



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br. 06/2-134/3-15
Bijelo Polje, 16.11.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Đalović Saše iz Bijelog Polja, Ul.N.Merdovića, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parcelei koju čini dio katastarske parcele br.1429 KO Bijelo Polje, 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 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), Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.34/09) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju stambeno poslovnog objekta na urbanističkoj parcelei koju čini dio katastarske parcele br.1429 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac.

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

Katastarska parcela br.1429 KO Bijelo Polje ukupne površine 438m², upisana je u listu nepokretnosti izvod 442, broj 105-956-8616/2015 od 22.10.2015.godine i kopiji plana br.956-105-411/15 od 20.10.2015.godine, iz kojih se vidi da je na parceli izgrađena prizemna porodična stambena zgrada bruto površine osnove 16m², koja se može porušiti i ukloniti ukoliko investitor želi, kako bi se obezbijedio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

III Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu čini dio katastarske parcele br.1429 KO Bijelo Polje čija je površina 398m², shodno geodetskom elaboratu (označena u elaboratu kao dio I) koji je uradila agencija "Geodeting" doo iz Bijelog Polja novembra 2015.godine a

ovjerila nadležna Uprava za nekretnine -PJ Bijelo Polje 12.11.2015.godine, koji čini sastavni dio ovih uslova.

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za stanovanje srednje gustine sa djelatnostima (SSD) u bloku 22 u kojoj je između ostalog dozvoljena izgradnja stambenih kuća u nizu, slobodnostenjeći i dvojni objekti. Prizemlja stambenih objekata mogu biti namijenjena poslovanju ili drugim kompatibilnim funkcijama. Djelatnosti kompatibilne stanovanju su one koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i služe svakodnevnim potrebama stanovnika (prodavnice, zanatske radnje, djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima i ne ugrožavaju životnu sredinu).

Namjena predmetnog objekta je stambeno poslovna.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 398m².

Indeks zauzetosti parcele max 0,50.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1,0.

Spratnost objekta je (P+2).

Procenat ozelenjenih površina na parcelli iznosi do 30%.

U obračun urbanističkih parametara ulazi i postojeći objekat ukoliko se ne ukloni.

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija prema grafičkom prilogu koja je sastavni dio ovih uslova i poklapa se sa granicom planirane urbanističke parcele.

Gradjevinska linija: građevinska linija prema grafičkom prilogu koja je sastavni dio ovih uslova i nalazi se na odstojanju 2,00m od regulacione linije.

Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju.

Minimalna udaljenost objekta od ivice susjedne parcele iznosi 2,0m, a minimalna međusobna udaljenost objekata za individualno stanovanje iznosi 4,0m.

Na kalkanima su mogući samo otvoru sa visokim parapetom min. 1,5m odnosno kod stepenišnog zida fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta.

Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočne granice parcele najmanje 4,0m.

Gradivinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći gradivinsku liniju najviše 1,0m, na maksimum 50% površine ulične fasade.

Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na najvećoj visini 0,2m.

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, četvorvodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijepl, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Rješenjem kosih krovova obezbijediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

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 ugrađi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

9. Uređenje terena

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

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje na Ulicu N.Merdovića.

Parkiranje riješiti na slobodnom prostoru unutar parcele ili u garaži u objektu.

Broj parking mesta-1PM/1 stan i 1PM/80.0m² poslovnog prostora.

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%20 Prikljucenje%20NNM.pdf) i to:

-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)

-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mesta

-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV.

Zabranjuje se izgradnja objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kv i objekata elektroenergetske infrastrukture.

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na elektroenergetsku mrežu izdati od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić- Elektrodistribucije Bijelo Polje su sastavni dio ovih uslova.

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 DOO Vodovod "Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.
Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

13. Energetska efikasnost

Projektom predviđeni 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 povoljnijim 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.
- Predviđeti 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 predviđjeti 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:

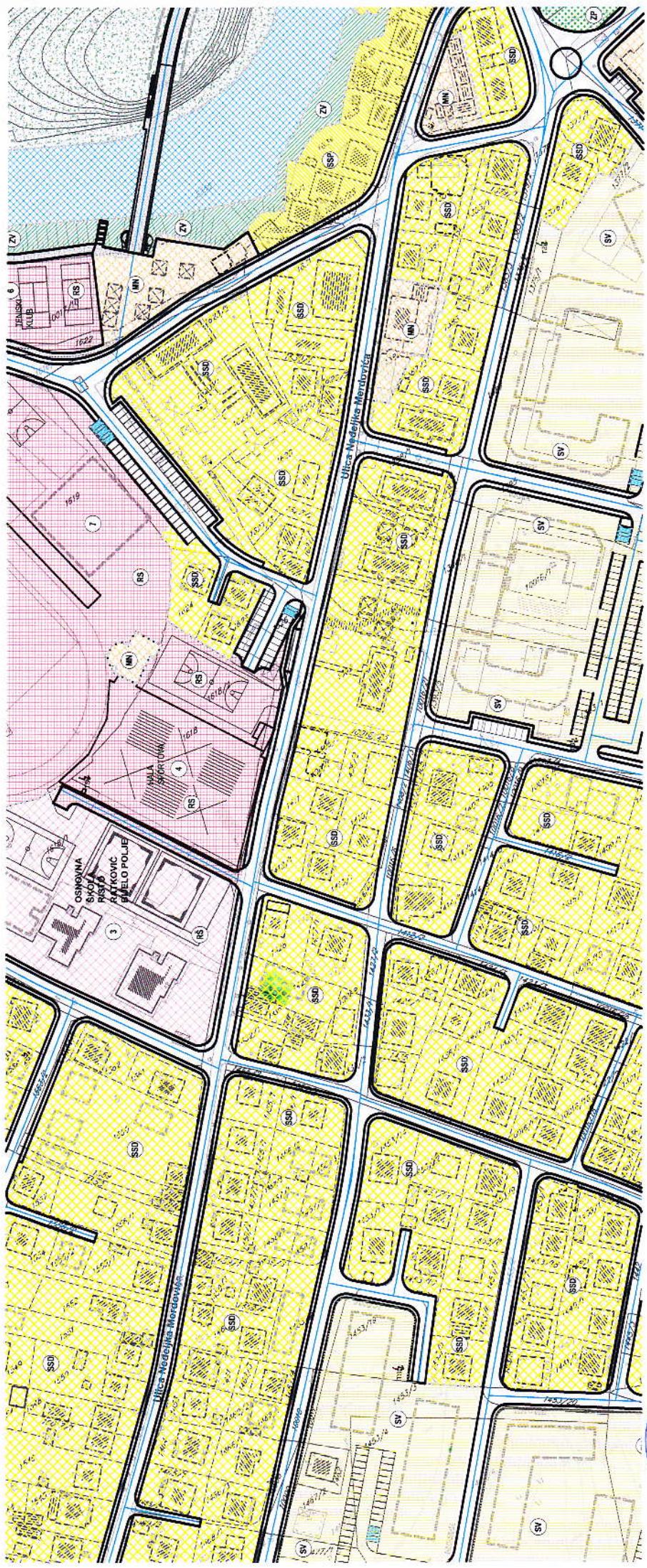
-Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

OB R A D I L A,

Dobrila Bugarin



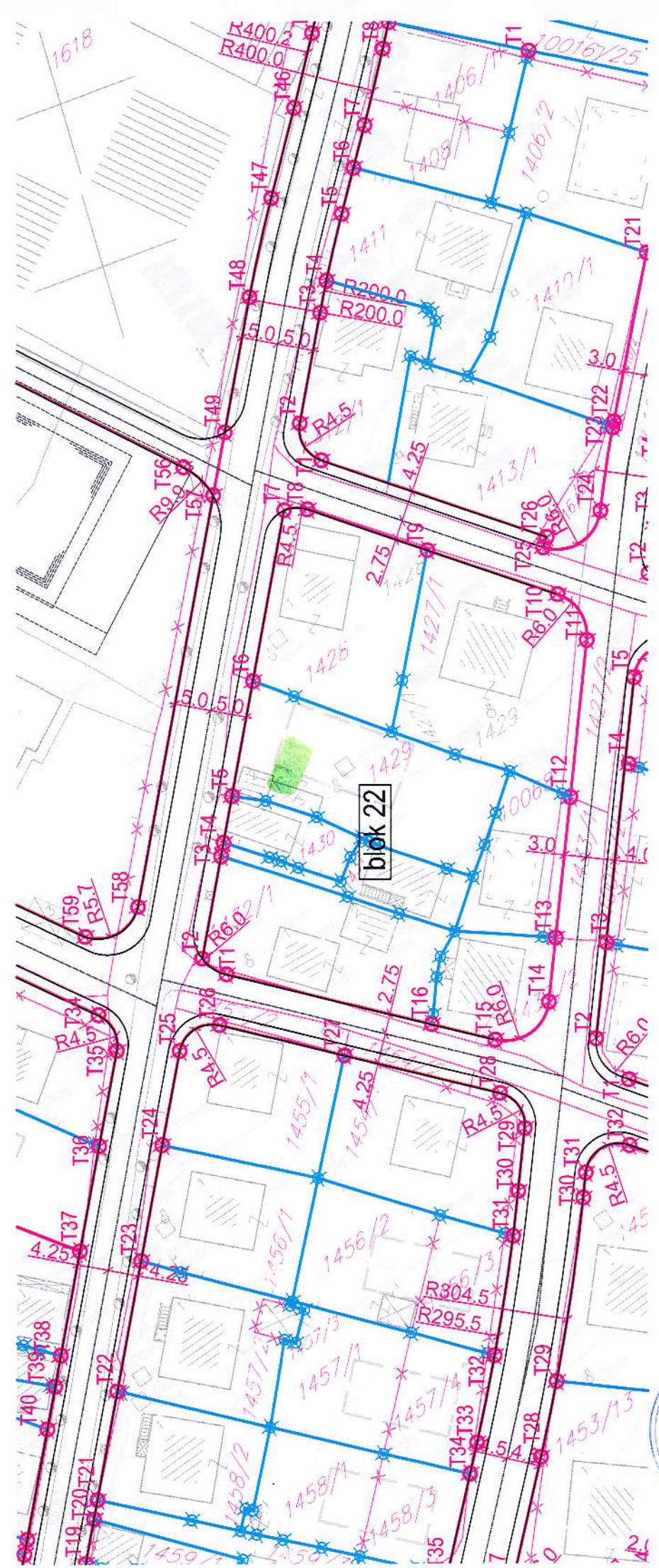




LEGENDA:

	GRANICA DETALJNIH PLANI
	GRANICA ZONA PRETEŽNE NAMENE
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE SA DELATNOSTIMA
	STANOVANJE SREDNJE GUSTINE UZ PRIOBALJE
	STANOVANJE VELIKE GUSTINE
	STANOVANJE UZ JAKE GRADSKE SAOBRAĆAJNICE
	MEŠOVITE NAMENE
	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI





LEGENDA:

GRANICA DETALJNOG PLAN

PLANIRANA PARCELACIJA

POSTOJEĆE GRANICE PARCELA - KOJE SE ZADRŽAVAJU

POSTOJEĆE TAČKE PARCELA - KOJE SE ZADRŽAVAJU

POSTOJEĆE GRANICE PARCELA - KOJE SE UKIDAJU

NOVE GRANICE PARCELA

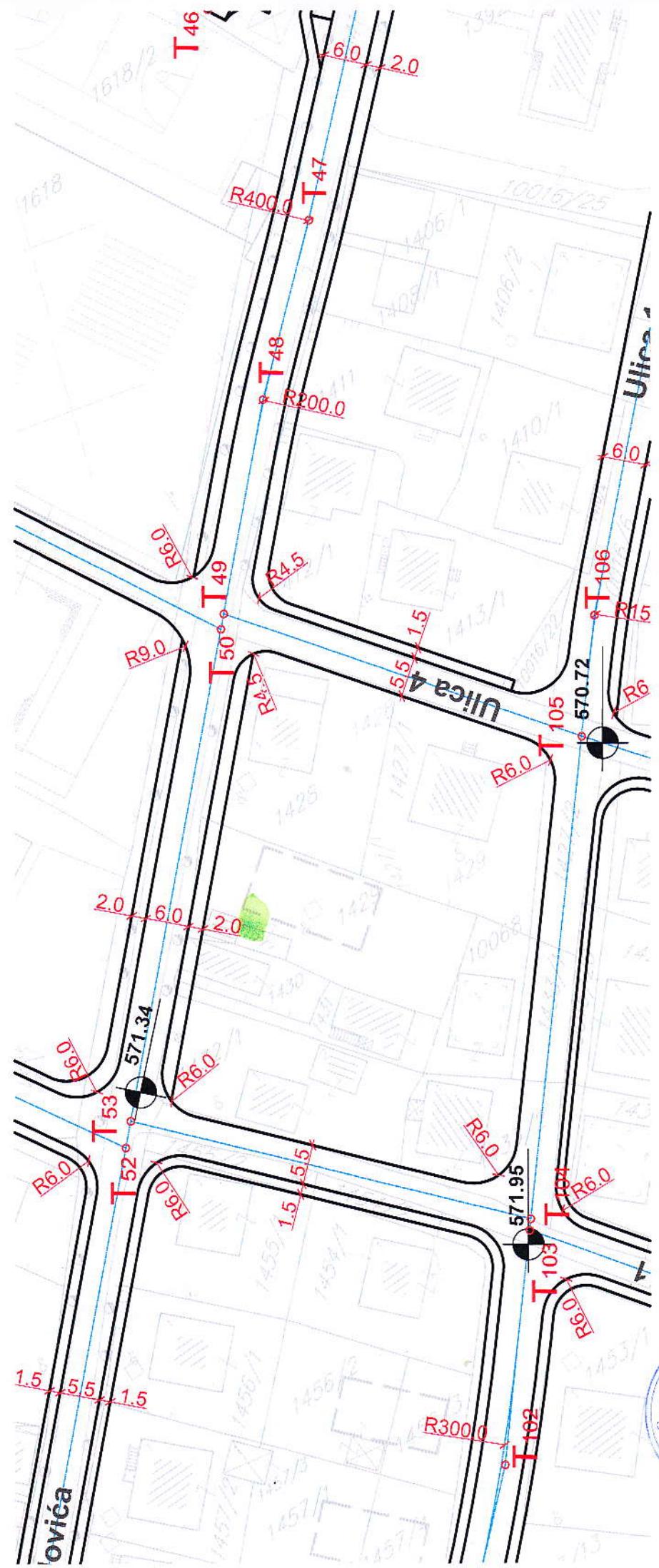
NOVÉ TÁČKE PARCELA

OSOVINA SA OBRÁĆAJNICE

ORJENTACIONI GABARITI PLANIRANIH OBJEKATA

OZNAKA BLOKA

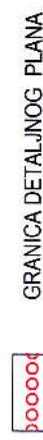




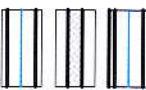
presek 5-5



LEGENDA:



SAOBRAĆAJNICE I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



JAVNE PEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

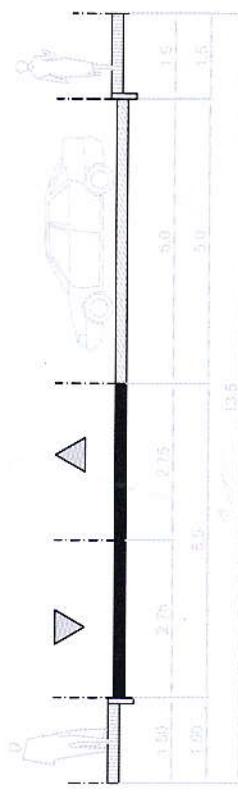


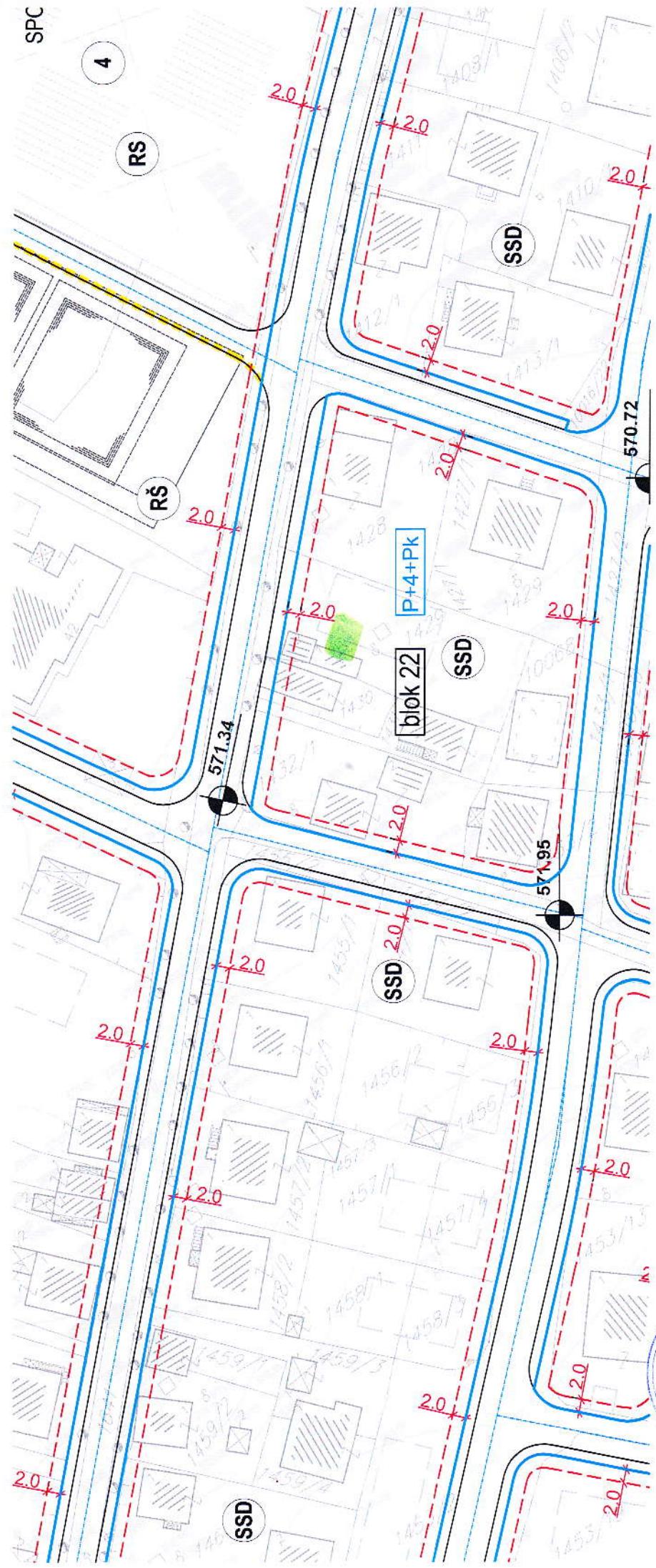
JAVNI PARKING PROSTORI



TEMENA SAOBRAĆAJNICA

presek 6-6





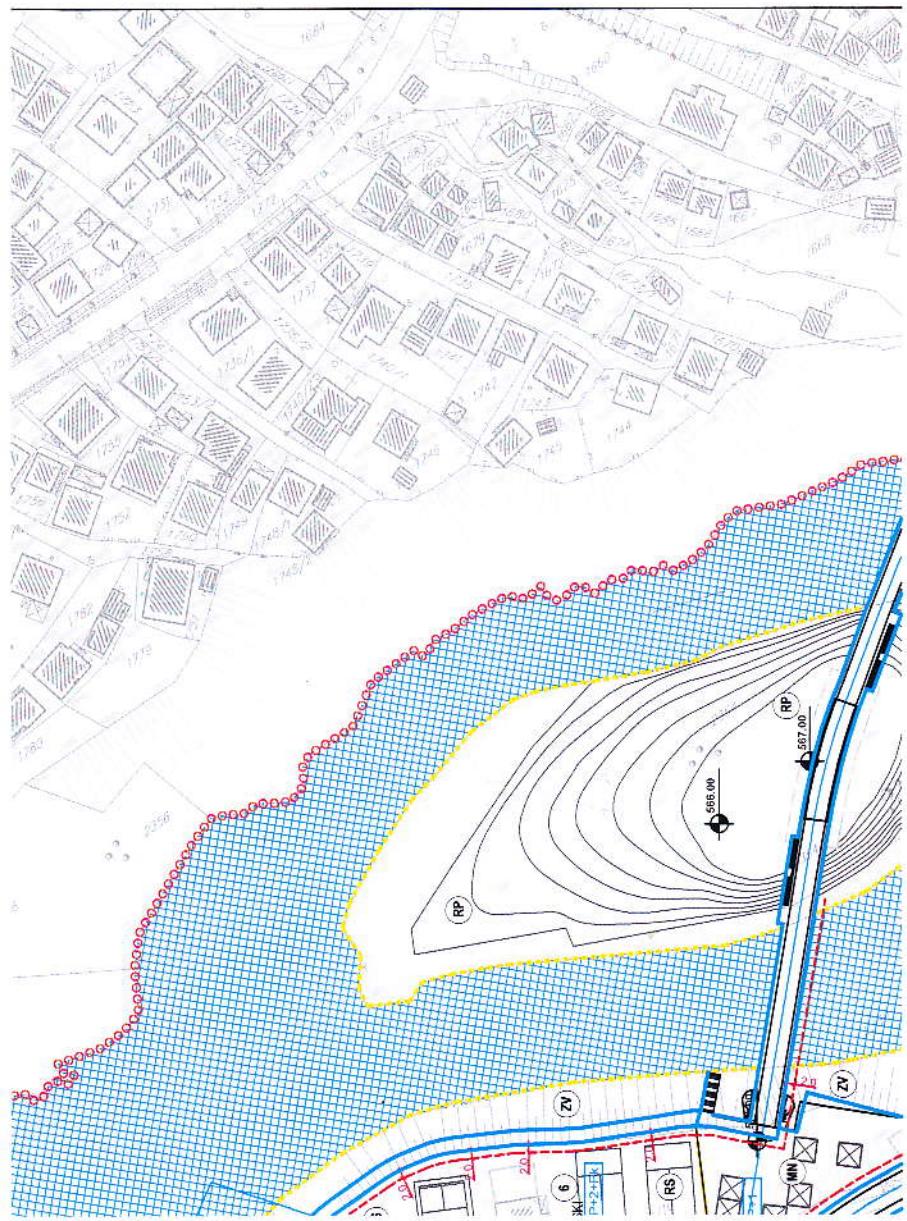
SAOBRÄAÇNICE I SAOBRÄAÇNE POVRŠINE
JAVNE KOLSKE SAOBRÄAÇNICE
JAVNE PEŠÄČKE SAOBRÄAÇNICE
JAVNE PEŠÄČKO-KOLSKE SAOBRÄAÇNICE
JAVNI PARKING PROSTORI

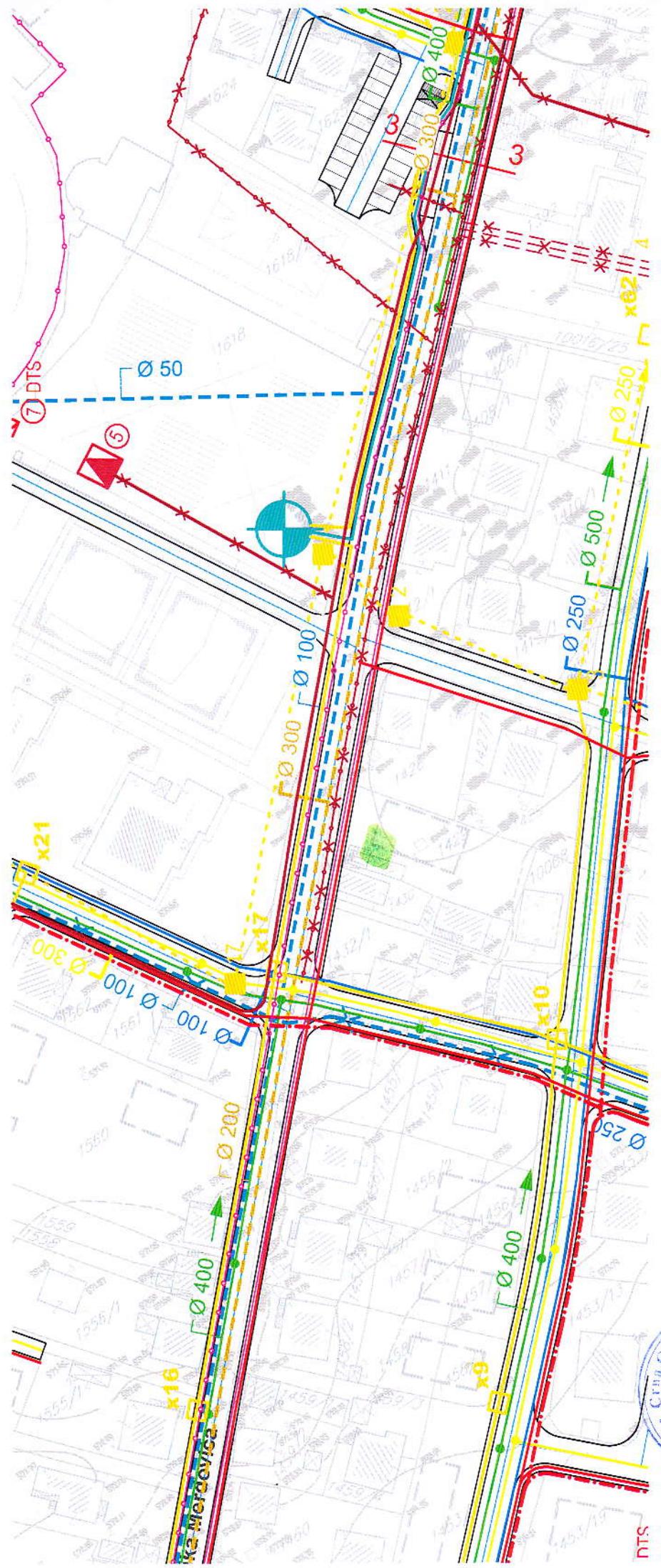
NIVELACIJA I REGULACIJA

- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- DOZVOLJENA SPROTNOŠT OBJEKATA
- VISINSKA KOTA
- ORIENTACIONI GABARITI NOVIH OBJEKATA
- OZNAKA BLOKA
- Dok 31

MERE ZAŠTITE

- REGULACIONA LINIJA
- ZAŠTITNI POJAS OBILAZNOG PUTA M21
15m 25m 60m





ELEKTROENERGETSKA MREŽA

POSTOJEĆI NISKONAPONSKI VAZDUŠNI VOD 0,4

POSTOJEĆI NISKONAPONSKI VAZDUŠNI VOD 0,4 - ukida se

POSTOJEĆI 10 KV DALEKOVOD VAZDUŠNI VOD Al+Fe 3x35mm²

POSTOJEĆI 10 KV KABAL 3x50mm² i 3x70mm²

POSTOJEĆI 10 KV KABAL 3x50mm² i 3x70mm² - ukida se

POSTOJEĆI NISKONAPONSKI KABLOVSKI VOD 0,4 - ukida se

postojede TS 100,4kV 400kVA (kulja)

postojede TS MBTS 100,4kV 630kVA

postojede TS BTS-R 100,4kV 630kVA

postojede TS BTS 100,4kV 400kVA RADNIK - izmesta se na lokaciju ④

postojede TS XHP-48A 3x150mm² - HALA SPORT TOVA - izmesta se na lokaciju ⑤

PLANIRANA TRASA KABLA 10kV

PLANIRANA TRASA NISKONAPONSKIE MREŽE 0,4kV + J.O.

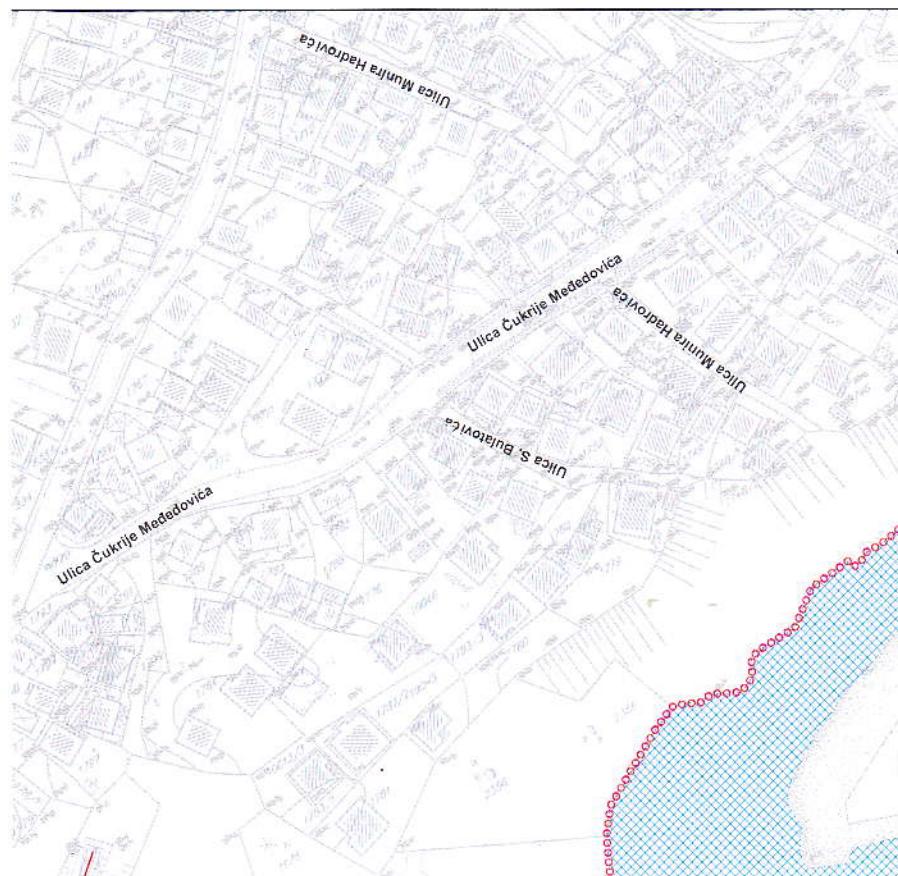
planirana TS 100,4 kV 1x630kVA (100kVA)

planirana TS 100,4 kV 2x630kVA

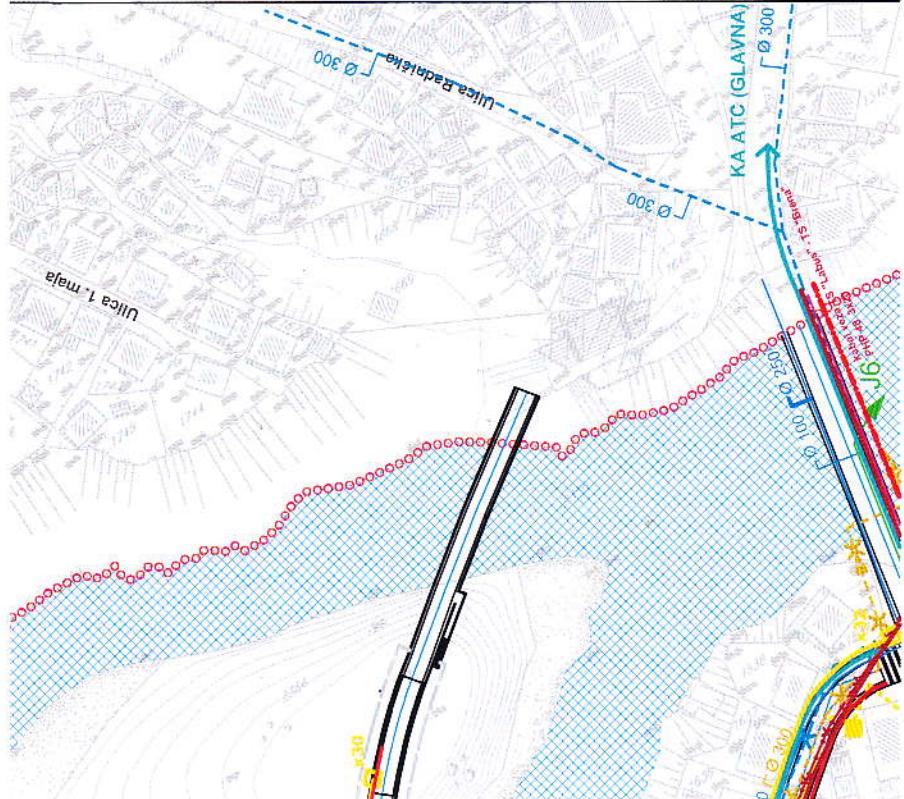
POSTOJEĆE JAVNO OSVETLJENJE

PLANIRANO JAVNO OSVETLJENJE

TK MREŽA



TK MREŽA	
POSTOJEĆI PODZEMNI TT KABAL	
POSTOJEĆI PODZEMNI TT KABAL - ukida se	
POSTOJEĆI ULIČNI ŠAHT (racna)	
PLANIRANA TRASA TELEFONSKE KANALIZACIJE	
PLANIRANI ULIČNI ŠAHT (I - do 210 metara)	
PLANIRANI OPTIČKI KABL	
PLANIRANI ISTURENI SISTEM	
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	
POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA - zadržava se	
POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA - ukida se	
PLANIRANA VODOVODNA MREŽA	
PLANIRANI PRIMARNI VODOVOD	
POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE - zadržava se	
POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE - ukida se	
PLANIRANA KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE	
POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE - ukida se	
PLANIRANA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE	
PLANIRANI OBODNI KANAL ZA ATMOSFERSKE VODE	
PLANIRANI ISPUSCI ZA ATMOSFERSKE VODE	





ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

356-102 20-10 65

B Q000460

КОПИЈА ПЛАНА

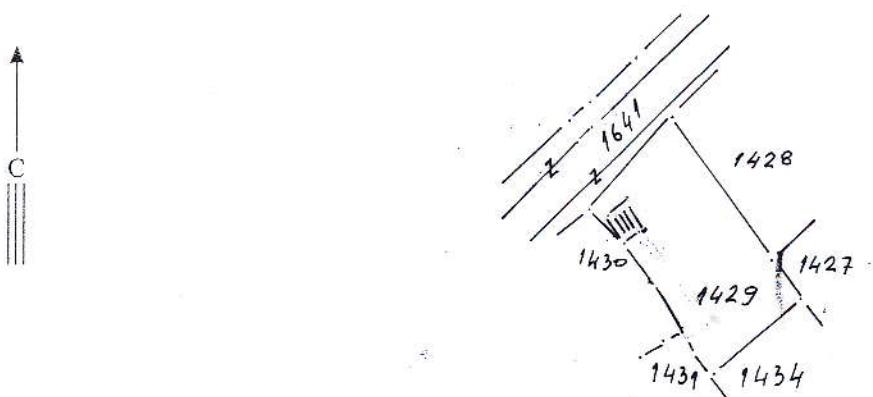
Размјера 1: 1000

Подручна јединица Бујеко Ђоке

Кат. општине Сурду Голе

Власник - корисник Државна својина - својина Џ

Зарубеж Мурат Сайы-коркунчесе 11



Редни број списка катастарских такса

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



Тврди и овјерава

Тврди и овјерава
Стојан

21.10.2015 год.

CRNA GORA**Uprava za nekretnine**

Područna jedinica: Bijelo Polje

Kat. opština: Bijelo Polje

Opština: Bijelo Polje

Približna razmjera: 1:1000

Skica premjera br.:

Broj kat. plana:

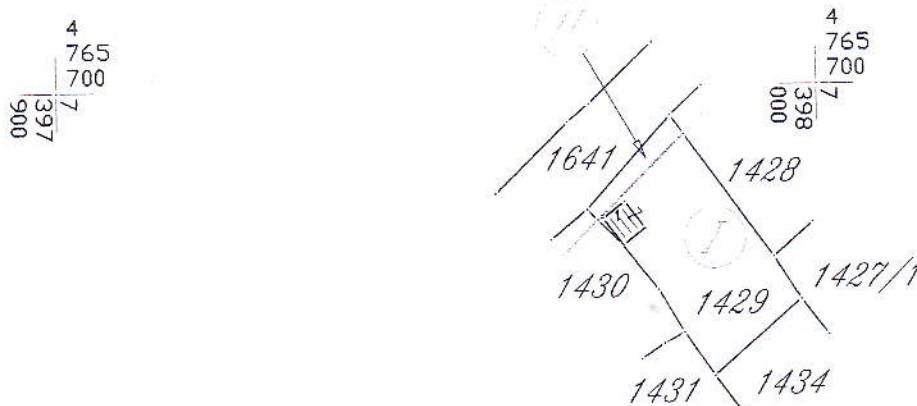
Tah. zapisnik: sveska

Veza sa ranjom skicom premjera: br./god.

Vlasnik KP1429:

Državna svojina - svojina 1/1

Đalović Milan Saša - korišćenje 1/1



4
765
600
7
900
397

4
765
600
7
000
398

- Staro stanje
- Novo stanje
- DUP

Snimio dana: 04.11.2015. god,
Geodeta: Branko Jovanović, dipl. inž. geod.

Pregledao dana: 20.11.2015. god.

Spisak prijava: 2015. god.
Spisak promjena: 2015. god.



**PÖDRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE**

OPĆINA GORA
UPRAVA ZA NEPOKRETNINE

Broj: 105-956-8616/2015

Datum: 22.10.2015

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR. 06/2-134/I-15, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 442 - IZVOD

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
1429		16 39	30/09/2015	NIKOLJAC	Dvoriste KUPOVINA		422	0.00
1429	1	16 39	30/09/2015	NIKOLJAC	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		16	0.00
							438	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
0609971280136	DJALOVIĆ MILAN SAŠA NEDAKUSI Bijelo Polje Bijelo Polje	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Srat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1429	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	976	P 16	Svojina 1/1 DJALOVIĆ MILAN SAŠA 0609971280136 NEDAKUSI Bijelo Polje Bijelo Polje
1429	1	Stambeni prostor KUPOVINA 1	2	P 13	Svojina 1/1 DJALOVIĆ MILAN SAŠA 0609971280136 NEDAKUSI Bijelo Polje Bijelo Polje

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1429	1		1	Porodična stambena zgrada	22/12/1998 0:0	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju



1144882





D.O.O. Vodovod "BISTRICA"
Uli. Muha Dizdarevića br. 8
84000 BIJELO POLJE

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
OPŠTINA BIJELO POLJE

06/12
Bijelo Polje, 22. 11. 2015 god.

Telefon: +38250-432-239

Faks: +38250-432-120

Korisnička služba: +38250-431-006

E-mail: vodovodbp@t-com.me

Web adresa: www.vodovodbp.me

PIB: 020 040 11

ŽIRO RAČUN:

520-13821-31; 510-2196-48;

505-96494-37; 535-5787-81;

Djelovodni broj:

Y-1P/12



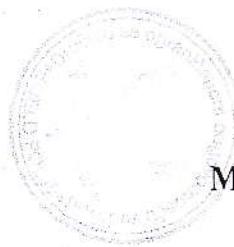
Rješavajući po zahtjevu DALOVIĆ SABA, D.O.O. Vodovod
„BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje objekta.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje u s l o v a, br. 06/12-1345-15 od
16. 11. 2015. god., dostavljamo Vam uslove za priključenje objekta na
gradski vodovod i kanalizaciju.

VODOVOD u ul. ACC F100 prolazi u neposrednoj blizini lokacije gbiti se obicat moze prikuciti i zgraditi arhitekt statit DIN-120X100X100 sa vodnjicama na dalj. ocit.

Fekalna kanalizacija prolazi u ul. NEDREKA HERDONICA gbiti se obicat moge prikuciti.

Atmosferska kanalizacija



M.P.

D.O.O. VODOVOD „Bistrica“
TEHNIČKA SLUŽBA

Nikica Zejak, rukovidioč