



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/5-187/1-13
Bijelo Polje, 25.11.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Suljević Selmana iz Bijelog Polja, od 22.11.2013.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovne zgrade na katastarskoj parceli br.590/2 KO Bijelo Polje u ulici Lješničkoj u Bijelom Polju, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.15/11), 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 i 39/13) GUP-a opštine Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.22/09), i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE -za izradu tehničke dokumentacije-

Radi izgradnje poslovne zgrade na katastarskoj parceli br.590/2 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju, upisane u posjedovnom listu nepokretnosti br.2504, u području zahvata GUP-a, opštine Bijelo Polje, shodno urbanističkim parametrima definisanim Izmjenama i dopunama GUP-a opštine Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi" br.22/09).

Poslovna zgrada je zgrada namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, zanati) koji svojim radom ne zagađuju životnu sredinu.

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-katastarska parcela

Lokacija čini katastarska parcela br.590/2 KO Bijelo Polje, ulica Lješnička.

III Planirano stanje

1.Namjena površina



Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela, nalazi se u zoni stanovanja male gustine na pokrenutom terenu(SMT).

Namjena predmetnog objekta je poslovna.

2. Urbanistički parametri

Površina katastarske parcele iznosi 533,0 m².

3. Horizontalne i vertikalne osnove objekta-spratnost objekta i površina:Bruto površina osnove objekta iznosi max. 60%, od površine katastarske parcele računajući u tu površinu i površinu objekta-porodične stambene zgrade upisanu u listu nepokretnosti br.2504 KO. Bijelo Polje koja iznosi P=90,0m², spratnosti P2. Spratnost objekta se određuje od konfiguracije-kosine terena, a najviše 8,0m na višoj koti stambene zgrade. Najveći dozvoljeni index na parceli 1,4. Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata na istoj parceli iznosi min. 4,00m, od ograde daljeg i 2,50m od ograde bližeg susjeda. Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se naspramni otvori u slučajevima visinske razlike nagnutog terena, uz predhodnu procjenu službe.

4. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske) parcele, a građevinska linija, je na rastojanju 3,0m od granice regulacione linije.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou lokacije. Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 1,50m uz uslov da objekti moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00m.

Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m, od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0,90m od kote pristupne saobraćajnice.

5. 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 objekata 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.

6. 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 snježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

7. Uslovi za seizmičko projektovanje

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pošto se radi o takvoj konfiguraciji terena (teren u padu) i još jednim objektom na predmetnoj parceli prilikom projektovanja i izvođenja radova maksimalno osigurati stabilnost zemljišta-kosina, kako ne bi došlo do oštećenja susjednog porodično-stambenog objekta).

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 i 5/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

9. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji.

Prema ulici-prednjoj fasadi objekta nije moguće ograđivanje, već sa bočnih i zadnje fasade objekta i to transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom

ogradom. Ograde se postavljaju na međnu 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.

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje sa ulice Lješničku, koji prolazi kroz pomenuto naselje.

Parkiranje je obavezno po principu 70m²/1PM, dok garažiranje obezbijediti posebno u sklopu parcele u čiji zbir površina-index zauzetosti i izgrađenosti nesmije preći zadate parametre iz GUP-a..

10. Elektroenergetski 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/Teh.Prep.20 priključenje20NNM.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 Podgorica, 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 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 obezbijediti uz saglasnost JP.Vodovod "Bistrica" Bijelo Polje ako za to postoje uslovi.

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 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.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, kopija plana i list nepokretnosti, te izvodi iz GUP-a opštine Bijelo Polje(plan namjene površina, plan saobraćajne infrastrukture, plan elektroenergetske infrastrukture, plan vodovodne i plan kanalizacione mreže).

Projektanu 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 i 39/11).

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.

OBRADIO
Feriz Bahović



SEKRETAR
Milanko Minić



Bijelo Polje
izdato
i održano



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE

Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-1-6026/2013

Datum: 27.09.2013

KO: BIJELO POLJE

Broj	Datum	Org. jed.
1302	05.11.2013	OG/5

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 UREDJ.PROSTORA BR.06/5-159/1-13 ,

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS 2504

Podaci o parcelama								
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
590 2		10 196	20.07.1999 2504	LJEČNIČKA	Dvorište VIŠE OSNOVA		443	0.00
	1	10 196	20.07.1999 2504	LJEČNIČKA	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		90	0.00
							533	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE	Svojina	1 / 1
0705941280017	SULJEVIĆ SEJDO SELMAN LJEŠNIČKA 20	Korišćenje	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
590 2	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	976	P2 90	-	- / -
		Nestambeni prostor GRADENJE 2	1 976	P 68	Držalac SULJEVIĆ SEJDO SELMAN LJEŠNIČKA 20	1 / 1 0705941280017
		Stambeni prostor GRADENJE 20	2 976	P1 68	Držalac SULJEVIĆ SEJDO SELMAN LJEŠNIČKA 20	1 / 1 0705941280017
		Stambeni prostor GRADENJE 20	3 976	P2 68	Držalac SULJEVIĆ SEJDO SELMAN LJEŠNIČKA 20	1 / 1 0705941280017

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Upis broj Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
590 2	1			Porodična stambena zgrada	2504 20.07.1999 :	610 Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju



OPĆINA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksumama ("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 prav



0674919





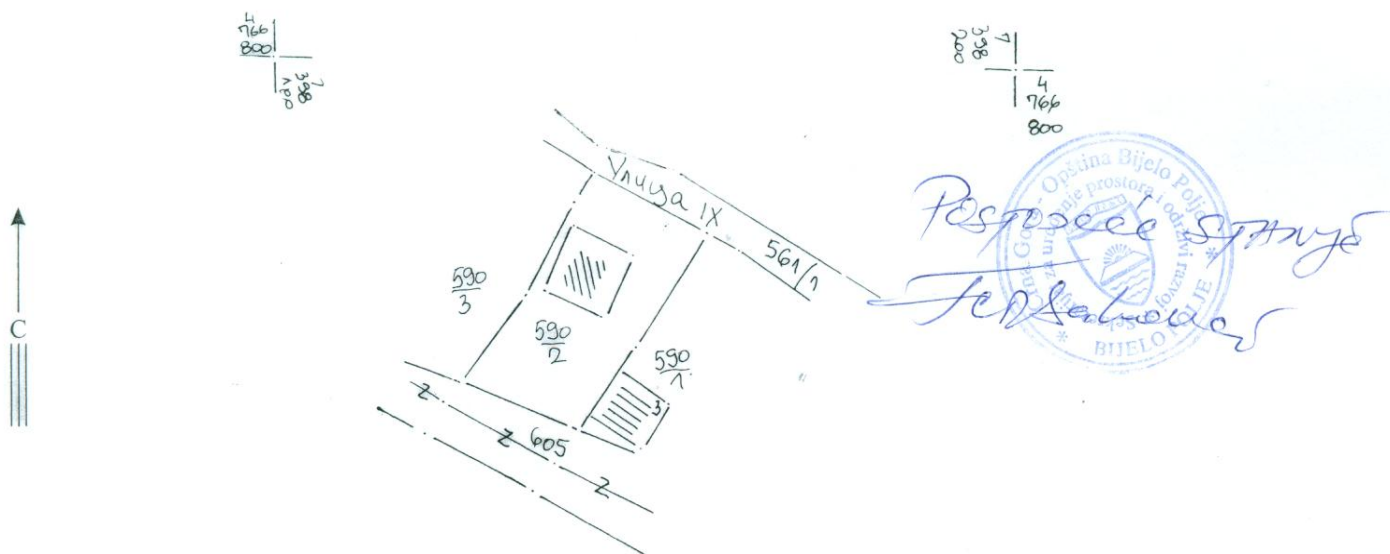
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Бужено Поље

Власник-корисник Државна својина - својина - 1/1;
Сулевић Сејдо Селман - коришћење 1/1.



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

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

Уб. Полю 01.11.2013 год.

Тврди и овјерава

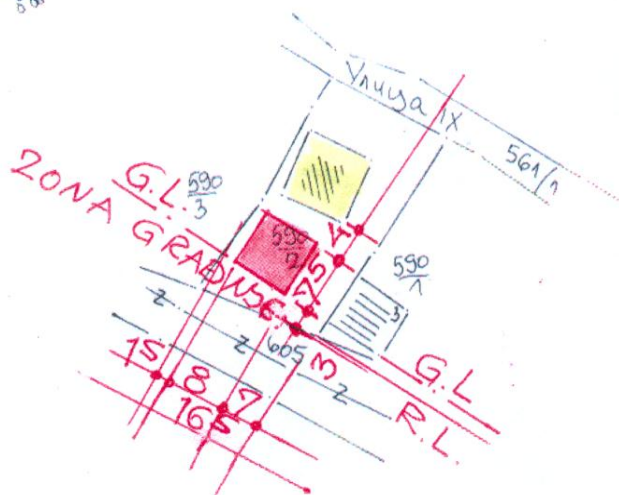
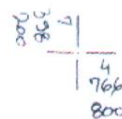
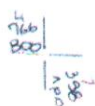
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:1000.....

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Бучело Поље

Власник-корисник Арнабна својина - својина 1/1;
Суљевити Сејдо Селман - коришћење 1/1.



LEGENDA:

 PASTORČI OBJEKAT
 BUDUĆI OBJEKAT
 -.- GRAD. LINIJA
 — REG. LINIJA

OWERAN

Jer Sahon

Редни број списка катастарских такса

[illegible]

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

Уб. Полю. 01.11.2013 год.

Тврди и овјерава

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Refik Bojadžić

CRNA GORA

OPŠTINA BIJELO POLJE



naziv plana :

**IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
BIJELOG POLJA**

naručilac :

Opština Bijelo Polje

grafički prilog :

09

**PLANIRANO STANJE:
PLAN NAMJENE POVRŠINA**

rukovodilac izrade plana :

Marin Krešić, dipl. inž. arh.

odgovorni urbanista:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

koordinacija i sinteza:

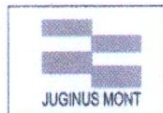
Verica Međo, dipl. inž. arh.

sektorski specijalista:

razmjera :

1 : 5 000

jun 2009. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS AD
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS-MONT



GRANICA PODRUČJA GUPA



STANOVANJE MALE GUSTINE NA POKRENUTOM TERENU



STANOVANJE MALE GUSTINE



STANOVANJE SREDNJE GUSTINE



STANOVANJE SREDNJE GUSTINE SA DELATNOSTIMA



STANOVANJE VELIKE GUSTINE



MEŠOVITO URBANO STANOVANJE VELIKE GUSTINE

SPECIFIČNE STAMBENE ZONE



STANOVANJE UZ JAKE GRADSKJE ULICE



STANOVANJE UZ PRIOBALJE



RURALNO STANOVANJE



POVRŠINE ZA RAD - ŠKOLSTVO

- 1 OSNOVNA ŠKOLA
- 2 GIMNAZIJA
- 3 PREDŠKOLSKE USTANOVE



POVRŠINE ZA RAD - ZDRAVSTVO

- 4 MEDICINSKI CENTAR "BIJELO POLJE"
- 5 GERONTOLOSKI CENTAR
- 6 DOM ZDRAVLJA



POVRŠINE ZA RAD - SPOPT

- 7 HALA SPORTOVA
- 8 STADION
- 9 TENISKI TERENI

■■■■■■■■■■ KUPALIŠTE



POVRŠINE ZA RAD - KULTURA

- I SPOMEN KUĆA RISTA RATKOVIĆA
- II KULTURNI CENTAR
- III MUZEJ
- IV SPOMEN PARK RISTA RATKOVIĆA

SMT

Ulica 9

vojena

Topolovci

SO BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA BIJELO POLJE
BR.02-4316/1 OD 12.06.2009. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Refik Bojadžić

CRNA GORA

OPŠTINA BIJELO POLJE



naziv plana :

IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
BIJELOG POLJA

naručilac :

Opština Bijelo Polje

grafički prilog :

10

PLANIRANA MREŽA SAOBRAĆAJNICA
SA PRIKLJUČCIMA NA SAOBRAĆAJNICE ŠIREG PODRUČJA

rukovodilac izrade plana:

Marin Krešić, dipl. inž. arh.

odgovorni urbanista:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

koordinacija i sinteza:

Verica Međo, dipl. inž. arh.

sektorski specijalista:

Mirjana Pantić, dipl.inž.saobraćaja

razmjera :

1 : 5 000

jun 2009. godine



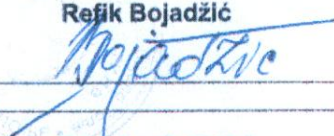
Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS AD
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS-MONT



SO BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA BIJELO POLJE
BR.02-4316/1 OD 12.06.2009. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Refik Bojadžić


CRNA GORA

OPŠTINA BIJELO POLJE



naziv plana :

IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
BIJELOG POLJA

naručilac :

Opština Bijelo Polje

grafički prilog :

13

MREŽA INFRASTRUKTURNIH SISTEMA I OBJEKATA:
PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

rukovodilac izrade plana :

Marin Krešić, dipl. inž. arh.

odgovorni urbanista:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

koordinacija i sinteza:

Verica Međo, dipl. inž. arh.

sektorski specijalista:

mr. Gvozden Milošević, dipl.inž.el.

razmjera :

1 : 10 000

jun 2009. godine

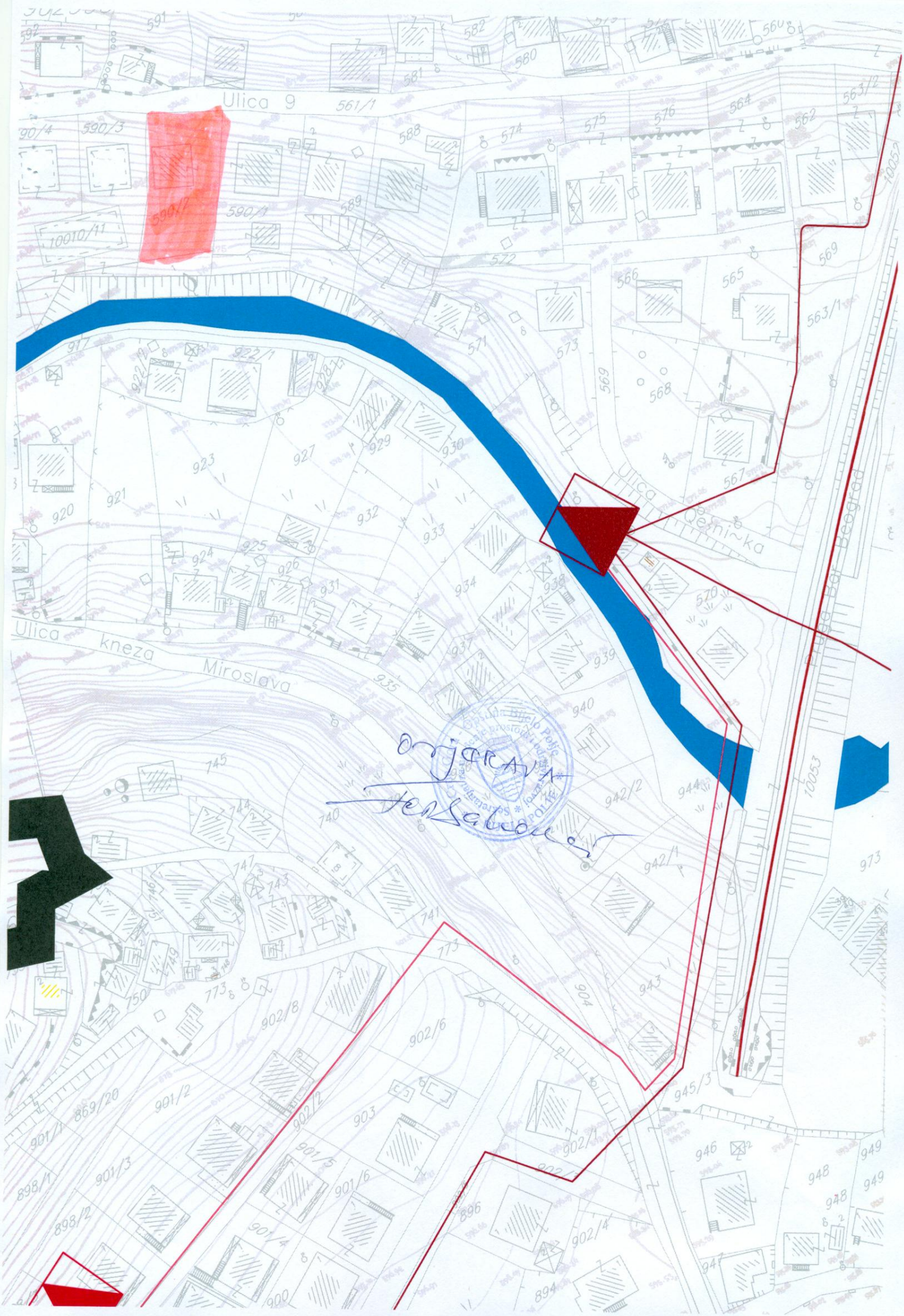


JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje

JUGINUS AD

PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS-MONT



Ulica 9

561/1

590/2

590/1

588

574

575

576

564

562

563/2

10052

569

563/1

566

565

567

568

569

567

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

Miroslava

kneza

Dešnička

10053

973

949

948

947

946

945/3

945/2

945/1

944

943

942/3

942/2

942/1

941

940

939

938

937

936

935

934

933

932

931

930

929

928

927

926

925

924

923

922/1

921

920

919

918

917

916

915

914

913

912

911

910

909

908

907

906

905

904

903

902/6

902/5

902/4

902/3

902/2

902/1

901/6

901/5

901/4

901/3

901/2

901/1

899/2

899/1

898/2

898/1

897/2

897/1

896

895

894

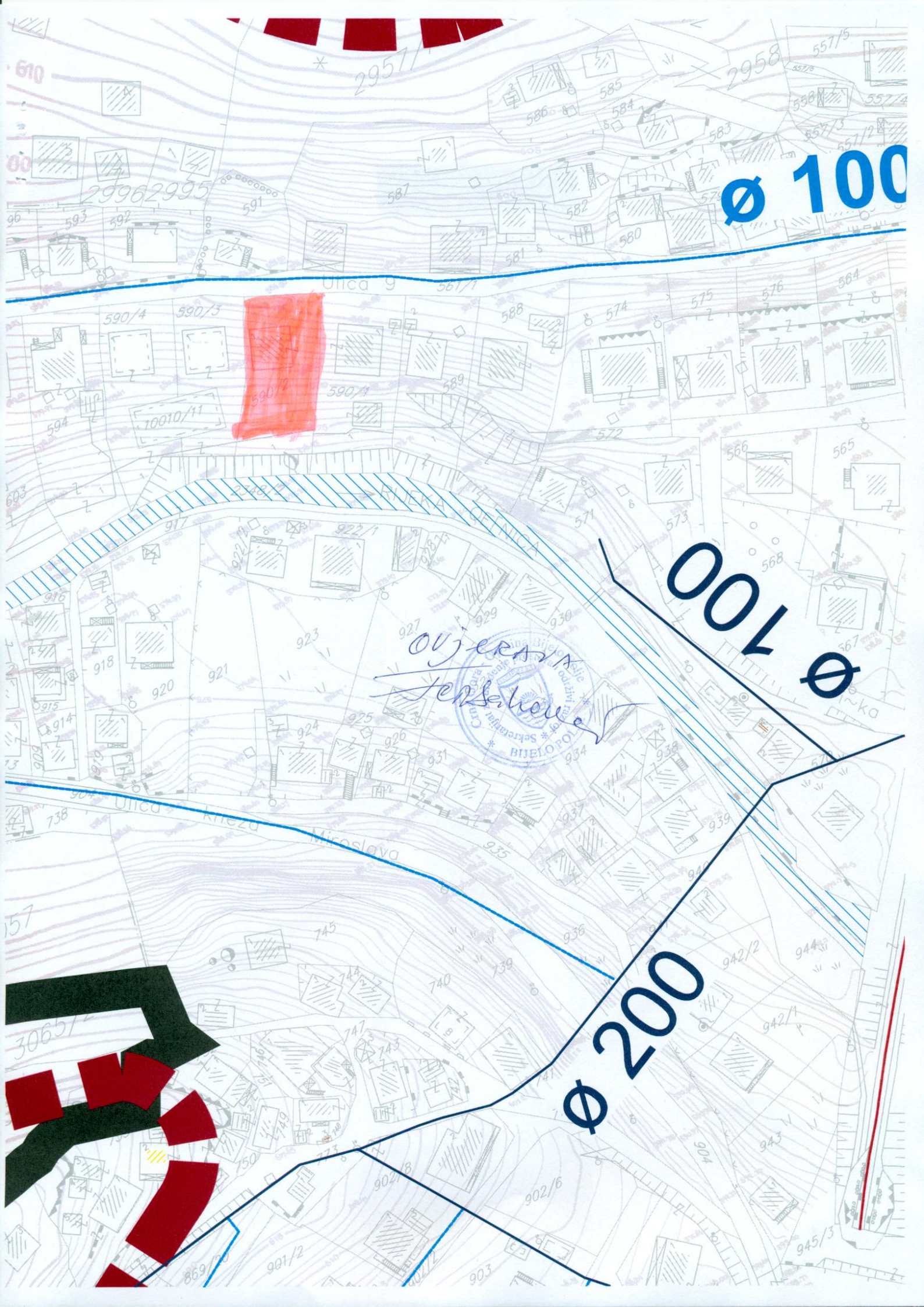
893

892

891

890

Orjuna
Penzance



Ø 100

Ø 100

Ø 200

Općina Senj
Ulica Kneza Miroslava
Bijelo Polje

SO BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA BIJELO POLJE
BR.02-4316/1 OD 12.06.2009. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Refik Bojadžić

CRNA GORA

OPŠTINA BIJELO POLJE



naziv plana :

**IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
BIJELOG POLJA**

naručilac :

Opština Bijelo Polje

grafički prilog :

11b

**MREŽA INFRASTRUKTURNIH SISTEMA I OBJEKATA:
HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE I PLAN
HIDROTEHNIČKIH ZAHVATA
KANLIZACIONA MREŽA**

rukovodilac izrade plana :

Marin Krešić, dipl. inž. arh.

odgovorni urbanista:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

koordinacija i sinteza:

Verica Međo, dipl. inž. arh.

sektorski specijalista:

Prof dr Dušan Čuzović, dipl.inž.građ.

razmjera :

1 : 10 000

jun 2009. godine



Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS AD
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS-MONT

