



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Br.06/5-196/1-14  
Bijelo Polje, 17.10.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu od 08.10.2014.godine, Doo"Roster" koga zastupa direktor Rovčanin Branka iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju stambeno-poslovne zgrade na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarskih parcela br.1292 i 1293/1 KO Njegnjevo u Strojtanici, 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) PUP BP-a („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.7/14), i z d a j e :

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

Radi rekonstrukcije-dogradnje postojećeg poslovno-stambenog objekta, kao i rekonstrukcije elektroinstalacija na istom objektu koja se nalazi na urbanističkoj parceli nastalih od katastarskih parcela br.1292 i 1293/1 KO Njegnjevo u Strojtanici, upisane u posjedovnom listu br.300, u zahvatu PUP-a, opštine Bijelo Polje, shodno urbanističkim parametrima za ovo područje.

#### 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 urbanistička parcela nastala od katastarske parcele br.1292 i 1293/1 KO Njegnjevo u Strojtanici.

#### III Planirano stanje

##### 1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela, nalazi se u zoni poljoprivrede-poljoprivredno zemljište, gdje je dozvoljena izgradnja stambenih objekata, poljoprivrednih, trgovina, zanatskih radnji i dr.

Namjena predmetnog objekta koji se dograđuje prizemlje je poljoprivredni a sprat stambeni dok se na postojećem objektu vrši rekonstrukcija u dijelu



elektroinstalacija za koji je data građevinska dozvola pod br. Up.br.06/6-129, od 04.09.2014.godine.

## 2. Urbanistički parametri:

Površina katastarskih parcela iznosi 919,0 m<sup>2</sup>.

Maksimalni index zauzetosti parcele iznosi 0,2, a index izgrađenosti 1.0 (izgradnja u okviru građevinskog područja seoskih naselja-stanovanje male gustine), u pomenutu površinu ulazi površina izgrađenog stambeno-poslovnog objekta po građevinskoj dozvoli izdatoj od strane ovog organa pod br.06/6-54/1, 08.08.2012.godine, od 355,76m<sup>2</sup>, spratnosti prizemlje i sprat (Pr+1), na katastarskim parcelama 1293/1 i 1292 KO Njegnjevo u Strojtanici.

Maksimalna spratnost objekata je (P+1+Pk). Minimalna površina urbanističke parcele iznosi P=350,0m<sup>2</sup>, maksimalna P=500,0m.

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

## 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske) parcele, a građevinska linija, je na rastojanju min.10,0m od putnog pojasa lokalnog puta Bijelo Polje-Bistrica, shodno izvodu iz grafičkog priloga kopije geodetskog plana, koji je sastavni dio ovih uslova.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata je 3,0m od granice susjedne parcele.

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

## 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.

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.

## 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 snježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

Kako je objekat u neposrednoj blizini rijeke Lim, to je potrebna vodovodna saglasnost od Uprave za vode Podgorica, koja čini sastavni dio ovih UTU.

#### 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.

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(urbanističke) parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske(urbanističke) 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.

#### 9. Saobraćaj

Objekat se priključuje, na glavnu saobraćajnicu-lokalni put Bijelo Polje-Bistrica, koji prolazi kroz pomenuto naselje. Kako je pristup sa lokalnog puta to je potrebna saobraćajna saglasnost-saobraćajno tehnički uslovi Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, shodno čl.70 stav 3 Zakona o putevima("Sl.list RCG"br.42/04) i ("Sl.listCG"br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11).

Parkiranje je obavezno po principu 70m<sup>2</sup>/1PM, dok garažiranje obezbijediti u sklopu objekta ili posebno.

#### 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](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 iz PUP B.Polja, te izvodi iz geodetskog plana-kopije plan i posjedovni list.

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 i 39/13 ).

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.

Urbanističko-tehnički uslovi izdati od strane ovog organa pod br.06/5-149/1-14, od 19.06.2014. godine stavljaju se van snage, što znači da isti ne važe.

Ovi urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

OBRADIO  
Feriz Bahović



SEKRETAR  
Milanko Minić





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

DRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-2641/2014

Datum: 17.10.2014

KO: NJEGNJEVO

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 2/11), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/5-196/1-14, BIJELO POLJE, izdaje

**POSJEDOVNI LIST 300 - PREPIS**

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto		Stvarno pravni odnos
0000002950227	D.O.O. ROSTER B.POLJE RASOVO BIJELO POLJE Rasovo		SOPSTVENIK - POSJEDNIK
			Obim prava 1/1

Parcele										
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod	SP Pripis	Primjedba	
	1292		3 29	LUG NJIVA	4	704	5.63	37/2013 300/4	Hipoteka u korist NLB Montenegrobanke AD Podgorica radi obezbjedjenja	
	1293	1	3 29	LUG NJIVA	4	215	1.72	37/2013 300/4	Hipoteka u korist NLB Montenegrobanke AD Podgorica radi obezbjedjenja	
	1293	2	3 29	LUG NJIVA	4	6	0.05	37/2013 300/4	Hipoteka u korist NLB Montenegrobanke AD Podgorica radi obezbjedjenja	
						925	7.40			

Faksa 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).

Načelnik:

  
Medojević Vera, dipl pravnik



1041159





ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретности

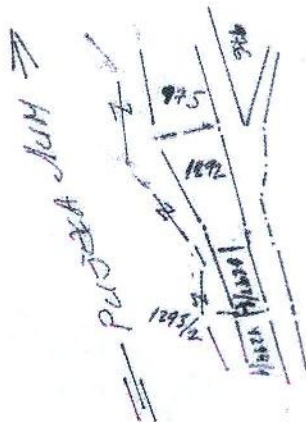
# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Подручна јединица ЂУЛОВЕ

Кат. општине Њефтњево

Власник-корисник ДОО РОСТЕР Б. ПОЉЕ



Редни број списка катастарских такса

д.н.  
20

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	Еуро	ц.
1092	Њива	4	ЏУЦ		7	04		
1293/1	Њива	4			2	15		
			свеса		9	19		

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

17-10- 2014 год.



Тврди и овјерава

*[Handwritten signature]*









TIS

AUCI

STER

Opština Bijelo Polje  
Ured za prostorni i građevinski planiranje  
Bijelo Polje  
*Stjepan Kaloder*