



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Br.06/4 – 8  
Bijelo Polje, 15.03.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu **Brzać Almira i Brzać Rašida** iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, koju čini katastarska parcela br.864/25 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, 35/13, 39/13, 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" Bijelo Polje ("Sl.list RCG-opštinski propisi",br.2/06)  
i z d a j e

### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, površine 450 m<sup>2</sup>, koju čini katastarska parcela br.864/25 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" 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

##### 1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranog individualnog stanovanja.

##### 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 450 m<sup>2</sup>.

Predmetnu urbanističku parcelu čini katastarska parcela br.864/25 KO Bijelo Polje.

Pošto je tekstualnim prilogom plana ostavljena sloboda za parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa trenutnim potrebama zainteresovanih korisnika prostora to je i planom definisana UP 15 korigovana u skladu sa trenutnim katastarskim stanjem.

Koefficijent zauzetosti parcele je 0,20 - 0,35.

Indeks izgrađenosti parcele je 0,50 – 0,70.



Maksimalna spratnost objekata je S+P+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске etaže. Podrumска etaža ne ulazi u obračun urbanističkih parametara, uključujući i spratnost. Podrumom se smatra etaža ukopana u zemlju po cijelom svom obodu za vise od polovine visine. Formiranje podkovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,50 m. Minimalno 50% slobodne površine parcele namjenjen je za vrtno zelenilo.

### 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 5,0 m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga plana – Parcelacija i regulacija, koji je sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija u ovom prostoru predstavlja liniju do koje se može graditi.

Minimalno odstojanje od granica susjednih parcela iznosi 3m odnosno postavljanje objekta na granicu parcele uz uslov medjusobne saglasnosti susjeda.

Prepusti balkona mogu da budu maksimalno 1/10 odstojanja među sučeljenim objektima, ali uvijek u okviru vlasništva, odnosno urbanističke parcele.

Erkeri mogu da budu maksimalno 1m, pod uslovom da nisu postavljeni na minimalnim odstojanjima od granice parcele, odnosno susjednih objekata, a uvijek u okviru vlasništva, odnosno urbanističke parcele.

### 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.

Objekti individualnog stanovanja treba da nose obilježje ambijenta u kome su nastali. U Materijalizaciji je poželjno dati prednost prirodnim materijalima kao što je drvo, kamen, opeka. Fasadni otvor mogu biti veće zastakljene površine i klasični otvor u zavisnosti od arhitektonskog izraza.

Obrada fasade kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi.

Rješenjem kosih krovova obezbjediti 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 CG", br.13/07 i 05/08) 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.

## **9. Saobraćaj**

Objekat se priključuje na postojeću saobraćajnicu shodno izvodu iz grafičkog priloga - Saobraćajno rješenje - Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje obezbjediti u okviru urbanističke parcele i to za svaku stambenu jedinicu jedno parking ili garažno mjesto.

## **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/TehPrep%20Prikljecenje%20NNM.pdf](http://epcg.co.me/pdf/06_04/TehPrep%20Prikljecenje%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 saobraćajnu i drugu 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 izdati od strane JP Vodovod "Bistrica" br.28/3 od 24.11.2014.godine su sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

## **12. 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 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
- Predviđeni 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 predviđeti i sve druge potrebne zaštite.

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, 33/14).

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 važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**NAPOMENA:** Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu.





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

**PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE**

Broj: 105-956-8982/2015

Datum: 27.10.2015

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. 06/6-125/1, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3931 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
864	25		11 218	11/12/2014	MUNIBA KUČEVIŠA	Livada 5. klase KUPOVINA		450	1.94
								450	1.94

**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
3005985280013	BRZAČ LUTVO SADMIR UL.MUNIBA KUČEVIĆA BR.44 BIJELO POLJE Bijelo Polje	Korišćenje	1/1

**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).



Medojević Vera, dipl. pravnik





ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

086-1054775  
27.10.15 B 0000590

## КОПИЈА ПЛАНА

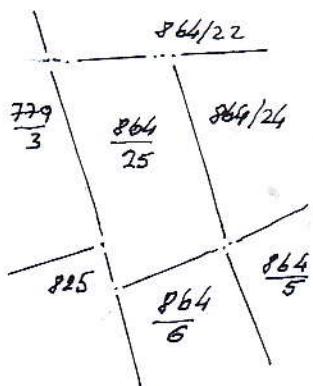
Размјера 1: 1000

Подручна јединица Битча Лоза

Кат. општине Бијело Поле

Власник - корисник Дричовица својско - слободно 11

Брзот Любъо Сагмир - користител 11



Редни број списка катастарских такса .....

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

Тврди и овјерава

Б. Поль 28.10.2015 год.



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

SEKRETARIJAT ZA UREDENJE  
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ  
OPŠTINA BIJELO POLJE

Bijelo Polje, 25.11.2014. god.

Telefon: +38250-432-239

Faks: +38250-432-120

Korisnička služba: +38250-431-006

E-mail: vodovodbp@t-com.me

Veb adresa: www.vodovodbp.me

PIB: 020 040 11

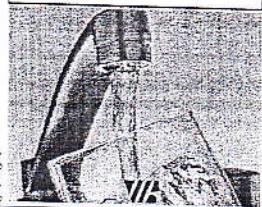
ŽIRO RAČUN:

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

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

Djelovodni broj:

28/3



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

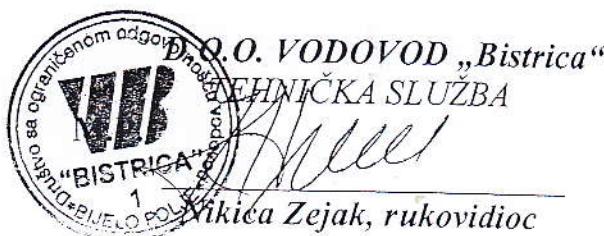
U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje u s l o v a, br. 06/4-125/1 od 6.11.2014. god., dostavljamo Vam uslove za priključenje objekta na gradski vodovod i kanalizaciju.

VODOVOD SE NALazi u neposrednoj blizini lokacije - gde se objekt može prekucati

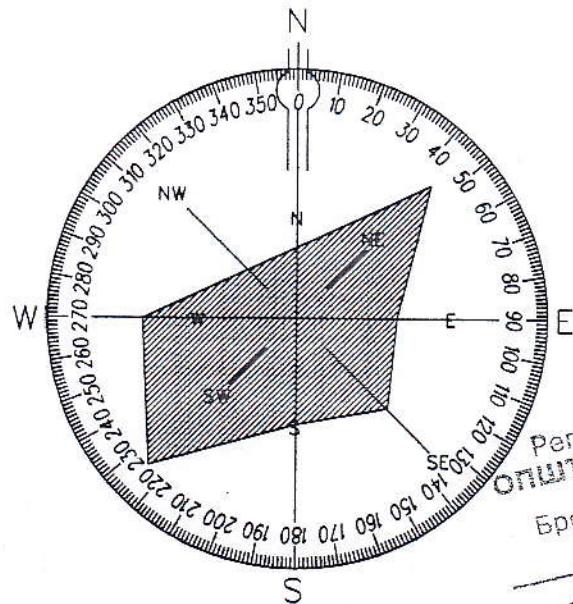
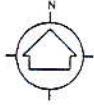
Fekalna kanalizacija postoji u tom dijelu ušće gdje se objekt može prekucati

Atmosferska kanalizacija prolazi pored skole H. Mihalov običaj može prekucati

**NAPOMENA:** Za izvršene usluge, uplatiti iznos od 45,00 eura na žiro račun broj: 510-2196-48.



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN - CIGLANA - OPŠTINA BIJELO POLJE



Република Црна Гора  
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ  
Број 01-4149  
24.12.2005. год.



ruža vjetrova

NARUČILAC:

OPŠTINA BIJELO POLJE

ODGOVORNI PLANER:

arh. JOVICA RAŠOVIĆ dip.ing.

PLANER:

arh. BILJANA JANKOVIĆ dip.ing.

OBRAĐIVAČ:



IPG Zavod za projektovanje  
i urbanizam - HERCEG-NOVI

SARADNIK:

STRUCNI RECENZENT:

## PLAN NAMJENE POVRŠINA PREDLOG PLANA

PREDLOŽIO ZA USVAJANJE :

DATUM

oktobar, 2005. god.

R 1:1000

ATUM:

REVIZIJA BR.

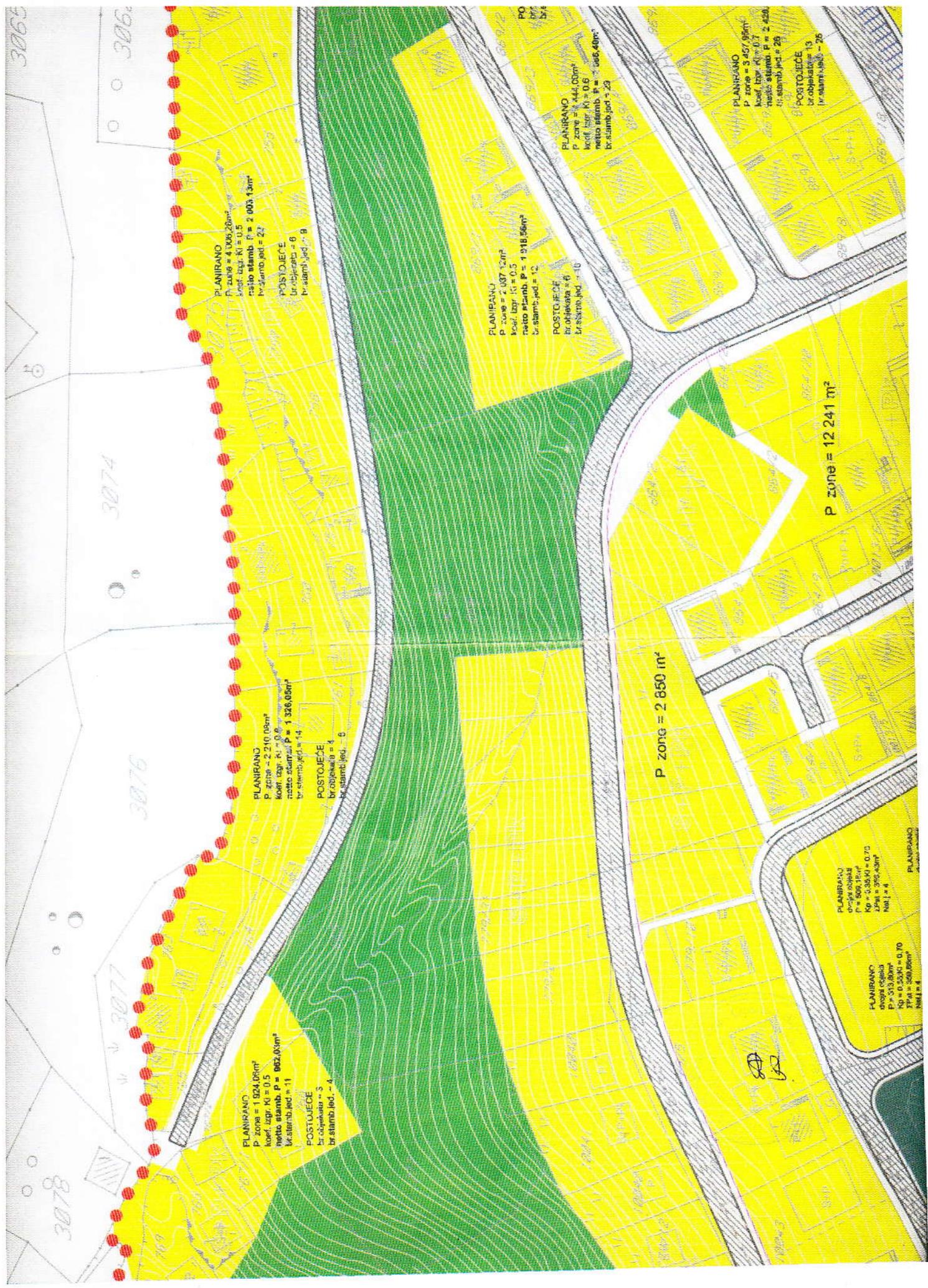
ODOBRENO OD :

LIST BR.

ATUM:

REGISTARSKI BROJ:

7



## LEGENDA:



granica zahvata DUP-a "CIGLANA"- 51.877 ha



individualno stanovanje (cca 3700 st.) - 17.32 ha



kolektivno stanovanje (cca 1300 st.) - 4.04 ha



turizam - 4.84 ha



javni objekti - 3.56 ha



poslovni objekti - 2.31 ha



saobraćajnice - 6.32 ha



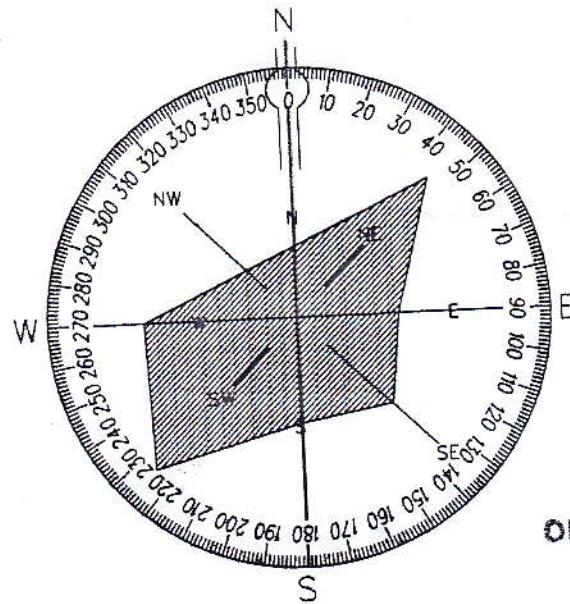
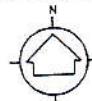
sport i rekreacija - 3.28 ha



zelene površine - 11.64 ha



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN - CIGLANA - OPŠTINA BIJELO POLJE



Република Црна Гора  
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ

Број 01-4149  
29.12.2005. год.

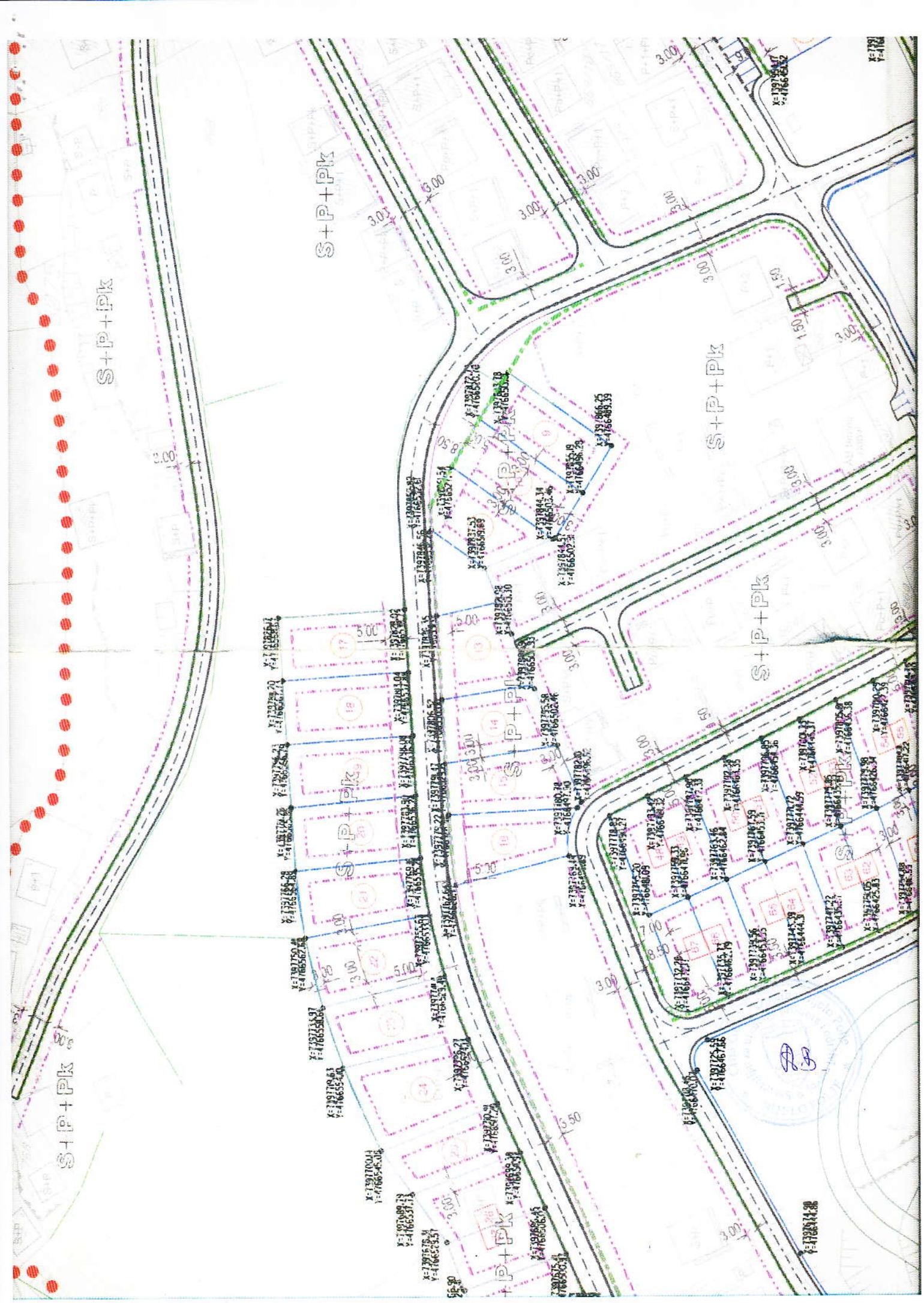
БИЈЕЛО ПОЉЕ

ruža vjetrova

NARUČILAC:	ODGOVORNI PLANER:	арх. JOVICA RAŠOVIĆ dip.ing.
OPŠTINA BIJELO POLJE	PLANER:	арх. BILJANA JANKOVIĆ dip.ing.
OBRADIVAČ:	SARADNIK:	
IPG Zavod za projektovanje i urbanizam - HERCEG-NOVI	STRUCNI RECENZENT:	

## PARCELACIJA I REGULACIJA

PREDLOŽILO ZA USVAJANJE:	DATUM januar, 2006.god.	R 1:1000
DATUM:	REVIZIJA BR.	
ODOBRENO OD:	LIST BR.	
DATUM:	REGISTARSKI BROJ:	8



## LEGENDA:



granica zahvata DUP-a BIJELO POLJE  
- ZONA CIGLANA -

STANOVANJE - I tip izgradjenosti - postojeće



STANOVANJE - I tip izgradjenosti - slobodnostojeće



STANOVANJE - I tip izgradjenosti - dvojne



STANOVANJE - I tip izgradjenosti - niz



STANOVANJE - III tip izgradjenosti



TURIZAM, SPORT, REKREACIJA



HOTEL U ZELENILU



FITNESS CENTAR



CENTRALNE FUNKCIJE



TRŽNI CENTAR



POSLOVNI OBJEKTI

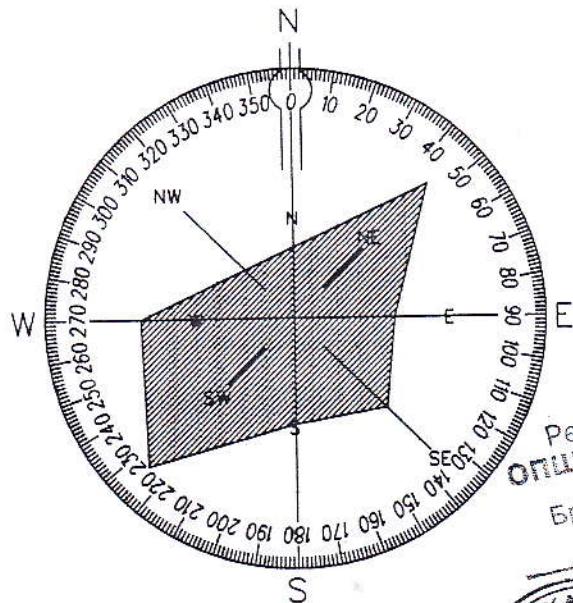


ZAŠTITNO ZELENILO

### URBANISTIČKA PARCELA



# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN - CIGLANA - OPŠTINA BIJELO POLJE



Република Црна Гора  
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ  
Број 04-4149  
29.12.2005. год.  
БИЈЕЛО ПОЉЕ

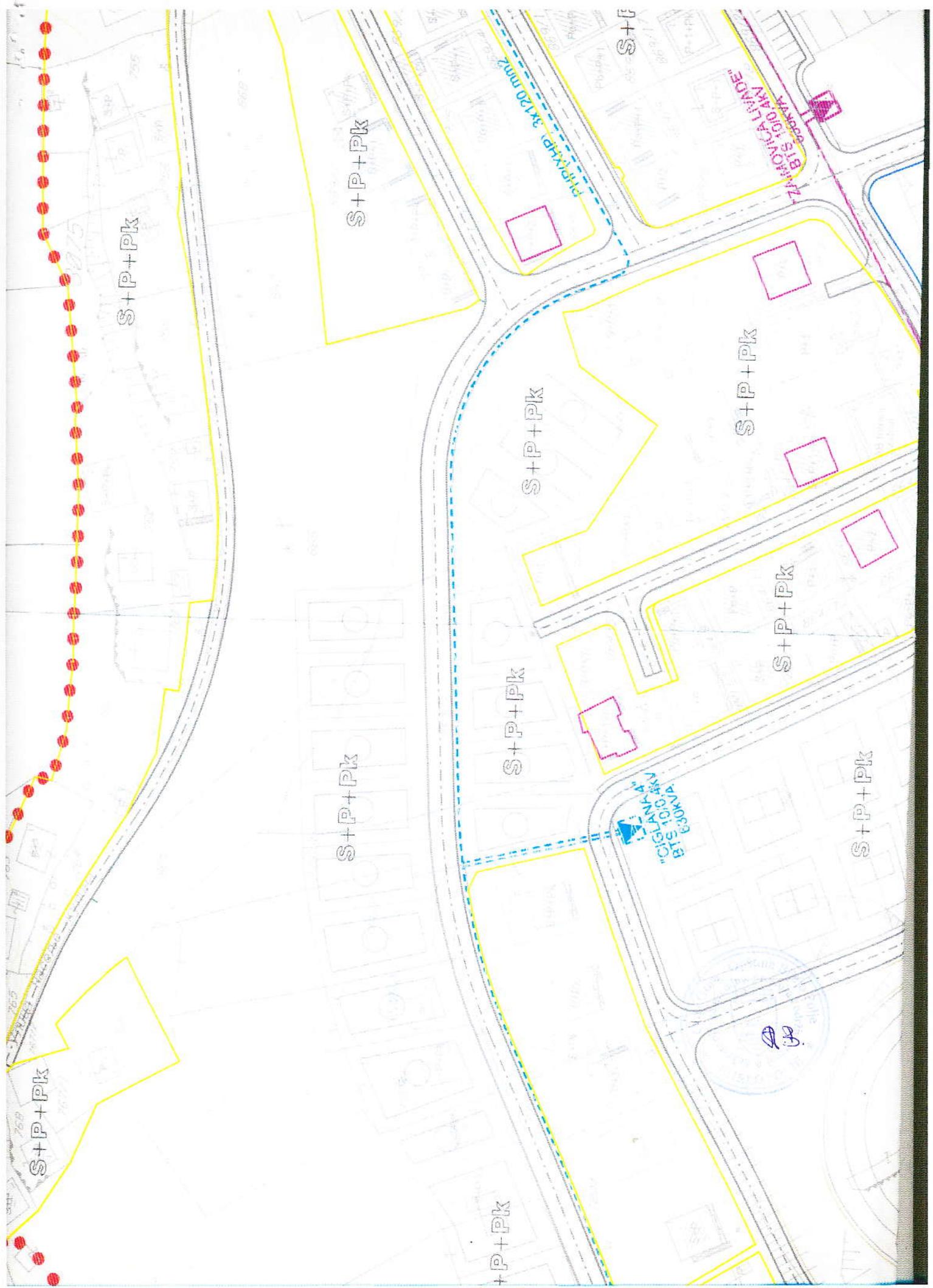
ruža vjetrova



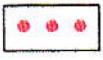
NARUCILAC:		
OPŠTINA BIJELO POLJE	PLANER:	LJILJANA KONJEVIC dipl.Ing.el.
O BRAĐIVAČ:		
IPG Zavod za projektovanje i urbanizam - HERCEG-NOVI	SARADNIK:	
	STRUCNI RECENZENT:	

## ELEKTROENERGETSKA MREŽA / planirano stanje /

PREDLOŽIO ZA USVAJANJE :	DATUM oktobar, 2005. god.	R 1:1000
DATUM:	REVIZIJA BR.	
ODOBRENO OD :	LIST BR.	
DATUM:	REGISTARSKI BROJ:	13



## LEGENDA:



granica zahvata DUP-a BIJELO POLJE  
- ZONA CIGLANA -

postojeći DV 35 kV

postojeći 10 kV kablovi



postojeće trafostanice 10/0,4kV

izmješteni DV 35 kV

planirani 10 kV kablovi



planirane trafostanice 10/0,4kV

