



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
-Sekretarijat za uređenje prostora  
Br.06/5-49/1-16  
Bijelo Polje, 08.04.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Madžgalj Dragojla iz Banjeg Sela, opština Bijelo Polje, od 30.03.2016. godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično-stambenog objekta na katastarskoj parceli br.1135/2, KO Lješnica u mjestu Banje Selo, shodno Odluci o načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – opštinski propisi „, br.13/15), a na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uredenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi", br.7/14) i z d a j e

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodično-stambenog objekta na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.1315/2 ,upisana u listu nepokretnosti br.568. KO Lješnica, u mjesto Banje selo opština 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 Planirano stanje

##### 2.1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje u gradevinskoj zoni naselja planiranog poljoprivrednog zemljišta u okviru gradevinskog područja naselja.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

#### III Urbanistički parametri

Veličinu objekata, gabarite usaglasiti sa funkcijom objekata i primjenjenom tehnologijom, a u skladu sa standardima i normativima za izgradnju ove vrste objekata.



Tehnička dokumentacija za izgradnju objekata mora da sadrži podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne infrastrukture, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja objekta na životnu sredinu.

### 3.1.Regulacija

Stambeni objekti se mogu graditi na katastarskim parcelama koje imaju pristup na javni put.

Minimalna površina dijela katastarske parcele za individualno stanovanje je  $400\text{ m}^2$ , a max.  $625\text{ m}^2$ , u konkretnom slučaju površina katarske parcele iznosi  $634\text{m}^2$ .

Maksimalna spratnost stambene zgrade je  $P+1+Pk$  (ili tri etaže bez obzira na nomenklaturu).

Najveći dozvoljeni indeks izgradenosti na ukupnoj parci 0,8; najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele 0,4.

Gradnja je moguća na parceli koja ima izlaz na javni put. Minimalna udaljenost slobodno stoećeg objekta iznosi 2,5 m od granice susjedne parcele.

Regulaciona linija se poklapa sa ivicom katastarske parcele a građevinska se može poklapati sa regulacionom u konkretnom slučaju ka parceli koja je takođe u vlasništvu investitora.

### 3.2. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima, 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 izgradenim 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, četvoro-vodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

### 3.3 Saobraćaj

Objekat se priključuje na put koji prolazi kroz pomenuto naselje obelježen katastarskom parcelom br.1053. KO. Lješnica.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele a garažiranje u sklopu objekta ili posebno, stim što u zbir površina ulazi i ta površina-garaža i ne može biti veća od  $P=35.0\text{m}^2$  u osnovi, spratnosti prizemni( $Pr+0$ ).



YELC

### 3.4.Seizmičko projektovanje

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika.

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

### 3.5.Klimatske 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 novemburu,a najmanje u maju.Prosječno godišnje ima 109 kišnih,21 sniježni,23 vedra i 135 oblačnih dana.

### 3.6 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).

### 3.7 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, "Sl.list CG", br.26/10, 73/10, 40/11) pri izradi tehničke dokumentacije ugraditi 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.

Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu (" Sl.list RCG" br.79/04, "Sl.list CG" br.26/10, 73/10, 40/11).

### 3.8.Elektr instalacije

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i standardima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tipizacija mjernih mjesta

- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV.

### 3.9 Uređenje terena

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

Pri planiranju slobodnog prostora treba razmišljati prije svega o zaštiti postojećih prirodnih pejzaža, a zatim i o strukturnoj, estetskoj i sanitarno – higijenskoj funkciji zelenih površina i njihovoj mogućoj primjeni, kroz objektivno utvrđivanje mogućnosti samog prostora i detaljnim upoznavanjem sa ekološkim zakonitostima koje djeluju na posmatranom području.

### 3.10 Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu nije potrebno pribavljati zato što se radi o stambenom objektu, na osnovu Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07).

### 3.11 Energetska efikasnost

Projektom predviđjeti 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
  - Predviđjeti mogućnost korišćenja solarne energije
- Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza ) izdati građevinska dozvola za izgradnju predmetnog objekta

-Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija sa ucertanim pristupnim putem (sa upisanim katastarskim parcelama preko kojih prolazi isti) do javnog puta.

-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 raditi shodno članu 77, 79, 80, 83 i 84 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

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

-Pismenu saglasnost vlasnika katastarske parcele br.1053. KO Lješnica(pristupni put), ovjerenu kod nadležnog državnog organa.

-Glavni projekat potrebno je izraditi u deset primjera od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

O B R A D I O

Feriz Bahović

*F. Bahović*



)



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

**PODRUČNA JEDINICA**

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-3476/2016

Datum: 04.04.2016

KO: LJEŠNICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-49/1-16, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 568 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1315	2	5 29	12/05/2015	BANJE SELO	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		1037	7.16
							1037	7.16

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0104971280018	MADŽGALJ MIHAJLO DRAGOJLE BANJE SELO Bijelo Polje	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).



Medojević Vera, dipl pravnik



1487213





ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

B 0000677

## **КОПИЈА ПЛАНА**

Подручна јединица ...Бујеко Рогац

Размјера 1: 2500.....

Кат. општине Бечичица

Власник - корисник Марія Михайлівна Драшків



Редни број списка катастарских такса .....

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

• Тврди и овјерава

6. № ве 5.04.2016 год.



PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN  
OPĆINE BUJELO POLJE  
PLAN



OBRA  
P. T. K. A. O. DONGON V. H.  
de 02. High Pdje  
06-07-28  
P.R. 0.201 L. 201  
Dose de 400 mg.  
Dosis diaria: 400 mg.  
Urgencia: 1000 mg.

NARUČLAC  
NOSILAC/ZRAJ  
PRÍLOŽ  
RUKOVODIAC  
TMA  
ODGOVORNÝ  
PLAVER  
dátum/rok 2014 god.

OPSTINA BIJELA POLJE PLANET CLUSTER (b)

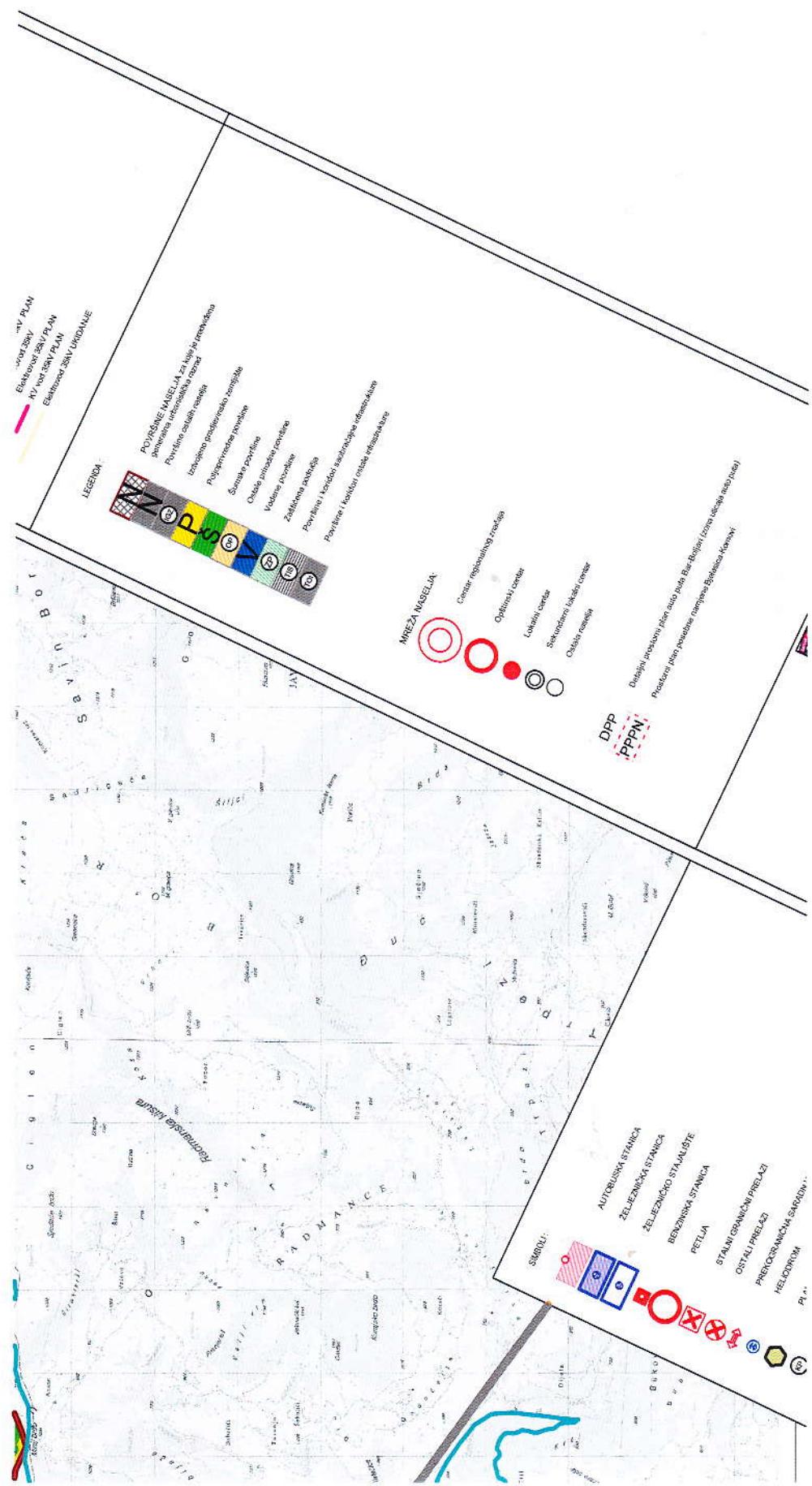
PLAN

10

R 1:25000

list br.?

list br.?



**DANJE ŠTVO**

MS



SRPSK  
Srbija  
Salouci