



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br.06/5-122/1-14
Bijelo Polje, 14.05.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Božović Miljana iz Zatona od 22.04.2014.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovne zgrade, na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarskih parcela br.1231/2,1233/2 i 1234/2. KO Zaton u Zatonu, shodno čl.23. Odluke o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje("Sl.listCG-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, 35/13 i 39/13), PUP BP-a („Sl.list CG-opštinski propisi“br.7/14), i z d a j e:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE -za izradu tehničke dokumentacije-

Radi izgradnje poslovne zgrade na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarskih parcela br.1231/2,1233/2 i 1234/2 KO Zaton u Zatonu, upisane u listu nepokretnosti br.460, u području zahvata PUP-a, Bijelo Polje, shodno urbanističkim parametrima za poljoprivredne namjene 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.1232/1/2,1233/2 i 1234/2. KO Zaton, 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 za poljoprivredne namjene-Generalne urbanističke razrade naselja Zaton. Površine poljoprivredne namjene su površine koje su predviđene za



obavljanje poljoprivredne djelatnosti sa mogućnosti izgradnje objekta za stanovanje radi sopstvenih potreba vlasnika tog prostora, ekonomske zgrade, prodavnice i zanatske radnje.

Namjena predmetnog objekta je poslovni.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele ne može biti manja od 350M², max. P=500,00 m². U konkretnom slučaju površine urbanističkih parcela iznosi P= 3.182,0m².

Maksimalni index zauzetosti na jednoj parceli iznosi 40%, a index izgrađenosti do 0,8(Generalna urbanistička razrada lokalnog centra Zatona) maksimalne spratnosti prizemlje, sprat i potkrovlje(Pr+1+Pk),tj. tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne etaže. Parametre računati na površinu od max.P=500,0m².

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija ide od ivice Magistralnog puta M-2, Ribarevine-Berane, je na rastojanju od 25,0m, odnosno prema saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od Direkcije za saobraćaj Podgorica, koji će biti sastavni dio ovih UTU.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 2,50m uz uslov da objekti moraju međusobno biti udaljeni min. 5,00m.

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

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju poslovno objekta(trgovine, zanati) 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.

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. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. 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 snježnih, 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 Magistralni put M-2, Ribarevine-Berane i za isti su obavezni saobraćajno-tehnički uslovi priključenja koji čine sastavni dio ovih UTU, izdati od Ministarstva pomorstva i saobraćaja-Direkcije za saobraćaj Podgorica.

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

Broj parking mjesta obezbjediti po normative 70m²/1 PM.

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) 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 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 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.

Projektanu dokumentaciju uraditi 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 i 39/13).

Bijelo Polje
Za
LJE

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

-Dokaz o vlasništvu za premetnu nepokretnost, jer se ista ne vodi na ime investitora, i bez kojeg se ne može izdati građevinska dozvola,

-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.

OBRADIO
Feriz Bahović



SEKRETAR
Milanko Minić



Opština	Datum	Org. jed.
710	05.05.2014	06/5

PODRUČNA JEDINICA
 BIJELO POLJE
 Broj: 105-956-1-3734/2014
 Datum: 29.04.2014
 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

OPŠTINE B. POLJE BR. 06/5-122/1-14

iz

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD 460

Podaci o parcelama									
Broj parcele	Broj	Plan	Datum upisa	Potes ili	Način korišćenja	Bon.	Površina	Prihod	
Broj	Podbroj	Skica	Broj upisa	ulica i kućni br.	Osnov sticanja	Klasa			
1231	2	9	27.01.1999	PRŽINA	Voćnjak 3. klase		2379	16.42	
		17	460		ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA				
1233	2	9	27.01.1999	PRŽINA	Njiva 2. klase		391	4.93	
		17	460		ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA				
1234	2	9	27.01.1999	PRŽINA	Livada 2. klase		160	1.01	
		17	460		ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA				
							2930	22.36	

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava	Osnov prava	Obim prava
ID Broj	Adresa, mjesto		
1704965280023	BALEVIĆ MILUTIN ALEKSANDAR UL.DRAGOMIRA GAJIĆA M5/5	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).

Mačelnik
 Medojević Vera, dipl prav



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

Број: 956-105-120/14
Место Поље, 29.04. 14 год D 0001841

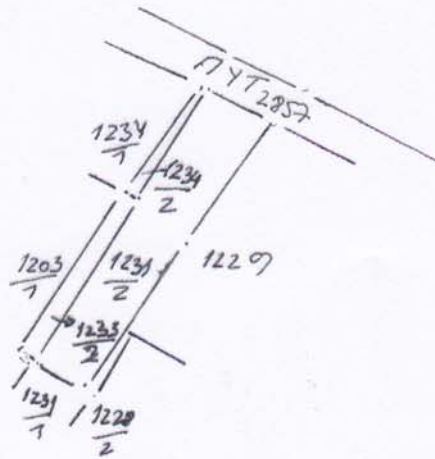
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2.500

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Заштан

Власник-корисник Балић Милан Александровић



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
1231/2	воћњак	3	ПРНИЧ 9		23	79		
1233/2	шума	2	— —		3	91		
1234/2	ливада	2	—		1	60		
			УКУПНО		29	30		

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

Поље 30.04 2014 год.



Тврди и овјерава

ММ Јовић

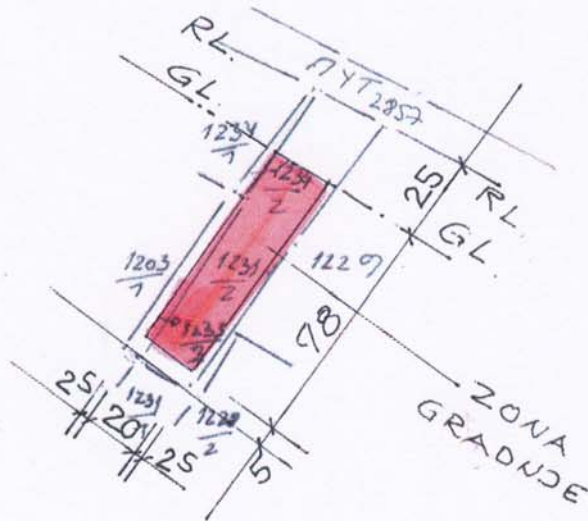
Голручна јединица Бијело Поље

Размјера 1: 2500

Сат. општине Заштан

Власник-корисник Балићева Милица Александровић

Власно стање



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потрес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m	Еуро	ц.
1231/2	вољњак	3	ПРНИН 9		23	79		
1233/2	шума	2	—		3	91		
1234/2	либади	2	—		1	60		
			укупно		29	30		

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

Б. Поље 30.04 2014 год.

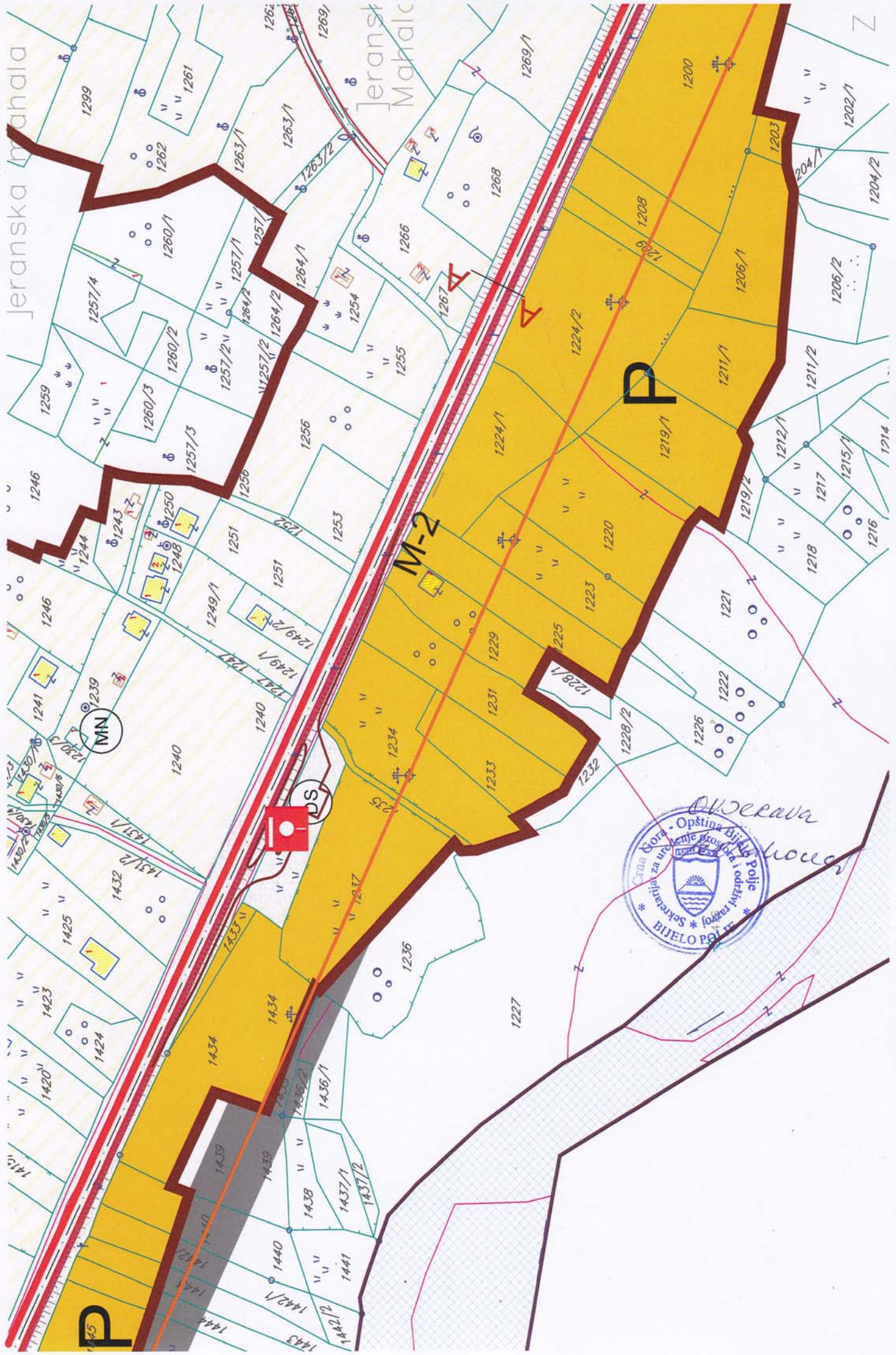


Тврди и овјерава

М. М. Ј. Ј.






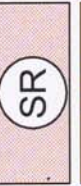








Jeranska Mahala

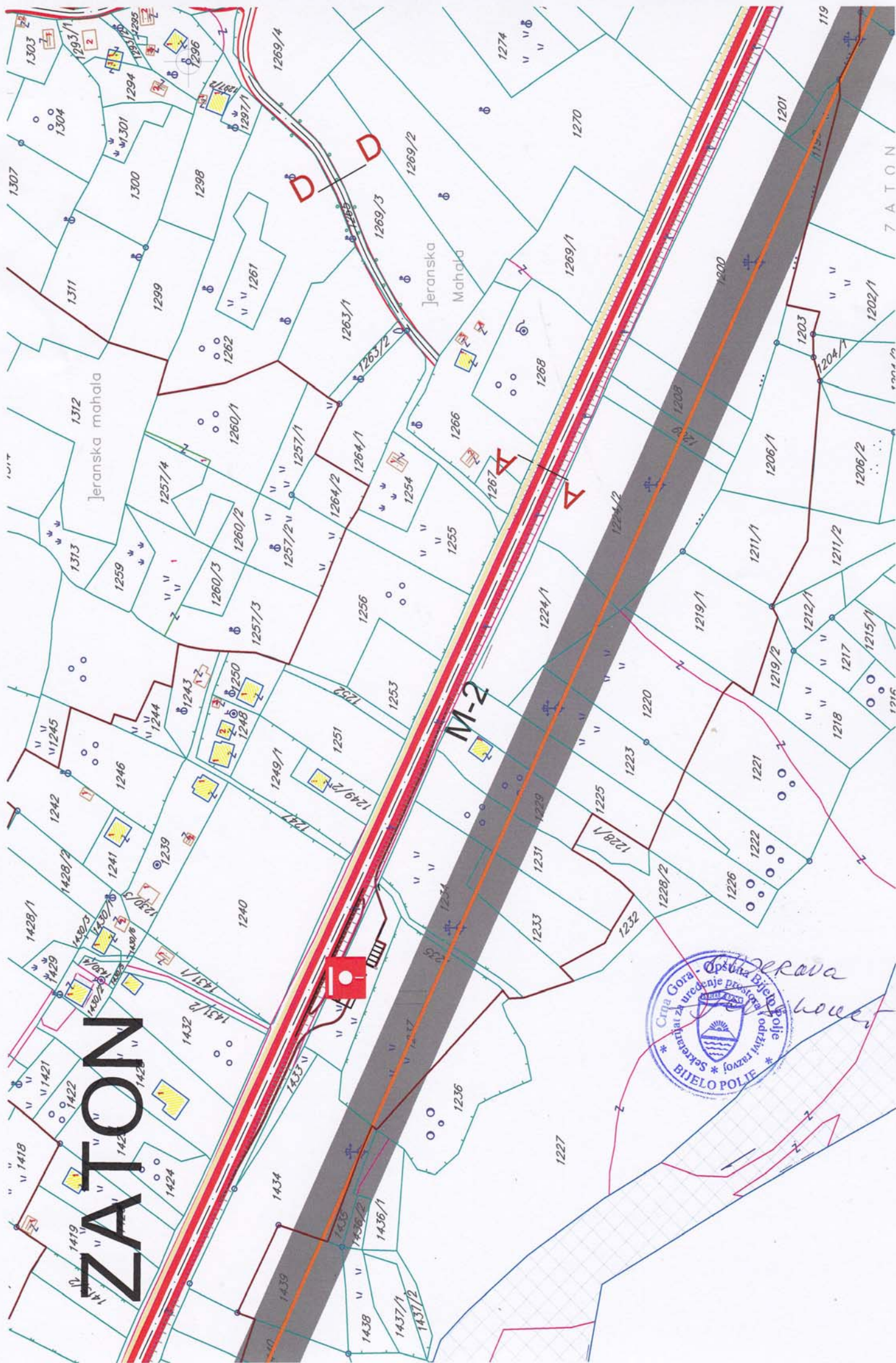
Jeranski Mahalic



Opština Bijele Polje
 Ured za unapređenje prostora i izgradnju
 Sekretariat za unapređenje prostora i izgradnju
 BIJELO POLJE
 D. Vukerava
 14. 12. 2019.

LEGENDA:

	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
	Magistralni put
	Sabirna ulica



ZATON

Jeranska mahala

Jeranska Mahala

M-2

D



GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA ZATON

PLAN

LEGENDA:

	845
	VPŠ
	BUS
	M-2
	TC

GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA

GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE

POVRŠINE KOPNENIH VODA

MAGISTRALNI PUT

SABIRNA ULICA

PRISTUPNA ULICA

VARIJANTE V2.2 I V2.3 PRUGE BIJELO POLJE
-BERANE-PEĆ SA KORIDOROM 50m I 400m

BENZINSKA PUMPA

AUTOBUSKO STAJALIŠTE

JAVNI PARKING

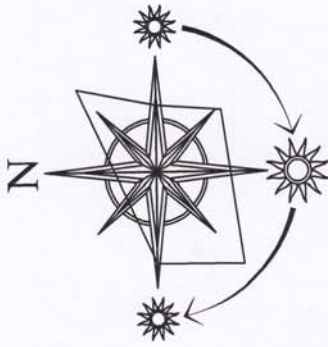
OZNAKA PUTA

ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR POSTOJEĆI

TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA POSTOJEĆA

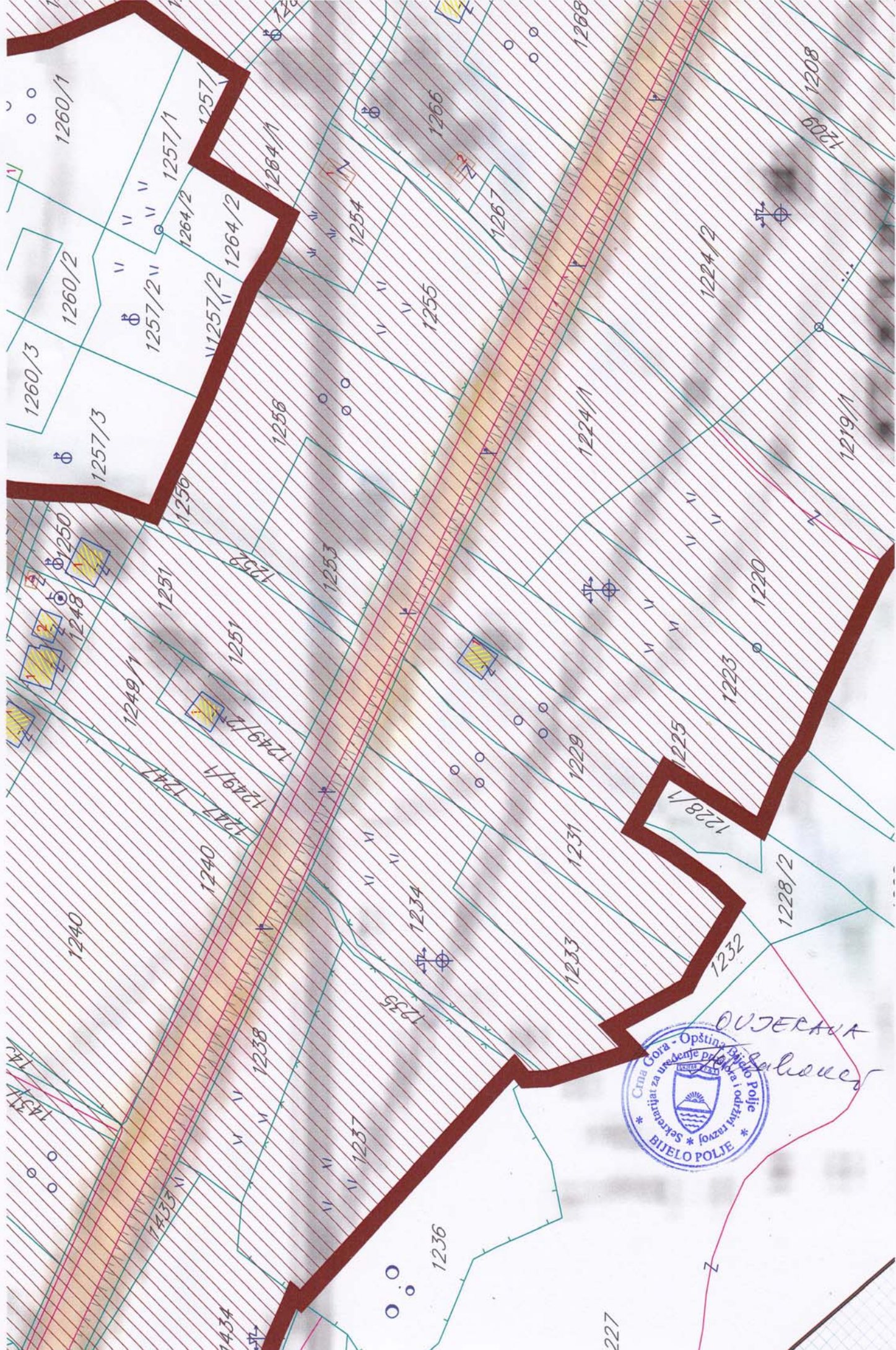
SA MAGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM

KORIDORI POSTOJEĆEG ELEKTROVODA 35kV



ODLUKA O DONOŠENJU
PUP-a Bijelo Polje
BR. 02 - 728
od 06.03.2014.godine

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI



OUJERAK
balancer

Z

1227

1236

1237

1238

1240

1240

1249/1

1248

1250

1257/3

1260/1

1260/2

1260/3

1434

1433

1431

1429

1427

1425

1423

1421

1419

1417

1415

1413

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

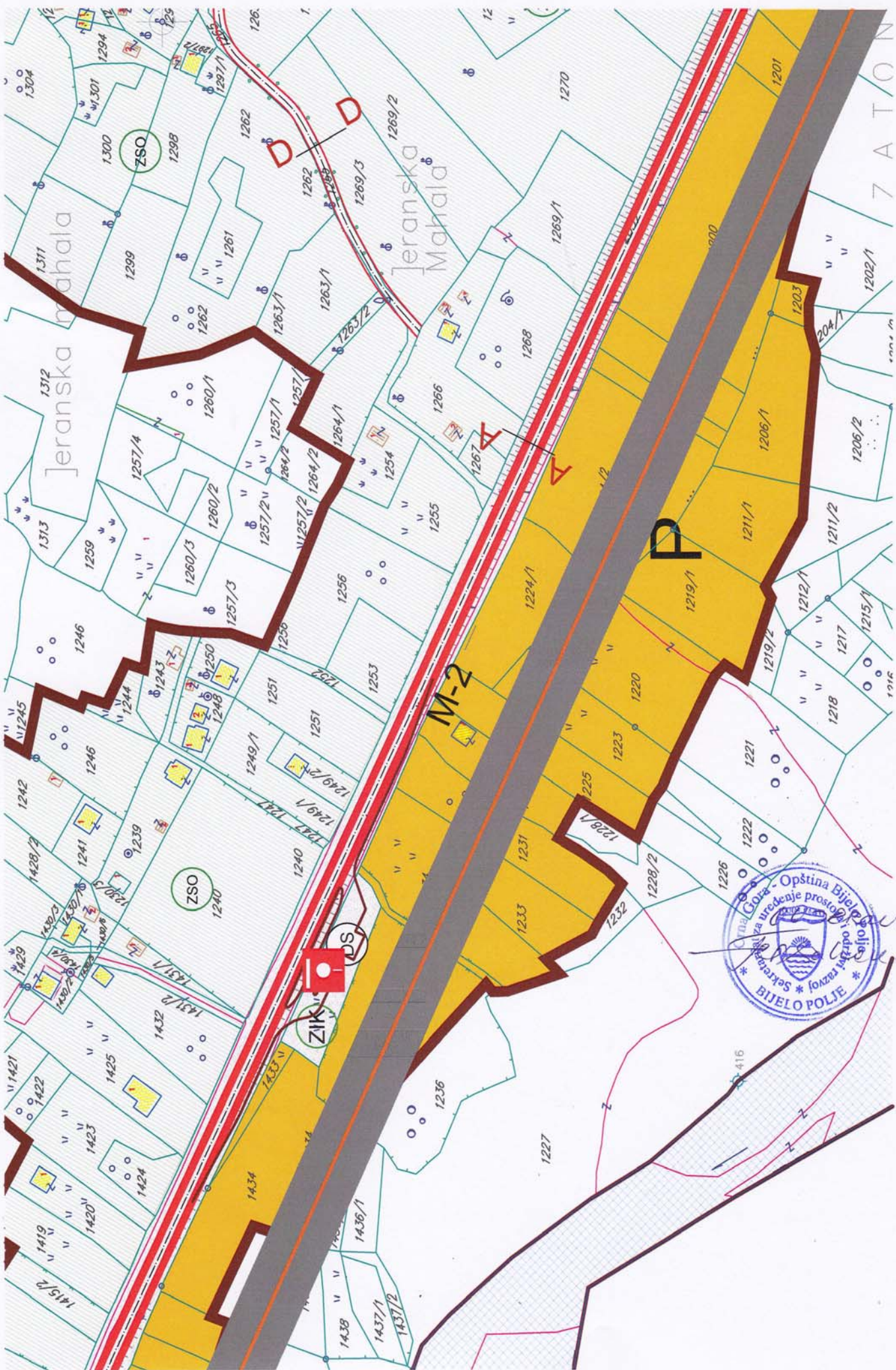
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA - ZATON PLAN



LEGENDA:

845	Granica i broj katastarske parcele
KO ZATON	Granica i naziv katastarske opštine
VPŠ	Površine kopnenih voda
	Granica generalnog urbanističkog rješenja

ODLUKA O DONOŠENJU
PUP-a Bijelo Polje
BR. 02 - 728
od 06.03.2014.godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Džemal Ljušković



Jeranska Mahala










Jeranska Mahala

7 A T O N



Handwritten signature and notes in blue ink over the stamp.

SIMBOLI:

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Sekundarni opštinski centar |
|  | Sakralni objekat-crkva |
|  | Memorijalna baština |
|  | Škola |
|  | Pošta |
|  | Ambulanta |
|  | Mineralne sirovine |
|  | Koncisiona područja |
|  | Trafo 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



Poljoprivredne površine