



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 - 57
Bijelo Polje, 28.10.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Hazba Ličine iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju porodične stambene zgrade – dogradnju i pretvaranje prizemlja u poslovni prostor – u urbanističkom bloku 18, na dijelu urbanističke parcele koji čini katastarska parcela br. 1639/1 KO Bijelo Polje u naselju Nikoljac u Bijelom Polju, šodno Odluci o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje (" Sl.list CG" – opštinski propisi ", br.13/15), na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13, 33/14, 39/14) i Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl.list CG-opštinski propisi,br.34/09) i z d a j e

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

Prema Detaljnom urbanističkom planu naselja Nikoljac (" Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.34/09) u urbanističkom bloku 18, na dijelu urbanističke parcele koji čini katastarska parcela br.1639/1 KO Bijelo Polje, izraditi tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju porodične stambene zgrade – pretvaranje prizemlja u poslovni prostor i dogradnju (postojeće stanje) bruto površine osnove 52m², na nivou prizemlja i sprata i dogradnju vanjskog stepeništa.

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.

Napomena: Urbanističko – tehnički uslovi odnose se na postojeći objekat, koji je prihvaćen Planom, bruto površine osnove 153m², spratnosti (P+1), upisan u listu nepokretnosti broj 1546 - prepis, br.105-956-9293/2016 od 28.10.2016.godine sa prekoračenjem građevinske dozvole za 52m², sa dogradnjom stepeništa.

II Urbanistička parcela

Površina dijela urbanističke parcele, koji čini katastarska parcela br.1639/1 KO Bijelo Polje, iznosi 386,00 m².

III Postojeće stanje

Na katastarskoj parceli broj 1639/1 KO Bijelo Polje, prema listu nepokretnosti broj 1546 - prepis, br.105-956-9293/2016 od 28.10.2016.godine evidentirano je slijedeće:

Porodična stambena zgrada, bruto površine osnove 153m², spratnosti P1, prizemlje i sprat, sa upisanim teretom u "G" listu - prekoračenje građevinske dozvole.

Na osnovu akta, br.958-105-599/16 od 24.10.2016.godine, Uprave za nekretnine – Područne jedinice Bijelo Polje i kopije plana, br.958-105-599/16 od 26.10.2016.godine, utvrđeno je da se prekoračenje građevinske dozvole odnosi na dograđeni dio objekta u površini osnove 52 m².

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi u urbanističkom bloku 18 u zoni stanovanja srednje gustine uz priobalje (SSP).

U okviru ovog tipa stanovanja dozvoljena je i izgradnja objekata individualnog stanovanja, sa mogućnošću poslovanja u okviru prizemlja. Djelatnosti koje se mogu obavljati u objektu su ugostiteljstvo, trgovina, zanati i slične djelatnosti koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 386,00 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,45%

Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli iznosi 0,8.

Dogradnja elemenata komunikacija – stepeništa, dozvoljena je planom pod uslovom da predmetna intervencija ne ugrožava funkcionisanje i statičku stabilnost postojećeg objekta i objekata na susjednim parcelama. Svi elementi vertikalnih komunikacija moraju biti zaštićeni od spoljnjih uticaja.

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele, a građevinske linije su na min.2,0m od regulacionih linija, shodno izvodu iz grafičkog priloga "Plan parcelacije sa analitičko – geodetskim elementima" koji je sastavni dio ovih uslova.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele iznosi 2m.

Međusobna udaljenost objekata za individualno stanovanje iznosi 4,0m.

Građevinsku liniju objekata orijentisanu ka rijeci postaviti na udaljenosti minimalno od 3,0m od ivice regulisanog korita za veliku vodu.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Rekonstrukciju 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, četvero-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 gradsku saobraćajnicu projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datom u DUP-u.

Parkiranje riješiti na slobodnom prostoru unutar parcele po normativima

- stanovanje.....1 PM /1 stan +10% za dnevne posjetioce (12-18 PM)
- poslovanje.....30 PM/1.000m² BRGP (10-40 PM)
- trgovina60 PM /1.000m² BRGP (40-80PM)

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 životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07).

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.26710, 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 snježnih, 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 i 40/11, 35/13, 33/14, 39/14).

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.

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

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

S E K R E T A R

Aleksandra Bošković



Aleksandra Bošković

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 958-105-599/16

Datum: 26.10.2016.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

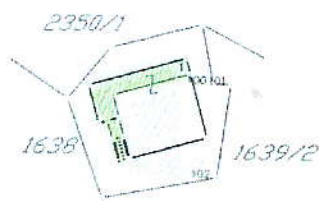
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 16

Parcela: 1639/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



gornji list

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Okrojović

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Bijelo Polje
Pr.br.958-105-599/16
Bijelo Polje 24.10.2016. god.

OBAVJEŠTENJE

SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA

Veza: Predmet br. 958-105-599/16
Bijelo Polje 24.10.2016. god.

Postupajući po zahtjevu gornji broj radi dostavljanja podatka na koji dio objekta se odnosi prekoračenje građevinske dozvole –nema dozvolu za gradnju za površinu od 52m2 utvrdio sam sledeće:

Po podacima službene evidencije kat. nepokretnosti u l.n. broj 1546 K.O.Bijelo Polje
-u «V «listu podaci o zgradama i djelovima zgrada por. stam. zgrada spratnosti P1 gabaritne površine 153 m2 sa dva posebna dijela korisne površine po 106m2 sa godinom izgradnje 1935 upisana na ime Ličina ud. Ibro Ema –svojina 1/1 ,
-u «G «listu nepokretnosti broj 1546 K.O.Bijelo Polje podaci o teretima i ograničenjima ,na dvorištu upisan teret-zabrana otudjenja i opterećenja i prometa za površinu od 142m2 a za por. stam. zgradu -prekoračenje dozvole za površinu od 52 m2 –nema dozvolu za gradnju.

Nakon uvida u podatke kat. operata i elaborata predmetna kuća je premjerom iz 1954 god. snimljena na kat. parceli 934 u površini od 101m2 u posjedovnog lista broj 497 K.O.Bijelo Polje I.

Aerofotogrametriskim premjerom iz 1976 god. predmetna kuća ili zgrada je snimljena na kat. parceli 1639 u površini 113m2 .

Kasnije u toku 1990 god.izvršen je upis dogradnje kuće po službenoj dužnosti i kuća ili zgrada na parceli 1639m2 upisana u površini od 153m2 .

U postupku izrade kat. nepokretnosti od 2001 god. na porodičnoj stambenoj zgradi je upisan teret -prekoračenje dozvole za površinu od 52 m2 –nema dozvolu za gradnju kao razlika upisane u 1954 god. u površini od 101m2 i upisane po podacima službene evidencije u površini od 153m2 koja iznosi u površini od 52 m2 .

Prilog.kopija plana na kojoj je dogradnja osjenčena zelenom bojom .

Obradio:
samostalni referent
Kojović Sreten



[Handwritten signature]

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-9293/2016

Datum: 28.10.2016

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 LIČINA HAZBA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1546 - 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
1639	1		16 42	04/08/2015	NIKOLJAC	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		233	0.00
1639	1	1	16 42	04/08/2015	NIKOLJAC	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		153	0.00
								386	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
9200280035247	LIČINA EMA (UD.IBRA) N.MERDOVIĆA Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/4
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
1903967280015	LIČINA IBRO EMIL N.MERDOVIĆA Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/4
9200280035245	LIČINA IBRO FARUK N.MERDOVIĆA Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/4
1307954280014	LIČINA IBRO HAZBO N MERDOVIĆA Bijelo Polje	Sukorišćenje	1/4

Podaci o objektima i posebnim djelovima

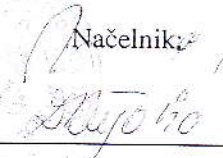
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1639	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	935	P1 153	/
1639	1	1	Nestambeni prostor 1	1	P 106	Držalac LIČINA EMA (UD.IBRA) N.MERDOVIĆA Bijelo Polje 1/1 9200280035247
1639	1	1	Stambeni prostor 40	2	P1 106	Držalac LIČINA EMA (UD.IBRA) N.MERDOVIĆA Bijelo Polje 1/1 9200280035247

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1639	1	1		0	Porodična stambena zgrada	21/01/1999 0:0
						Prekoračenje dozvole Nema dozvolu za dogradnju

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

 Medojević Vera, dipl pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 956-105-328/2016
Datum: 05.10.2016.



Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 16
Parcela: 1639/1

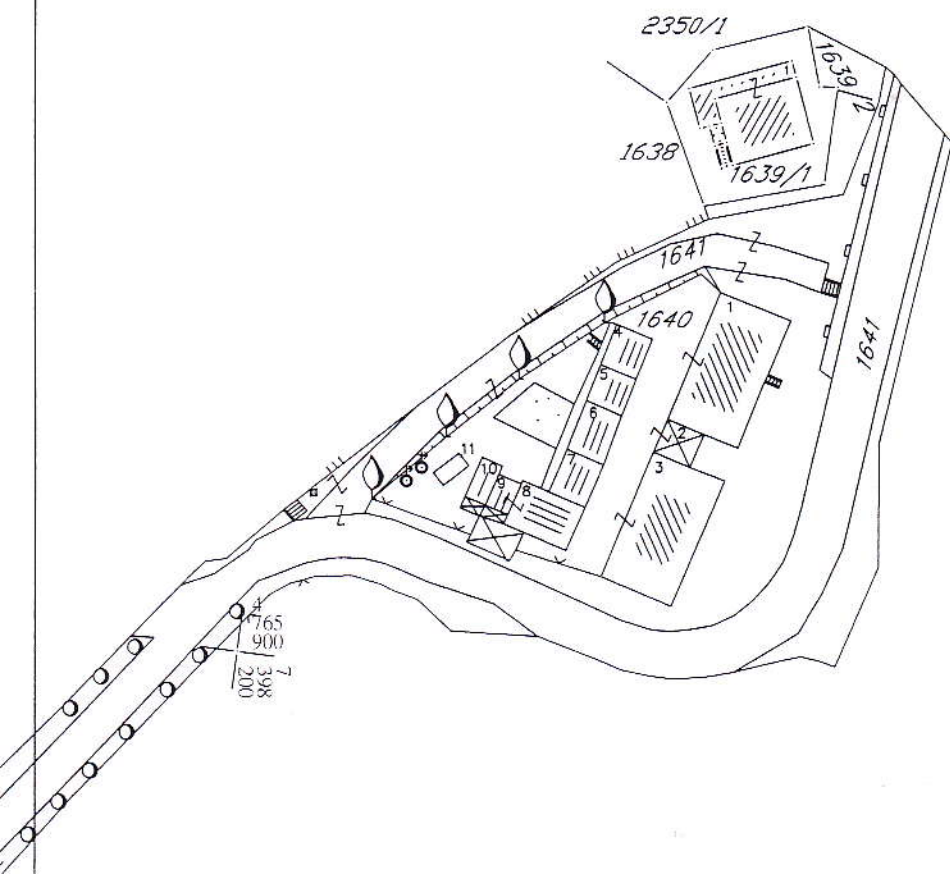
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
766
000
7
398
200

4
766
000
7
398
300



4
765
900
7
398
200

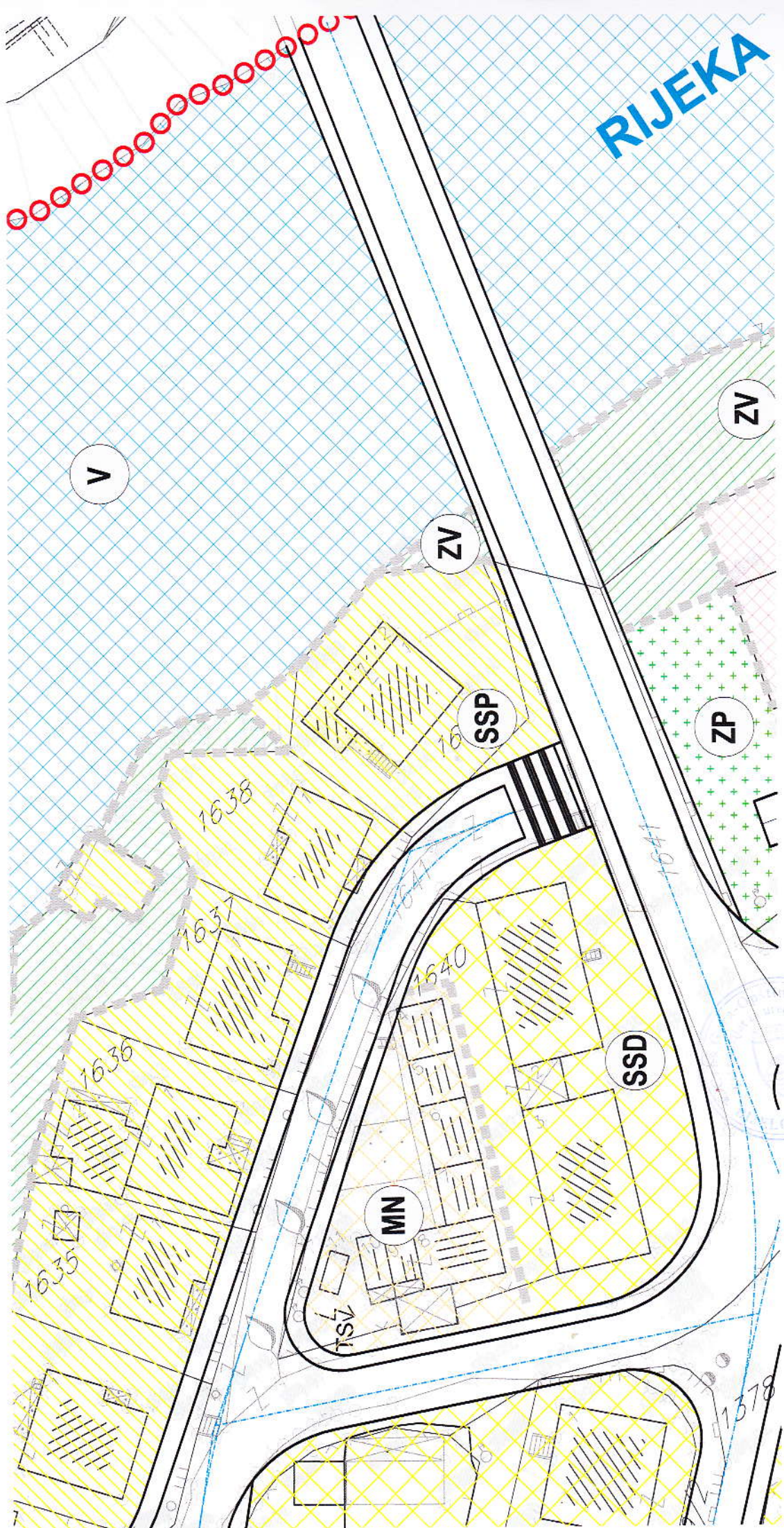
4
765
900
7
398
300

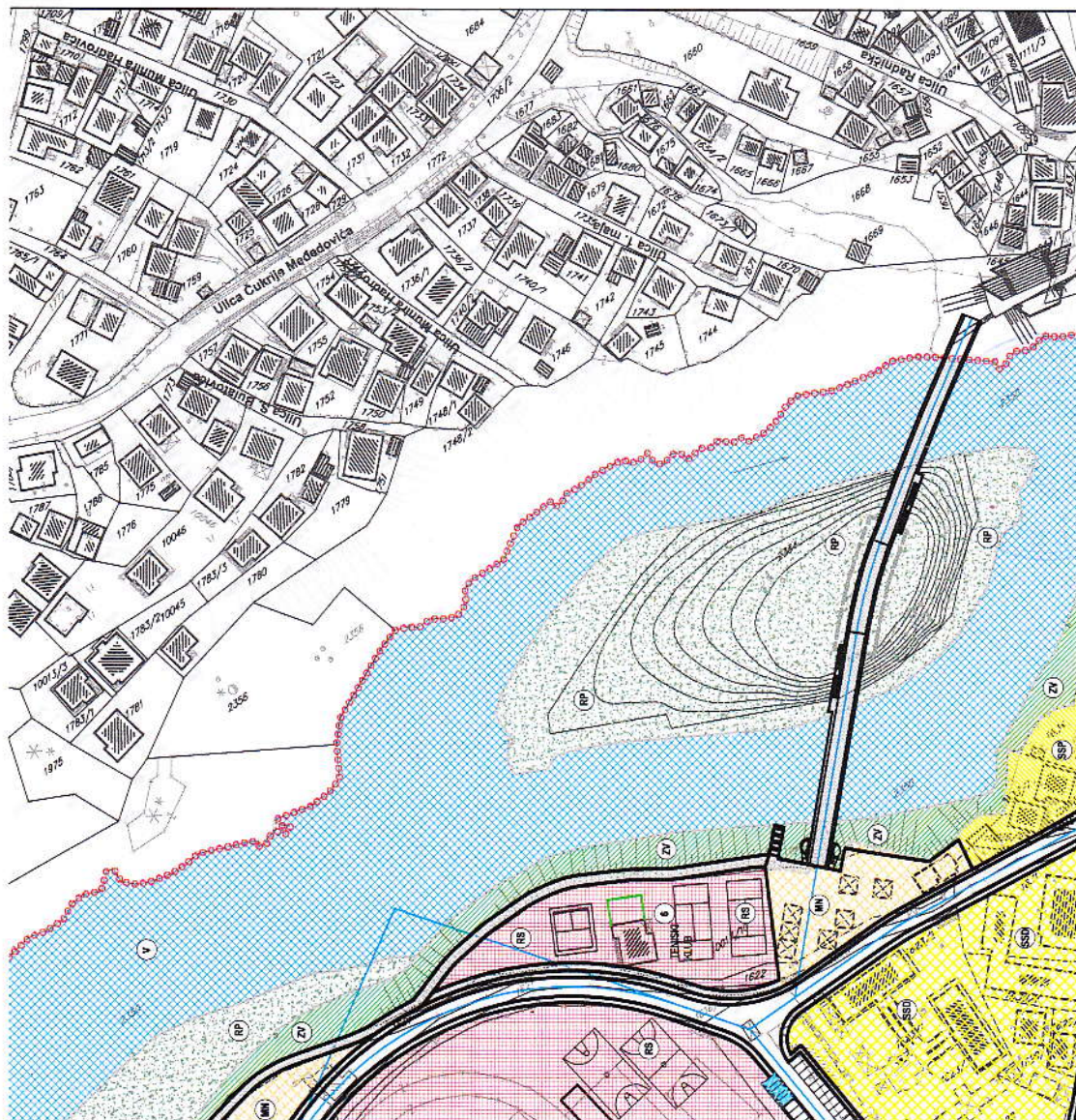


Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

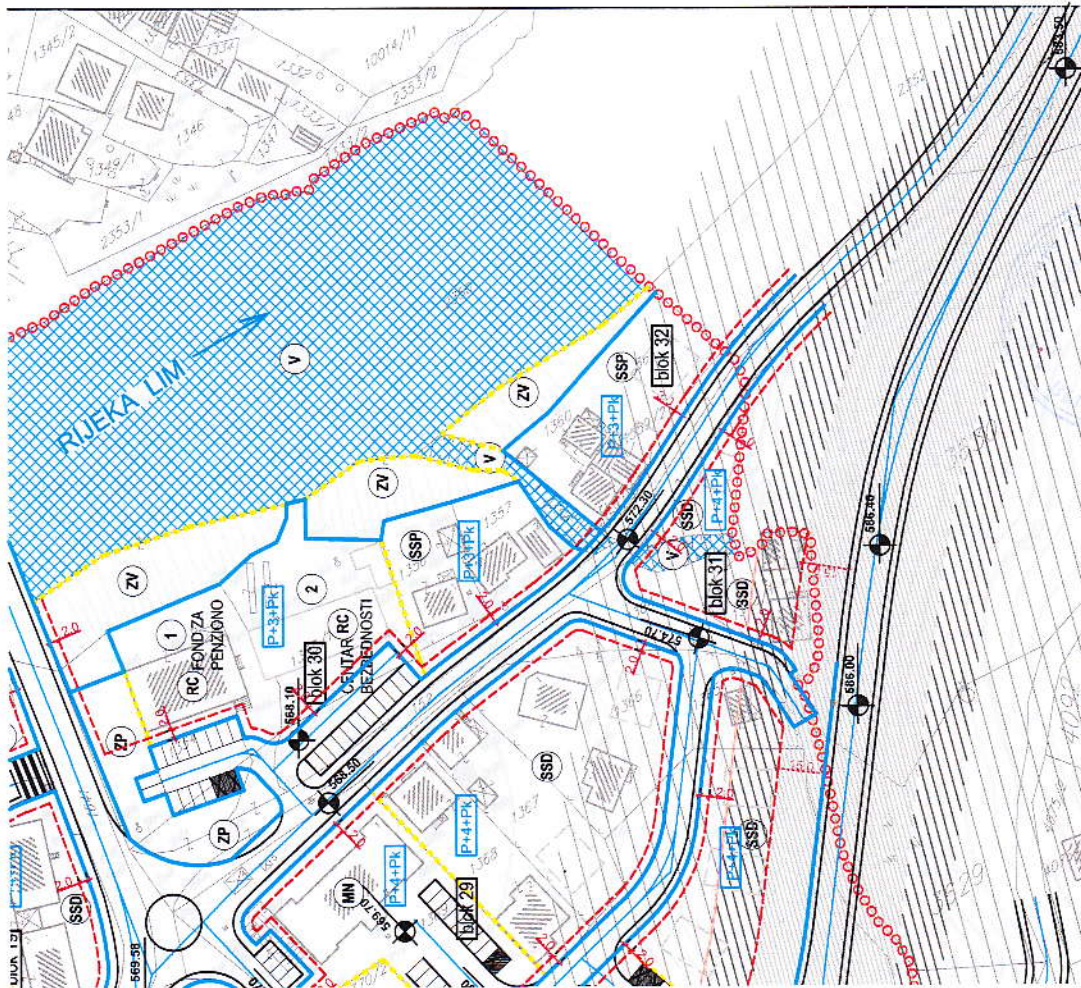
RIJEKA





LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	GRANICA ZONA PRETEŽNE NAMENE
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE SA DELATNOSTIMA
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE UZ PRIROBALJE
	STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	STANOVANJE UZ JAKE GRADSKJE SAOBRAĆAČNICE
	MEŠOVITE NAMENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
	1 FOND ZA PENZIONO
	2 CENTAR BEZBEDNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
	3 OSNOVNA ŠKOLA
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	4 HALA SPORTOVA
	5 STADION
	6 TENISKI KLUB
	7 ZATVORENI BAZEN
	SPOMENIK KUL TURE
	POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU - GROBLJE
	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - SAOBRAĆAČNICE
	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - PEŠAČKE STAZE
	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - PARKINZI
	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - GARAŽA
	ZELENE POVRŠINE UZ VODOTOK
	ZELENE POVRŠINE - PARKOVI
	ZAŠTITNO ZELENILLO
	SPRUD-ADA SA PLAŽOM (REKREACIJA)
	VODE I TOKOVI
	LOKACIJE ZA POSTAVLJANJE KONTEJNERA



SO BIJELO POLJE

ODLUKA O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA NASELJA NIKOLJAC BR.02/2-591/5
OD 16.10.2009.godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Refik Bojadžić



CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE

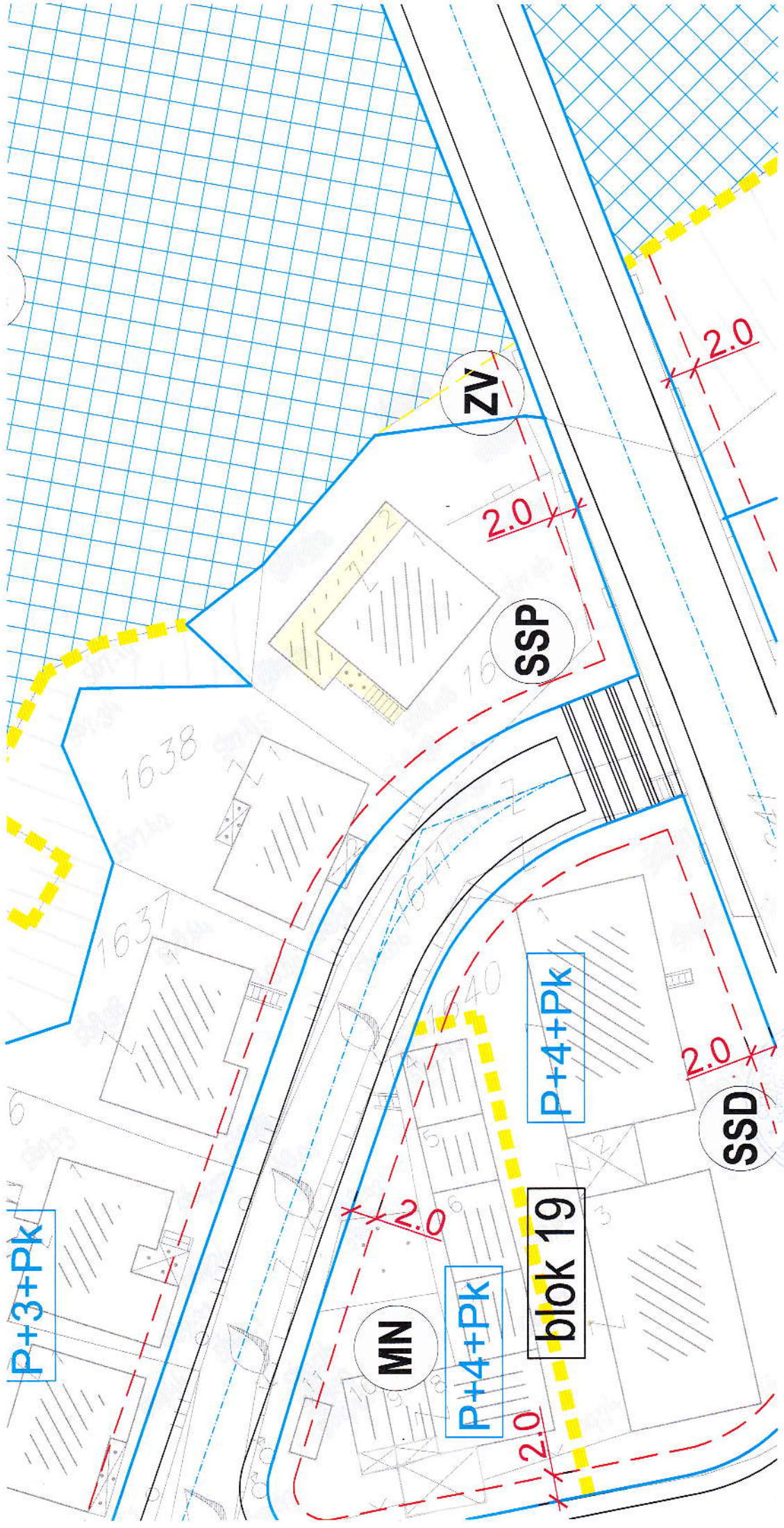


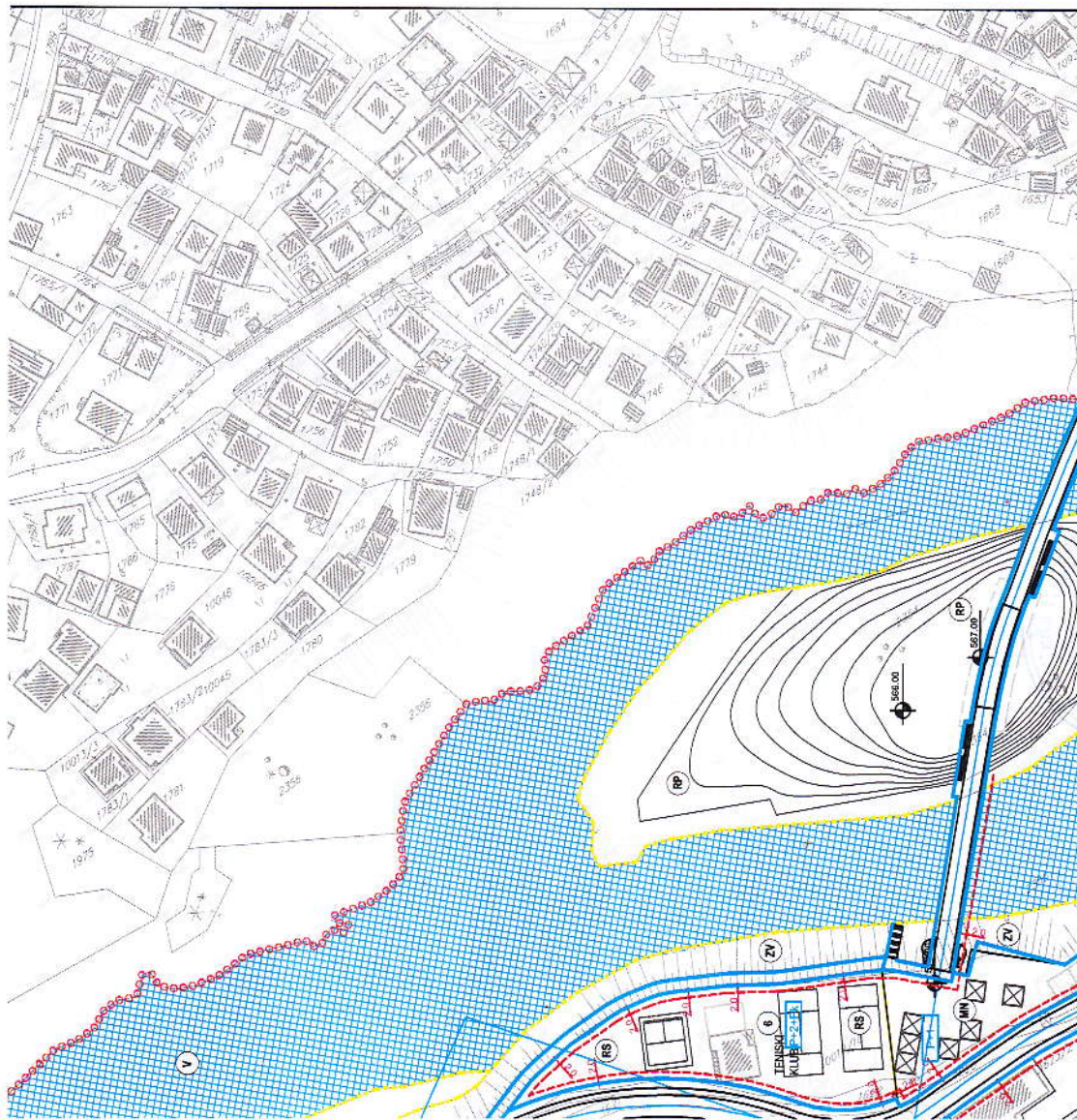
Projekat:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA NASELJE NIKOLJAC	
	Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac - "Sl. list RCG-opolinski propisi", br. 2007 Odluka o dopuni Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac - Broj 01/1-137 Bijelo Polje, 01.12.2008.	
Naručilac:	OPŠTINA BIJELO POLJE	
Prilog:	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I MERE ZAŠTITE	10

Odgovorni planer:	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Verica Medo	dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: JUL 2009.

Juguslovenski Institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS AD
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS-MONT







LEGENDA:

- GRANICA DETALJNOG PLANA
- GRANICA ZONA PRETEŽNE NAMENE
- SAOBRAĆAJNICE I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNE KOLSKKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNE PEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNE PEŠAČKO-KOLSKKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING PROSTORI
- NIVELACIJA I REGULACIJA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
- VISINSKA KOTA
- ORIJENTACIONI GABARITI NOVIH OBJEKATA
- OZNAKA BLOKA
- MERE ZAŠTITE
- REGULACIONA LINIJA
- ZAŠTITNI POJAS OBILAZNOG PUTA M21
15m 25m 60m

