



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 – 46
Bijelo Polje, 08.8.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Softić Mevludina iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, koju čini katastarska parcela br.821/3 KO Potkrajci u naselju Potkrajci, 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 Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala ("Sl.list CG - opštinski propisi, br.2/08) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, površine 599 m², koju čini katastarska parcela br. 821/3 KO Potkrajci u naselju Potkrajci, u opštini Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala.

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 izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

II Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranog stanovanja sa djelatnostima, u okviru urbanističkog bloka S4.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 599 m² i čini je katastarska parcela br.823/1 KO Potkrajci.

Maksimalna spratnost objekata P+1+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od nulte kote do kote vijenca 12,0m.

Nulta kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta

Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih etaža.

Maksimalni stepen zauzetosti parcele na parcelama do 600 m² je 35%.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,65.

Najmanji procenat ozelenjenih površina na parceli (bez parkinga) – 30%



3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele. Novi objekti se postavljaju na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata onda uvučena minimalno 5,0m od regulacione linije.

Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju.

Rastojanje objekta od bočnih granica parcele – 1,5-2,5m, dok je rastojanje od bočnog susjednog objekta 4,0m.

Dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnika, koju je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Rastojanje od zadnje granice parcele

-ako je predbašta do 5,0m – najmanje 8,0m

-ako je predbašta veća od 5,0m – najmanje 4,0m

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, četvero-vodni 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. 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 situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji urađena na geodetskoj podlozi. Obavezno ozeleniti površinske parkinge i slobodne i manipulativne površine.

9. Saobraćaj

Porodični stambeni objekat se priključuje, na magistralnu saobraćajnicu M21.

Pristup parcelama koje imaju djelatnosti u prizemlju, nije dozvoljen sa magistrale već isključivo sa interne kolske – pješačke saobraćajnice/servisne.

Parkiranje organizovati isključivo na sopstvenoj parceli po principu 1 stan – 1 parking mjesto.

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

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 DO 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 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.

na B
dono
POLY

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 izrađeni u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

S E K R E T A R

Aleksandra Bošković



Aleksandra Bošković



**PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE****CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI**

Broj: 105-956-7258/2016

Datum: 05.08.2016

KO: POTKRAJCI

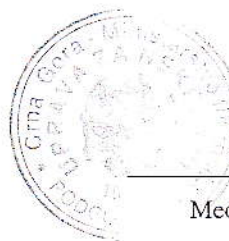
Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/6-2900/1, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 815 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
1811976280131	SOFTIĆ BAHTIJAR MEVLUDIN KRADENIK - Crhalj	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
	821	3	4 34	SOKACI VOĆNJAK	1	599	5.75	62/2014 815/2	
						599	5.75		

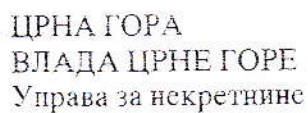
Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik

Medojević Vera, dipl pravnik

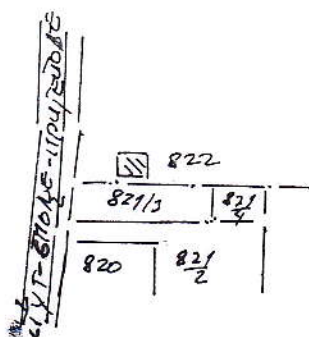




Размјера 1: 2500

Власник - корисник Соборний вихователь педагогів

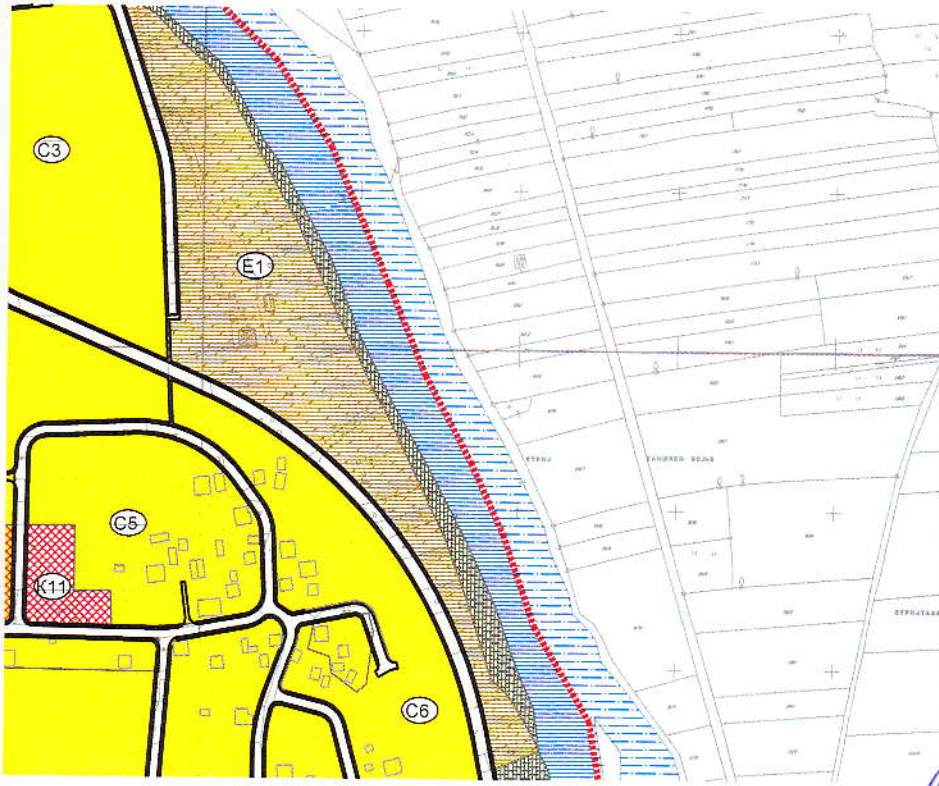
Un. 27. 815

[illegible]

05-08-2016 год.

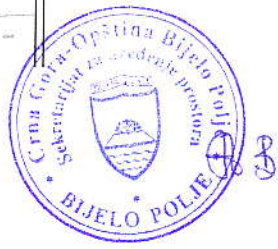
Тврди и овјерава

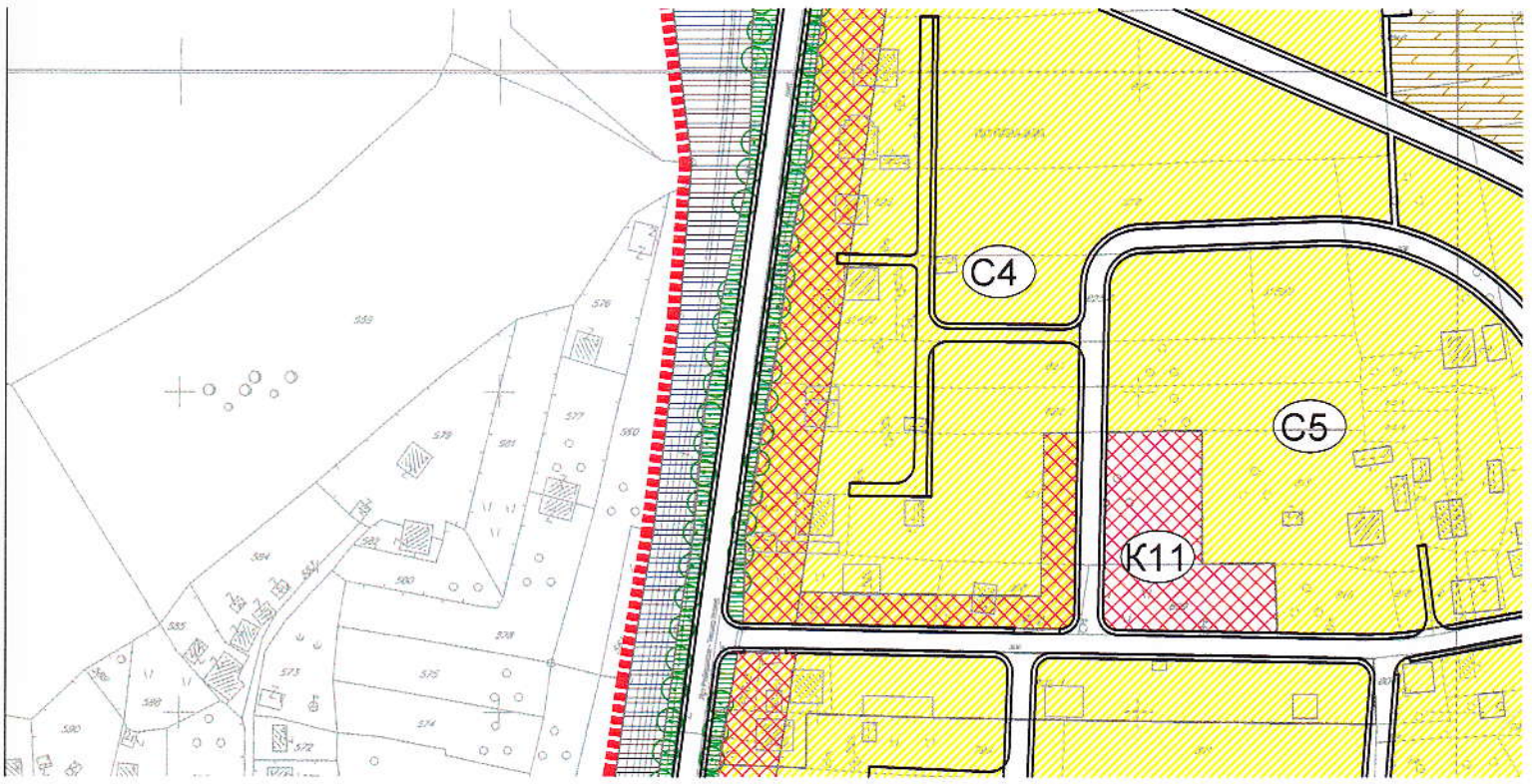
обслуживаю



- E4** Граница измењеног и допуњеног плана
Ознака урбанистичког плана на прегледном плану
- Индивидуално становање
 - Индивидуално становање са комерцијалним
 - Комерцијални зградње, трговина, услуге, сервис
 - Великопривредна
 - Комерцијално-деловна
 - Градња
 - Саобраћајне површине
 - Животна пута и преливни путеви
 - Јавне комуналне инфраструктуре и објекти
 - Заштитно зеленило
 - Уређено зеленило
 - Дрворед
 - Уређено обале реке или језера
 - Речни корити

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
Индустријске зоне и подручја
терминала у Бијелом Пољу
ПЛАНИРАНА НАМЕНА
ПОВРШИНА







Граница захвата измена и допуна ГУП-а
(E1)

Ознака урбанистичког блока претежне намене

Постојећа граница парцеле која се задржава
Планирана граница парцеле
Планирана тачка парцеле
Основа јавне саобраћајнице

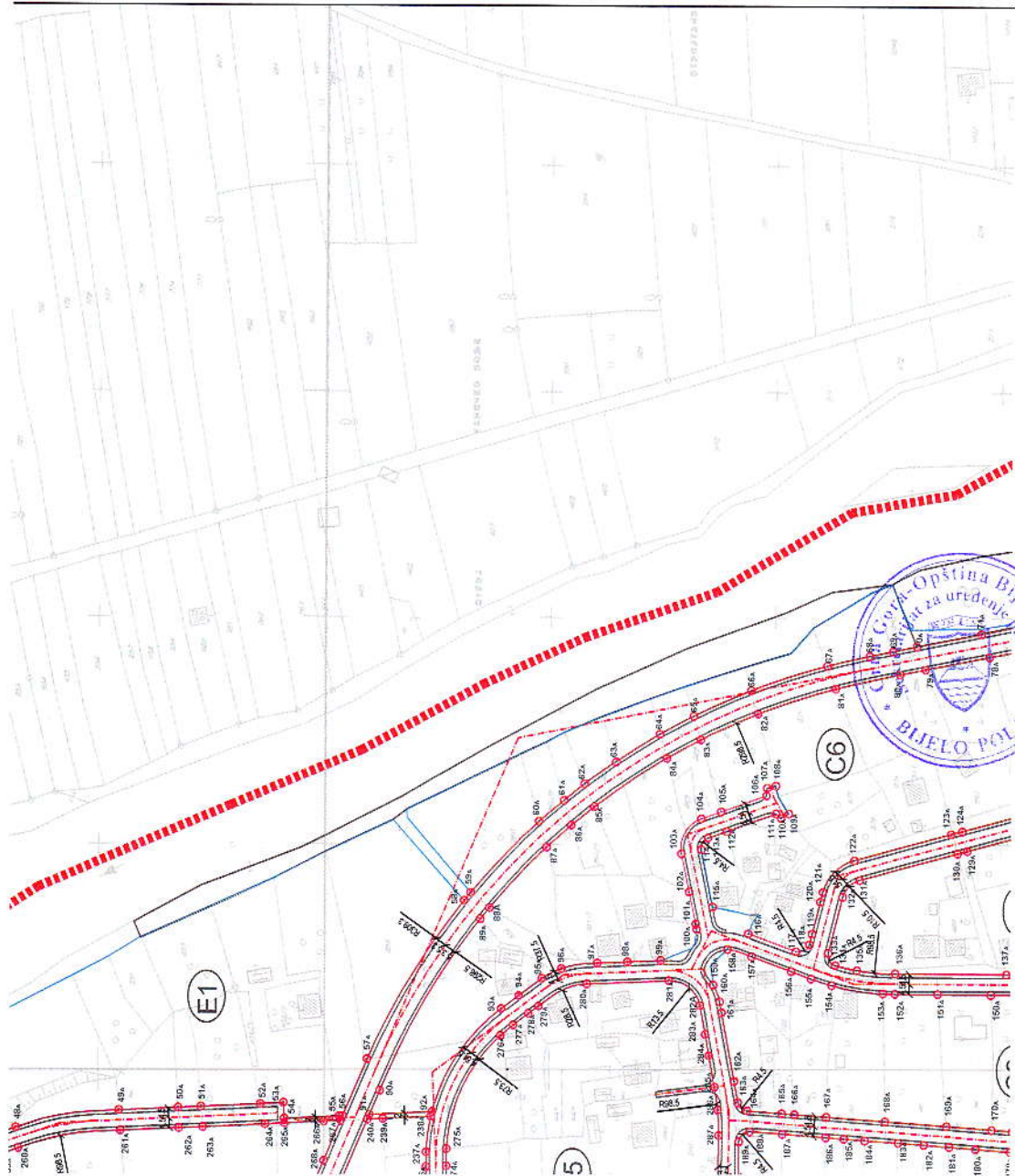
РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

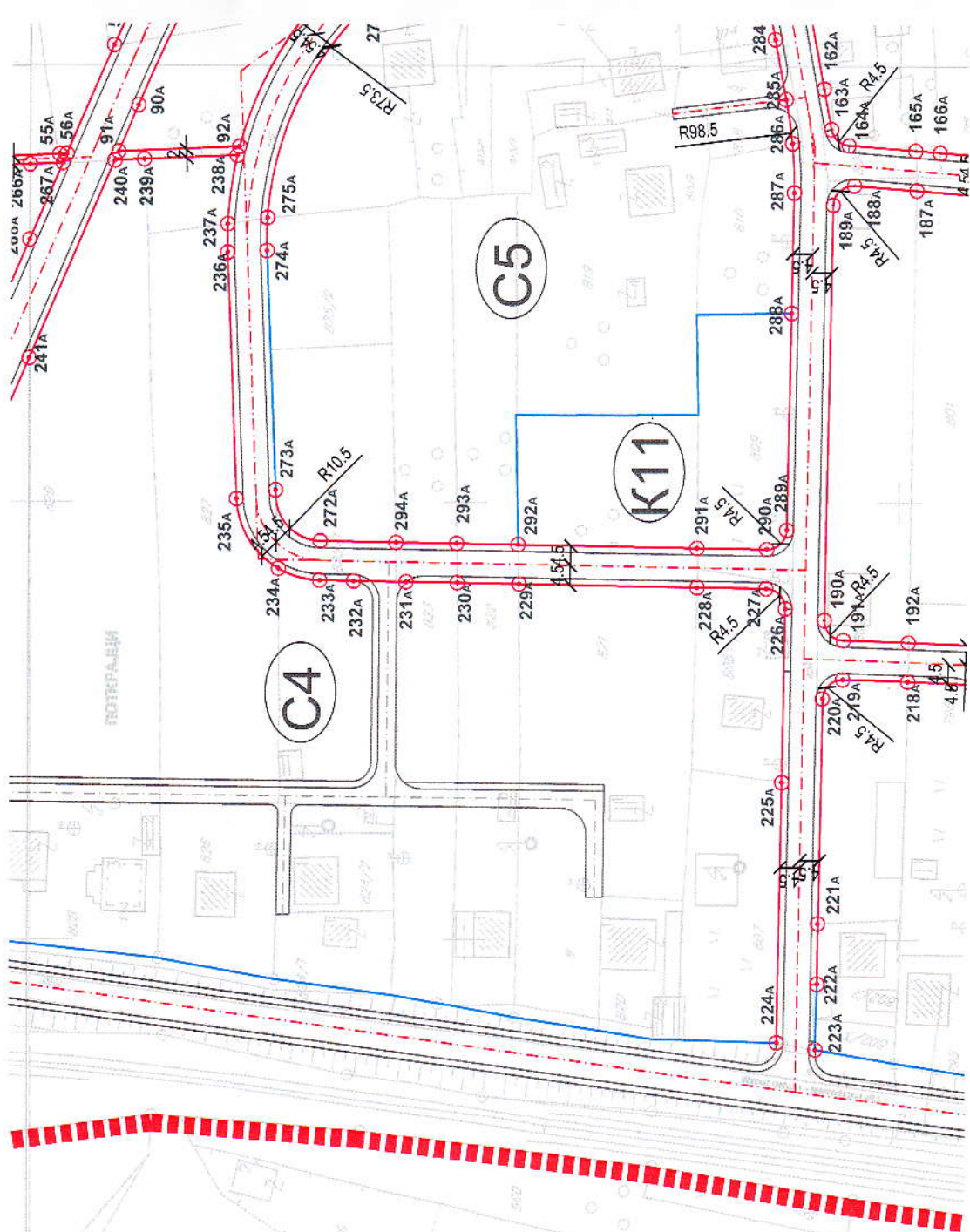
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ

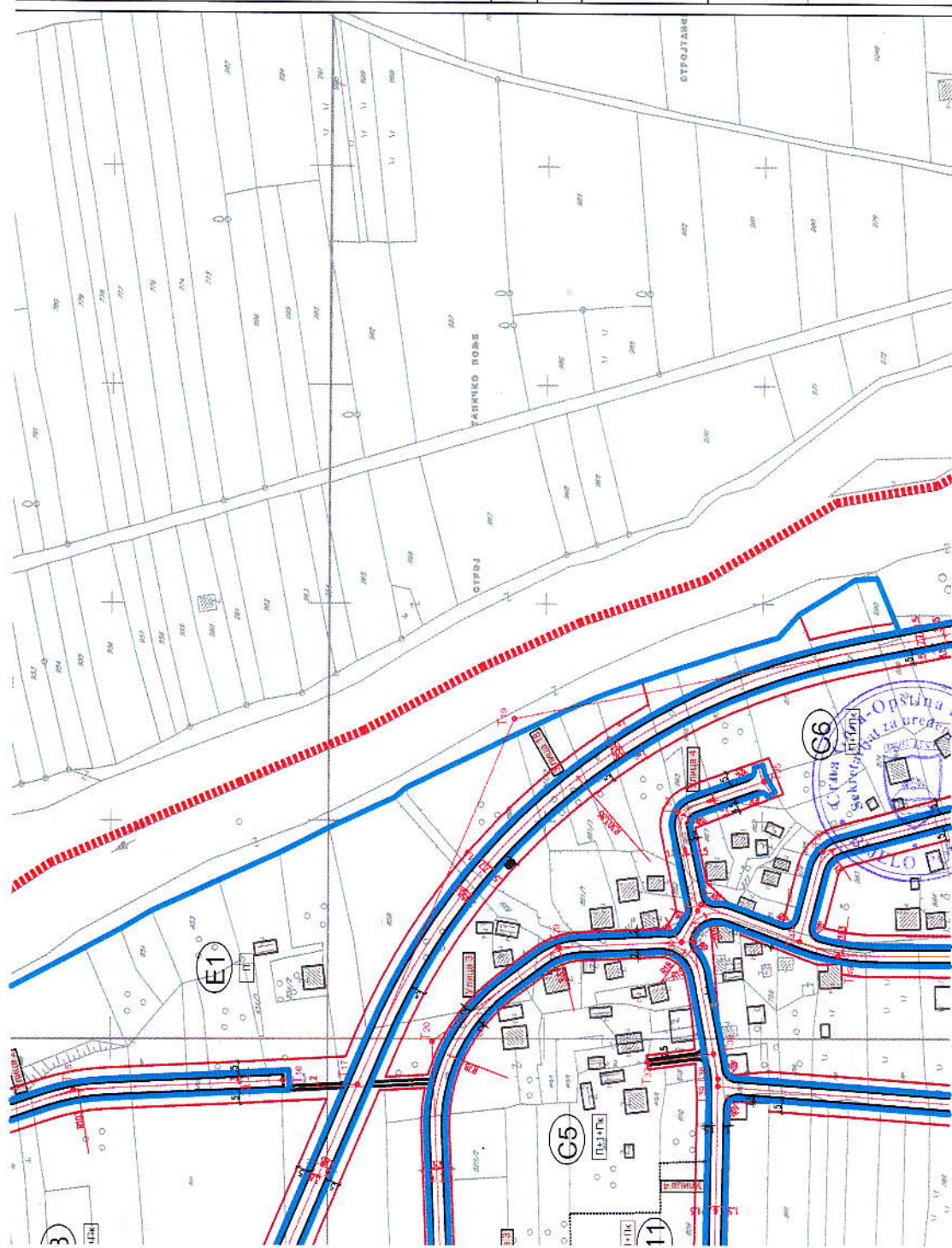
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
Индустријске зоне и подручја
терминала у Бијелом Пољу

ПАРЦЕЛАЦИЈА
са елементима за обележавање

3А







- Граница захвата Измена и допуна ДУП-а
- Основа урбанистичког блока са претходним наменом
- Саобраћајнице и саобраћајне површине
- Јавне коловозне саобраћајнице
- Јавне пешачке саобраћајнице
- Интерно пешачко коловоз саобраћајнице
- Јавни паркинг простори
- Основна саобраћајница
- Темелна саобраћајница
- Нивелација и регулација
- Регулацијска линија
- Грађевинска линија
- Максимална спратност зграда
- Граница између зона различитих намена и типова изградње
- 504
- Висинска кота

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

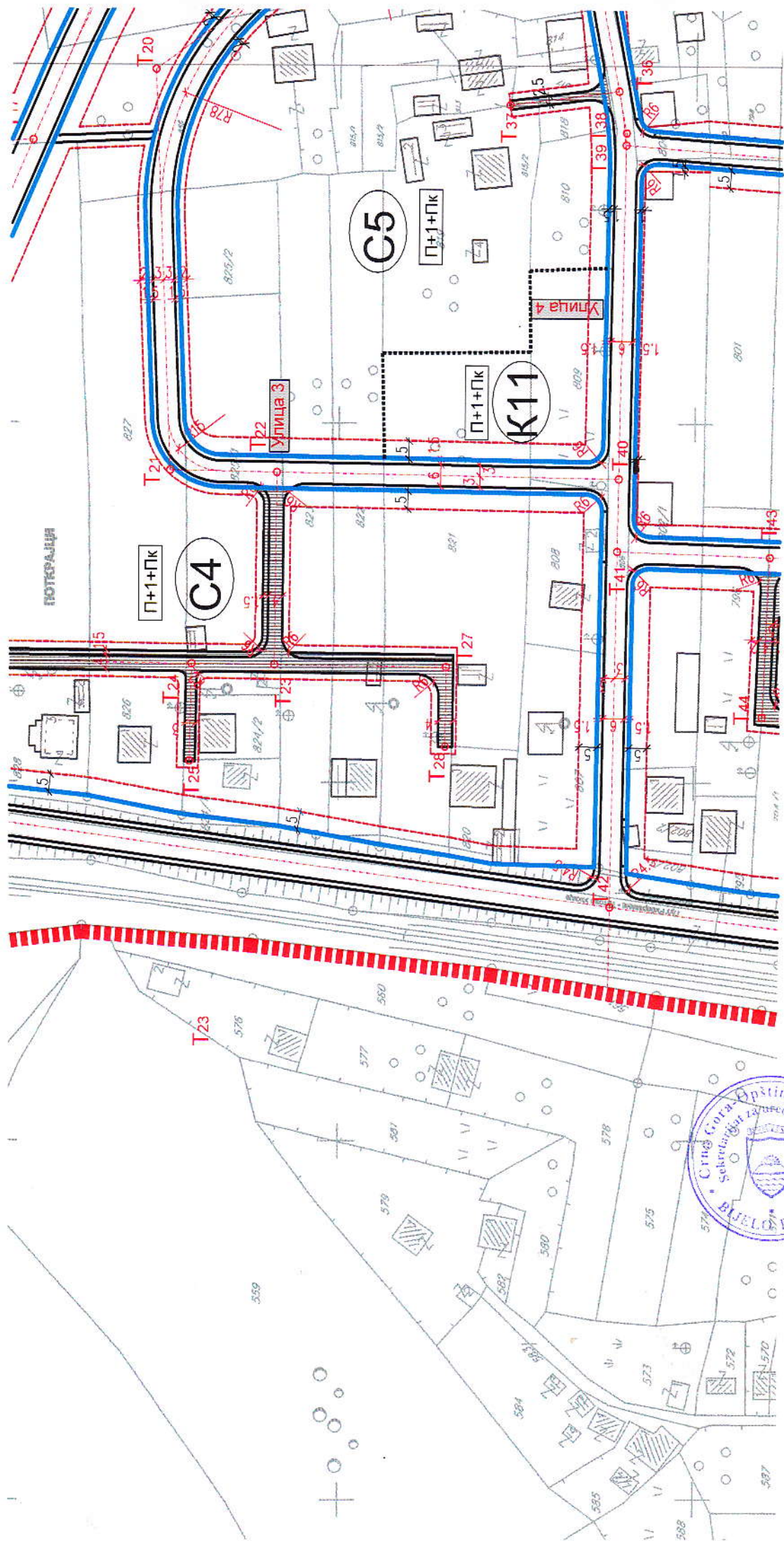
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Индустријске зоне и подручја терминала у Бијелом Пољу

САОБРАЋАЈ,
НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА





Граница заграда Илмена и долина ДУП-а

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Планирана трансформаторска станица 100/10KV 1000KVA са редуци броем у станбеној и занатској зони

Планирани кабловски подземни вод. ЈОКВ

Нисконапонска ваздушна мрежа 1KV на стубовима са уличном осветлом Н=7m, од пире. растојање између стубова 30m

Нисконапонска ваздушна мрежа 1KV на стубовима са уличном осветлом Н=10m, са лирова 1,5m, растојање између стубова 40m

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Унутрашњи извод

Брод телефонских прикључака

Дистрибутивни ТТ кабл

Општински кабл

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
Индустријске зоне и подручја
терминала у Бијелом Пољу

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ
ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТК
МРЕЖЕ

6A

