



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-78/3-14
Bijelo Polje, 10.10.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Brahaj Nazmija i Brahaj Blerima iz Bijelog Polja, Ul. III Sandžačke, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli broj 23 koju čine djelovi katastarskih parcela br.829/2 i 829/3 KO Bijelo Polje, 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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana naselja Ciglana u Bijelom Polju ("Sl.list CG- opštinski propisi",br.25/11) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na urbanističkoj parceli broj 23 koju čine djelovi katastarskih parcela br.829/2 i 829/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana naselja Ciglana u Bijelom Polju.

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 Postojeće stanje

Katastarske parcele br. 829/2 i 829/3 KO Bijelo Polje ukupne površine 520m², upisane su u listu nepokretnosti izvod 1636, broj 105-956-1-7361/2014 od 17.09.2014.godine i kopiji plana br.956-105-597/14 od 08.10.2014.godine iz kojih se vidi da je upisana porodična stambena zgrada površine osnove 114m² spratnosti prizemlje, koju treba porušiti i ukloniti kako bi se obezbijedio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

II Urbanistička parcela



Urbanistička parcela broj 23, koju čine djelovi katastarskih parcela br.829/2 i 829/3 KO Bijelo Polje, je površine od 443m².

Granice urbanističke parcele broj 23 su definisane Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana naselja Ciglana u Bijelom Polju - grafičkim prilogom Plan parcelacije, tačkama broj 140, 141, 142 i 143 (koordinate tačaka parcelacije su sastavni dio ovih uslova).

III Planirano stanje

1. Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS) kao porodično stanovanje.

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.

Namjena predmetnog objekta je stambeno poslovna.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 443 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5 m.

Maksimalna spratnost objekta je (P+1+Pk) (odnosno tri nadzemne etaže) s tim što je u okviru objekta moguća i izgradnja podrumске odnosno suterenske etaže.

Maksimalna BRGP objekta je 500m² uz moguću organizaciju do četiri stambene jedinice.

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

Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom planirane urbanističke parcele, a planirana građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1,5m.

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 odnosno okolnog uređenog terena.

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 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 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. 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 sniježni, 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 CG2, br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).

8. Zaštita 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 projektним zadatkom.

9. Uređenje terena

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

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje direktno na Ulicu III Sandžačke.

Parkiranje obezbijediti u okviru parcele.

Za poslovne objekte primjenjuje se princip 1 PM/70m² korisne površine, a za stanovanje po principu 1stan 1 PM.

11. 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

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.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

12. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod " Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

13. 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
- Energetska 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.

14. 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.

15. 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 i 33/14).

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

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

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta na osnovu kog su izdati.

OBRADILA,

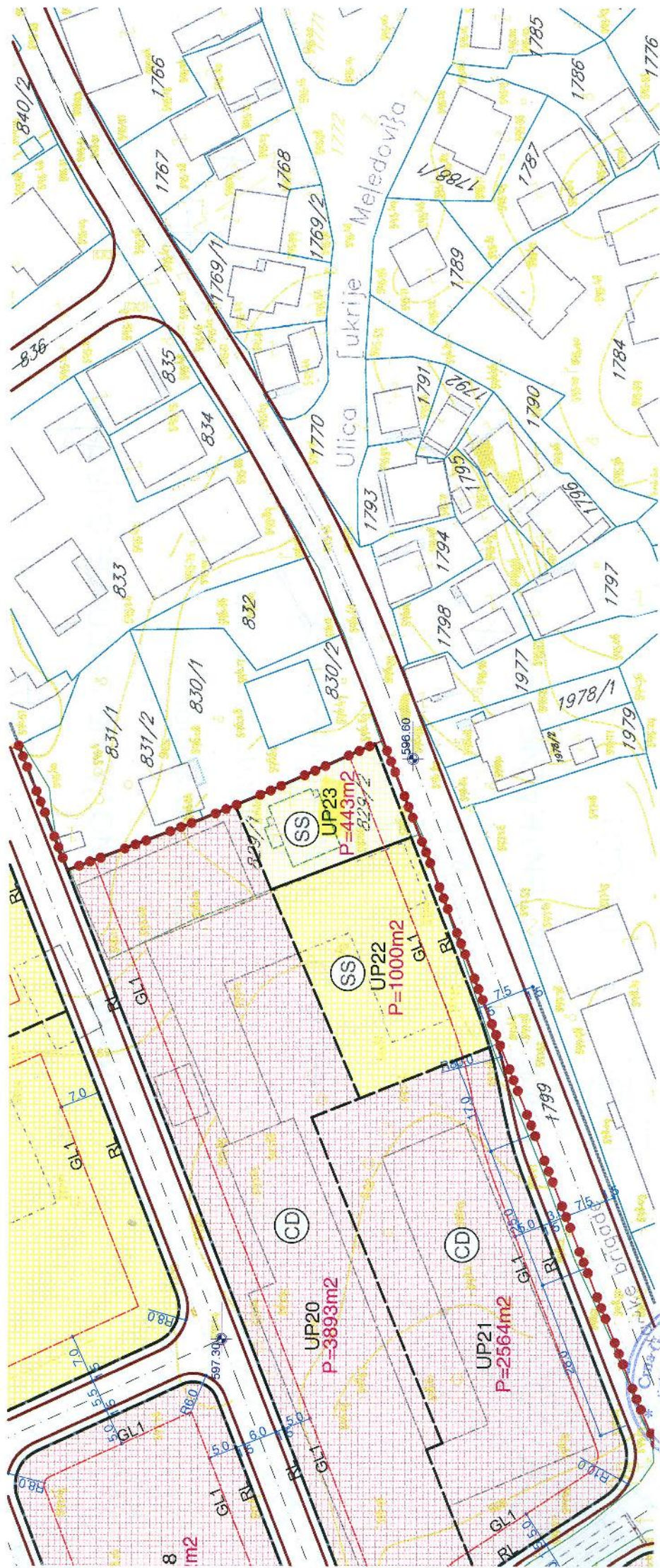
Dobriła Bugarin



SEKRETAR,

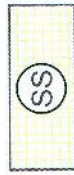
Milanko Minić







POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

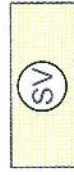


Porodično stanovanje



Višeporodično stanovanje

POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE



Tip VS1



Tip VS2

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



Tip CD1



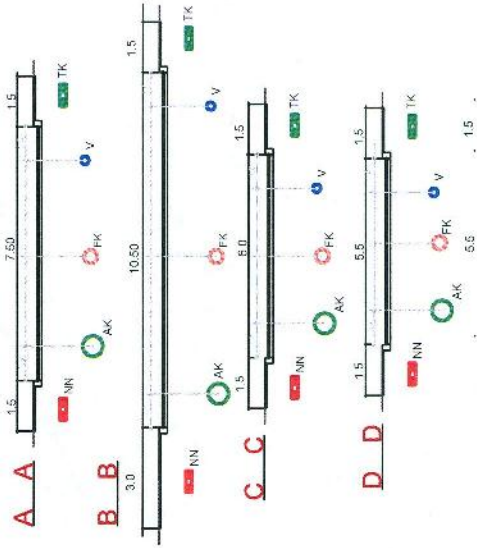


IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA CIGLANE U BIJELOM POLJU



PLAN















KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI I
POLIČEZAL INFRASTRUKTURE
I PROFILU NAGOVJETA I NAGOVJETA I NAGOVJETA







LEGENDA:

-  Površine za pejzažno uređenje
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ**
-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolsko-pešačke površine
- PARCELACIJA**
-  GL1
-  RL
-  01 02
-  UP 1
-  P=659m²
-  Površina urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele koja se zadržava
-  Novoplanirana granica urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele koja se ukida
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Površina urbanističke parcele

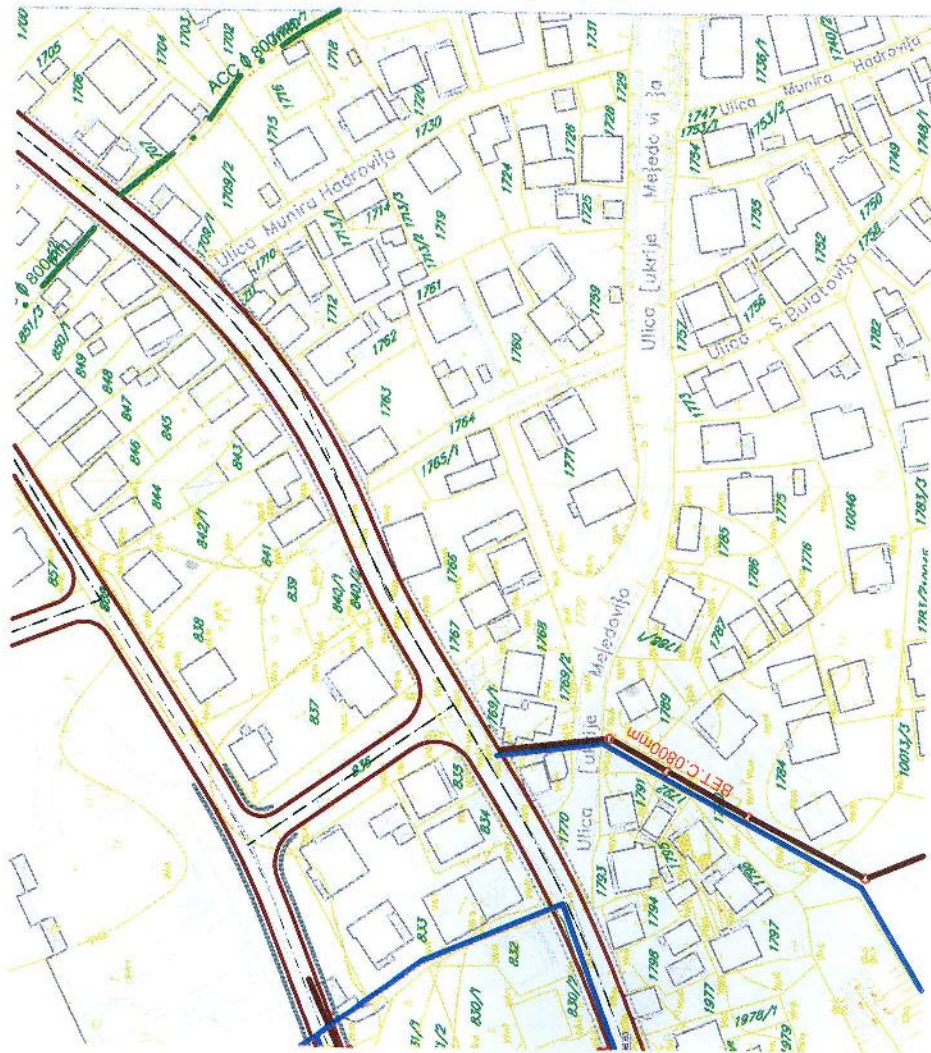
| INATE PARCELACIJE | |
|----------------------|------------|
| 819.86 | 4766393.02 |
| 822.11 | 4766399.17 |
| 777.92 | 4766487.87 |
| 769.75 | 4766491.03 |
| 745.56 | 4766481.63 |
| 733.77 | 4766477.05 |
| 720.41 | 4766470.63 |
| 675.52 | 4766444.59 |
| 643.85 | 4766408.80 |
| 601.99 | 4766310.69 |
| 605.88 | 4766304.43 |
| 617.45 | 4766306.46 |
| 620.79 | 4766298.65 |
| 600.60 | 4766206.04 |

| KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 137 | 7397742.15 4766194.33 |
| 138 | 7397798.73 4766217.49 |
| 139 | 7397802.07 4766209.03 |
| 140 | 7397838.32 4766224.75 |
| 141 | 7397853.04 4766231.14 |
| 142 | 7397863.80 4766206.56 |
| 143 | 7397847.47 4766200.17 |
| 144 | 7397819.68 4766189.31 |
| 145 | 7397817.73 4766188.55 |
| 146 | 7397811.03 4766186.27 |
| 147 | 7397804.59 4766184.69 |
| 148 | 7397799.68 4766183.71 |
| 149 | 7397789.38 4766180.69 |
| 150 | 7397740.06 4766160.57 |

| KOORDINATE TAČAKA PARCELA | |
|------------------------------|----------------|
| 205 | 7397446.91 476 |
| 206 | 7397344.29 476 |
| 207 | 7397355.34 476 |
| 208 | 7397360.56 476 |
| 209 | 7397360.94 476 |
| 210 | 7397373.74 476 |
| 211 | 7397381.76 476 |
| 212 | 7397380.81 476 |
| 213 | 7397382.18 476 |
| 214 | 7397385.44 476 |
| 215 | 7397386.39 476 |
| 216 | 7397395.15 476 |
| 217 | 7397400.27 476 |
| 218 | 7397300.00 476 |



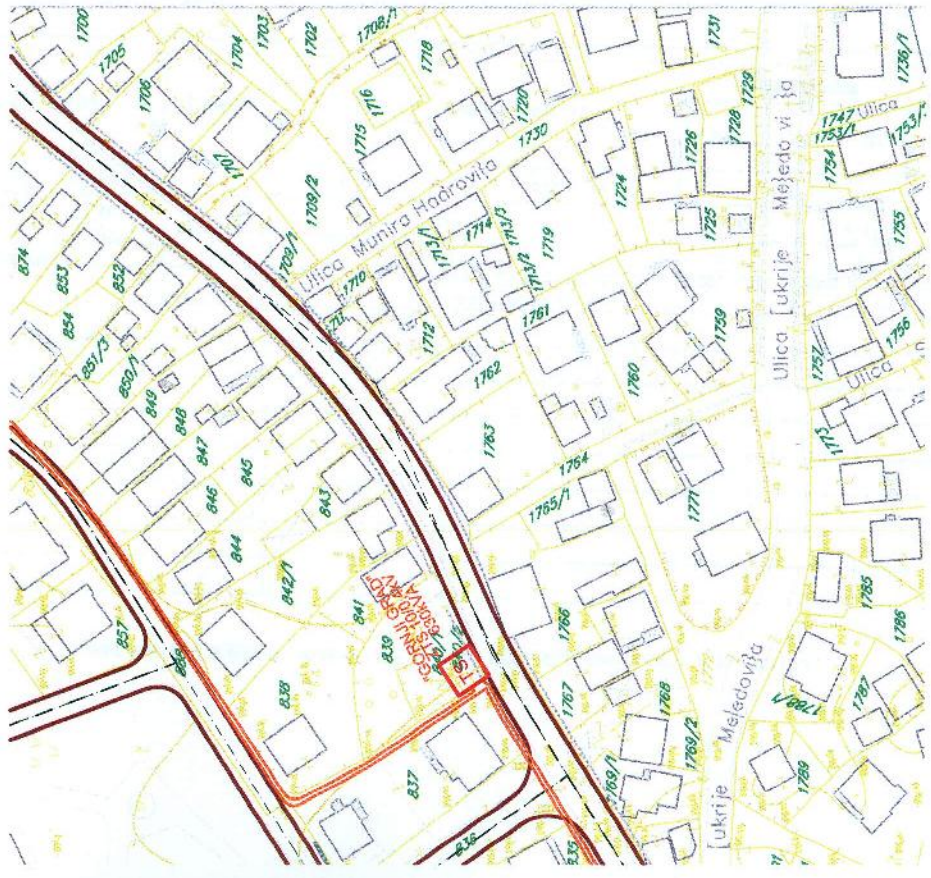





LEGENDA:

-  postojeća vodovodna mreža
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  kišni kanal-potok-kanal
-  postojeći kišni kanali
-  planirana vodovodna mreža
-  planirana fekalna kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija





LEGENDA:

-  postojeći 35kV-ni dalekovod
-  postojeći 10kV-ni kablovi
-  postojeća TS
-  postojeći 35kV-ni dalekovod koji se ukida
-  postojeći 10kV-ni kablovi koji se ukida
-  buduća trasa 35kV-nog dalekovoda po GUP-u
-  planirana TS 10/0.4kV/KV
-  planirani 10kV-ni kablovi



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

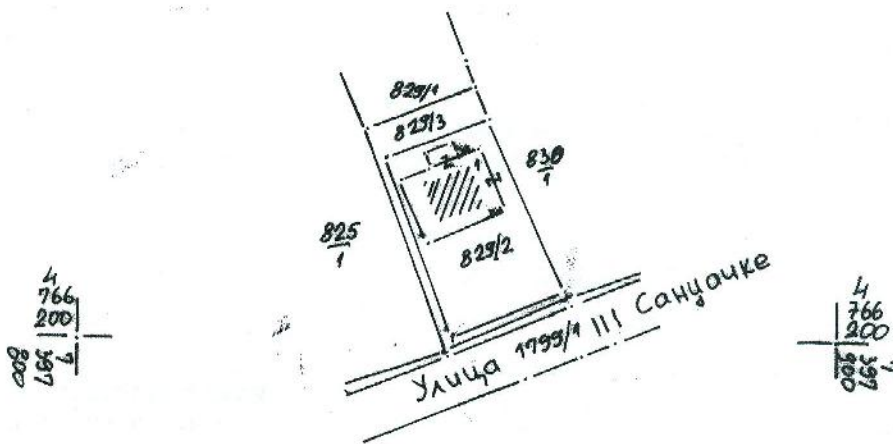
916-105-397/14
08.10.14
A 03399
КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Блуело Гоље

Размјера 1: 1000

Кат. општине Блуело Гоље

Власник-корисник Брахај Халим Блерим - сук. 1/2
Брахај Халим Назми - сук. 1/2
Државна својина - својина 1/1



Редни број списка катастарских такса

| Л.Н. | Број парцеле | Култура | Класа | Потес - звано мјесто | Површина | | Кат. приход | | |
|------|--------------|----------------------------|-------|----------------------|----------|----|----------------|------|----|
| | | | | | ha | ar | м ² | Еуро | ц. |
| 1636 | 829/2 | двориште кор. ш. згр. 1 | | III Санџачке Бригаде | | 2 | 76 | | |
| | 829/3 | зем. уз. банчр. зградн | | -II- | | 1 | 14 | | |
| | | | | -II- | | 1 | 30 | | |
| | | | | укупно: | | 5 | 20 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

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

Тргов. и одговор.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE
Broj: 105-956-1-7361/2014
Datum: 17.09.2014
KO: BIJELO POLJE

| Broj | Datum | Org. jed. |
|------|---------|-----------|
| 1525 | 8.10.14 | |

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

OPŠTINE B. POLJE BR. 06/2-78/1-14

iz

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD 1636

| Podaci o parcelama | | | | | | | | |
|--------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|----------|--------|
| Broj parcele | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni br. | Način korišćenja | Bon. Klasa | Površina | Prihod |
| Broj | Podbroj | | Broj upisa | | Osnov sticanja | | | |
| 829 | 2 | 13 | 02.10.2012 | III SANDŽACKE BRIGADE | Deo prište | | 276 | 0.00 |
| | | 81 | 11756 | | KUPOVINA | | | |
| | 3 | 13 | 12.06.2014 | III SANDŽACKE BRIGADE | Zemljište uz vanprivr. zgradu | | 130 | 0.00 |
| | | 81 | 13198 | | ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | | | |
| | 2 | 13 | 02.10.2012 | III SANDŽACKE BRIGADE | Porodična stambena zgrada | | 114 | 0.00 |
| | 1 | 81 | 11756 | | KUPOVINA | | | |
| | | | | | | | 520 | 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 |
| 0105979950027 | BRAHAJ HALIM BLERIM 3. SANDŽAČKE | Sukorišćenje | 1 / 2 |
| 0706976950038 | BRAHAJ HALIM NAZMI UL.13.JULA BR.27 | Sukorišćenje | 1 / 2 |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta | | | | | | |
|---|-------------|------------------|---------------------|-------------------|---------------|--|
| Broj parcele | Broj zgrade | Način korišćenja | PD Godina izgradnje | Spratnost - Sprat | Osnov prava | Vlasnik ili nosilac prava, JMBG |
| Broj | Podbroj | Osnov sticanja | | Površina | Adresa, Mesto | |
| 829 | 2 | 1 | | P | 114 | Susvojina BRAHAJ HALIM BLERIM 3. SANDŽAČKE 0105979950027 |
| | | | | P | 114 | Susvojina BRAHAJ HALIM NAZMI UL.13.JULA BR.27 0706976950038 |

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).

Mačelnik
Medojević Vera, dipl prav