



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-96/3-14
Bijelo Polje, 03.11.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Obradović Vukmana iz Bijelog Polja, naselje Zaton, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju dva stambena objekta, na urbanističkim parcelama koje čine djelovi katastarskih parcela br.1239/2, 1240/1 i 1240/3 KO Zaton, 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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju stambenog objekta br.1 na urbanističkoj parceli maksimalne površine parcele 600m² koju čine djelovi katastarskih parcela br.1240/1 i 1239/2 KO Zaton i stambenog objekta br.2 na urbanističkoj parceli maksimalne površine parcele 600m² koju čini dio katastarske parcele br.1240/3 KO Zaton, u naselju Zaton u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.

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

Katastarske parcele br. 1239/2 (površine 792m²), 1240/1 (površine 3310m²) i 1240/3 (površine 2000m²) KO Zaton ukupne površine 6102m², upisane su u listu nepokretnosti izvod 509 broj 105-956-1-2425/2014 od 15.10.2014.godine i kopiji plana br.956-105-331/14 od 15.10.2014.godine.

III Urbanistička parcela



Lokaciju čine, urbanistička parcela br.1 (maksimalne površine 600m²) koju čine djelovi katastarskih parcela br.1240/1 i 1239/2 KO Zaton i urbanistička parcela br.2 koju čini dio katastarske parcele br.1240/3 KO Zaton.

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetne urbanističke parcele nalaze se u zoni mješovite namjene koja je predviđena za stanovanja male gustine SMG-TIP 1 i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na predmetni prostor, koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Zaton shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

IV. Urbanistički parametri

Maksimalna površina jedne urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 600 m².

Maksimalni indeks zauzetosti jedne parcele je 0,3.

Maksimalni indeks izgrađenosti jedne parcele je 1,0.

Maksimalna spratnost objekata je tri (3) nadzemne etaže.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovišta. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja.

Kota stambenog prizemlja iznosi max 1,50 m u odnosu na kotu terena.

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarskih parcela br.1240/1 i 1240/3 KO Zaton prema magistralnom putu Ribarevine- Berane.

Građevinska linija prema magistralnom putu Ribarevine- Berane je na rastojanju 25m od magistralnog puta (regulacione linije), odnosno prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Direkcije za saobraćaj Podgorica koji čine sastavni dio ovih uslova.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 1.50m od ograde daljeg i 2.50m od bližeg susjeda.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekata 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, četvorovodni ili kombinovani. 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 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. Uređenje terena

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

9. Saobraćaj

Objekti se priključuju direktno na magistralni put Ribarevine-Berane, prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Direkcije za saobraćaj iz Podgorice, koji čine sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :

stanovanje (na 1000 m² stambenog prostora) -----15 PM.

Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.

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%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 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

Tehničke uslove priključenja predmetnih objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema uslovima nadležnog organa za poslove vodoprivrede Opštine Bijelo Polje.

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 termoizolacijone materijala, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

13. 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.

Projektanu 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 (ukoliko bruto razvijena površina jednog objekta prelazi 500m² ili prelazi četiri zasebne stambene jedinice) izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Sastavni dio ovih uslova su i izvodi iz predmetnog Plana.

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

OBRADILA,

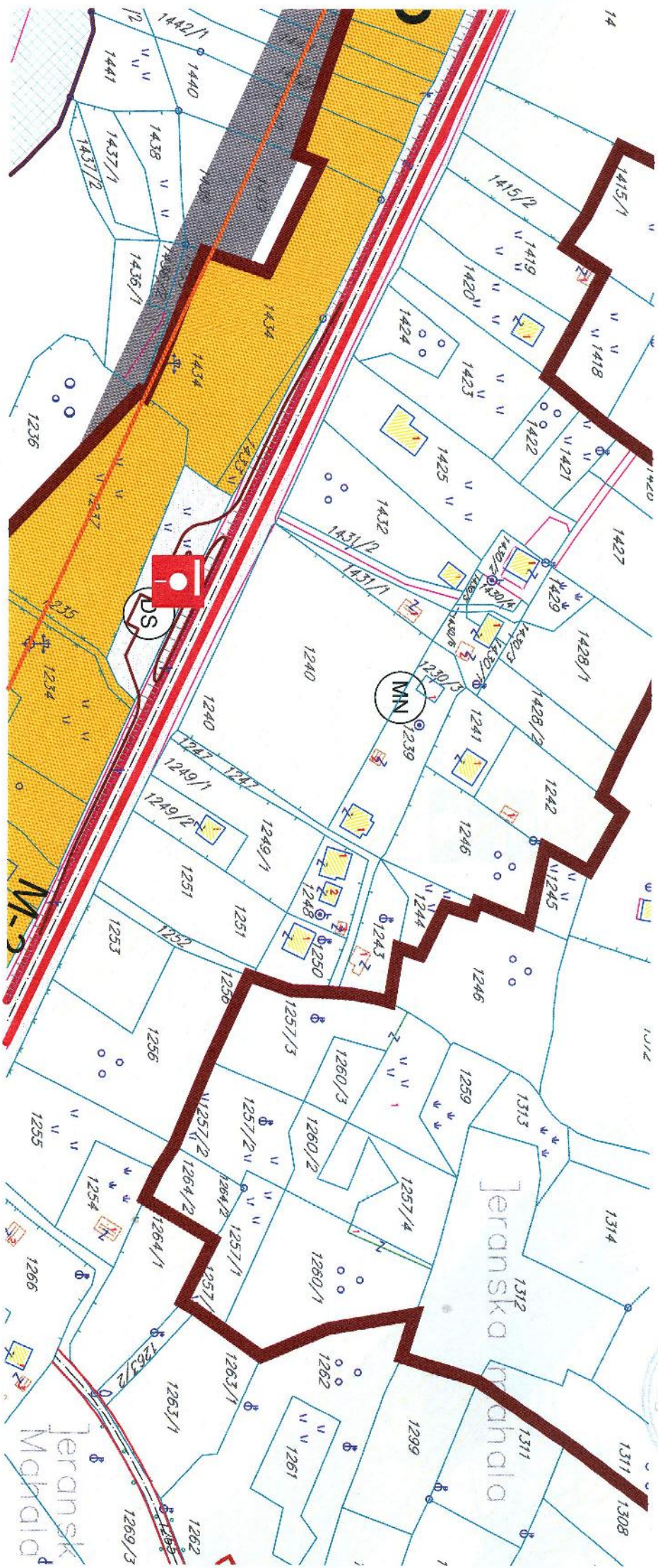
Dobriła Bugarin



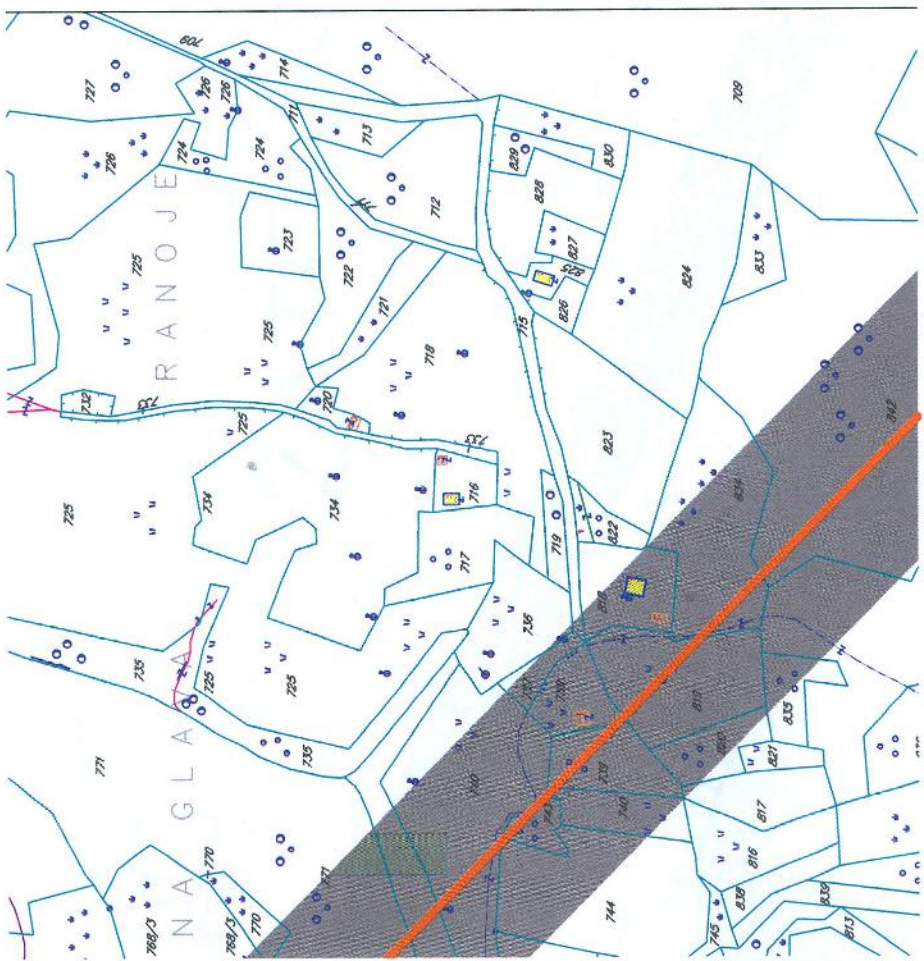
SEKRETAR,

Milanko Minić





Jeransk Mahaldid



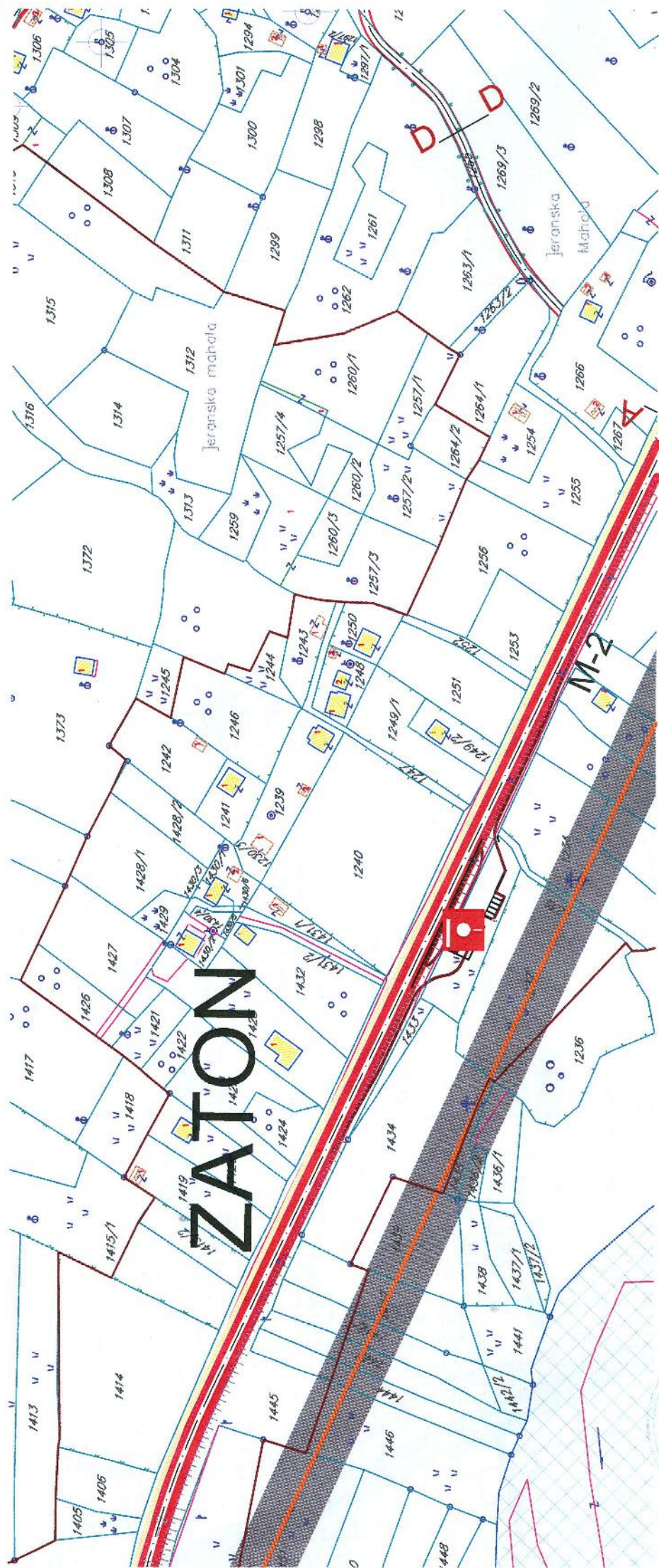
Javni parking

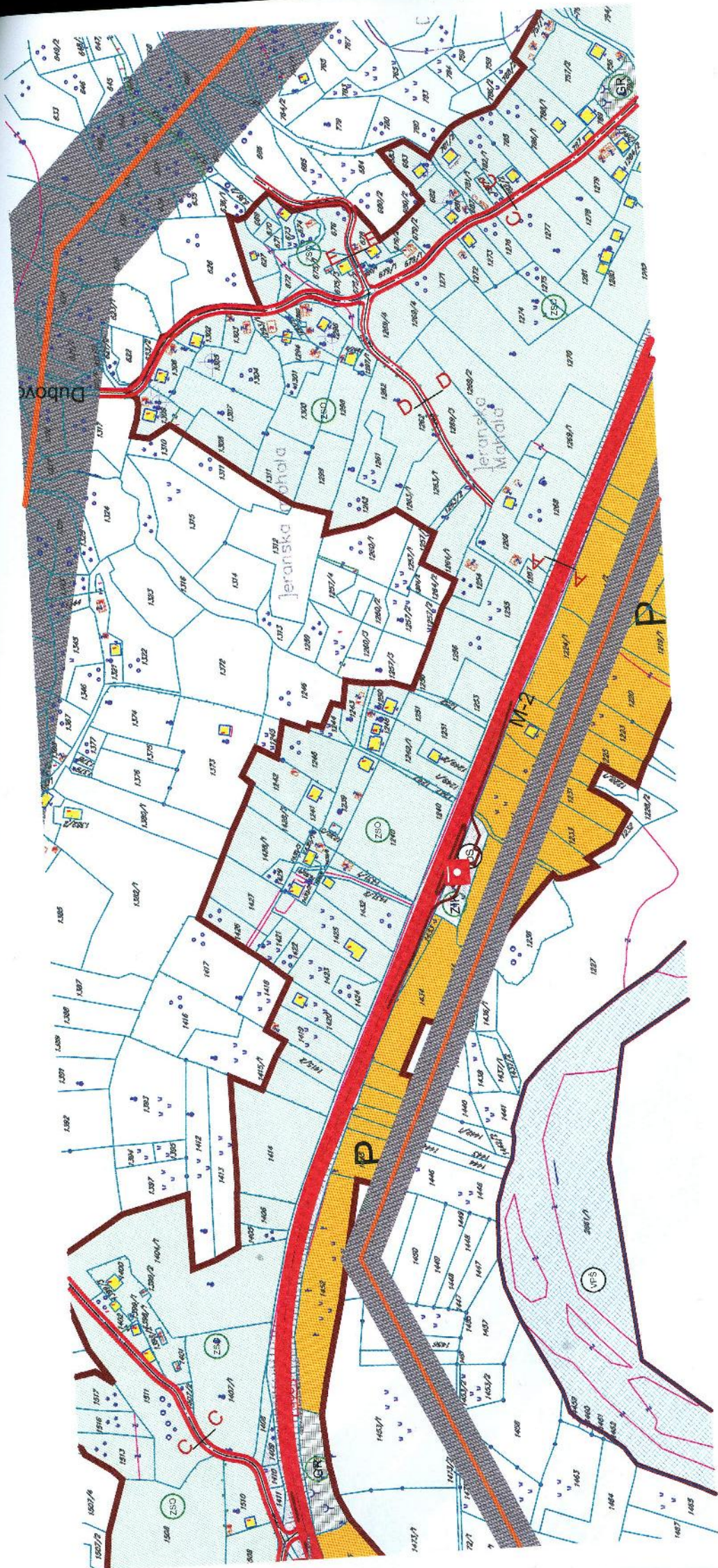


LEGENDA:

CD	MIN	SMG	IP	SS	SR	P	GP	S	PUS	VPS	DS
----	-----	-----	----	----	----	---	----	---	-----	-----	----

- Površine centralnih djelatnosti
- Površine mješovite namjene
- Stanovanje manje gustine
- Površine za industriju i proizvodnju
- Površine školstva i socijalne zaštite
- Površine za sport i rekreaciju
- Poljoprivredne površine
- Površine groblja
- Površine šuma
- Površine specijalne namjene
- Površine kopnenih voda
- Površine drumskog saobraćaja-benzinska pumpa

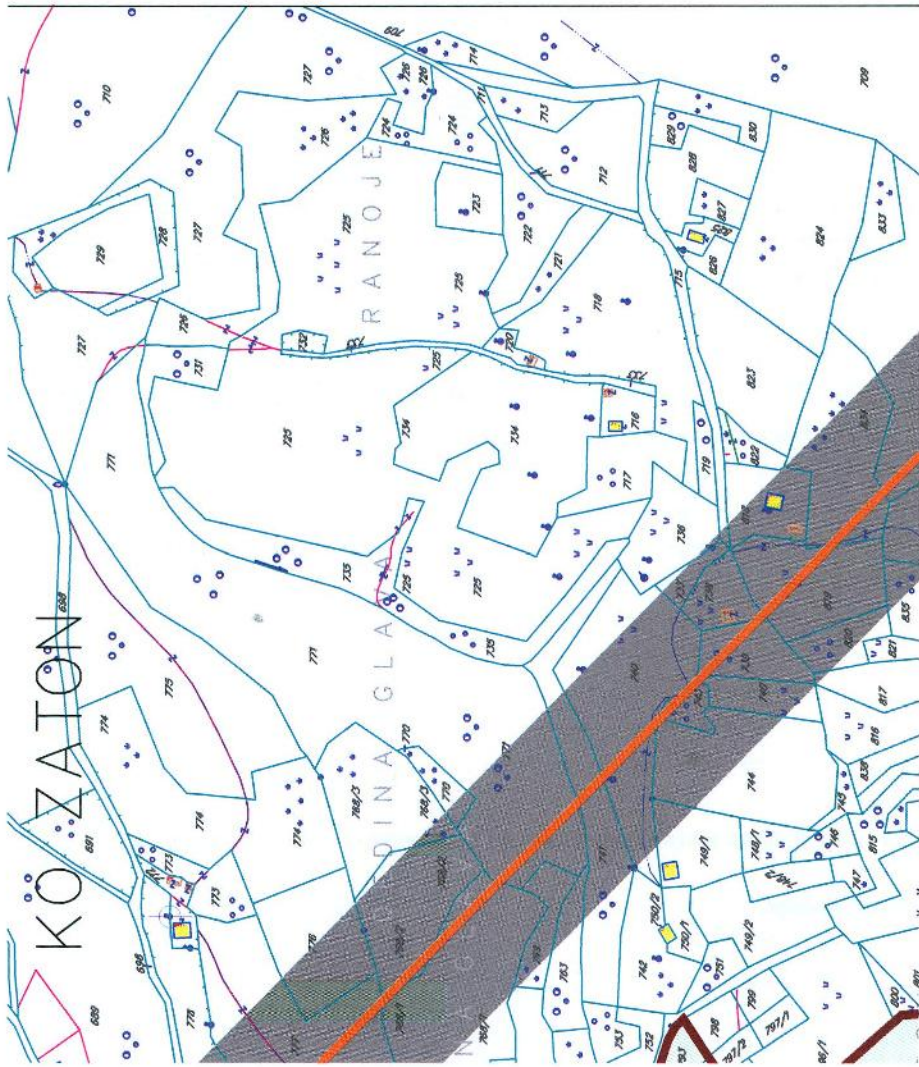








OVJERAVA

[Handwritten signature]

Crna Gora



-  Koncisiona područja
-  Trato stanica
-  Benzinska pumpa
-  Javni parking

LEGENDA:

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE-PU

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Zelenilo poslovnih objekata

Zelenilo objekata prosvete

Sportsko rekreativne površine

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

Zaštitni pojasevi

Zelenilo infrastrukture

Zelenilo industrijskih zona

Groblje

Površine šuma

-  ZO
-  ZSO
-  ZPO
-  ZOP
-  SRP
-  ZP
-  ZIK
-  ZIZ
-  GR
-  S
-  D



КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Бијело Поље

Размјера 1: 2500

Кат.општине Зайон

Власник-корисник Обрадових Вукановић Вукман



Напомена:
- црним линијама означавају се границе
- црвеним линијама означавају се границе

Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат.приход	
				ха	ар	м²	Еуро	ц.
1239/2	башњак	1	Зое		7	92		
1240/1	њива	2	Окућанско		33	10		
1240/3	њива	2	- II -		20	00		
			укупно:		61	02		

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

Тврди и овјерава



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-2425/2014

Datum: 15.10.2014

KO: ZATON

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 zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/2-96/1-14, , izdaje se


LIST NEPOKRETNOSTI 509 - 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
1239	2		5 14	17/01/2014	ČOE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		792	1.90
1240	1		5 14	17/01/2014	OKUTNJICA	Njiva 2. klase KUPOVINA		3310	41.71
1240	3		5 14	11/03/2011	OKUTNJICA	Njiva 2. klase KUPOVINA		20000	25.20
								6102	68.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1802973280050	OBRADOVIĆ VUKAŠIN VUKMAN ZATON BIJELO POLJE Zaton	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).

Načelnik:

 Medojević Vera, dipl pravnik