



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/5-205/1-14
Bijelo Polje, 14.11.2014.godine.

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Doo"Rokšped"iz Podgorice, koga zastupa direktor Stanaj Nuo od 04.11.2014.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije radi izgradnje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br.988, nastaloj od katastarskih parcela br.303/1,303/7 i 303/8 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje("Sl.listCG-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), DUP-a Centralne zone Bijelog Polja(„Sl.listCG-opštinski propisi“br.34/09) i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE -za izradu tehničke dokumentacije-

Radi izgradnje poslovnog objekta na urbanističkoj parceli br.988, nastaloj od katastarskih parcela br.303/1,303/7 i 303/8, KO Bijelo Polje u ulici Voja Lješnjaka, upisane u listu nepokretnosti br.3278, uz uslov rušenja postojeće zgrade u području zahvata DUP-a, Centralne zone Bijelog Polja.

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:

Lokaciju čini urbanistička parcela br.988, nastala od katastarskih parcela br.303/1,303/7 i 303/8 KO Bijelo Poje u Ulici Voja Lješnjaka. Sastavni dio ovih UTU su grafički prilozi iz DUP-a naselja Centar, neophodni za projektovanje, kao i kopija plana i list nepokretnosti.

III Planirano stanje

I.Namjena površina:

Shodno planiranoj namjeni površina iz DUP-a, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za poslovno-komercijalne sadržaje.



Namjena predmetnog objekta je poslovanje u funkciji trgovine, uprave, administracije, zanatstva, ugostiteljstva, smještaja, kulture i sl. U okviru ove namjene dozvoljena je organizacija i stanovanja ali samo uz poslovanje koje neugrožava stanovanje koje će biti organizovano u dijelu objekta. Uslov za izradu tehničke dokumentacije i dobijanja građevinske dozvole je rušenje postojećeg dotrajalog objekta u površini od $P=113,0m^2$.

2. Urbanistički parametri:

Površina urbanističke parcele iznosi $P=1.253,0m^2$, a katastarska parcela iznosi $P=1.241,0m^2$, tako gradnju planirati u okviru vlasništva parcele.

Maksimalni index zauzetosti iznosi 0,70, dok index izgrađenosti iznosi prizemlje i tri sprata (Pr+3), uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže, koji ne ulaze I index izgrađenosti parcele i isti se mogu koristiti za potrebe garažiranja.

3. Regulacija:

Regulaciona linija kao i građevinska linija date su u grafičkom prilogu. Nove objekte postaviti na ili iza građevinske linije udaljen od susjednih parcela min. 2,0m.

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 predmetnih objekata uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgrađeni objekat mora biti izveden 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.

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 sniježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

6. 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.

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 CG", br.13/07 i 5/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

8. Uređenje terena:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji urađena sa postavkama DUP-a.

9. Saobraćaj:

Objekat se priključuje sa ulice Voja Lješnjaka shodno grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih utu.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele tačnije u garažama koje se mogu graditi u podzemnim etažama i u tom slučaju moguće je proširiti na 1,0m do susjedne parcele a u cilju obezbeđivanja većeg broja parking mjesta.

10. 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/Teh.Prep.20_prikljucenje%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 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 na gradski vodovod prema uslovima JP.vodovod”Bistrica”, B. Polje.

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
- 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

Projekat uraditi 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, nesmetan pristup invalidnim licima, projektom predvidjeti izgradnja lifta iznad četiri etaže i sve druge potrebne sadržaje.

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, 39/11 i 33/14).

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

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

Urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta naselja Centar Bijelog Polja.

OBRADIO
Feriz Bahović



SEKRETA R
Milanko Minić





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OPĆINA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-3569/2014
Datum: 14.11.2014
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), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR. 06/5-205/1-14, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3278 - 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
303	1		6 61		III SANDŽACKE BRIGADE	Nepodna zemljišta KUPOVINA		84	0.00
303	1		6 23		VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište KUPOVINA		1023	0.00
303	1	1	6 23		VOJA LJEŠNJAKA	Zgrade u ugostiteljstvu KUPOVINA		113	0.00
303	7		6 23		VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište KUPOVINA		14	0.00
303	8		6 23		VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište KUPOVINA		7	0.00
								1241	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
0000002096552	ROKŠPED DOO ZA PROIZV.SAOBRAČAJ I TRG BULEVAR SAVE KOVAČAVIĆA BR.40/ PODGORICA Podgorica	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
303	1	1	Zgrade u ugostiteljstvu KUPOVINA	965	P 113	Svojina ROKŠPED DOO ZA PROIZV. SAOBRAČAJ I TRG BULEVAR SAVE KOVAČAVIĆA BR. 40/ PODGORICA Podgorica 1/1 0000002096552

Ne postoje tereti i ograničenja.





РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

Polje, Stanaj

356-105348/14
05 11 14

004657

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

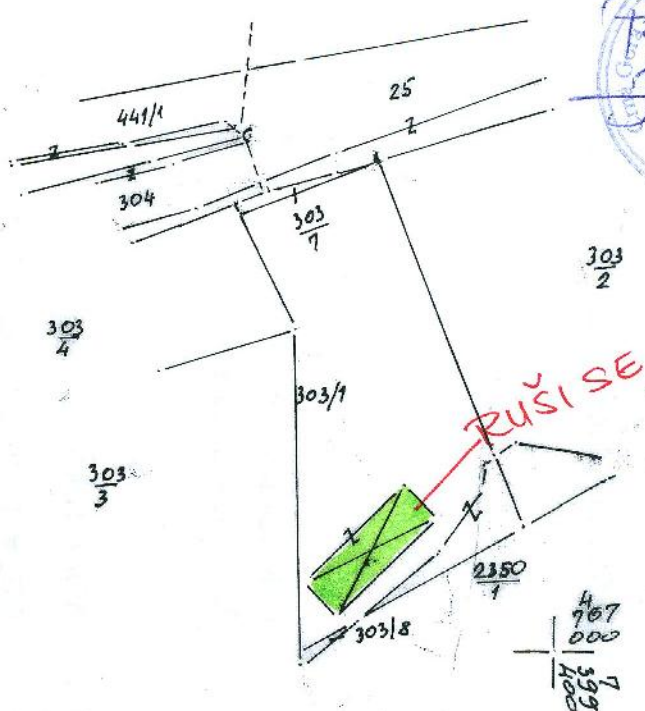
Лодручна јединица Бучело Поље

Кат.општинс Бучело Поље

Власник-корисник Државна својина - својина 1/1

Рокшићег 200 за произв. саобраћај и шри - коришћење 1/1

Република Српска
Јеринић



4
767
000
399
303

4
767
000
399
400
7

Редни број списка катастарских такса

Л.Ч.
3278

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат.приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
303/1	зграде у угост.		ул. В. Јовановића		1	13		
	двориште		- -		10	23		
	земљиште					84		
303/7	двориште		- -			14		
303/8	двориште		- -			7		
УКУПНО:					12	44		

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

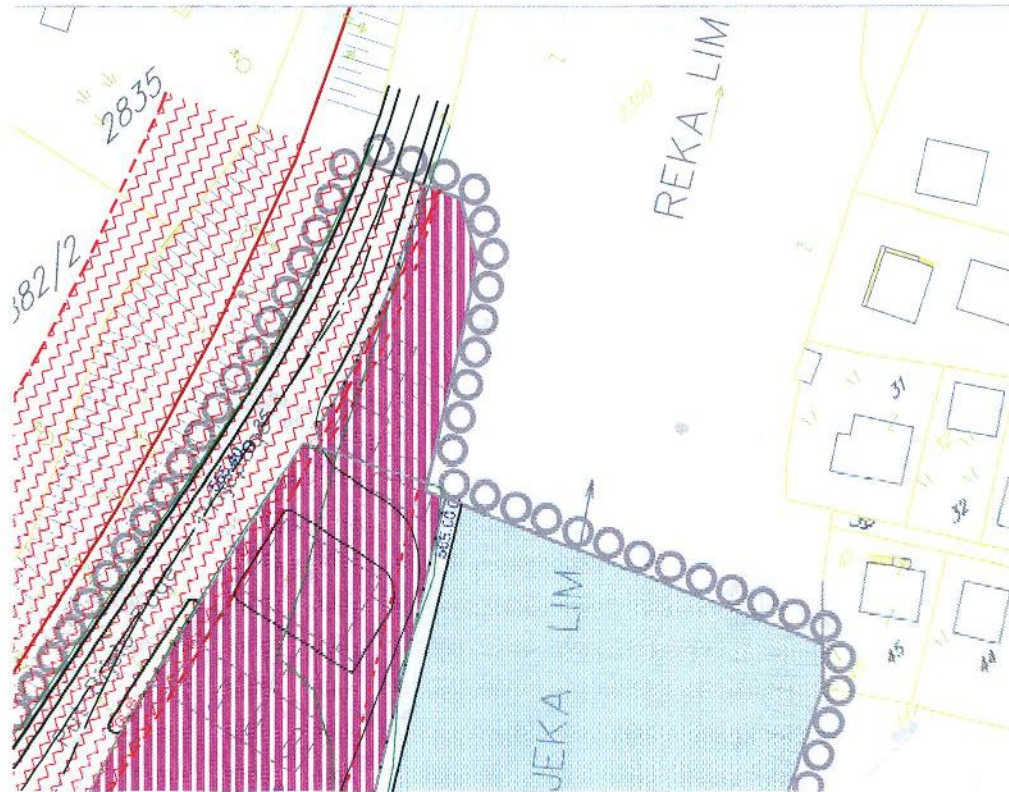
10. 11.

2004 год.



Тврди и овјерава

Кејовић



planiрана за разраду konkursirani
arhitektonsko-urbanističkim rešenjem

pojas neposredne zaštite železničke pruge

OSTALE JAVNE POVRŠINE

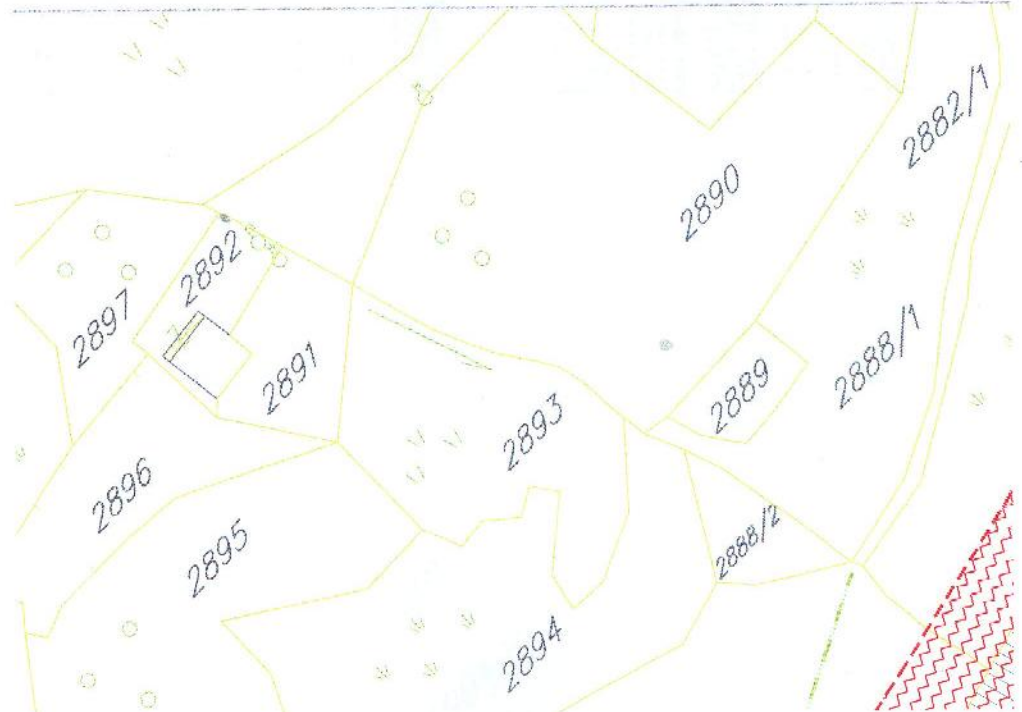
VODOTOCI

građevinska linija
regulaciona linija

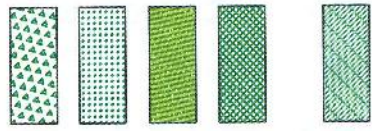
OOOOO granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

NAMENE POVRŠINA



ZELENILO



zelenilo parkovskog karaktera

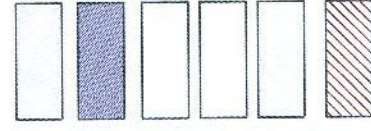
linearno /skverno/ zelenilo

uređene zelene površine uz regulisane vodotoke

zelenilo sa ograničenim korišćenjem

SPORT I REKREACIJA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



trotoari, platoi, staze i prilazi

privatni prilazi

kolovoz i parkinzi

pešačka zona

šetalište

površina u funkciji pruge

LEGENDA:



STANOVANJE MALIH GUSTINA
NA POKRENUATOM TERENU



STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
SA DELATNOSTIMA



MEŠOVITO URBANO STANOVANJE
VELIKE GUSTINE



ZATEČENO STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
U OKVIRU ZONE STANOVANJA
SREDNJIH GUSTINA SA DELATNOSTIMA



JAVNE FUNKCIJE



POSLOVANJE



KOMUNALNE FUNKCIJE



VERSKI OBJEKTI

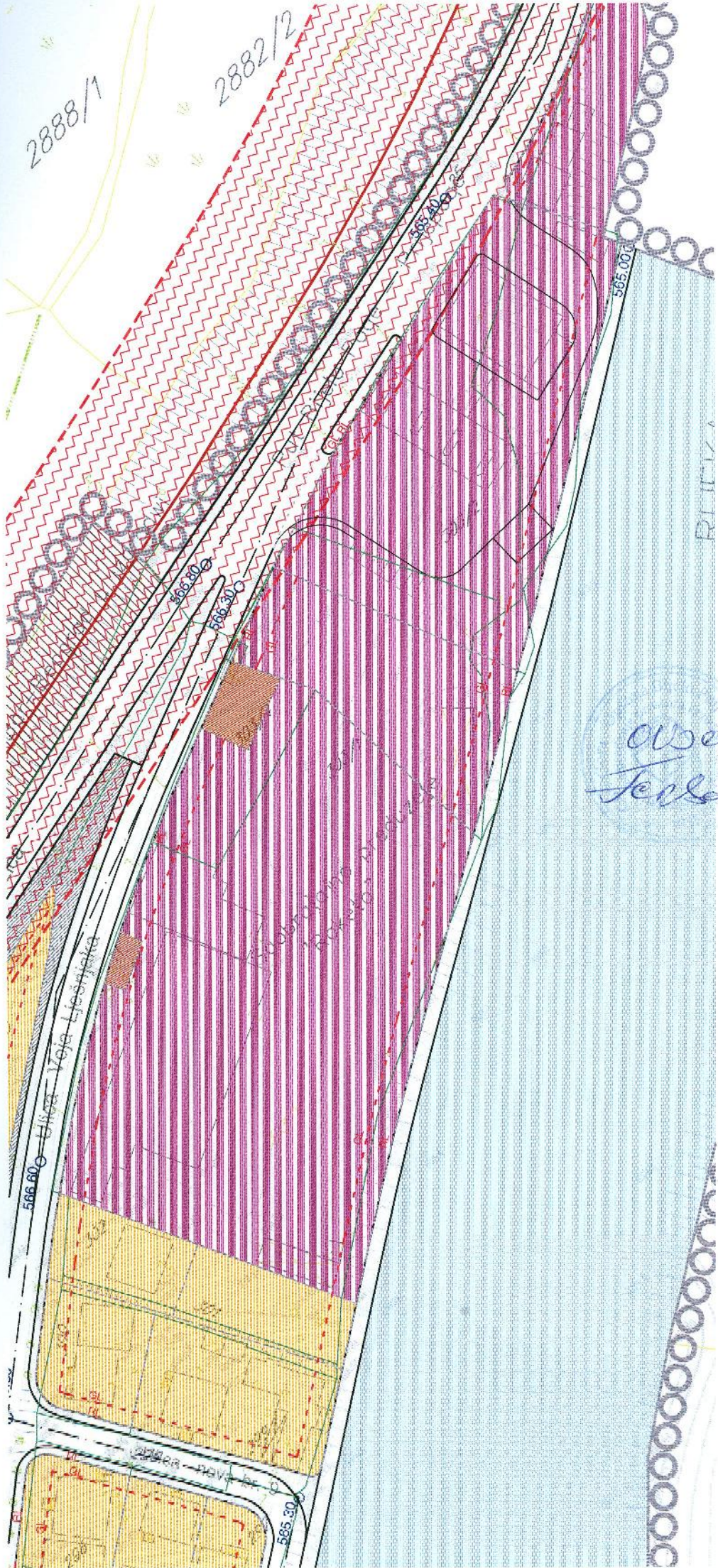


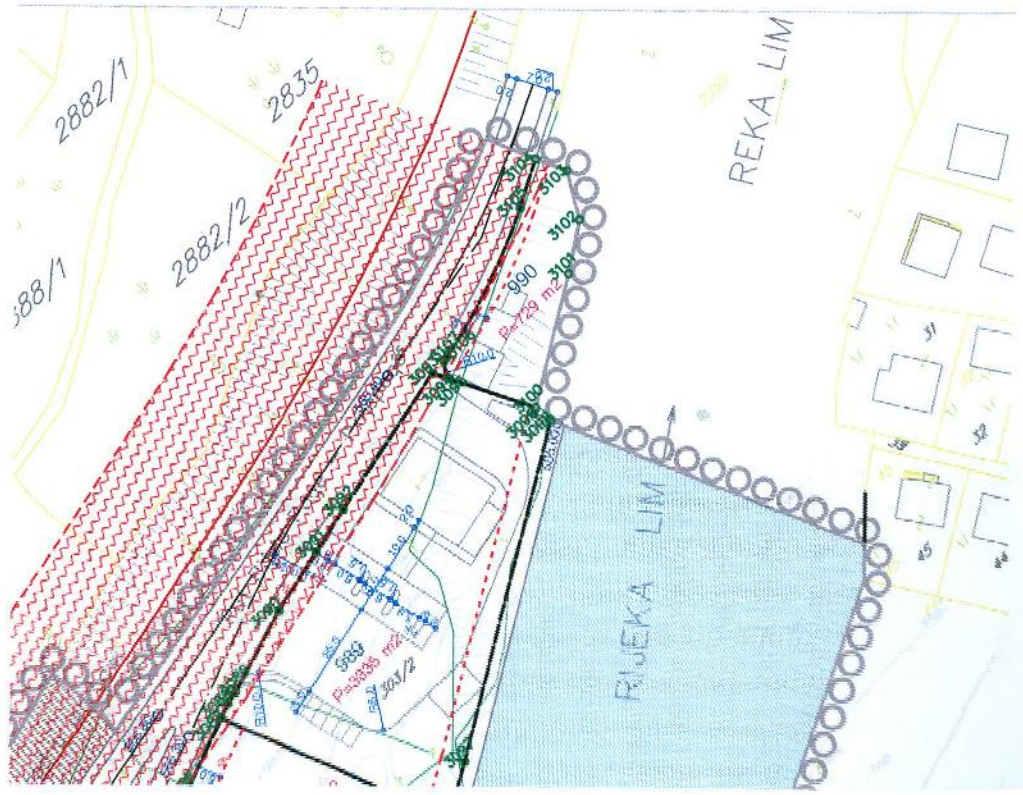
ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE












2888/1

2882/2





-  OSTALE JAVNE POVRŠINE
-  VODOTOCI
- PARCELACIJA**
-  postojeće granice parcela koje se zadržavaju
-  postojeće granice parcela koje se ukidaju
-  novoplanirane granice parcela
- 1013** broj urbanističke parcele
- P=1688 m²** površina urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  regulaciona linija
-  tačke parcelacije

 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

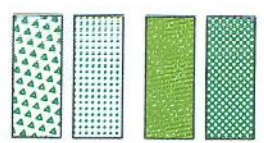
REGULACIJE I UTU

03



LEGENDA:

ZELENILO



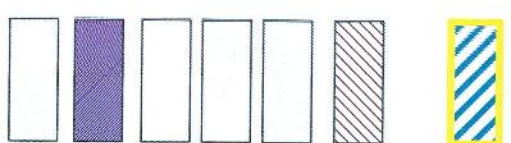
zelenilo parkovskog karaktera

skverno zelenilo

uređene zelene površine uz regulisane vodotoke

zelenilo sa ograničenim korišćenjem

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



trotoari, platoi, staze i prilazi

privatni prilazi

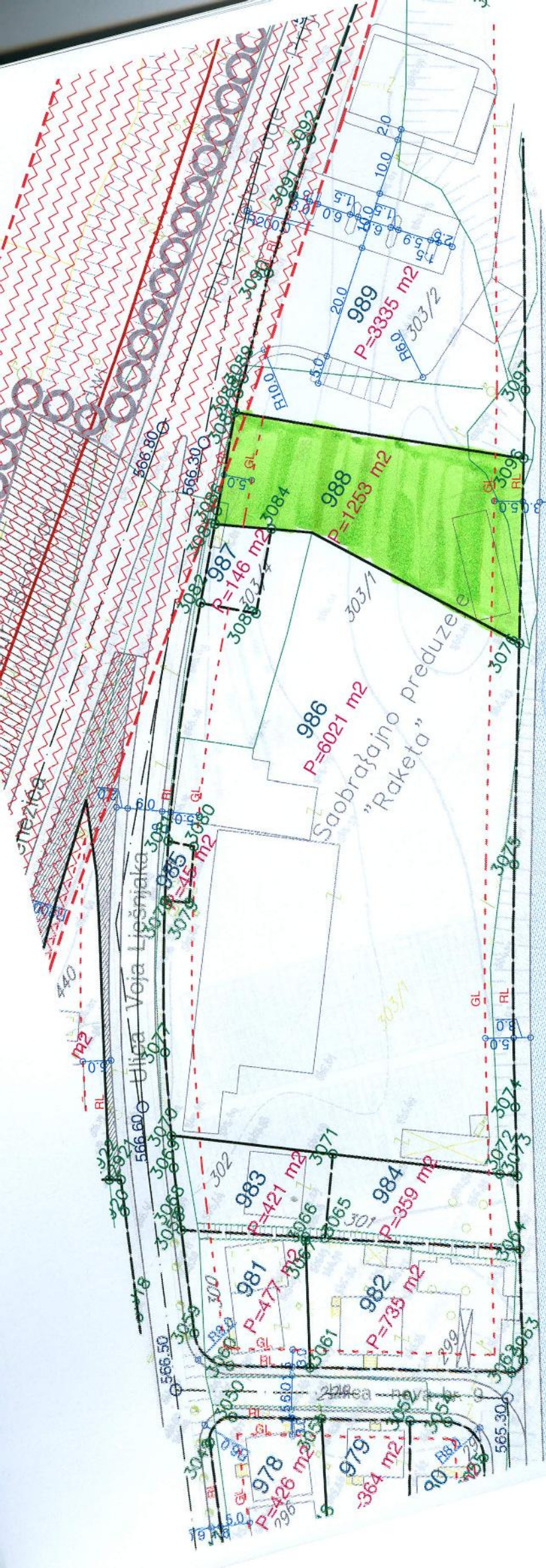
kolovoz i parkinzi

pešačka zona

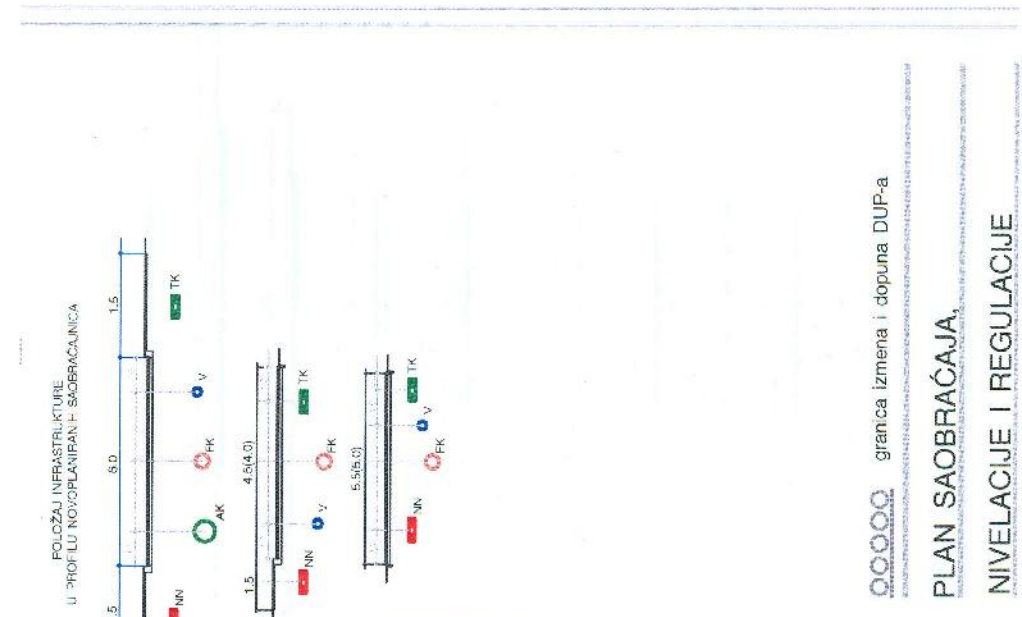
šetalište

površina u funkciji pruge

zona centra planirana za razradu konkursnim



ODOVERAVA
J. K. K. K.

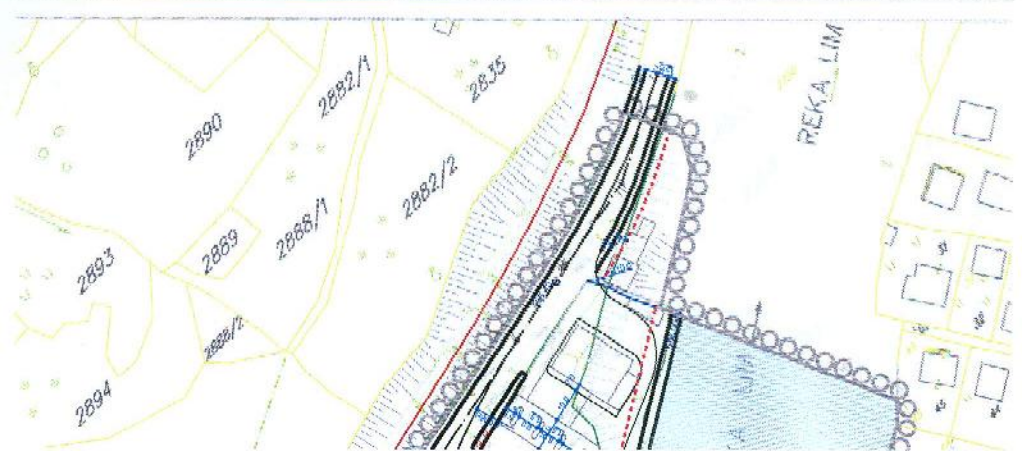


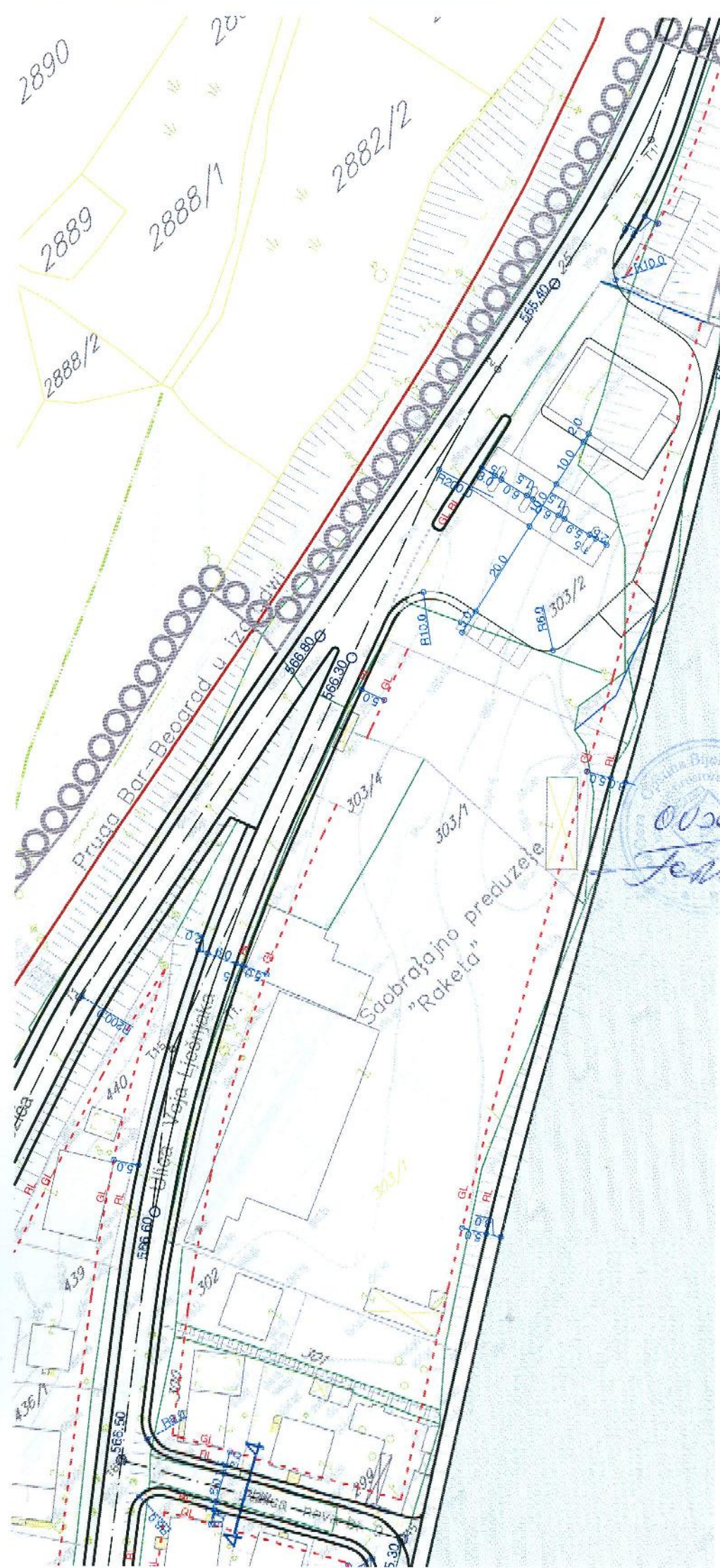
granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA

NIVELACIJE I REGULACIJE

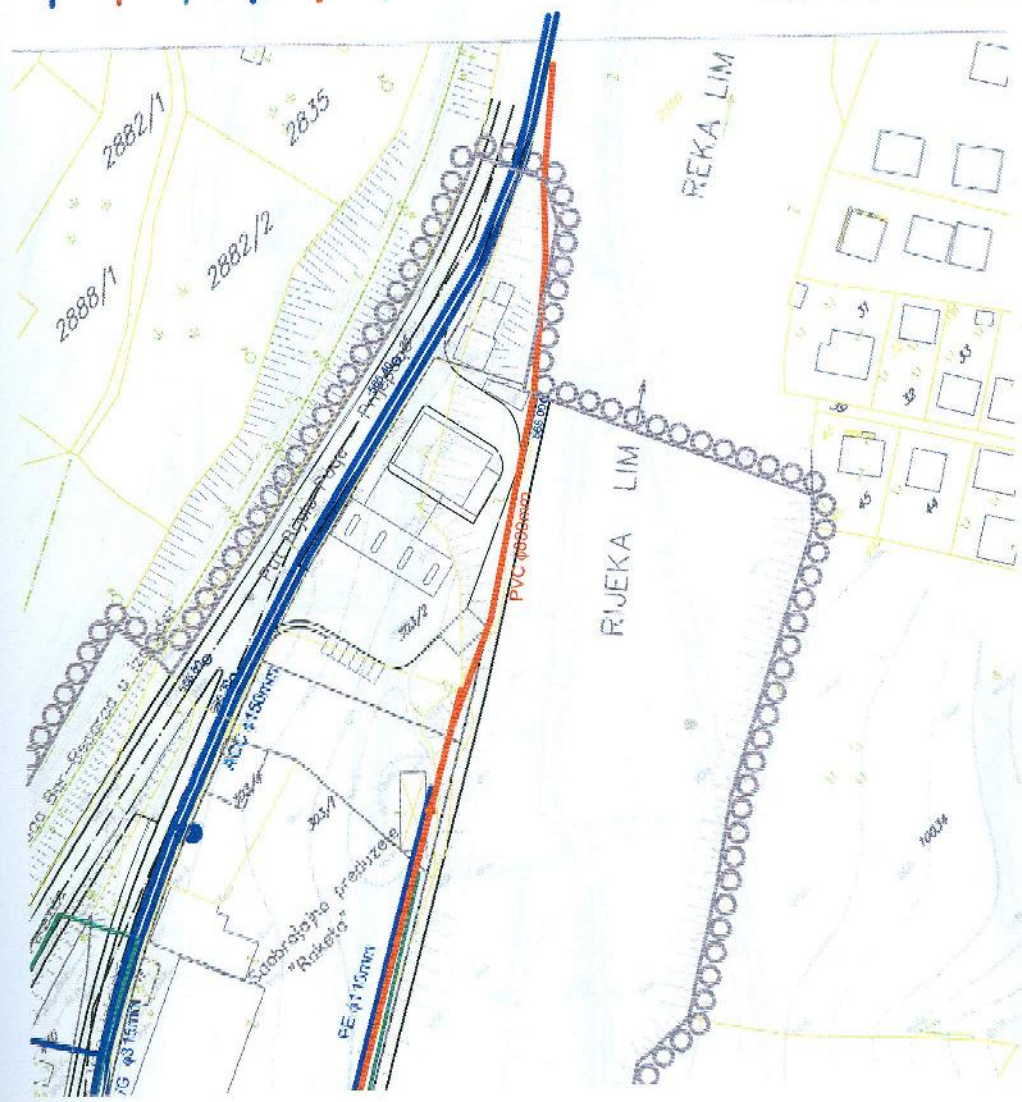
NO	KOORDINATE	TEMERNA
X	Y	X
102	7399253.00	4766504.03
103	7399253.00	4766504.03
104	7399253.00	4766504.03
105	7399253.00	4766504.03
106	7399253.00	4766504.03
107	7399253.00	4766504.03
108	7399253.00	4766504.03
109	7399253.00	4766504.03
110	7399253.00	4766504.03
111	7399253.00	4766504.03
112	7399253.00	4766504.03
113	7399253.00	4766504.03
114	7399253.00	4766504.03
115	7399253.00	4766504.03
116	7399253.00	4766504.03
117	7399253.00	4766504.03
118	7399253.00	4766504.03
119	7399253.00	4766504.03
120	7399253.00	4766504.03
121	7399253.00	4766504.03
122	7399253.00	4766504.03
123	7399253.00	4766504.03
124	7399253.00	4766504.03
125	7399253.00	4766504.03
126	7399253.00	4766504.03
127	7399253.00	4766504.03
128	7399253.00	4766504.03
129	7399253.00	4766504.03
130	7399253.00	4766504.03
131	7399253.00	4766504.03
132	7399253.00	4766504.03
133	7399253.00	4766504.03
134	7399253.00	4766504.03
135	7399253.00	4766504.03
136	7399253.00	4766504.03
137	7399253.00	4766504.03
138	7399253.00	4766504.03
139	7399253.00	4766504.03
140	7399253.00	4766504.03
141	7399253.00	4766504.03
142	7399253.00	4766504.03
143	7399253.00	4766504.03
144	7399253.00	4766504.03
145	7399253.00	4766504.03
146	7399253.00	4766504.03
147	7399253.00	4766504.03
148	7399253.00	4766504.03
149	7399253.00	4766504.03
150	7399253.00	4766504.03
151	7399253.00	4766504.03
152	7399253.00	4766504.03
153	7399253.00	4766504.03
154	7399253.00	4766504.03
155	7399253.00	4766504.03
156	7399253.00	4766504.03
157	7399253.00	4766504.03
158	7399253.00	4766504.03
159	7399253.00	4766504.03
160	7399253.00	4766504.03
161	7399253.00	4766504.03
162	7399253.00	4766504.03
163	7399253.00	4766504.03
164	7399253.00	4766504.03
165	7399253.00	4766504.03
166	7399253.00	4766504.03
167	7399253.00	4766504.03
168	7399253.00	4766504.03
169	7399253.00	4766504.03
170	7399253.00	4766504.03
171	7399253.00	4766504.03
172	7399253.00	4766504.03
173	7399253.00	4766504.03
174	7399253.00	4766504.03
175	7399253.00	4766504.03
176	7399253.00	4766504.03
177	7399253.00	4766504.03
178	7399253.00	4766504.03
179	7399253.00	4766504.03
180	7399253.00	4766504.03
181	7399253.00	4766504.03
182	7399253.00	4766504.03
183	7399253.00	4766504.03
184	7399253.00	4766504.03
185	7399253.00	4766504.03
186	7399253.00	4766504.03
187	7399253.00	4766504.03
188	7399253.00	4766504.03
189	7399253.00	4766504.03
190	7399253.00	4766504.03
191	7399253.00	4766504.03
192	7399253.00	4766504.03
193	7399253.00	4766504.03
194	7399253.00	4766504.03
195	7399253.00	4766504.03
196	7399253.00	4766504.03
197	7399253.00	4766504.03
198	7399253.00	4766504.03
199	7399253.00	4766504.03
200	7399253.00	4766504.03











Opština Bijelo Polje
Uprava za prostorno i gradnja
Ovčević
Feketić

Saobraćajno preduzeće
"Roketa"



-  postojeća vodovodna mreža
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana vodovodna mreža
-  planirana fekalna kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija

zona centra
planirana za razradu konkursnim
arhitektonsko-urbanističkim rešenjem

 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5





 OUDERSVA

 Feridžehović

zona centra
planirana za razradu konkursnim
arhitektonsko-urbanističkim rešenjem

000000 granica izmena i dopuna DUP-a

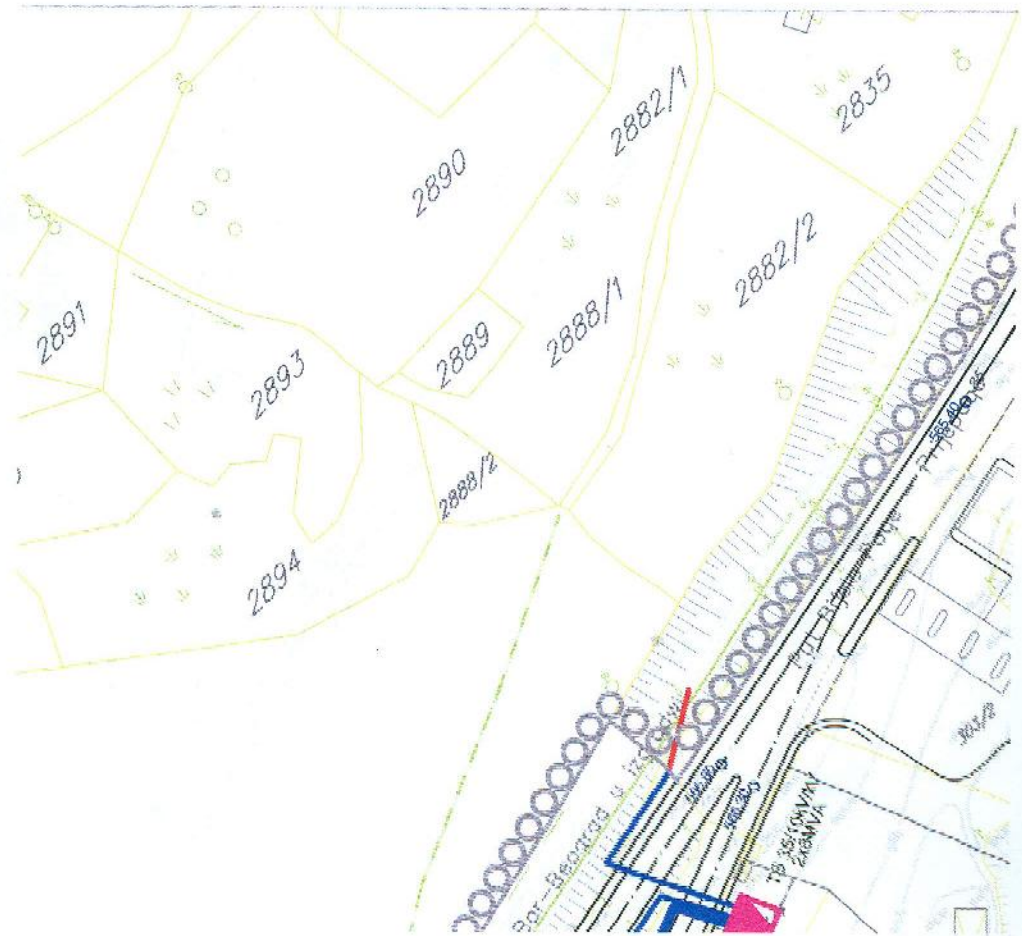
PLAN ELEKTROENERGETSKE

INFRASTRUKTURE







list br.6

R 1:1000



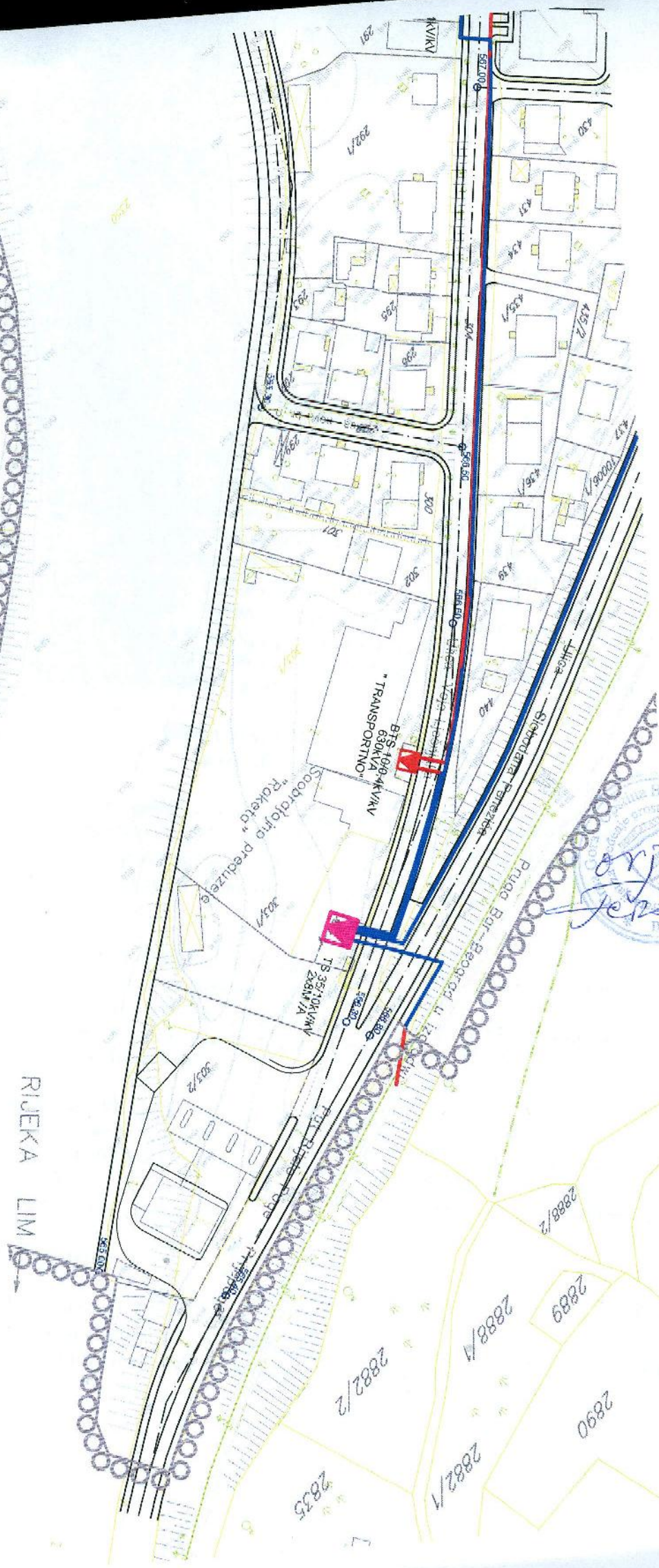


LEGENDA:

-  postojeća trafo stanice 10/0.4kV
-  10kV-ni kabal - postojeći
-  10kV-ni dalekovod - postojeći
-  planirana trafo stanice 35/10kV/kV
-  planirana trafo stanice 10/0.4kV/kV
-  10kV-ni kabal - novoplanirani

zona centra
planirana za razradu konkursnim
arhitektonsko-urbanističkim rešenjem

L
1.1
Sh
nala



RIJEKA LIM

Orjevača
Ješahauer

