



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 – 60/2
Bijelo Polje, 15.05.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Međedović Kemala, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na lokaciji -urbanističkoj parceli koju čine katastarske parcele br.232/5 i 232/11 KO Potkrajci u naselju Potkrajci, shodno Odluci o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – opštinski propisi ", br.13/15), a na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13, 33/14, 39/14) 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 porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, površine 442 m², koju čine katastarske parcele br.232/5 i 232/11 KO Potkrajci, u naselju Potkrajci u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje.

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice, shodno članu 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

1. Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja. Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja.

Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

III Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 442 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je $I_z = 0,40$.

Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli je $I_i = 0,8$.

Maksimalno dozvoljena ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta je 500 m².

Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1+Pk ili tri (3) etaže bez obzira na nomenklaturu.

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.

1. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija, u odnosu na željezničku prugu Beograd - Bar je na rastojanju od 11,00m od ose krajnjeg kolosjeka

Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5 m od granice susjedne parcele.

2. 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 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, četvoro-vodni 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

6. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji sa ucrtanim pristupnim putem (i upisanim katastarskim parcelama preko kojih prolazi isti) do javne saobraćajnice.

7. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta na lokalni put Prestreke – Kukulje.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu jedan stan jedno parking ili garažno mjesto u objektu.

8. 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.

9. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod “ Bistrica” su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

10. 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 materijala, 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 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).

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.

Napomena: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti ovjerene saglasnosti vlasnika katastarskih parcela preko kojih se objekat priključuje na javnu saobraćajnicu.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

O B R A D I L A

Aleksandra Bošković

A. Bošković

VD S E K R E T A R

Milanko Minić





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-3584/2015

Datum: 06.05.2015

KO: POTKRAJCI

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.06/4-60, , izdaje se

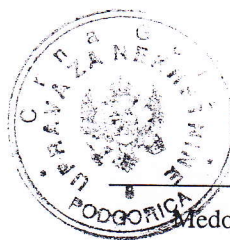
POSJEDOVNI LIST 908 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0502981280046	MEDJEDOVIĆ IZET KEMAL BISTRICA Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
232	5		4 20	PRESTREKE NJIVA	2	400	5.04	17/2015 908/1	
232	11		4 20	PRESTREKE NJIVA	2	42	0.53	17/2015 908/1	

442 5.57

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:

Vera Medojević

Medojević Vera, dipl pravnik



1280316



Тврди и овјерава
Скојовић

"Geo Friends" d.o.o. - Podgorica
(Licenca br.02-2270/2 od 27.04.2012.godine)

SKICA PREMJERA Br.....

Broj Kat. plana.....

Tah zapisnik:sveska.....

Veza sa ranijom skicom premjera:br/god.....

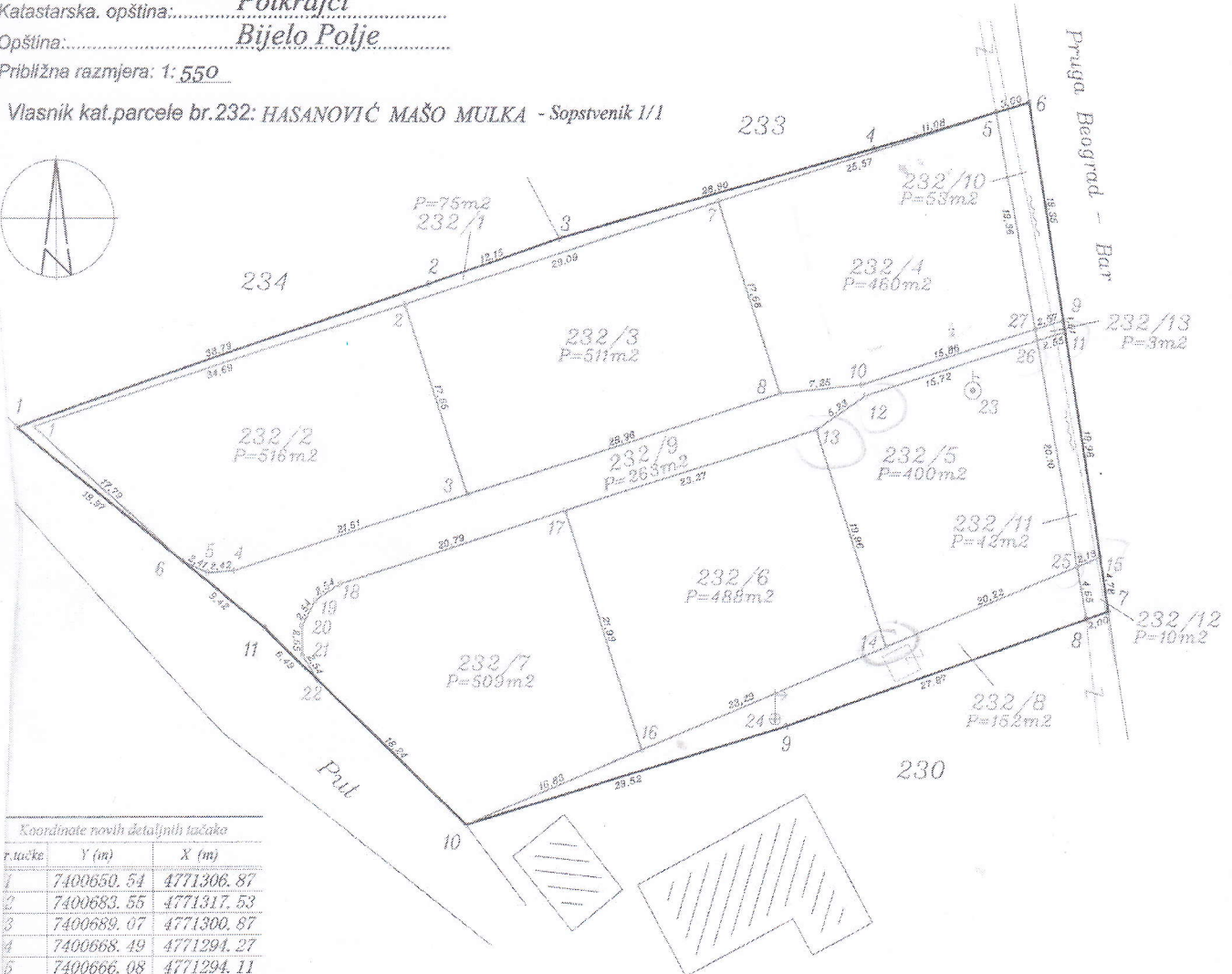
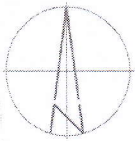
Područna jedinica:..... **Bijelo Polje**

Katastarska. opština:..... **Potkrajci**

Opština:..... **Bijelo Polje**

Približna razmjera: 1:550

Vlasnik kat.parcele br.232: **HASANOVIĆ MAŠO MULKA - Sopsstvenik 1/1**



Koordinate novih detaljnih tačaka

Br.tačke	Y (m)	X (m)
1	7400650.54	4771306.87
2	7400683.55	4771317.53
3	7400689.07	4771300.87
4	7400668.49	4771294.27
5	7400666.08	4771294.11
6	7400663.88	4771295.10
7	7400711.22	4771326.52
8	7400716.65	4771309.70
9	7400741.41	4771316.06
10	7400723.86	4771310.44
11	7400741.57	4771315.06
12	7400724.17	4771309.49
13	7400719.86	4771306.53
14	7400725.97	4771287.53
15	7400744.63	4771295.31
16	7400704.50	4771278.51
17	7400697.70	4771299.43
18	7400677.90	4771293.09
19	7400675.76	4771291.72
20	7400674.56	4771289.48
21	7400674.63	4771286.93
22	7400675.93	4771284.75
23	7400733.53	4771309.93
24	7400716.26	4771281.20
25	7400742.67	4771294.50
26	7400739.14	4771314.28
27	7400738.96	4771315.25

Koordinate detaljnih tačaka

Br.tačke	Y (m)	X (m)
1	7400648.95	4771306.80
2	7400685.67	4771319.29
3	7400697.15	4771323.27
4	7400724.94	4771331.22
5	7400735.57	4771334.34
6	7400738.45	4771335.18
7	7400745.36	4771290.59
8	7400743.48	4771289.92
9	7400717.23	4771280.56
10	7400688.98	4771272.00
11	7400671.29	4771289.29

Napomena: Parcelacija urađena na osnovu snimljenih detaljnih tačaka koje je vlasnik nepokretnosti jasno označio i pokazao na terenu. Snimanje izvršeno u sistemu permanentnih stanica MontePOS mreže GPS tehnologijom sa zvaničnim parametrima Uprave za nekretnine Crne Gore..

Napomena: Podaci o karakterističnim tačkama objekta su preuzeti od Uprave za nekretnine PJ Bijelo Polje.

Legenda:
 — Linijom iscrtano stanje službene evidencije
 — Linijom iscrtano novo stanje
 — Linijom iscrtano postojeće stanje pružnog kanala
 ☉ Bunar
 ⚡ Elektro-stub

Snimio dana: Jun 2014. god.

Geodeta: Edin Grlić, dipl.geod.inž.
(ovlaštenje br.02-1055/2)

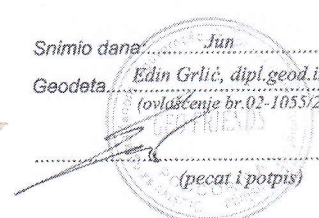
Pregledao dana: 20 2014. god.

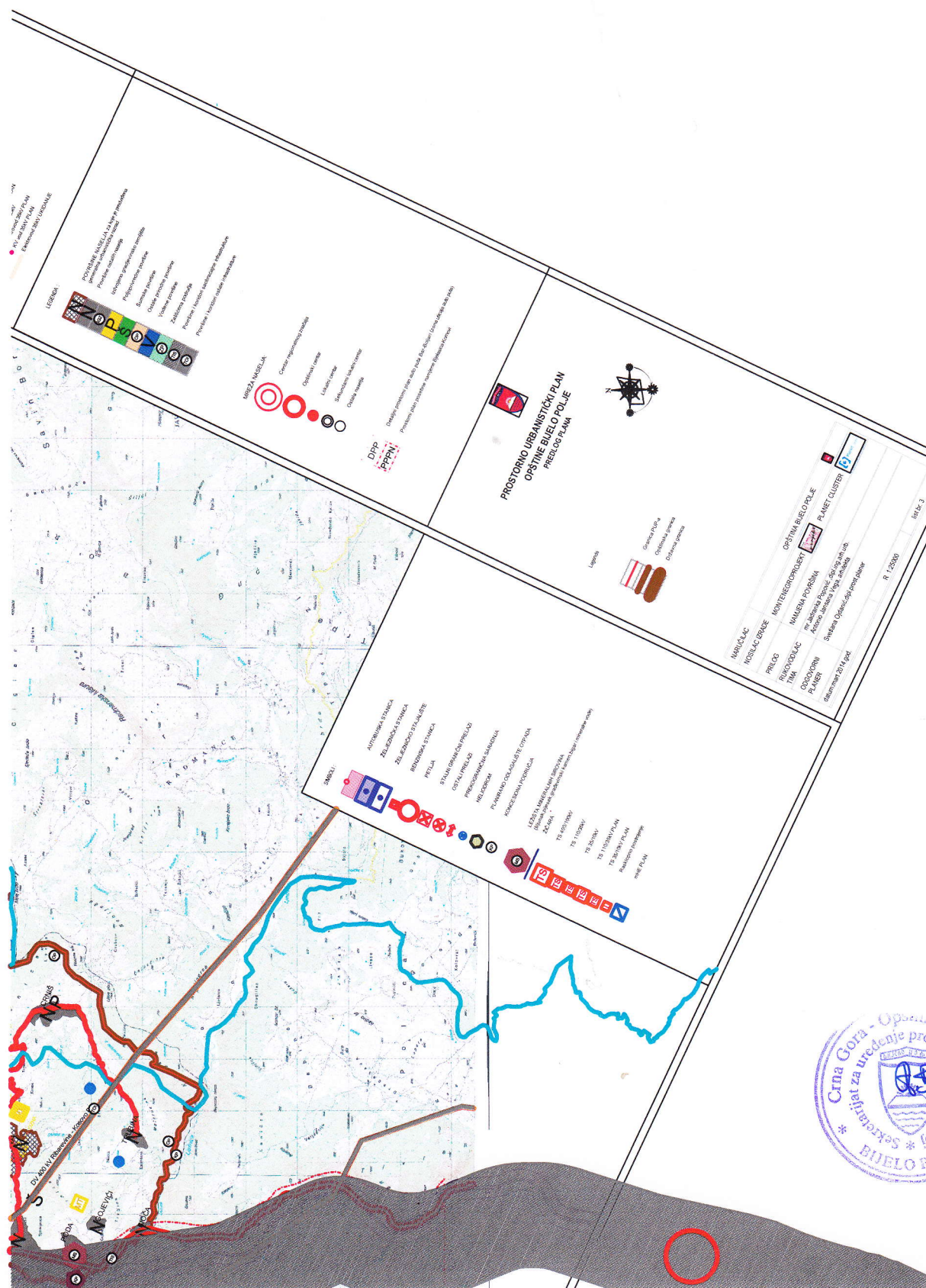
Ovjerava:

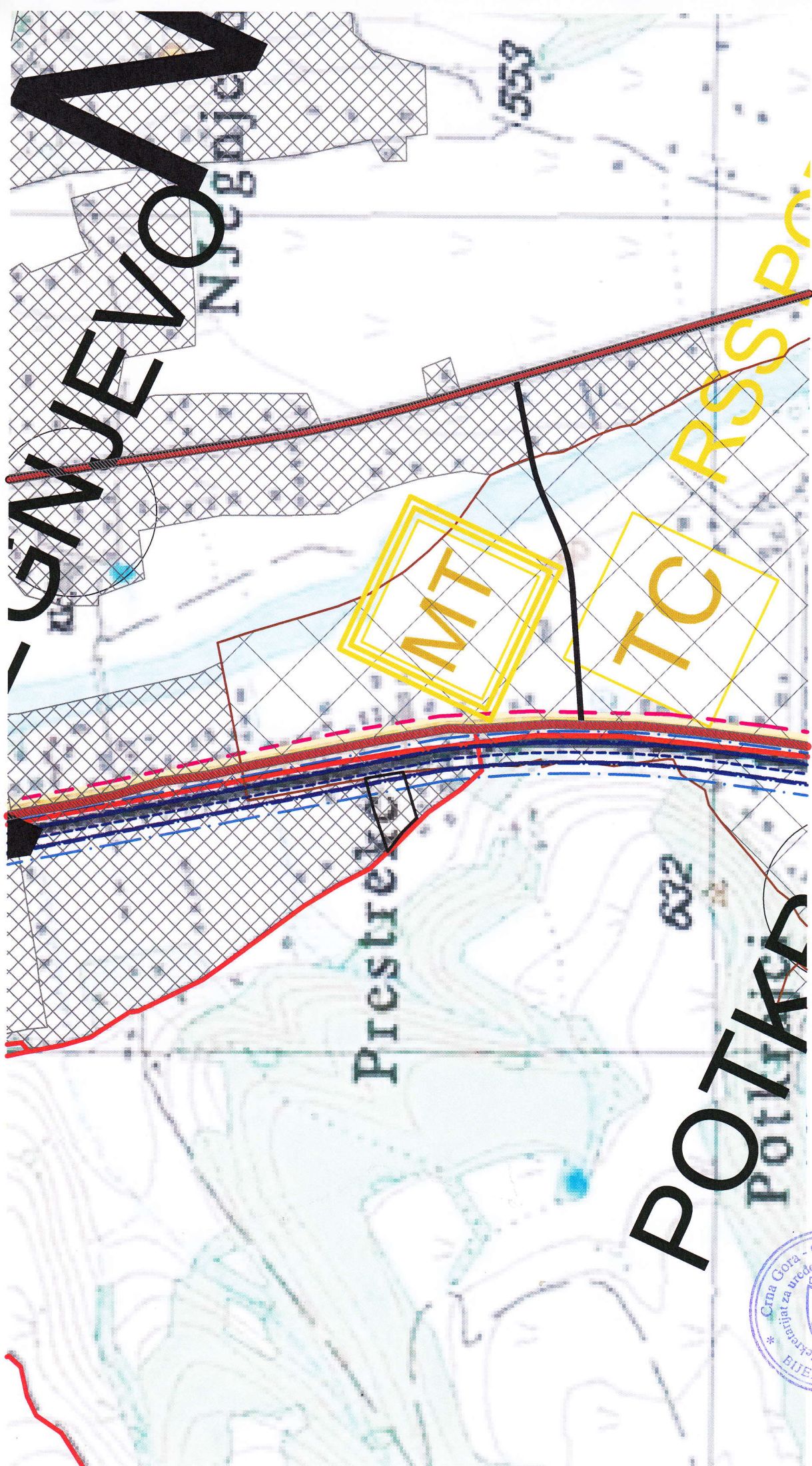
(pecat i potpis)

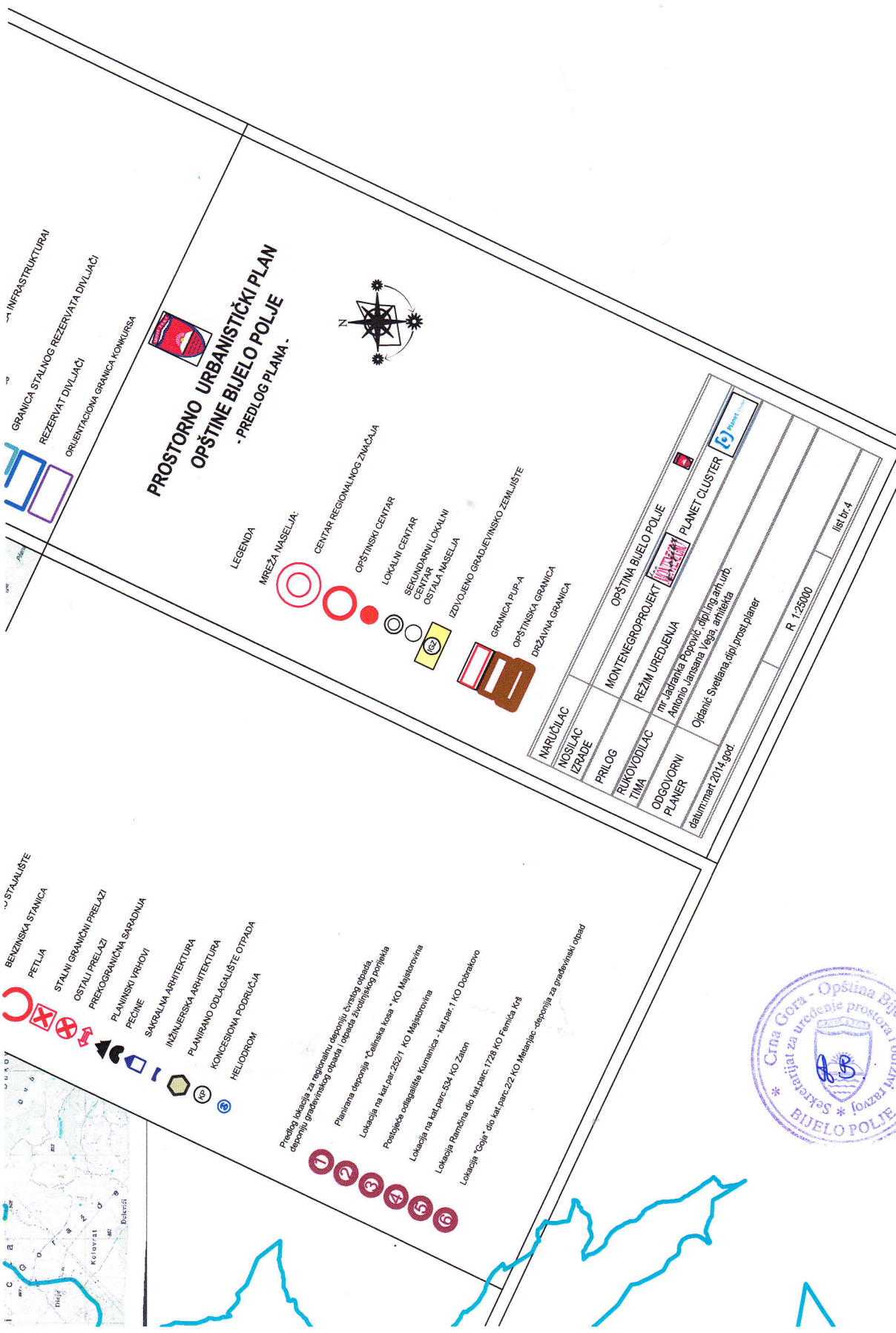
pisak prijave:.....20....god.

pisak promjena:.....20....god.









LEGENDNO

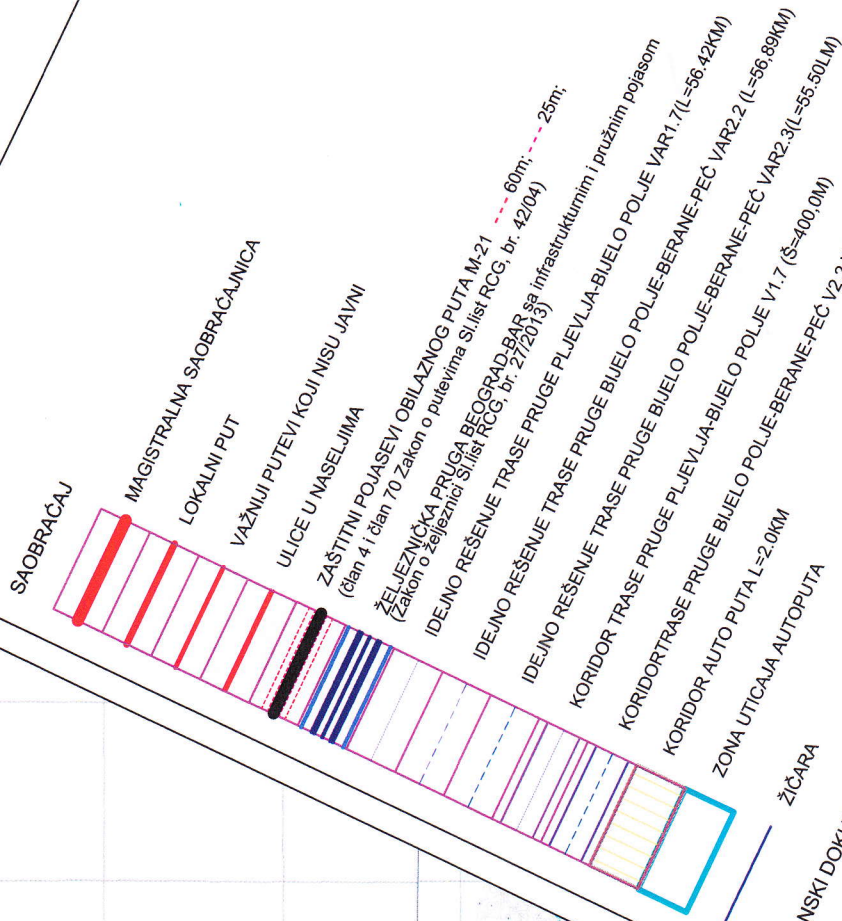
Njegov

Prestreko

632

POTI





SAOBRAĆAJ
MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
LOKALNI PUT
VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
ULICE U NASELJIMA
ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21
(član 4 i član 70 Zakon o putevima Sl. list RCG, br. 42/04)
ŽELJEzniČKA PRUGA BEOGRAD-BAR
(Zakon o Željezničoj Sl. list RCG, br. 27/2013)
IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE
IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ
KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR1.7 (L=56.42KM)
KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.2 (L=56.89KM)
KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.3 (L=55.50LM)
KORIDOR AUTO PUTA L=2.0KM
ZONA UTICAJA AUTOPUTA
ŽIČARA

PLANSKI DOKUMENTI I STUDIJE
DPP
PPPN
DSL
DUP
LSL
DETALJNI PROSTORNI PLAN
PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE
DRŽAVNA STUDIJA LOKALNE
DETALJNI