



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-47/2-14
Bijelo Polje, 09.07.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Ščekić Miodraga iz Bijelog Polja, naselje Femića Krš, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta-vikendice, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.721 KO Femića Krš, 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 i 39/13) 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-vikendice, na urbanističkoj parceli maksimalne površine 500m² koju čini dio katastarske parcele br.721 KO Femića Krš, u naselju Femića Krš 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

Katastarska parcela br.721 KO Femića Krš ukupne površine 1793m², upisana je u listu nepokretnosti prepis 273, broj 105-956-1-5143/2014 od 19.06.2014.godine i kopiji plana br.956-105-198/14 od 19.06.2014.godine iz kojih se vidi da su na parceli izgrađeni kao objekat br.1 porodično stambena zgrada bruto površine osnove 60m² spratnosti prizemlje, kao objekat br.2 pomoćna zgrada bruto površine osnove 28m² spratnosti prizemlje i objekat br.3 pomoćna zgrada bruto površine osnove 20m² spratnosti prizemlje.

III Planirano stanje



1. Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu.

U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja (SMG-do 500m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice), poljoprivrednih i ekonomskih objekata poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice i zanatske radnje.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

2. Urbanistički parametri

Maksimalna površina urbanističke parcele za individualno stanovanje, u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri, iznosi 500 m².

U obračun urbanističkih parametara ulaze objekti koji se mogu graditi u stambenom dijelu dvorišta (ljetnje kuhinje, trijem, sušnice, peći za hljeb, mljekari i magacini za sopstvene potrebe).

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,2.

Maksimalni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli je 1,0.

Maksimalna spratnost objekata je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne).

Objekat može imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. Površina ovih etaža ne ulazi u obračun urbanističkih parametara.

U obračun urbanističkih parametara ulaze i postojeći objekti.

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske parcele br. 721 KO Femića Krš) i nekategorisanog puta koji ide preko predmetne parcele a koji čini nastavak nekategorisanog puta koji ima parcelu br.1506 KO Femića Krš.

Građevinska linija (u odnosu na nekategorisani put koji ide preko predmetne parcele a koji čini nastavak nekategorisanog puta koji ima parcelu br.1506 KO Femića Krš) je na rastojanju 5m od regulacione linije.

Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 3m od granice susjedne parcele.

Kada su dva objekta na parceli, međusobna udaljenost objekata je min.četiri metra. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

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 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 u razmjeri 1:200, koja treba da sadrži nekategorisani put koji ide preko predmetne katastarske parcele a koji čini nastavak nekategorisanog puta koji ima parcelu br.1506 KO Femića Krš.

9. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta na nekategorisani put koji ide preko katastarske parcele br.721 KO Femića Krš a koji čini nastavak nekategorisanog puta koji ima parcelu br.1506 KO Femića Krš.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele ili u garaži u objektu.

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu - 1 PM /1 stan.

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 predmetnog 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 i 39/13).

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

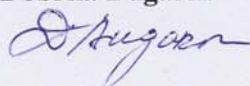
- Glavni projekat izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na predmetnoj parceli.

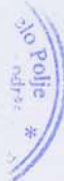
OBRADILA,

Dobrila Bugarin



SEKRETAR,

Milanko Minić



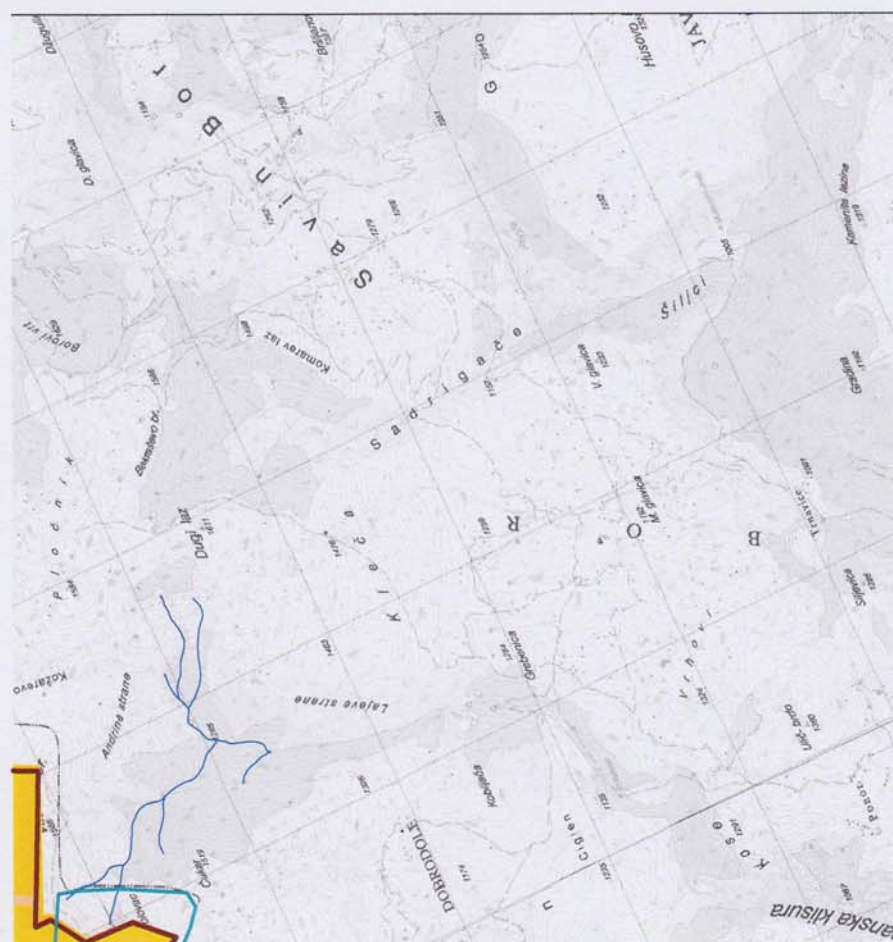


421 KO FANICA FRS



1:50000
1:25000
1:10000

Elektrovod 35kV UKIDANJE



LEGENDA:



POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena generalna urbanistička razrada

Površine ostalih naselja

Izdvajeno građevinsko zemljište

Poljoprivredne površine

Šumske površine

Ostale prirodne površine

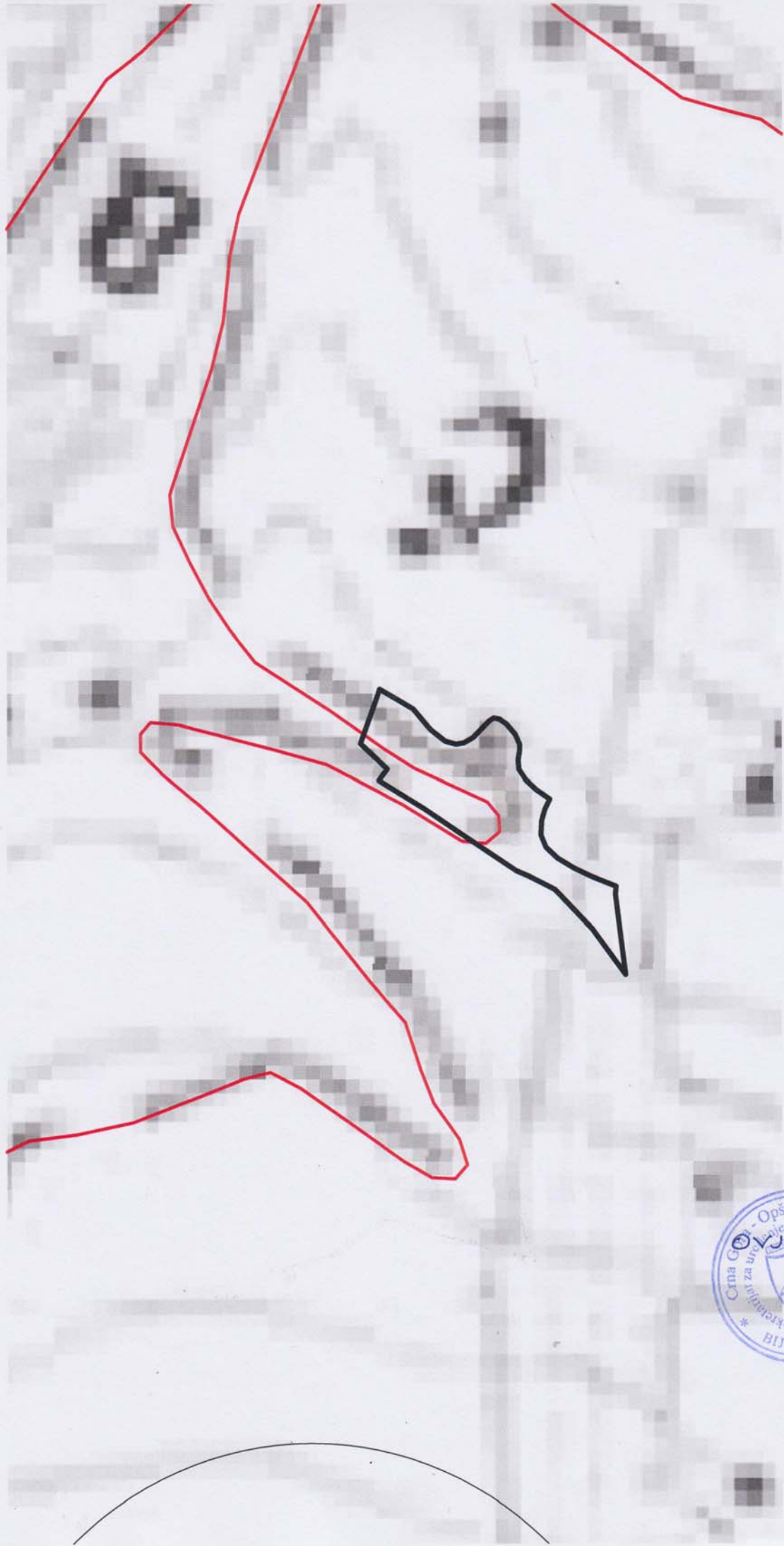
Vodene površine

Zaštićena područja

Površine i koridori saobraćajne infrastrukture

Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NASELJA:





IZVOD IZ KATASTARSKIH
podloga

Medewak



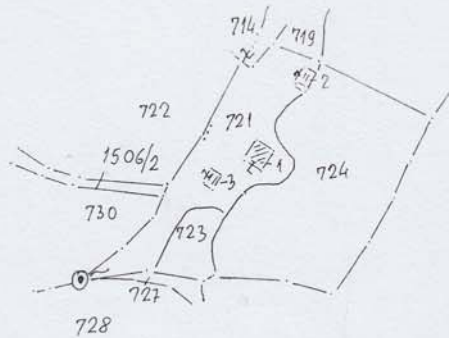
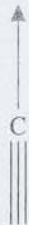
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Подручна јединица Бучело Гоље

Кат. општине Фремића Круш

Власник-корисник Штефан Крајчић - својина III



Редни број списка катастарских такса

Л.Н.	Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
					ha	ar	m ²	Еуро	ц.
273	721	пашњак	5	Крајчац		11	85		
		дворишће		- -		5	00		
		пор. ситач згр. 1		- -			60		
		пашња згр. 2		- -			28		
		пашња зграда 3		- -			20		
				укупно:		17	93		

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

7. 7. 2014. год.

Тврди и овјерава
С. Кривошић

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE
Broj: 105-956-1-5143/2014
Datum: 19.06.2014
KO: FEMIĆA KRŠ

Broj	Datum	Opšt. jed.
1075	09.07.2014	06/2

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. 06/2-47/1-14

iz

izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI - IZVOD 273

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni br.	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. Klasa	Površina	Prihod
Broj parcele Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa Broj upisa					
721		3	-	KRSTAC	Pašnjak 5. klase		1185	1.07
		14	-				500	0.00
		3	-					
	1	3	-	KRSTAC	Porodična stambena zgrada		60	0.00
		14	-				28	0.00
		3	-	KRSTAC	Pomoćna zgrada		20	0.00
2	3	-	KRSTAC	Pomoćna zgrada				
3	3	-	KRSTAC	Pomoćna zgrada				
							1793	1.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj ID Broj	Naziv vlasnika ili naziv nosioca prava Adresa, mjesto	Osnov prava	Obim prava
0501957283046	ŠKEKIĆ KRSTO BOGIĆ FEMIĆA KRŠ	Svojina	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	
721	1	Porodična stambena zgrada	969	P 60	-	- / -
		Stambeni prostor	969	P 60	Svojina ŠKEKIĆ KRSTO BOGIĆ FEMIĆA KRŠ	1 / 1 0501957283046
	2	Pomoćna zgrada	969	28	Svojina ŠKEKIĆ KRSTO BOGIĆ FEMIĆA KRŠ	1 / 1 0501957283046
	3	Pomoćna zgrada	969	20	Svojina ŠKEKIĆ KRSTO BOGIĆ FEMIĆA KRŠ	1 / 1 0501957283046

Ne postoje tereti i ograničenja.

0872344

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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).



Načelnika

Medojević Vera

Medojević Vera, dipl prav



0872345

