



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 – 126
Bijelo Polje, 25.11.2015. godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Mešihata Islamske zajednice u Crnoj Gori – odbor Islamske zajednice Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele UP 286, koju čine dijelovi katastarskih parcela br.3788/8 i 3789/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, 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 čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice („Sl.list CG - opštinski propisi, br.23/12) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP286, površine 1.194 m², koju čine dijelovi katastarskih parcela br. 3788/8 i 3789/1 KO Bijelo Polje u naselju Gornje Loznice, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice.

I Opšti uslovi

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

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

II Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za mješovite namjene (MN).

U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte društvene djelatnosti.

Namjena predmetnog objekta je poslovna.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 1.194 m².

Urbanistička parcela UP285 definisana planom snimljena je od strane ovlaštene agencije za geodetske radove "Geo Friends" d.o.o. - Podgorica kao i stanje korišćenja katastarske parcele br.3788/8 i 3789/1 KO Bijelo Polje što je prikazano u dostavljenom geodetskom elaboratu.

Planom je propisano da kada se urbanistička parcela, koja je već određena planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom 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.

Pošto se granica katastarske parcele br.3788/8 KO Bijelo Polje nije poklapala sa planiranom granicom urbanističke parcele prema susjednoj parceli to je izvršena korekcija urbanističke parcele i ista je formirana u okviru vlasništva podnosioca zahtjeva.

Maksimalna spratnost objekata na parcelama preko 500 m² je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do slemena 22m.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,6. Nisu dozvoljeni prepusti na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5 m.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 3,0.

Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,20 m.

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

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 5,0m od regulacione linije, shodno izvodu iz grafičkog priloga plana – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta - koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije i na minimalnom rastojanju od granice susjedne parcele od 1,50m ili na manjem rastojanju, ali uz saglasnost susjeda (koju je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole) i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Minimalna udaljenost novog objekta od kolsko pješačkog prilaza je 1,5m.

Objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m.

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 predmetnih objekata uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgradnju objekta uraditi u skladu sa namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika 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. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. 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 snježni, 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. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 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) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (»Sl.list CG«, broj 48/13).

8. 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, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

9. Mjere zaštite na radu

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26710, 73/10, 40/11).

10. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji. Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine 1,40m 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. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1,40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

11. Saobraćaj

Objekat se priključuje, preko katastarske parcele br.3788/1 KO Bijelo Polje (u listu "G", lista nepokretnosti br.3999 KO B.Polje upsana zabilježba: stvarna službenost prolaza putem širine 3m i dužine 34,03m preko katastarske parcele 3788/1 u površini 800 m²) na ulicu (označenu u planu) br.12 shodno grafičkom prilogu - Plan saobraćaja - Detaljnog urbanističkog plana za naselje Gornje Loznice- koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele ili u garaži u objektu.

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu - 1 PM /50 m² poslovnog prostora , 1PM/1 stan.

12. 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

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

13. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi, br. 691/2 od 11.11.2015.godine, 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.

14. 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 termoizolacione 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, 35/13, 39/13, 33/14).

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

--Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

VD S E K R E T A R

Aleksandra Bošković





D.O.O. Vodovod "BISTRICA"
Ul. Muha Dizdarevića br. 8
84000 BIJELO POLJE

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
OPŠTINA BIJELO POLJE

Bijelo Polje, 14. 04. 2015. god.

Telefon: +38250-432-239

Faks: +38250-432-120

Korisnička služba: +38250-431-006

E-mail: vodovodbp@t-com.me

Web adresa: www.vodovodbp.me

PIB: 020 040 11

ŽIRO RAČUN:

520-13821-31; 510-2196-48;

505-96494-37; 535-5787-81;

Djelovodni broj:

699/2



Rješavajući po zahtjevu MESHAT ISLAM. ZAJEDNICE, D.O.O. Vodovod
„BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje objekta.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje u s l o v a, br. 06/4-126/4 od
5. 04. 2015 .god., dostavljamo Vam uslove za priključenje objekta na
gradski vodovod i kanalizaciju.

VODOVOD OD PVC Ø 315 PROLAZI LIJEVOM
STANOM SMOBRACIOLICE PRAVAC B. POYE-
BISTRICA, GDJE SE OBJEKT MOŽE PRIKLUČITI
IZGRADITI ARM. BET. SAHT DIH. 120X120X100 SA
VODOHODEROM NA DALJINSKO ODPITAVANJE
Fekalna kanalizacija NE POSTOJI U TOM
DIOU NASELA, POTREBNO JE IZGRADITI
POSTROJEWE ZA PRERAD OTPADNIH
VODA

Atmosferska kanalizacija SPROVESTI U
POTOK KOJI SE NALAZI U NEPOSREDOJ
BLIZINI



D.O.O. VODOVOD „Bistrica“
TEHNIČKA SLUŽBA

M.P.

Nikica Zefak, rukovodioc



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-9062/2015

Datum: 28.10.2015

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE 06/4-126/115, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3999 - 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
3788	8	42 137	16/06/2015	JASIKE	Livada 3. klase KUPOVINA		722	4.40
3789	1	42 137	16/06/2015	JASIKE	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		496	4.46
							1218	8.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002039257	MEŠIHAT ISLAMSKJE ZAJEDNICE U RCG ODBOR ISLAM. ZAJEDNICE B. POLJE S MEDJEDOVIĆ-Bijelo Polje Bijelo Polje	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

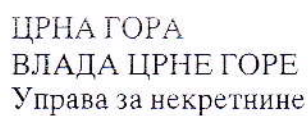
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik:

Medojević Vera, dipl pravnik





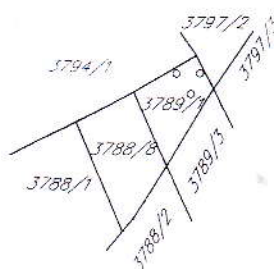
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Подручна јединица Бучело Поље

Кат. општине Бигељ Поље

Власник - корисник: Мешихаи исламске заједнице у РУГ



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

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

6. Июнь 16. 11. 20 15 год.

Тврди и овјерава

Тврди и овјерава
Бранковић

DETALJNI URBANISTIČKI
PREDLOG PLANA
U NASELJU "GORNJE LOZNJE"
U BIJELOM POLJU



LEGENDA

- Dijelovi sadržani
- Ulica u naselju (kolovoz, trotuar i parking)
- Kolovoz, prečka, pješa
- Granica urbanističke parcelne
- Regulaciona linija
- Postroja urbanističke parcelne
- Parcelacija
- Ulica u naselju (kolovoz, trotuar i parking)

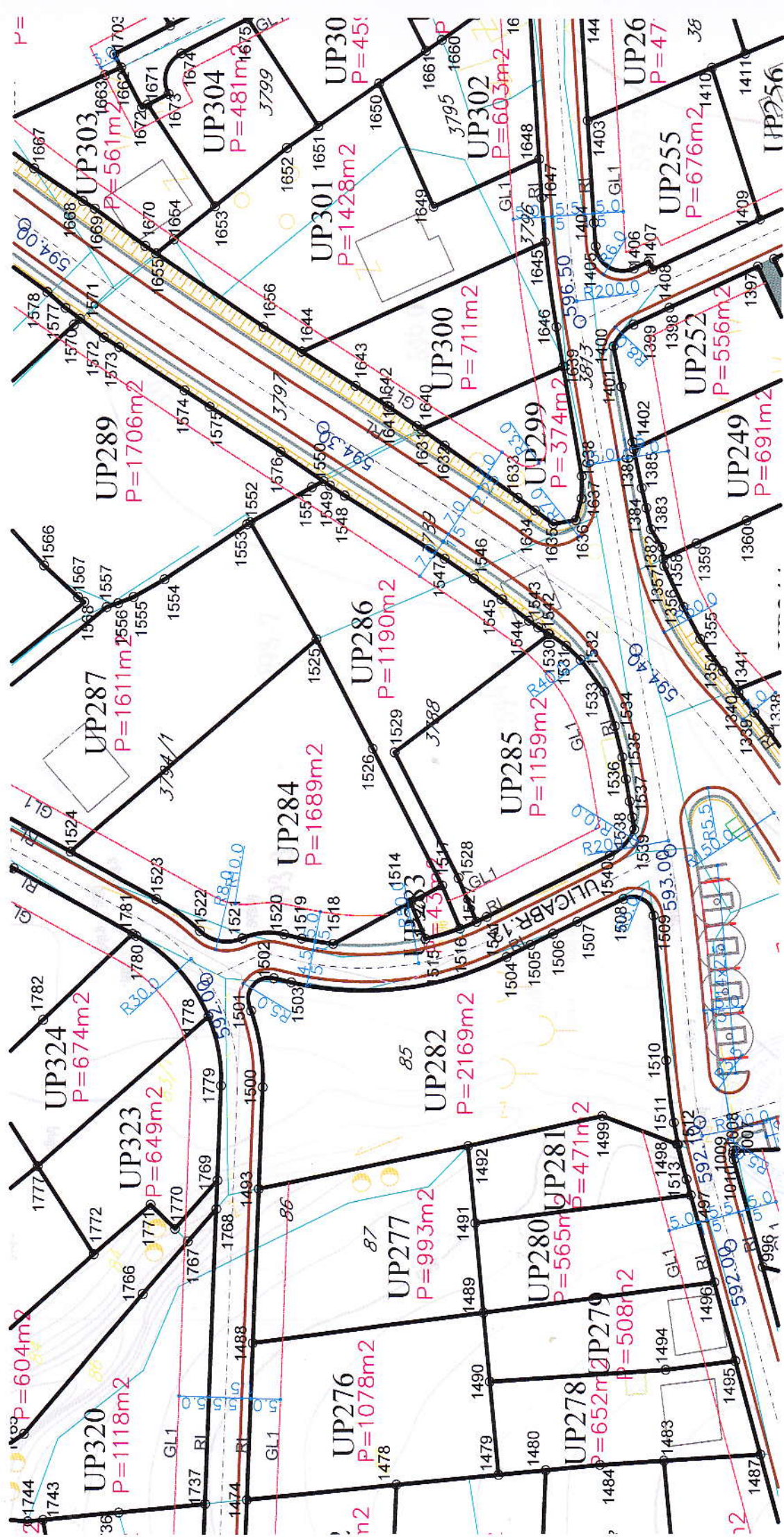
PAN PARCELAJE
REGULACIJE I UTU
R 1:1000
list br. 18



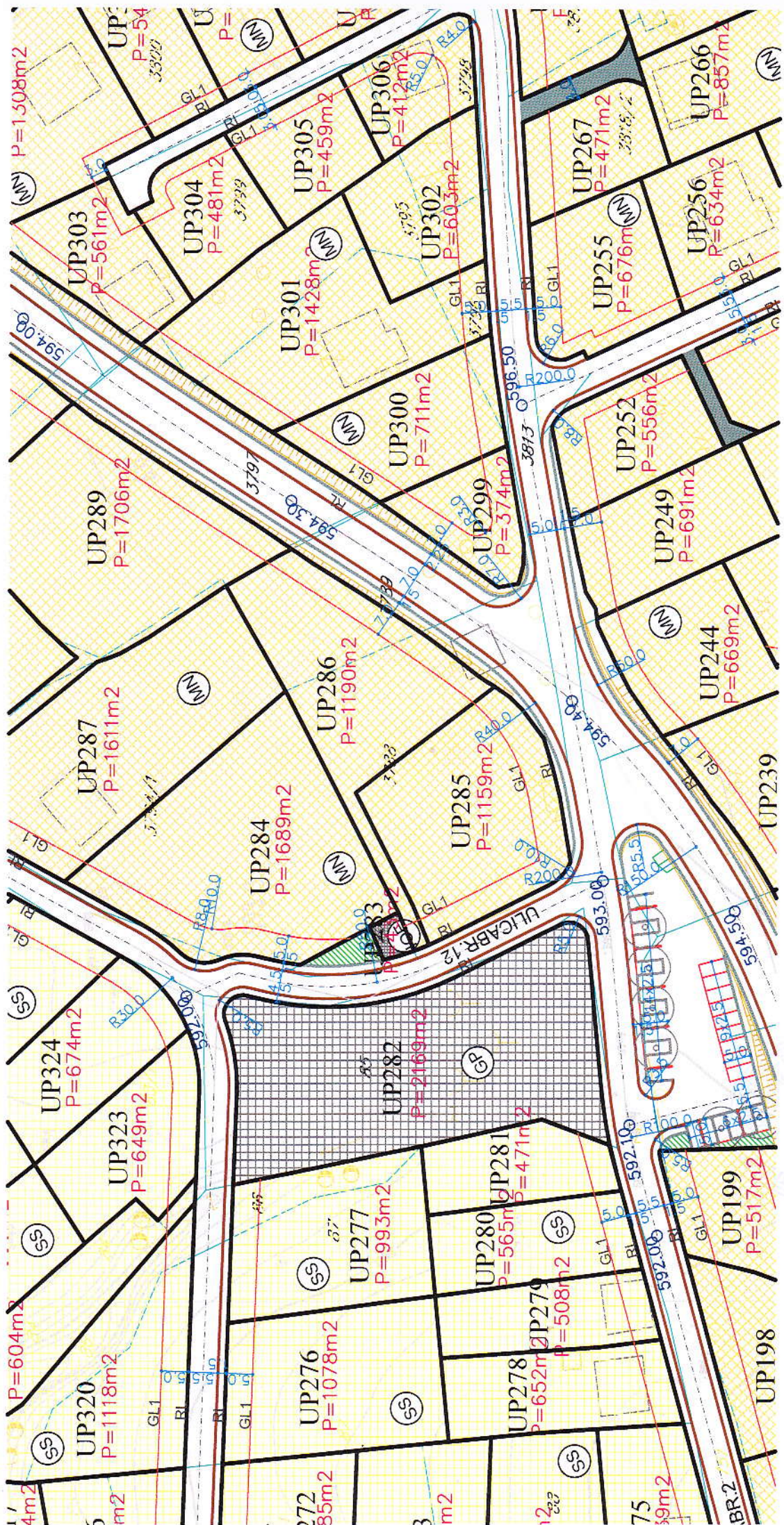
Investitor
Dizajner
Projektant
Izvođač



73



Handwritten signature or initials.



AB

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
U NASELJA "GORNJE LOZNICE"
PREDLOG PLANA



LEGENDA



Predložak TS 100-4/V
Posljednja izmjena
Prijemnik TS 100-4/V
Prijemnik TS 100-4/V

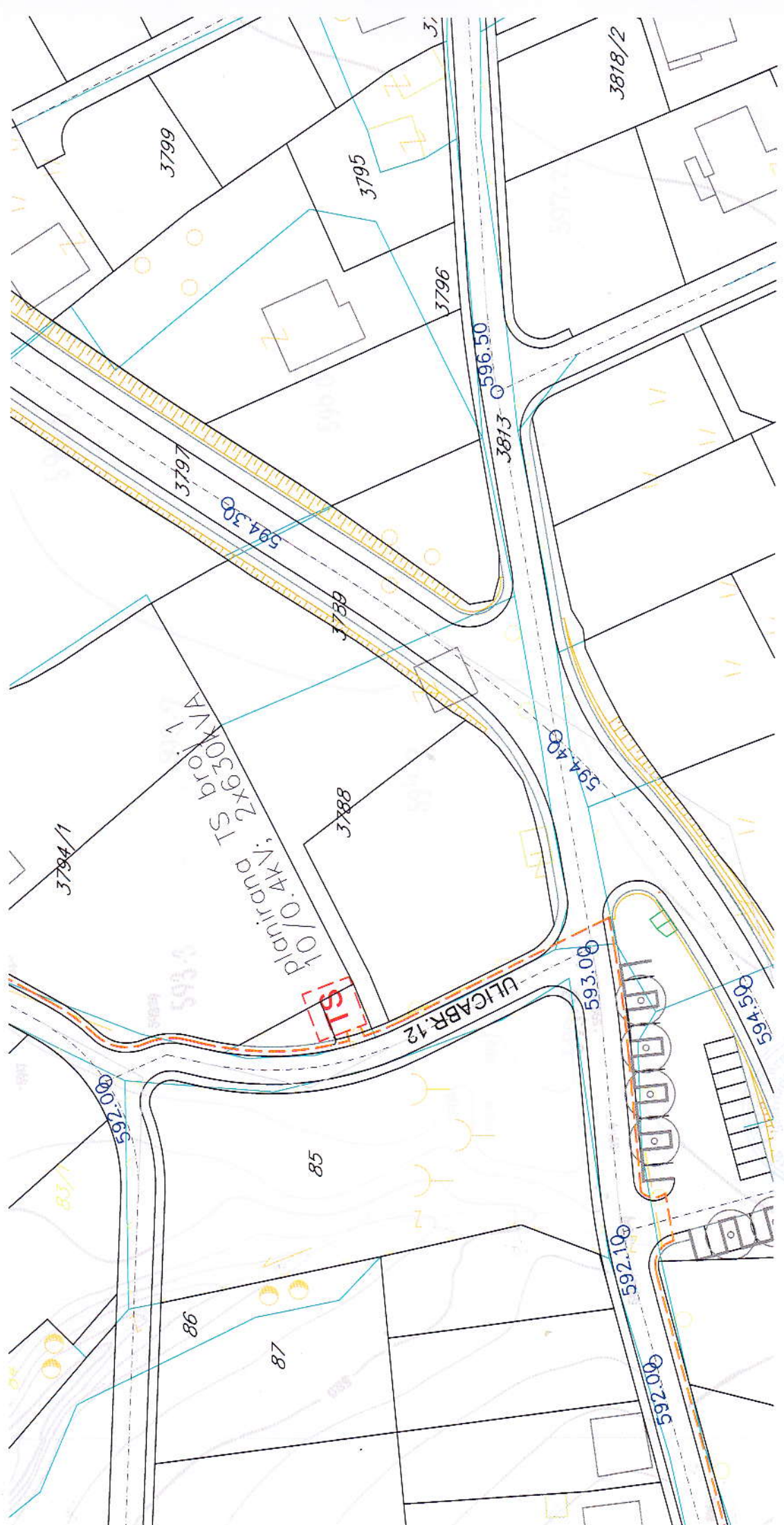
PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE
R. 1:1000

list br. 21



Općina Bilojevo
Općina Bilojevo
Općina Bilojevo
Općina Bilojevo

23



AS.

DETALJNI URBANISTIČKI
U NASELJA "GORNJE LOZNICE"
PREDLOG PLANA



LEGENDA:
Planiarna vodovodna mreža
Planiarna kanalizacijska mreža
Planiarna energetska razvodnja

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE
R 1:1000
grafika plana
list br. 20



Općina Bjelo Polje





AB.