



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 – 47
Bijelo Polje, 09.08.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Idrizović Ermina iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju - dogradnju porodične stambene zgrade na dijelu urbanističke parcele 667 koji čini katastarska parcela br.192 KO Bijelo Polje u ulici Voja Lješnjaka na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) 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 "Centralna zona" Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.3/2010) na dijelu urbanističke parcele 667 koji čini katastarska parcela br.192 KO Bijelo Polje izraditi tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju - dogradnju porodične stambene zgrade u čijem prizemlju se nalazi poslovni prostor.

I Opšti uslovi

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

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

II Urbanistička parcela

Dio urbanističke parcele 667 čini katastarska parcela br.192 KO Bijelo Polje površine 964 m². Koordinate urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.

III Postojeće stanje

Na katastarskoj parceli broj 192 KO Bijelo Polje, prema listu nepokretnosti broj 962 - prepis od 20.7.2016.godine evidentirani su slijedeći objekti:

- Porodična stambena zgrada, površine u osnovi 201m², spratnosti – 1P2 podrum, prizemlje i dva sprata
- Pomoćna zgrada, površine u osnovi 32m², spratnosti – P



Na katastarskoj parceli broj 192 KO Bijelo Polje, u okviru prizemlja porodične stambene zgrade izdata je Idrizović Erminu i Seadu građevinska dozvola Up.br.06/6-141 od 14.12.2015.god i upotrebna dozvola Up.br.06/6-151/1 od 25.12.2015.godine za rekonstrukciju radi pretvaranja dijela, površine 61,22m², stambenog u poslovni prostor.

IV Planirano stanje

1. Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna lokacija, nalazi se u zoni stanovanja srednjih gustina sa djelatnostima i obzirom na površinu parcele koja iznosi 964m² pripada tipu S4 (parcele preko 500m²) sa slijedećim karakteristikama:

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namjenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

2. Urbanistički parametri

Površina dijela urbanističke parcele iznosi 964m².

Maksimalna spratnost objekata je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.

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 2m.

Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2,4.

Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnice i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

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

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 7,00m i 3,00m od regulacionih linija shodno grafičkom prilogu –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 objekta od susjedne parcele je 2m.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Dogradnju 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, četvoro-vodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.



Poslovni prostor enterijerski mora biti odrađen u skladu sa objektom u kome se nalazi. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

5. Saobraćaj

Priključenje predmetnog objekta na gradske saobraćajnice, projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datom u DUP-u.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbjediti po normativu 1 PM (GM) po stambenoj jedinici odnosno 1 PM (GM) za svakih 70m² poslovnog prostora. Za potrebe obezbjeđenja većeg broja parking mjesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susjedne parcele.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta treba da bude namijenjeno osobama sa invaliditetom.

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 izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26/10, 73/10, 40/11).

10. 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 vjetera. 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.

11. Uređenje terena

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

12. Elektroenergetski uslovi

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima.

Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG 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

13. Hidrotehnički uslovi

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod "Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

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 materijale, 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.

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, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

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

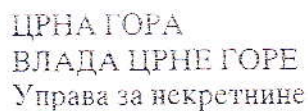
-Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti saglasnost za rekonstrukciju – dogradnju suvlasnika objekta i urbanističke parcele.

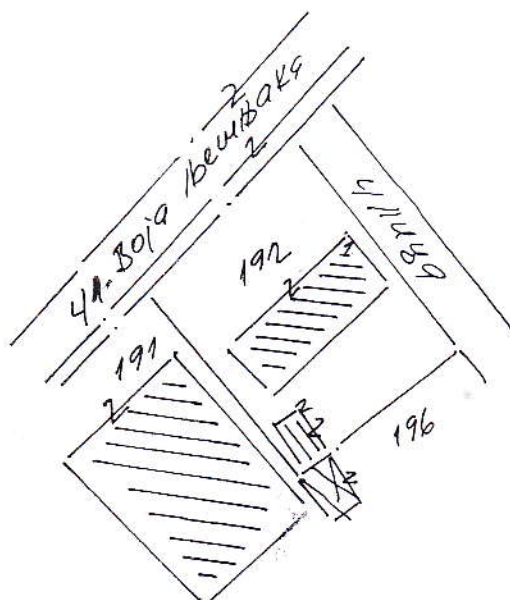
SEKRETAR
Aleksandra Bošković
A. Bošković





Размјера 1: 1000

Власник - корисник Државна баня својина - с војината и Царизовић
Давут Ермин - с користи 1/2 Царизовић Давут Сеад - с користи 1/2



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потез - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
192	шороз-шум		Вотч / Шештокс		2	01		
	шороз-шум		- -			32		
	шороз-шум		- -		5	00		
	шороз-шум		- -		2	31		
	шороз-шум		свешч		9	64		

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

Тврди и овјерава

26-07-2016 год.

ofobch, luy



PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-956-6761/2016

Datum: 20.07.2016

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 BR.06/4-2456/1, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 962 - 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
192		10 22	14/12/2015	VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
192		10 22	14/12/2015	VOJA LJEŠNJAKA	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		231	2.22
192	1	10 22	14/12/2015	VOJA LJEŠNJAKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		201	0.00
192	2	10 22	14/12/2015	VOJA LJEŠNJAKA	Pomoćna zgrada NASLJEDE		32	0.00
							964	2.22

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
1006963280035	IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/2
0910957280036	IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/2

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
192		1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	985	1P2 201	/
192		1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 1	1	1P 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 1/1 0910957280036
192		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	2	P 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 1/1 0910957280036
192		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	3	P1 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 1/1 0910957280036
192		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	4	P1 34	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 1/1 0910957280036

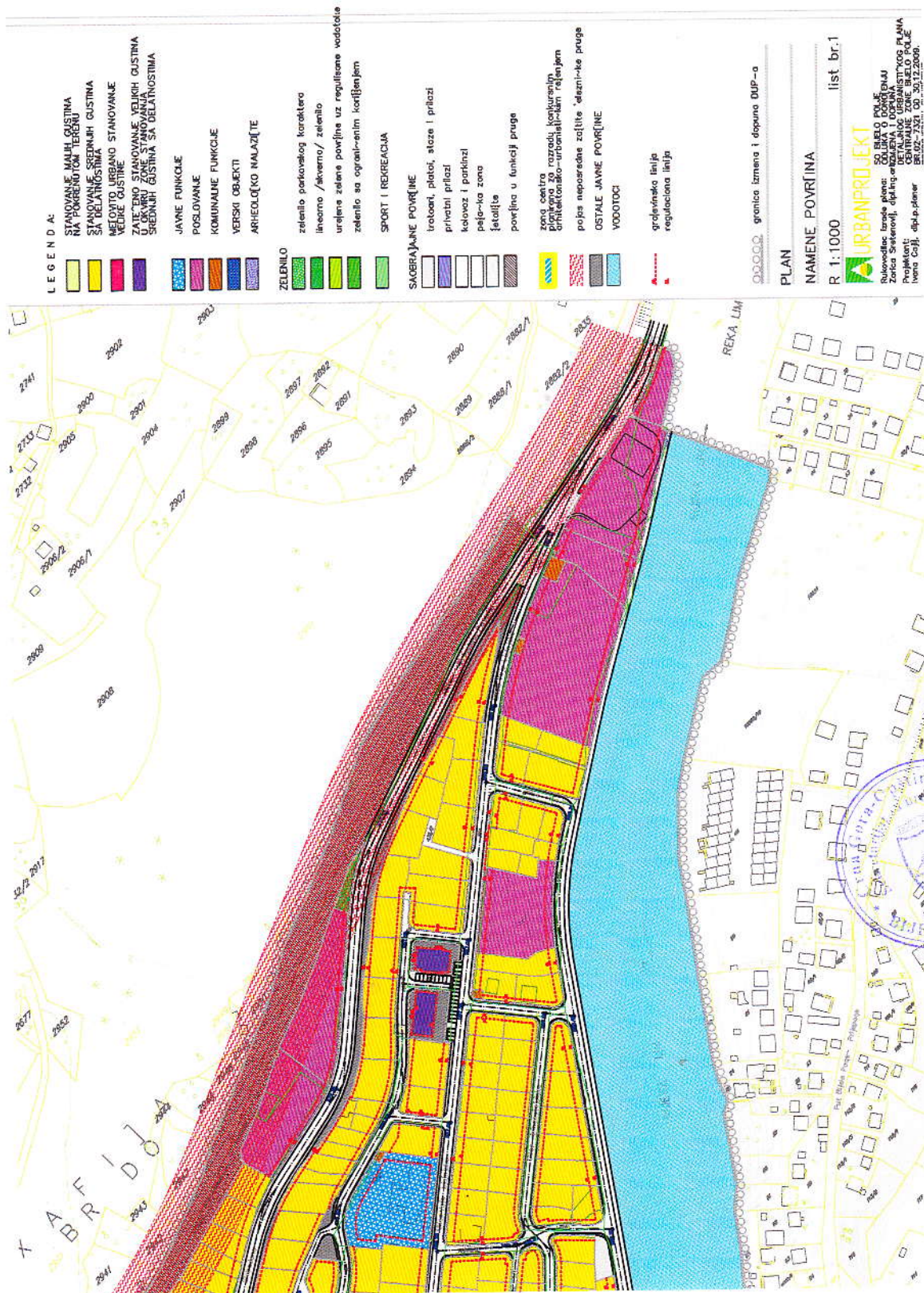
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

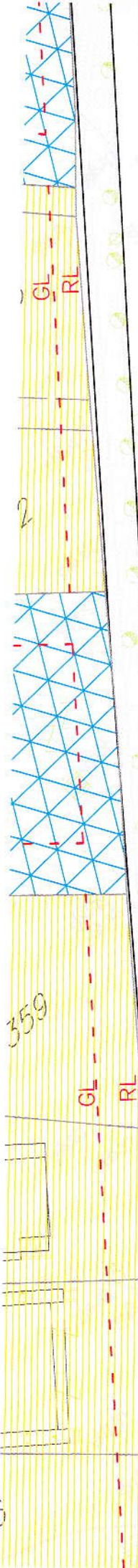
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	5	P2 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 0910957280036 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 2	6	P2 35	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 0910957280036 1 / 1
192		1	Poslovni prostor GRADENJE 2	7	P 29	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 1	8	1P 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	9	P 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	10	P1 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 2	11	P1 35	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	12	P2 46	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Stambeni prostor GRADENJE 2	13	P2 34	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 1
192		1	Poslovni prostor GRADENJE 1	14	P 30	Svojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 0910957280036 1 / 1
192		2	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 32	Susvojina IDRIZOVIĆ DAUT ERMIN BIJELO POLJE Bijelo Polje 1006963280035 1 / 2 Susvojina IDRIZOVIĆ DAUT SEAD UL.VOJA LJEŠNJAKA Bijelo Polje 0910957280036 1 / 2

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
Medojević Vera, dipl pravnik





568.85

Ulica Voja Lješnjaka

