



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Br.032-352-2999-06/5-99/1-17  
Bijelo Polje, 07.09.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Šipkar Safeta iz Bistrice od 25.08.2017.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično-stambene zgrade, na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.941. KO Bistrica u Bistrici, shodno Odluluci o načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje(“Sl.list CG-opštinski propisi”br.13/15, 15/15, 32/15, 6/16 i 7/16), 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 i 33/14), PUP BP-a („Sl.listCG-opštinski propisi“ br.7/14), i z d-a j e :

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

Radi izgradnje porodično-stambene zgrade na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.941. KO Bistrica u Bistrici, upisane u listu nepokretnosti br.99, u području zahvata PUP-a, Bijelo Polje, shodno urbanističkim parametrima PUP-a Bijelo Polje(“Sl.listCrne Gore-opštinski propisi”br.7/14).

**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 nastala od katastarske parcele br.941. KO Bistrica, grafički prilog –Izvodi iz PUP Bijelo Polje, neophodni za projektovanje.

**III Planirano stanje**

**1.Namjena površina**

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetne urbanističke parcele, nalaze se u zoni planiranoj poljoprivrednog zemljišta izvan građevinskog područja naselja.

**2. Urbanistički parametri**

Površina urbanističke parcele ne može biti manja od 350m<sup>2</sup>, max. P=500 m<sup>2</sup>. U konkretnom slučaju površine urbanističkih parcela iznosi P= 1.109,0m<sup>2</sup>. Bruto



razvijena građevinska površina za porodično-stambene objekte iznosi max. P=500m<sup>2</sup>.

Maksimalni index zauzetosti na jednoj parceli iznosi 20%, a index izgrađenosti do 1,0 maksimalne spratnosti prizemlje, sprat i potkrovilje(Pr+1+Pk),tj. tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne etaže.

### 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija 5,0m od ivice pristupnog puta obelježen katastarskom parcelom br.933. KO Bistrica.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 3,0m uz uslov da objekti moraju međusobno biti udaljeni min. 4,00m.

Maksimalna kota poda prizemlja iznosi do 0,90m od kote pristupne saobraćajnice.

### 4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju porodično-stambenog 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 njegovoј 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,dvodobni,četvorvodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač je crijepl, 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 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.

Prema putu ograđivanje nije dozvoljeno, dok se ograđivanje bočnih strana i zadnje strane može vršiti transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

#### 9. Saobraćaj

Objekat se priključuje, na pristupni put obelježen u kopiji geodetskog plana br.933. KO Bistrica.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele u garaži koja može biti u prizemlju objekta nikako nemože biti ispred budućeg objekta.

#### 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](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 prema uslovima JP.Vodovod "Bistrica"- Bijelo Polje, ako postoji gradski vodovod ili sopstveni vodovod, uz obaveznu vodnu saglasnost nadležnog organa opštine Bijelo Polje za izdavanje vodnih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

## **12. Energetska efikasnost**

Projektom predviđjeti 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 pobiljanjem 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
- Predviđjeti 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 predviđjeti i sve druge potrebne zaštite.

Projektnu dokumentaciju uraditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84. 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 revidovani projekat, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg ili donošenja novog planskog dokumenta.

**O B R A D I O**  
Feriz Bahović

*Feriz Bahović*



28000000021



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

**PODRUČNA JEDINICA**

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-6185/2017

Datum: 29.08.2017

KO: BISTRICA

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.06/5-99/1-17, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 615 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
941		5 34		15/11/2016	KAHVE	Livada 4. klase KUPOVINA		1109	5.21

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0101970933078	ŠIPKAR JONUZ SAFET 13 JULIA 60 Bijelo Polje	Svojina	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).



Kurčehajić Haris, dipl pravnik



## KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500

4  
770  
250  
240  
250

4  
770  
250  
240  
250



4  
770  
1000  
240  
250

4  
770  
1000  
240  
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

M.M.igao

Ovjerava  
Službeno lice:

M.M.igao  
M.M.igao





Legenda

ODLUKA O DONOŠENJU

PUP-a Bijelo Polje  
BR. 02 - 728

od 06.03.2014.godine

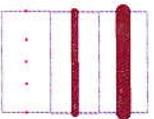
PREDSEDNIK SKUPŠTINE

Džemal Ljušković

Granica PUP-a

Opštinska granica

Državna granica



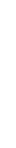
NARUČILAC

NOSILAC IZRADE

MONTENEGROPROJEKT



PLANET CLUSTER



OPŠTINA BIJELO POLJE



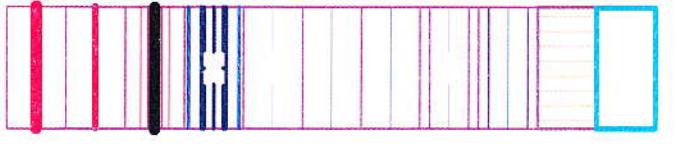
PLANET CLUSTER

NAMJENA POVRŠINA

PRILOG

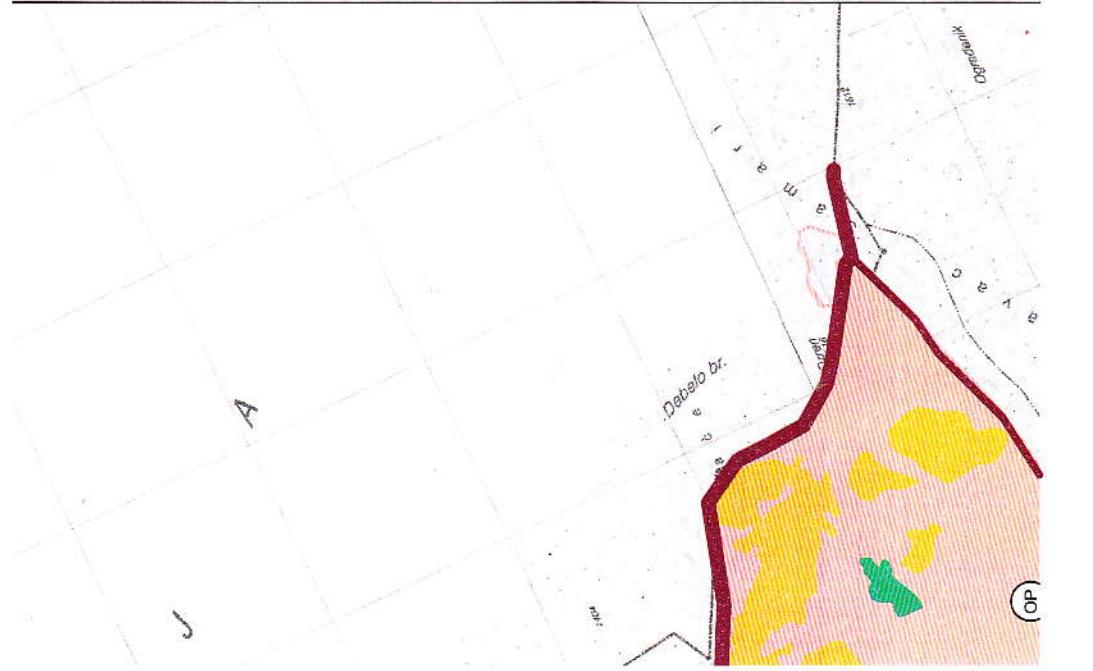
#### LEGENDA :

##### Saobrataj



##### Telekomunikacije

- |  |   |
|--|---|
|  | Elektronski komunikacioni čvor CT postojeći |
|  | Bazna stanica mobilne telefonije postojeća  |
|  | Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRANA  |



Bazna stanica mobilne televizije postoji u:  
Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRAN  
Telekomunikaciona kanalizacija sa magistralnim kablom postoji u:

Postojeći optički kabal u vlasništvu ŽICG

Elektroenergetika

- The diagram illustrates the connection of power lines from various voltage levels to two main receiving points: PLAN and KV vod.

  - PLAN:**
    - Elektrovod 400kV
    - Elektrovod 220kV
    - Elektrovod 110kV
    - Elektrovod 110kV
    - Elektrovod 35kV
    - Elektrovod 35kV
    - Elektrovod 35kV
  - KV vod:**
    - 35kV

**LEGENDA:**

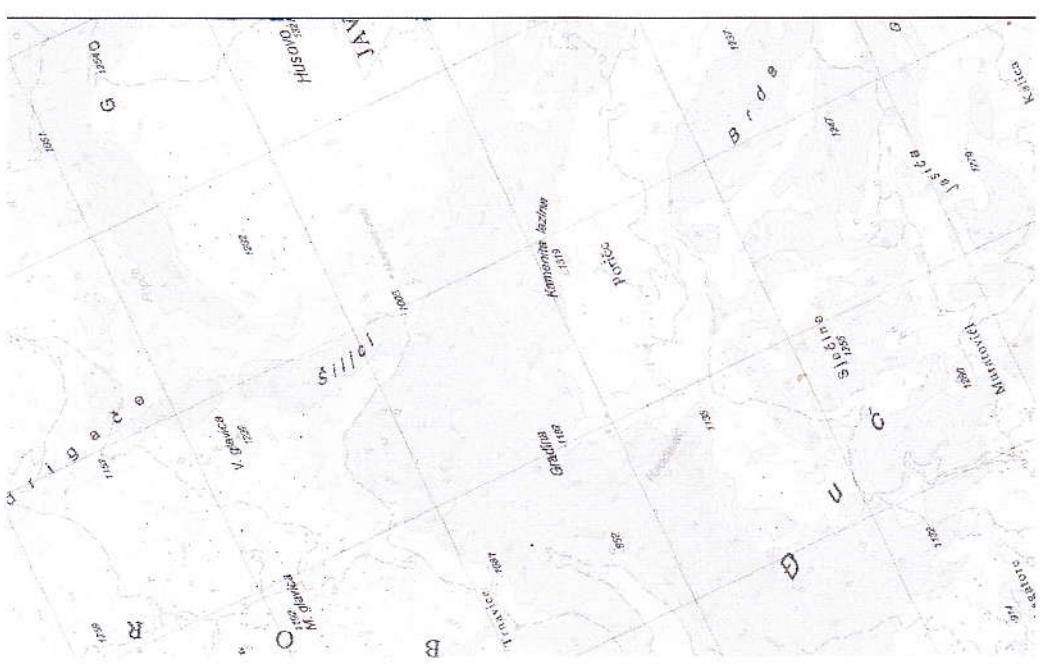
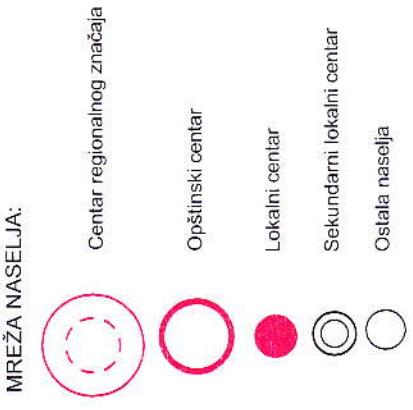


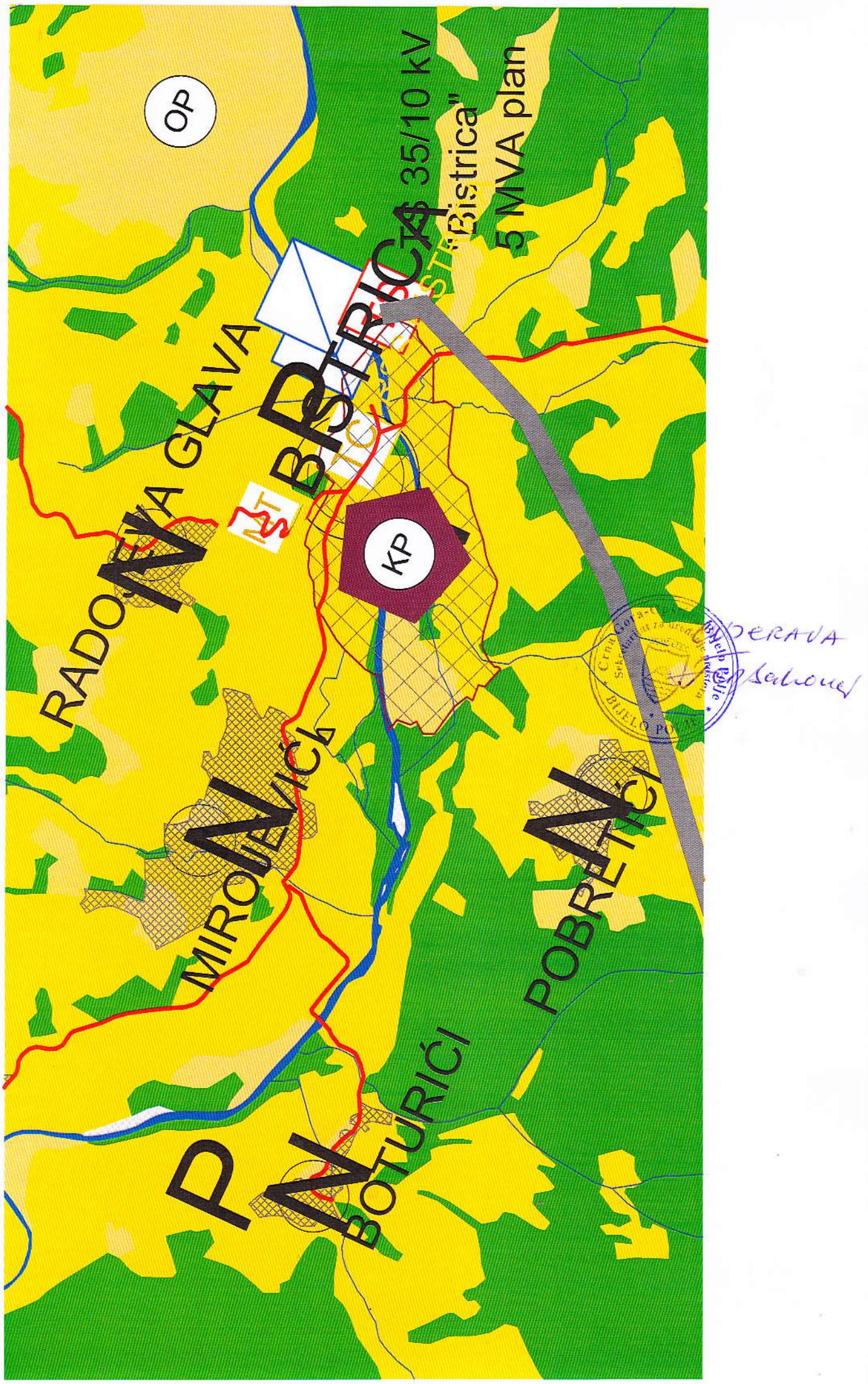
**POVRSINE NASELJA** za koje je predviđena generalna urbanistička razrad

Površine ostalih nasejja

Izdvojeno gradjevinsko zemljište

Poljoprivredne površine





# „UG PLAN“ - LAN

