



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br.06/5-119/1-14
Bijelo Polje, 09.05.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Gurešić Dejana iz Zatona od 16.04.2014.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično-stambene zgrade, na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.1251/2 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 porodično-stambene zgrade na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.1251/2 KO Zaton u Zatonu, upisane u listu nepokretnosti br.474, u području zahvata PUP-a, Bijelo Polje, shodno urbanističkim parametrima za mješovite 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.1251/2. KO. Zaton, grafički prilog –Izvodi iz PUP Bijelo Polje, neophodni za projektovanje.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska-urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za mješovite namjene na kojima se mogu graditi objekti koji služe potrebama stanovnika i područja kao što je trgovina i ugostiteljski

objekti, objekti za smještaj turista, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti, objekti infrastrukture, parkinzi, garaže, benzinske pumpe i dr. Potkategorije su stanovanje male gustine, stanovanje srednje gustine i stanovanje veće gustine.

Namjena predmetnog objekta je stanovanje.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele ne može biti manja od $400,00 \text{ m}^2$. U konkretnom slučaju površina parcele iznosi $683,0 \text{ m}^2$.

Maksimalni index zauzetosti na jednoj parceli iznosi 0,4, 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 $400,0 \text{ m}^2$.

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 za izradu projektne dokumentacije propisanim od strane Direkcije za saobraćaj Podgorica koji čine 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 ide 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 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 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 Magistralni put M-2 Berane-Ribarevine, prema saobraćajno-tehničkim uslovima koje izdaje Ministarstvo pomorstva i saobraćaja-Direkcija za saobraćaj Podgorica.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru katastarske parcele u (prizemlju objekta) ili garaži koja nemože biti ispred budućeg objekta i čiji parametri ulaze u zbir izgrađenosti i zauzetosti..

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu 1stan/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.

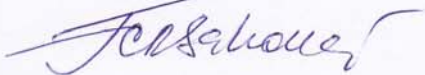
Projektnu dokumentaciju uraditi shodno članu 77, 79, 80, 83 i 84 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 39/13).

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

Glavni 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



CRNA GORA
 UPRAVA ZA NEKRETNINE

OPŠTINA BIJELO POLJE

Službeni list za uređivanja prostora i održivi razvoj

Broj	Datum	Org. jed.
113	05.05.2014.	06/5

PODRUČNA JEDINICA
 BIJELO POLJE
 Broj: 105-956-1-3732/2014
 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. 06/5-119/1-14 iz
 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - PREPIS
474

Podaci o parcelama						Bon. Klasa	Površina	Prihod
Broj parcele	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa	Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja			
1251	2	9	31.05.2005	OKUCNICA	Njiva 3. klase		683	6.83
		17	534		KUPOVINA		683	6.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
1404967280027	GUREŠIĆ MILAN DEJAN 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 prav



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

0001832

КОПИЈА ПЛАНА

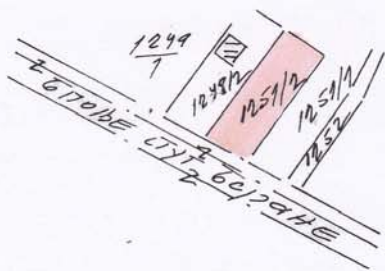
Размјера 1: 2500

Подручна јединица Ђапове

Кат. општине Затон

Власник-корисник Ђурешкић Милан Дејан
и.н.с.тр. 474

Регистар СТАНЈЕ
Ђурешкић



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ха	ар	м ²	Еуро	ц.
1251/2	Њива	3	ОКУЋИЦА		6	83		
			света		6	83		

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

30-04 2014 год.

Тврди и овјерава
србомир робичевић

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1 : 2500

Подручна јединица ОТОВЕ

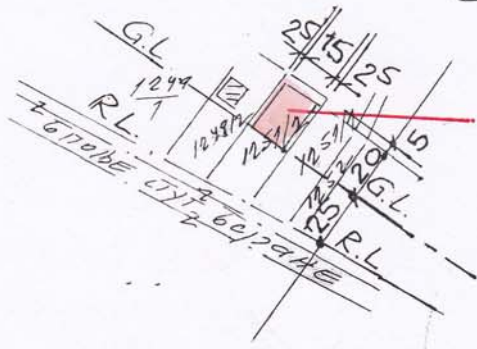
Кат. општине ЗАТОН

Власник-корисник Гурешки Милан Јејан
п.н. стр. 474

Novo STANJE



ZONA GRADNJE



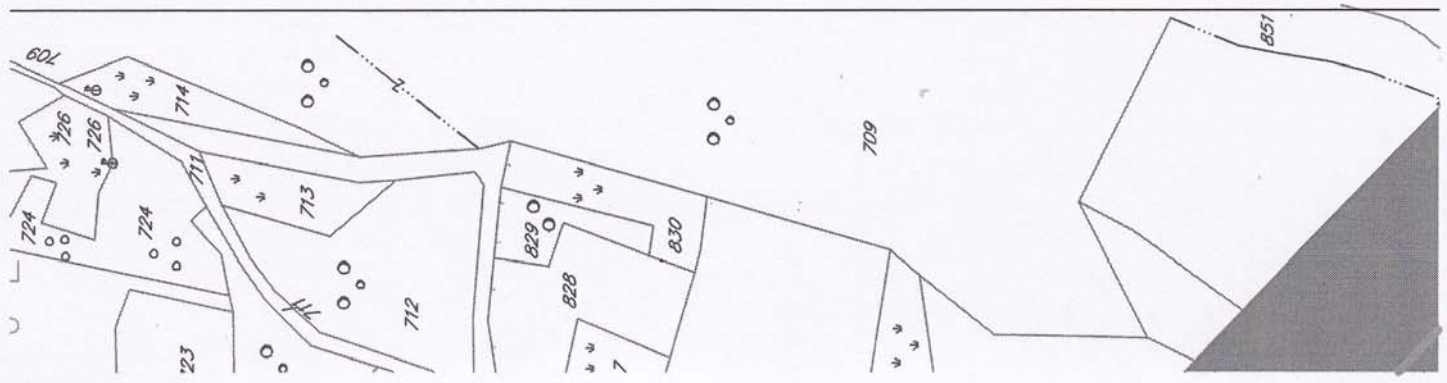
Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
1251/2	Њива	3	ОКУЋИЦА		6	83		
			свџа		6	83		

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

30-04 2014 год.

Тврди и овјерава
србетијубици



LEGENDA:

	Površine centralnih djelatnosti
	Površine mješovite namjene
	Stanovanje manle 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
	Pristupna ulica
	Autobusko stajalište

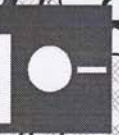


MN

Opština Bijelo Polje
Uprava
J. Jovanović
BIJELO POLJE

DS

M-2

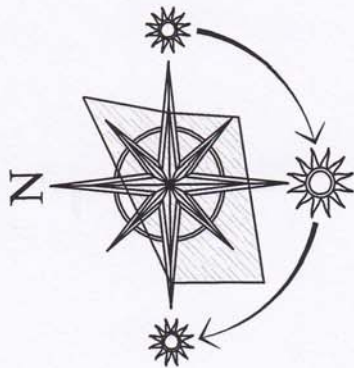


1251

1251

1259, 1257/4, 1260/1, 1263/1, 1263/2, 1266, 1268, 1260/2, 1257/1, 1257/2, 1264/1, 1264/2, 1254, 1255, 1267, 1260/3, 1257/2, 1264/2, 1256, 1255, 1256, 1253, 1224/1, 1244, 1243, 1250, 1248, 1252, 1253, 1246, 1249/1, 1249/2, 1251, 1253, 1247, 1247, 1249/1, 1240, 1229, 1231, 1233, 1239, 1234, 1235, 1230/3, 1430/6, 1431/1, 12

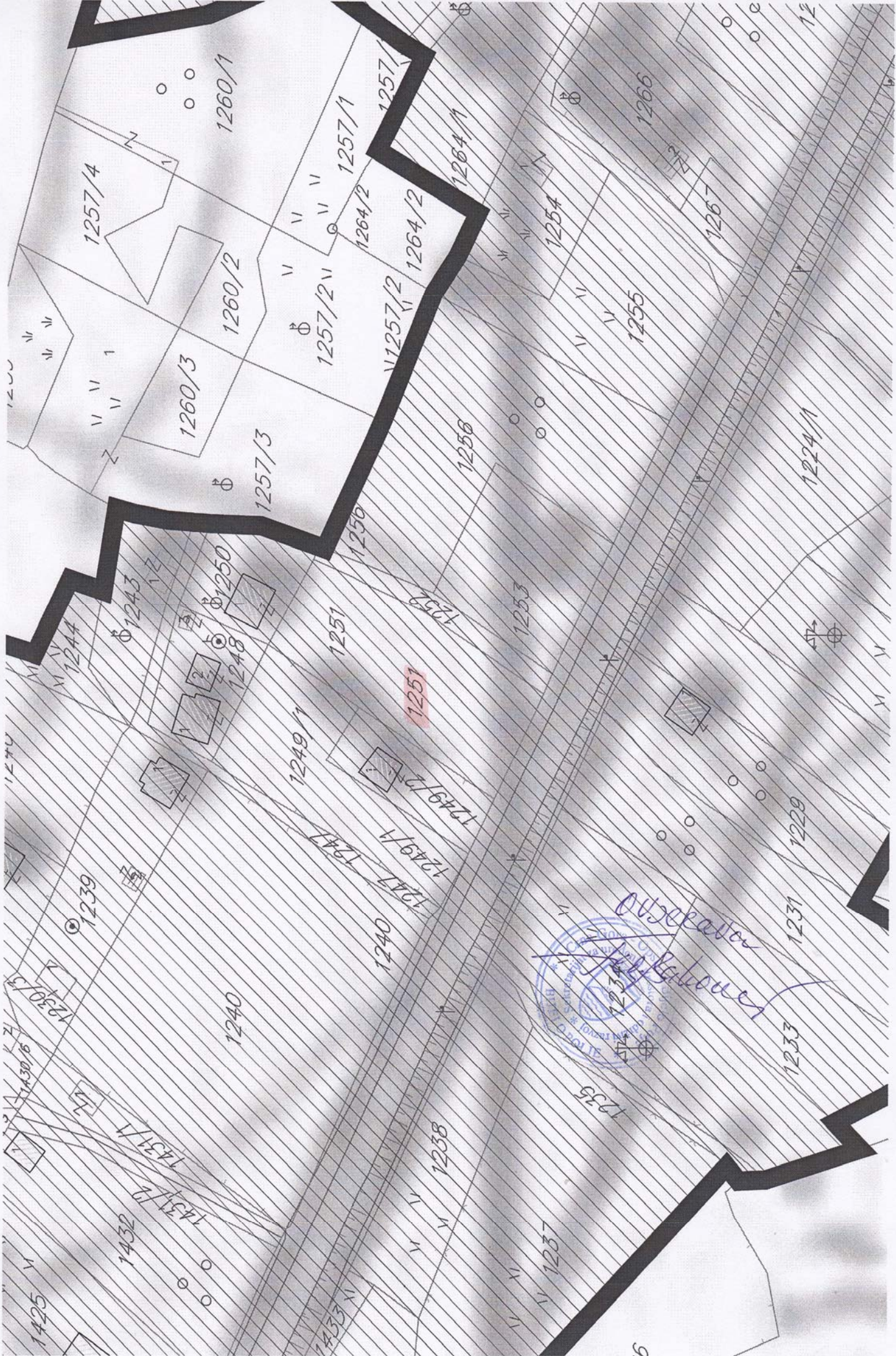
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA - ZATON PLAN



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



1257/4

1260/1

1260/3

1260/2

1257/3

1257/2

1257/1

1264/2

1257/1

1257/2

1264/2

1264/1

1256

1254

1255

1266

1267

1224/1

1244

1243

1248

1250

1251

1251

1253

1249/1

1249/2

1249/1

1247

1240

1239

1240

1229

1231

1233



1235

1258

1237

1425

1432

1431/1

1431/2

1431/3

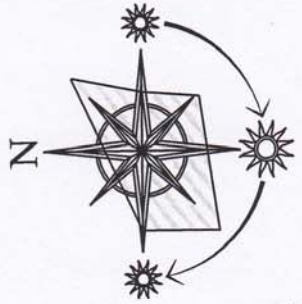
1430/6

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA ZATON

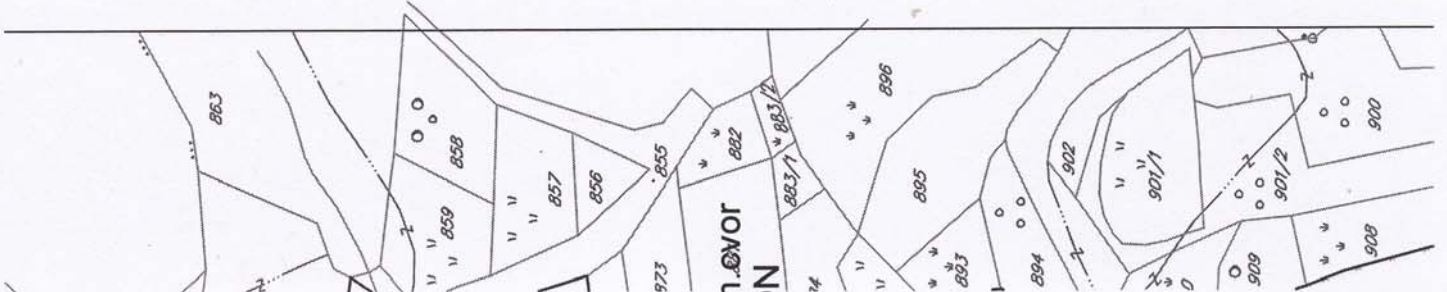
LEGENDA:

	845
	VPŠ
	BUS
	P
	M-2
	TC

GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA
 GRANICA I BROJ KATASTRARSKE 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
 KORIDORI POSTOJEĆEG ELEKTROVODA 400KV



ODLUKA O DONOŠENJU
 PUP-a Bijelo Polje
 BR. 02 - 728
 od 06.03.2014.godine
 PREDsjedNIK SKUPŠTINE
 Džemat Ljusković
[Signature]





M-2

1251



1227

1236

1434

1424

1432

1240

1239

1244

1257/4

1260/1

1263/1

1268

1266

1254

1267

1264/1

1256

1255

1224/1

1219/1

1220

1223

1249/1

1252

1253

1229

1225

1228/1

1228/2

1226

1233

1232

1431/1

1431/2

1433

1435

1436/2

1436/1

1237

1234

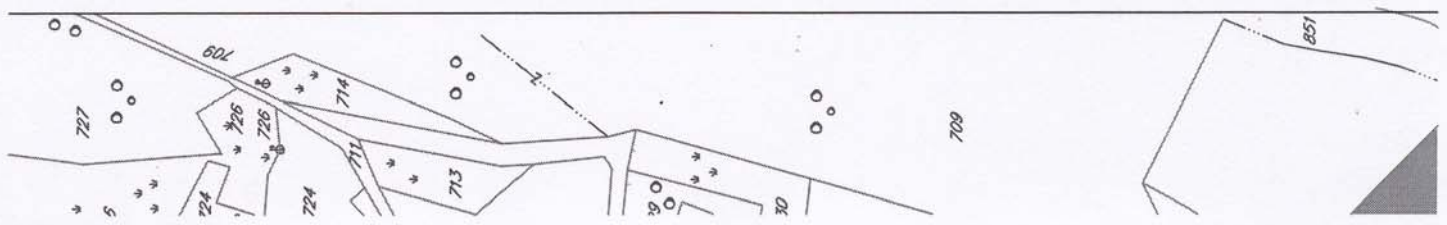
1235

1228

1208

1209

1224/2



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

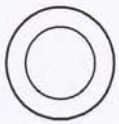
Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene-PUS

	Zaštitni pojasevi
	Zelenilo infrastrukture
	Zelenilo industrijskih zona
	Groblje

	Površine šuma
	Poljoprivredne površine
	Površine kopnenih voda
	Površine drumskog saobraćaja-benzinska pumpa

	Magistralni put
	Sabirna ulica
	Pristupna ulica

SIMBOLI:



Sekundarni opštinski centar



Sakralni objekat-crkva



Memorijalna baština



Škola



Pošta



Ambulanta



Mineralne sirovine



Koncisiona područja



Trafo stanica



Benzinska pumpa



Javni parking



1260/1

1257/4

1260/2

1257/1

1264/1

1266

126

1260/3

1257/2

1257/2

1264/2

1254

1267

1255

1257/3

1256

1224/1

1244

1243

1250

1248

1251

1252

1253

M-2

1244

1243

1248

1249/1

1251

1249/2

1249/1

1225

1239

ZSO

1240

Official blue circular stamp of the Police Station in Bjelo Polje, with handwritten text and a signature.

DS

VI VI

1231

1432

1431/2

1431/1

ZIK

1233

1225