



**CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE**
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 - 26
Bijelo Polje, 09.04.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu D.O.O. "VELETEX" iz Podgorice za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju poslovnog objekta i izgradnju nadstrešnice na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 17, koju čini dio katastarske parcele br. 825/2 KO Bijelo Polje, u ulici Volođinoj, u Bijelom Polju, 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 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglana" ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi, br.25/11)

i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju poslovnog objekta i izgradnju nadstrešnice na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 17, površine 1693 m², koju čini dio katastarske parcele br.825/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglana".

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati građevinska dozvola su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

II Urbanistička parcela

Koordinate tačaka parcelacije urbanističke parcele Tačke parcelacije	x	y
107	7397681.92	4766249.86
108	7397646.65	4766236.65
109	7397654.14	4766221.89
117	7397665.86	4766191.35

118	7397690.31	4766198.79
119	7397694.02	4766199.61
120	7397698.83	4766202.01

Granica dijela urbanističke parcele u odnosu na čiju površinu se računaju parametri prema planiranoj ulici br.6 poklapa se sa granicom katastarske parcele br.825/2 KO Bijelo Polje.

III Postojeće stanje

Poslovni objekat koji se rekonstruiše upisan je u listu nepokretnosti – izvod 3809 br.105-956-1-2973/2014 od 02.04.2014. kao poslovne zgrade u privredi br.1, bruto površine osnove prizemlja 477m², spratnosti prizemlje (P+0).

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina urbanistička parcela UP17, nalazi se u zoni planiranih površina za centralne djelatnosti, a shodno smjernicama za sprovоđenje planskog dokumenta pripada tipu CD1.

U okviru ovog tipa mogu se organizovati ugostiteljski objekti, trgovački (tržni) centri, izložbeni centri, poslovne zgrade i objekti uprave, privredni objekti, skladišta, stvarišta koja ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, komunalno servisni objekti javnih preduzeće i privrednih društava koji služe potrebama područja, kao i drugi sadržaji sličnog karaktera.

2. Urbanistički parametri

Površina dijela urbanističke UP17 (u odnosu na koju se računaju parametri) iznosi 1693 m².

Maksimalni indeks zauzetosti 0,7 .

Maksimalna spratnost objekata može biti do P+2 (odnosno tri nadzemne etaže) uz mogućnost izgradnje podrumske ili suterenske etaže. U skladu sa djelatnošću moguća je i preraspodjela etaža u okviru zadate.

Svi postojeći objekti mogu se kao takvi zadržati i ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju proširiti s tim da površina pod objektom bude maksimalno 70% opredjeljene parcele uz uslov da se obezbjedi potrebna manipulativna površina u skladu sa djelatnostima koje se obavljaju kao i parkiranje i odnos prema susjednoj parceli.

Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati u okviru postojećih gabarita. Takođe postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju odnosno porušiti i graditi novi objekat pri čemu važe uslovi za nove objekte.

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele UP 17.

Građevinska linija je utvrđena u odnosu na regulacionu liniju. Građevinska linija je na rastojanju 5,0 m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglane" – Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije i na min 2m od susjedne parcele. Ukoliko se podzemne etaže koriste za parkiranje podzemnu etažu je u tom slučaju moguće proširiti na 1 m od susjedne parcele i to u cilju obezbeđenja većeg broja parking mesta.

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 trajnih i kvalitetnih materijala 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 crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Poslovni prostor enterijerski mora biti održan u skladu sa objektom u kome se nalazi. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

5. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu i kretanje licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11 i 40/11, 35/13).

6. 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.

7. 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.

8. 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).

9. Mjere zaštite 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 ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

10. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

ZOP- Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija traga da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostora, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo traga da prati, odnosno njegovoj funkciji. Treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i bijeli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

11. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulicu Volođinu u skladu sa grafičkim prilogom Plan saobraćaja iz Izmjena i dopuna DUP-a naselja "Ciglana" koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele, parking mjestima dimenzija 2,5/5,0m, po normativu 1PM za svakih 70 m² poslovnog prostora.

12. 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%20Prikljucenje%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 izдавanja 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.

13. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod "Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

14. 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 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
- 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 Izmjena i dopuna DUP-a za naselje "Ciglana".

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).

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

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

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

O B R A D I L A

Aleksandra Bošković

A. Bošković

S E K R E T A R

Milanko Minić



Milanko Minić

AO Polje
*

CRNA GORI
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OPŠTINA BIJELO POLJE

Sekretarijat za pravne i nekretninske poslove

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-1-2973/2014

Datum: 02.04.2014

KO: BIJELO POLJE

Broj	Datum	Odg. lđd.
531	04.04.2014.	06/4

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 zahtijevu

OPŠTINE B. POLJE BR.. 06/4-26/1
iz ,
izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD
3809**

Podaci o parcelama

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
825 2		11 81	17.03.2014 12934	VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		1311	0.00
	1	11 81	17.03.2014 12934	VOLODJINA	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		477	0.00
							1788	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE	Svojina	1 / 1
0000002395673	DOO VELETEX PODGORICA CIJEVNA B.B.	Korišćenje	1 / 1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta

Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost - Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava, JMBG Adresa, Mesto	
825 2	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA 3	984	P 477	Svojina DOO VELETEX PODGORICA CIJEVNA B.B.	1 / 1 0000002395673

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođenja na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim takšama "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 prav



0869868



КОПИЈА ПЛАНА

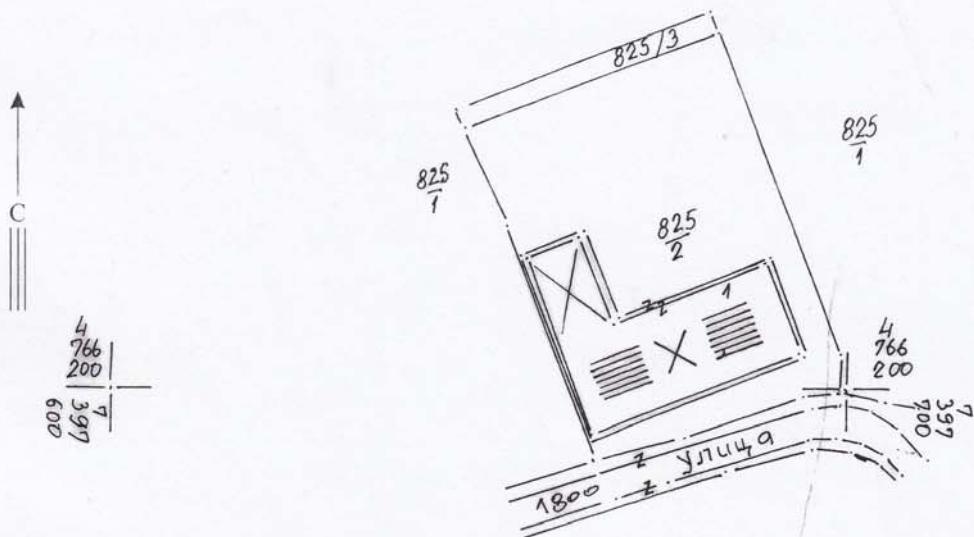
Размјера 1: 1000

Подручна јединица Бујача Голе

Кат. општине Бујача Голе

Власник-корисник Јавна својина - својина 11

2.0.0 Велемеже Годопочца - коришћење 11



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ag	m ²	Евро	ц.
3809	825/2 { јоса, зграда у чврстуј земљиште уз архитектону зграду		Волођина - II -	4	77			
			ЧКУЧИНО:	13	11			
							17	88

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

03.04 2014 год.

Тврди и овјерава
С. Стојановић

A LIM
granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.1



Opština Bijelo Polje

Investitor:

URBANPROJEKT - PRODUCETE ZA KONSULTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING
SKUP[TINA OP[TINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOSENJU
IZMJENA I DOPUNA
DETALJNIH URBANISTI^KOG PLANA
NASELJA CIGLANE
BR.02-2205 OD 28.07.2011.godine
PREDSJEDNIK SKUP[TINE
REFIK BOJAD@]

Obradivač:

Odgovorni planer:
Zonca Streljanović, dipl.ing.arch.

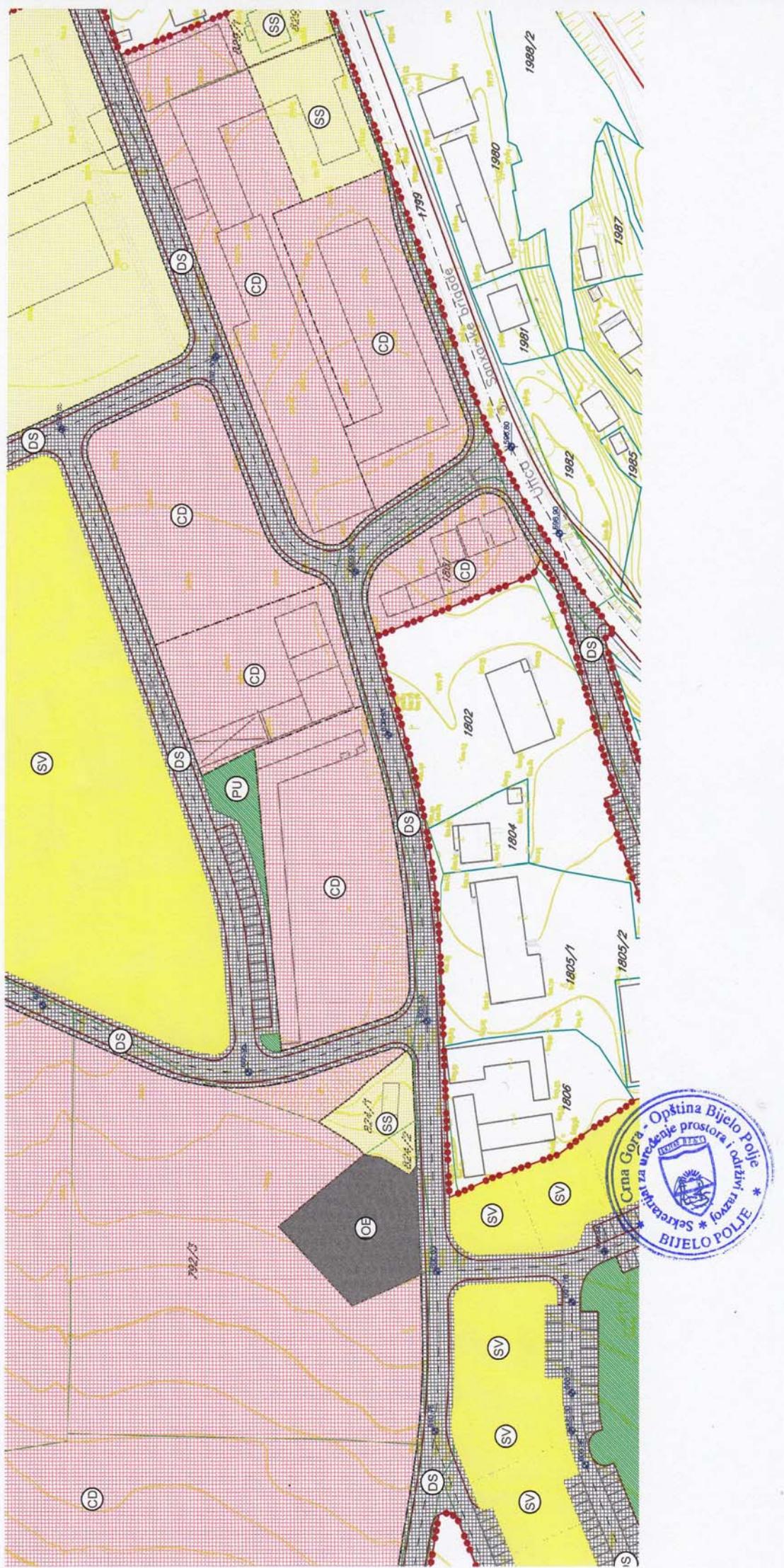
Planer:
Ivana Čajić, dipl.p planer

Saradnik:
Miloš Pantelić, dipl.ing.arch.

Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing.grad.

jul 2011.





LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE	
SS	Površine za stanovanje srednje gustine
SV	Površine za stanovanje veće gustine
CD	Površine za centralne delatnosti
POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	
OB	Površine elektroenergetske infrastrukture
GP	Površine grejne postanice
PU	Površine za pejzažno uređenje
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
DS	Drumski saobraćaj



UP 1 Oznaka urbanističke parcele
P=659m² Površina urbanističke parcele

**SMERNICE ZA SPROVOĐENJE
PLANSKOG DOKUMENTA**

R 1:1000

list br.4



Opština Bijelo Polje

**URBANPROJECT - PRODUZECE ZA KONSALTING,
URBANIZACIJU, PROJEKTOVANJE I INGENIERING**
SKUP [TINA OPTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOSENJU
IZMJENA I DOPUNA
DETALJNIH URBANISTI^KOG PLANA
NASELJA CIGLANE
BR. 02-2205 OD 28.07.2011.godine
PREDSJEDNIK SKUP[TINE
REFIK BOJAD@]

Obradivač:

Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing. arch.
Planer:
Ivana Čajić, dipl.p.planer
Saradnik:
Miloš Pantelić, dipl.ing. arch.

Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing. grad.
jul 2011.



