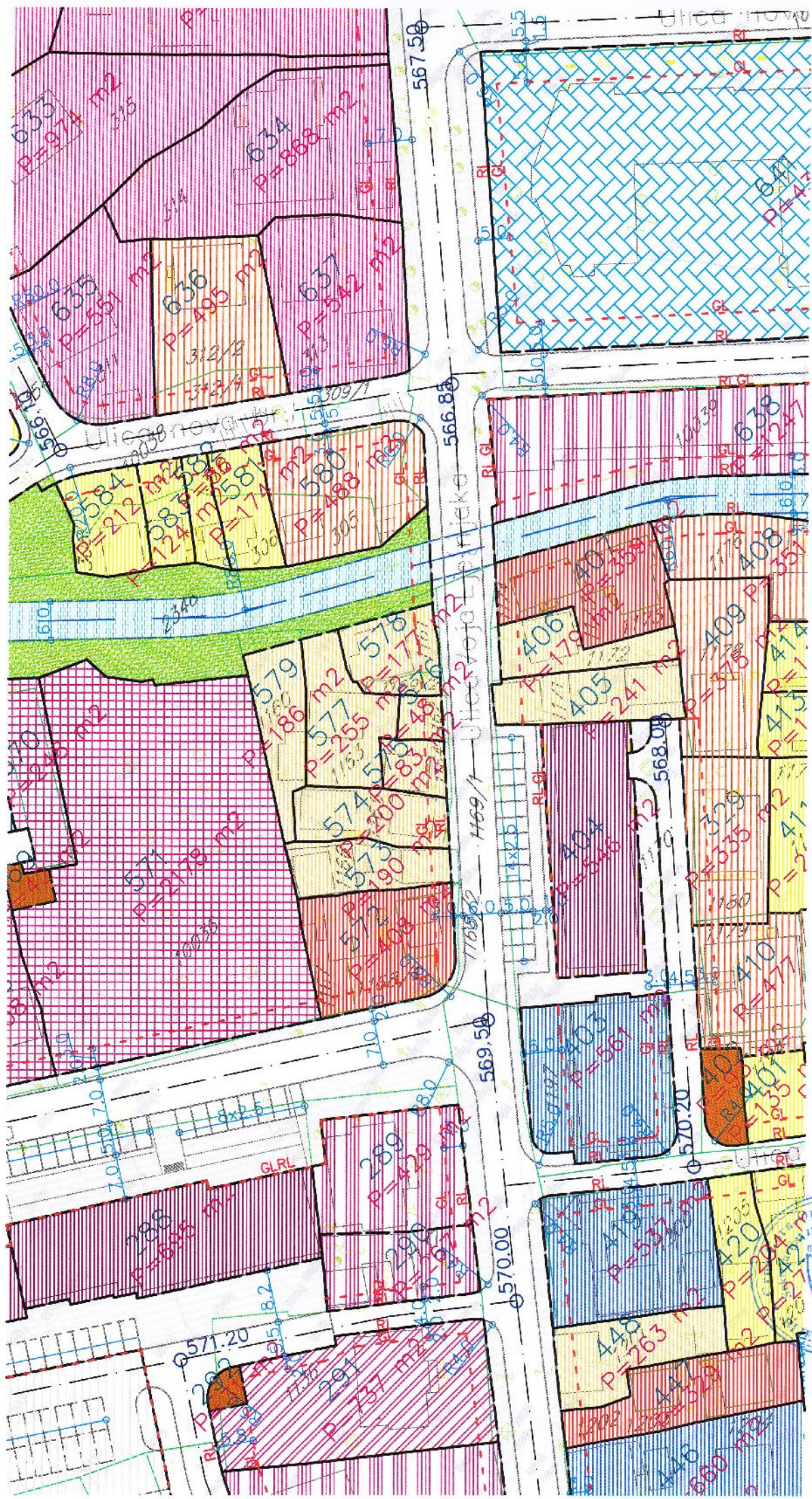
- površina u funkciji pruge
 zona centra
 planirana za razradu konkursnim arhitektonsko-urbanističkim rešenjem
 pojas neposredne zaštite električne pruge
 OSTALE JAVNE POVRŠINE
 VODOTOCI
PARCELACIJA
 postojeće granice parcela koje se zadržavaju
 postojeće granice parcela koje se ukidaju
 novoplanirane granice parcela
 broj urbanističke parcele
 površina urbanističke parcele
 granična linija
 regulaciona linija

granica izmena i dopuna DUP-a
USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA
 R 1:1000 list br.4



SO BIJELO POLJE
 ODLUKA O DONOŠENJU
 Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
 CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE
 BR.02-7321 OD 30.12.2009.
 PREDSEDNIK SKUPŠTINE
 REF. BOJAD
 Rukovodilac izrade plana:
 Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
 Projektant:
 Ivana Čajić, dipl.p.planer
 Saradnici:
 Miroš Pantelić, dipl.ing.arh.
 Gordana Todorović, dipl.p.planer
 Direktor:
 Andreja Andrić, dipl.ing.gra.
 decembar 2009.





499	P=36	m2	530	P=34	m2
500	P=39	m2	531	P=39	m2
501	P=43	m2	532	P=36	m2
502	P=40	m2	533	P=36	m2
503	P=46	m2	534	P=52	m2
504	P=23	m2	535	P=50	m2
505	P=31	m2	536	P=51	m2
506	P=19	m2	537	P=40	m2
507	P=26	m2	538	P=36	m2
508	P=22	m2			
509	P=23	m2			
510	P=34	m2			
511	P=59	m2			
512	P=30	m2			
513	P=49	m2			
514	P=36	m2			

NA POKRENUTOM TERENU

STANOVANJE tip A11H GUSTINA

STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA SA DELATNOSTIMA

- tip S2
- tip S3
- tip S4

ME[OVITO URBANO STANOVANJE VELIKE GUSTINE

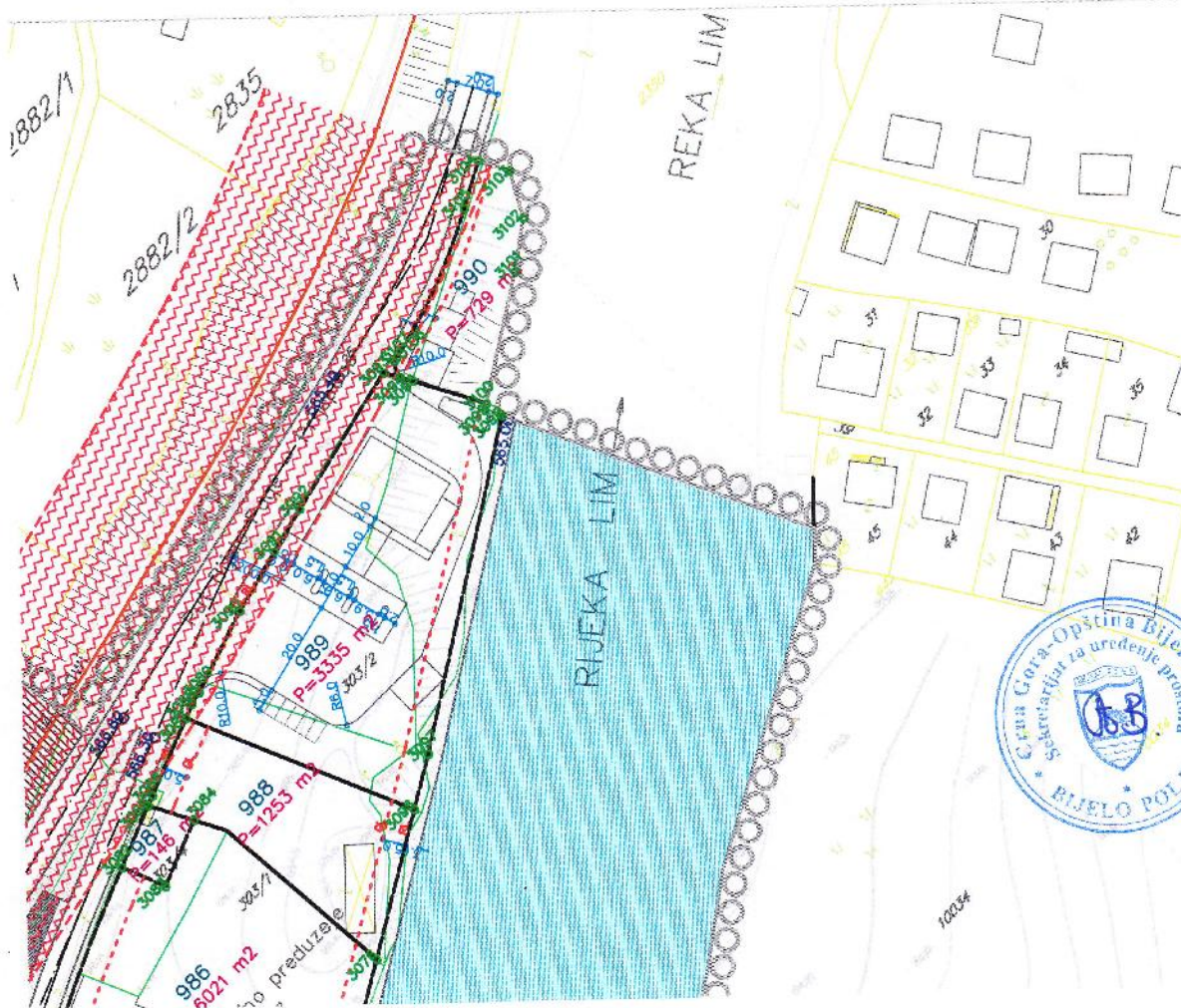
- tip S5
- tip S6
- tip S7
- tip S8
- tip S9

tip S10

JAVNE FUNKCIJE

- osnovna {kola
- srednja {kola





VODOTOCI

PARCELACIJA

- postojeće granice parcela koje se zadržavaju
- postojeće granice parcela koje se ukidaju
- novoplanirane granice parcela

1013

- broj urbanističke parcele
- površina urbanističke parcele

P=1688 m²

—

- građevinska linija
- regulaciona linija

— tačke parcelacije

3005

00000 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3



Rukovodilac izrade plana: SO BIJELO POLJE
Zoran Stanić odluka o donošenju



