



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Br.06/5– 136/1-16  
Bijelo Polje, 18.10.2016.godine.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Čatović Salema, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na lokaciji -urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.276/1. 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 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 Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje("Sl.list Crne Gore -opštinski propisi, br.7/14) i z d a j e :

### URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, koju čine katastarska parcela br.276/1. KO Potkrajci, u naselju Potkrajci u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje. Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice, shodno članu 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

#### 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 Planirano stanje

##### I.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja, prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u



području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja.

Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

### III Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi od 400,0m<sup>2</sup> do 625,0 m<sup>2</sup>.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je  $I_z = 0,40$ .

Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli je  $I_i = 0,8$ .

Maksimalno dozvoljena ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta je 500 m<sup>2</sup>.

Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1+Pk ili tri (3) etaže bez obzira na nomenklaturu.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovišta. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja.

#### 1. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija, u odnosu na pristupni put iznosi 5,0m.

Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5 m od granice susjedne parcele.

#### 2. 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 gradnje, 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, četvoro-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.

### 3. 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.

### 4. 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.

### 5. 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).

### 6. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji sa ucertanim pristupnim putem ( i upisanim katastarskim parcelama preko kojih prolazi isti) do javne saobraćajnice.

### 7. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta na lokalni put Prestreke – Kukulje.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu jedan stan jedno parking ili garažno mjesto u objektu.

### 8. 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](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

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma, 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.

9. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu  
Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod “ Bistrica” su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

#### 10. 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 termoizolacijone 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.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83 i 84 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13 ).

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

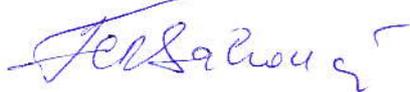
-Glavni projekat izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi,

-Pisanu saglasnost vlasnika zemljišta ovjerenu kod nadležnog državnog organa, za pristupni put.

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

**OBRADIO**

Feriz Bahović



**SEKRETAR**

Aleksandra Bošković



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-8244/2016

Datum: 19.09.2016

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.06/5-136/16, , izdaje se

## POSJEDOVNI LIST 771 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0111944280029	ČATOVIĆ DJULE SALEM KUKULJE Kukulje Kukulje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod	SP Pripis	Primjedba
	276	1	4 15	GORNJE POLJE LIVADA	1	1538	11.07	35/2010 771/0	
						1538	11.07		

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).



Mačelnik: 9

Medojević Vera, dipl pravnik







SIMBOLI:

-  AUTOBUSKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
-  BENZINSKA STANICA
-  PETLJA
-  STALNI GRANIČNI PRELAZI
-  OSTALI PRELAZI
-  PREKOGRANIČNA SARADNJA
-  HELIODROM
-  PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPADA
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA  
(šljunak, pijesak, građevinski kamen, bugar i mineralne vode)
-  ŽIČARA
-  TS 400/100kV
-  TS 110/35kV
-  TS 35/10kV
-  TS 110/35kV PLAN
-  TS 35/10kV PLAN
-  Raslojano postrojenje
-  mHE PLAN



# PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE PLAN



Legenda

-  Granica PUP-a
-  Opštinska granica
-  Državna granica

ODLUKA O DONOŠENJU  
PUP-a Bielo Polje  
BR. 02 - 728  
od 06.03.2014.godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE  
Dženan Ljušković

NARUČILAC

OPŠTINA BIJELO POLJE

NOSILAC IZRADE

MONTENEGROPROJEKT

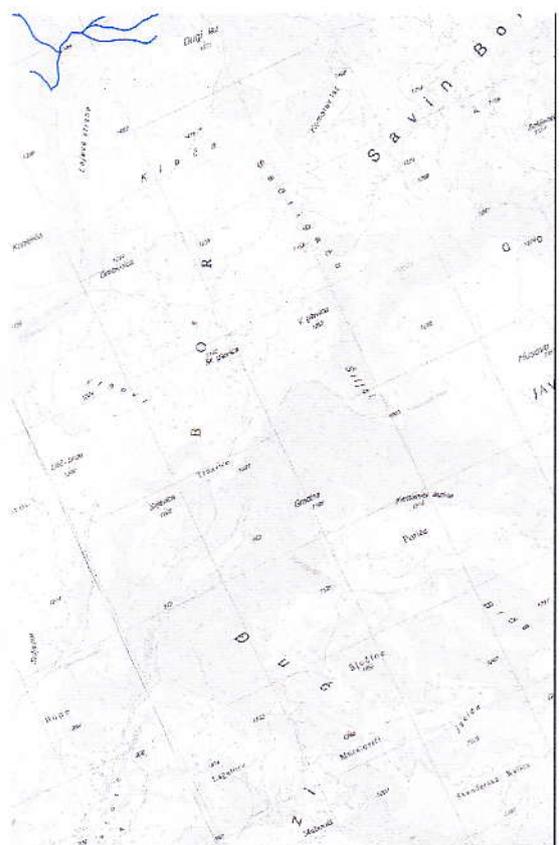


PLANET CLUSTER



PRILOG

NAMJENA POVRŠINA



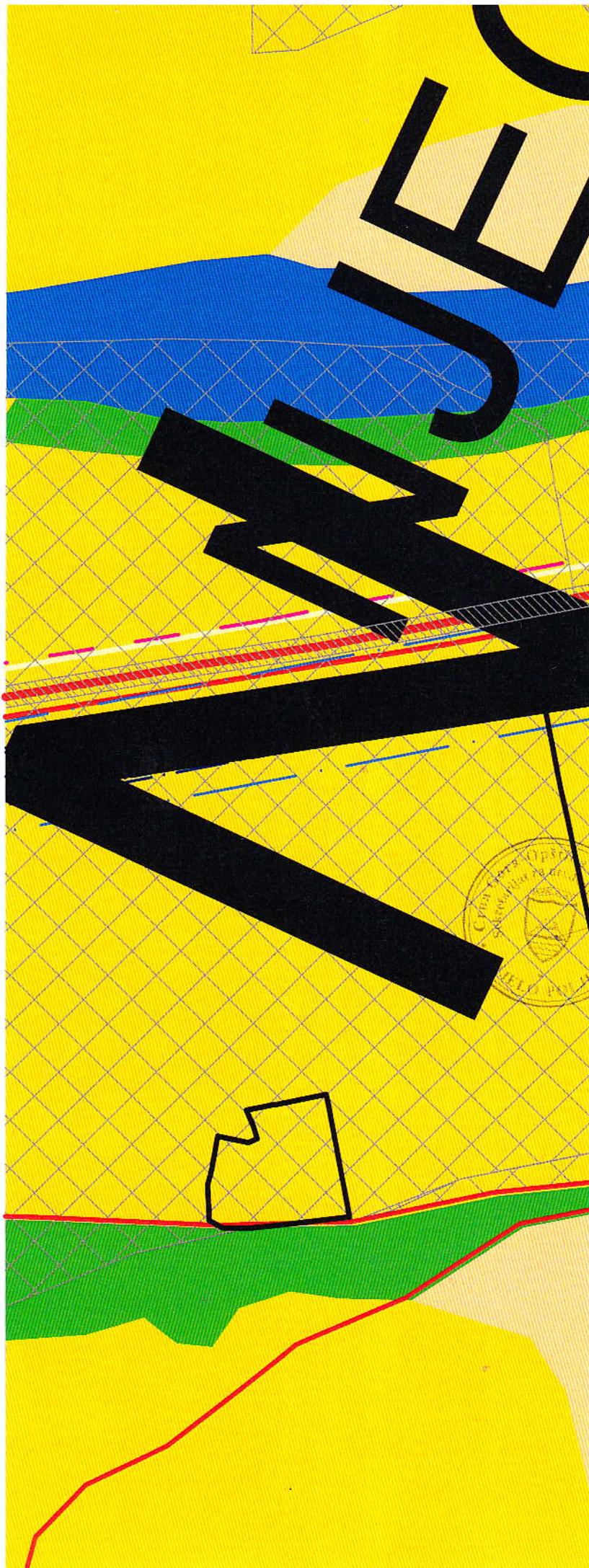
LEGENDA :

-  POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena generalna urbanistička razrada
-  Površine ostalih naselja
-  Izdvojeno građevinsko zemljište
-  Poljoprivredne površine
-  Šumake površine
-  Ostale prirodne površine
-  Vodene površine
-  Zaštićena područja
-  Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
-  Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NASELJA:

-  Centar regionalnog značaja
-  Opštinski centar
-  Lokalni centar
-  Sekundarni lokalni centar
-  Ostala naselja

- DPP** Detaljni prostorni plan auto puta Bar-Boljani (zona uticaja auto puta)
- PPPN** Prostorni plan posebne namjene Bjelešica-Komovi



*Суберавка  
Білінцовець*

RESERVATA DIVULJACI  
 ORIJENTACIONA GRANICA KONKURSA

# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE



## LEGENDA

- MREŽA NASELJA: (represented by concentric circles)
- CENTAR REGIONALNOG ZNAČAJA (represented by a large red circle)
- OPŠTINSKI CENTAR (represented by a medium red circle)
- LOKALNI CENTAR (represented by a small red circle)
- SEKUNDARNI CENTAR (represented by a small grey circle)
- OSTALA NASELJA (represented by a small white circle)
- IZDVOJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (represented by a yellow rectangle with '63')
- GRANICA PUP-A (represented by a red rectangle with white stripes)
- OPŠTINSKA GRANICA (represented by a red dashed line)
- DRŽAVNA GRANICA (represented by a red solid line)

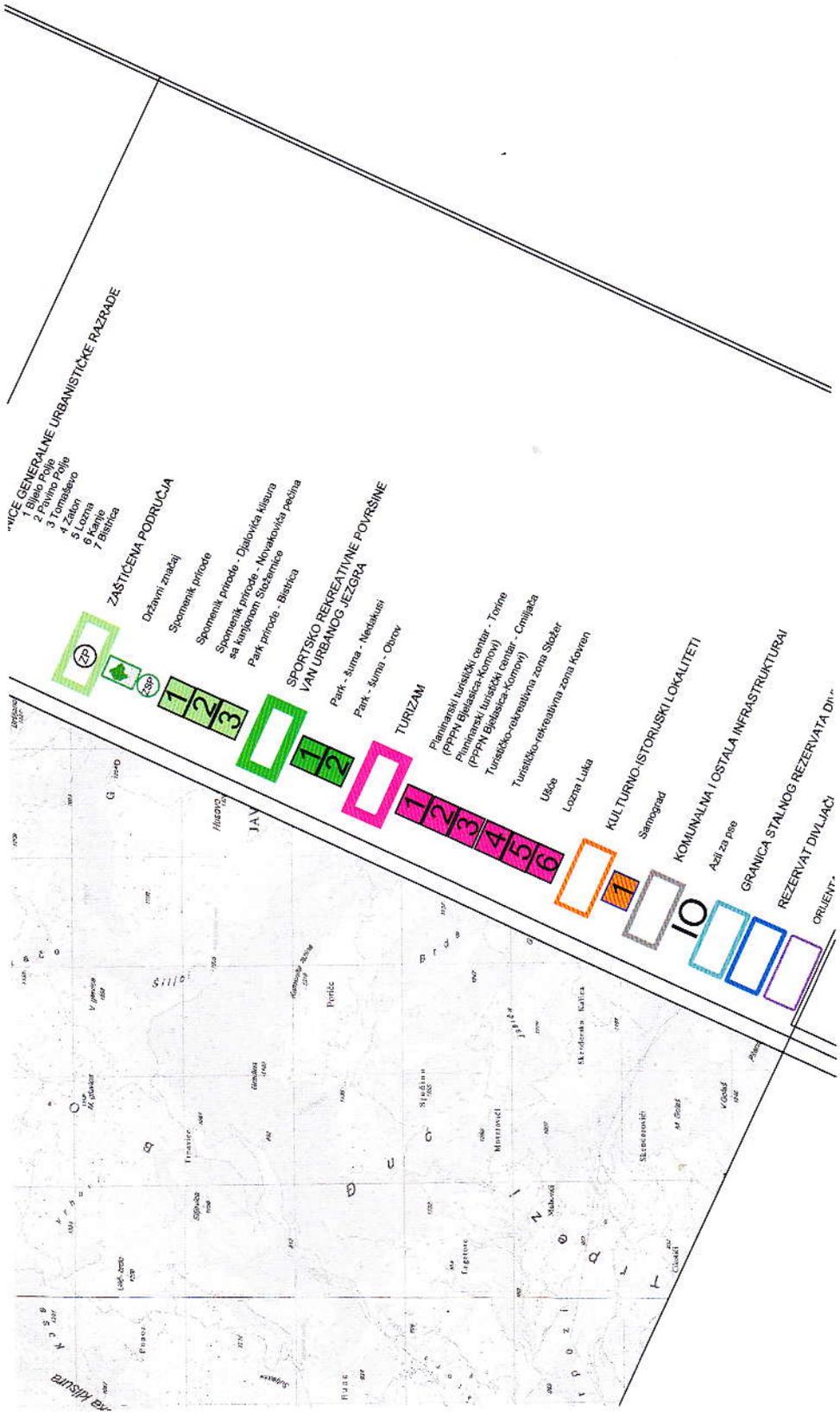
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA  
 PRILOG  
 MONTENEGRO  
 15.10.2014.  
 PRILAGODILA: M.P. IŠTAK  
 IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA  
 PRILOG  
 MONTENEGRO  
 15.10.2014.  
 PRILAGODILA: M.P. IŠTAK

MARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE
MOSILAC	MONTENEGROPROJEKT
IZRADE	REŽIM UREĐENJA
PRILOG	M.P. IŠTAK
RIKOVODILAC	Antonić
TIMA	
ODGOVORNI	
PLANIST	

- STALNI GRANIČNI PRELAZI (represented by a red cross)
- OSTALI PRELAZI (represented by a red arrow)
- PREKOGRANIČNA SARADNJA (represented by a red double-headed arrow)
- PLANSKI VRHOVI (represented by a blue triangle)
- PEĆINE (represented by a blue square)
- SARVALNA ARHITEKTURA (represented by a blue circle)
- INŽINJERSKA ARHITEKTURA (represented by a blue hexagon)
- PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPADA (represented by a blue circle with '62')
- KONCESIONA PODRUČJA (represented by a blue circle with '63')
- HELIODROM (represented by a blue circle with '64')



1. Predložena lokacija za regionalni deponiju kratkog otpada, deponiju građevinskog otpada i otpada životinjskog porijekla
2. Planirana deponija "Čelitska kosa" KO Majstercovina
3. Lokacija na kat. parc. 252/1 KO Majstercovina
4. Postojeće odlagalište kumanka - kat. parc. 1 KO Dobrakovo
5. Lokacija na kat. parc. 534 KO Zaton
6. Lokacija "Čolja" dio kat. parc. 222 KO Metanica - deponija za građevinski otpad



**"VICE GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE**

- 1 Bijelo Polje
- 2 Poljina Polje
- 3 Tomislavovo
- 4 Zlatni
- 5 Loznji
- 6 Loznji
- 7 Blatnica

**ZASTIČENA PODRUČJA**

- Džamij znatkeaj
- Spomenik prirode
- Spomenik prirode - Djakovića Mlađina sa kraljevim Stubičkim
- Park prirode - Blatnica

**SPORTSKO REKREATIVNE PLOŠTINE VAN URBANOG JEZGRA**

- Park - šuma - Nevljkuš
- Park - šuma - Otvor

**TURIZAM**

- Planinarski turistički centar - Turino (PPPY Bjelasića-Komov)
- Planinarski turistički centar - Turino (PPPY Bjelasića-Komov)
- Turističko-rekreativna zona - Črnjičata
- Turističko-rekreativna zona - Složar
- Ušće
- Lozna Luda

**KUL TURNO-ISTORIJSKI LOKALITETI**

- Samograd

**KOMUNALNA I OSTALA INFRASTRUKTURA**

- Aziji za ribe

**GRANIČA STALNOG REZERVATA DIVLJIČI**

- REZERVAT DIVLJIČI
- ORJENT-





Bojadinica

Sutivan

NJEGNUJEVO

L15



*Šekava*  
*Poljaković*