



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-37/1-15
Bijelo Polje, 10.03.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu AD "Bjelasica Rada" iz Bijelog Polja, sa sjedištem u UL.Industrijskoj, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.14/3 KO Bijelo Polje, 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 i 35/13), i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala u Bijelom Polju ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 2/2008) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju poslovnog objekta, u Ulici Industrijskoj, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.14/3 KO Bijelo Polje, prema parametrima Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala u Bijelom Polju.

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.14/3 KO Bijelo Polje ukupne površine 8201m², upisana je u listu nepokretnosti - izvod 3214, broj 105-956-1673/2015 od 26.02.2015.godine i kopiji plana br.956-105-102/15 od 27.02.2015.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička, nalazi se u urbanističkom bloku I6, u kojoj je dozvoljena izgradnja proizvodnih industrijskih objekata (između ostalih i objekata prehrambene industrije). U okviru ovih kompleksa moguće je predvidjeti i druge namjene (komercijalni sadržaji, sport i rekreacija i sl.) isključivo u funkciji pretežne namjene.

2.Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 8201m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5.

Indeks izgrađenosti na parceli 0,35-1,0.

Najmanji procenat ozelenjenih površina na parceli (bez parkinga) iznosi 20%. Propisani procenat ozelenjenih površina na parceli odnosi se na dioparcele koji ostaje slobodan izgradnjom objekata sa planiranim indeksom zauzetosti za predmetnu parcelu.

Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara. Planirani kapaciteti i urbanistički parametri na predmetnoj urbanističkoj parceli, odnose se zbirno na sve postojeće i novoplanirane objekte.

Maksimalna spratnost objekata je prizemlje i dva sprata (P+2), uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže - u skladu sa zonom u kojoj se nalazi urbanistička parcela.

Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od 12m. Nulta kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.

Gustina zaposlenih - 30 do 150 zaposlenih / ha.

3.Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele, a građevinske linije su na odstojanju od 1,5m, 7,5m i 3m od regulacionih linija shodno izvodu iz grafičkog priloga plana SAOBRAĆAJ, NIVELACIJA I REGULACIJA koji je sastavni dio ovih uslova.

Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica parcele-1/2 visine višeg objekta.

4.Uслови 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.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

5. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko postojeće pristupne interne saobraćajnice na magistralnu saobraćajnicu M21, a shodno izvodu iz grafičkog priloga plana SAOBRAĆAJ, NIVELACIJA I REGULACIJA koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru parcele, a shodno sledećim normativima:

Industrija i skladišta..... 0,25-0,30 PM/1 zaposlenom
Poslovanje (administracija).....1PM/60m2 neto etažne površine.

6. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

7. 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.

8. 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.

9. 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).

10. Zaštita na radu

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7.Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG",br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

11. Pristup objektu invalidnih lica

Investitor je obavezan da obezbijedi nesmetan pristup objektu lica smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

12.Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu u zavisnosti od namjene poslovnog prostora pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07 i 47/13).

13. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji.

14. 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.

15. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod " Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

16. 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.

18. 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.

17. Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

Projektnu 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 sa izvještajem o izvršenoj reviziji 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: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti saglasnost "Put-Grossa" iz Bijelog Polja za izgradnju predmetnog objekta na katastarskoj parceli br.14/3 KO Bijelo Polje, jer je u njihovu korist upisana hipoteka radi obezbjeđivanja potraživanja iz Ugovora o zajmu od 21.03.2005.godine.

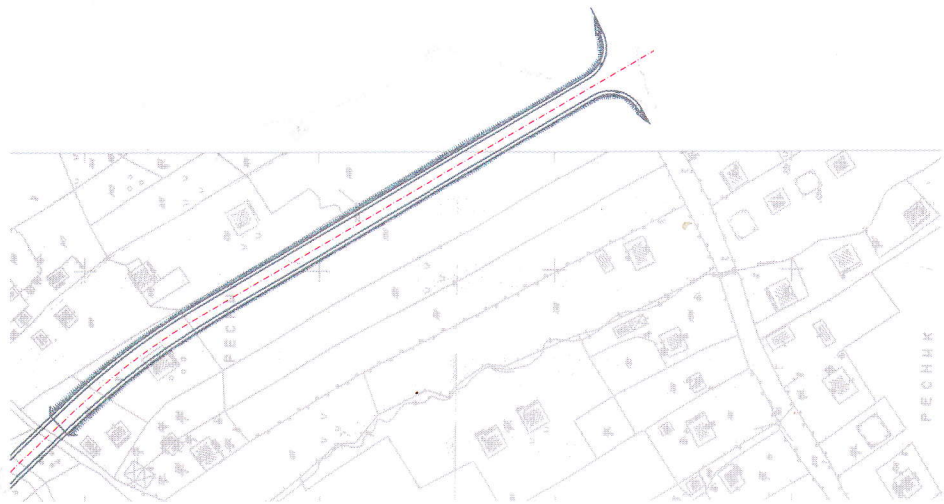
OBRADILA,

Dobрила Bugarin

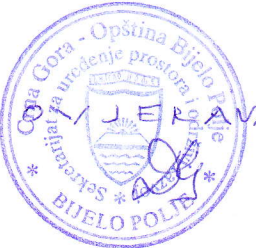
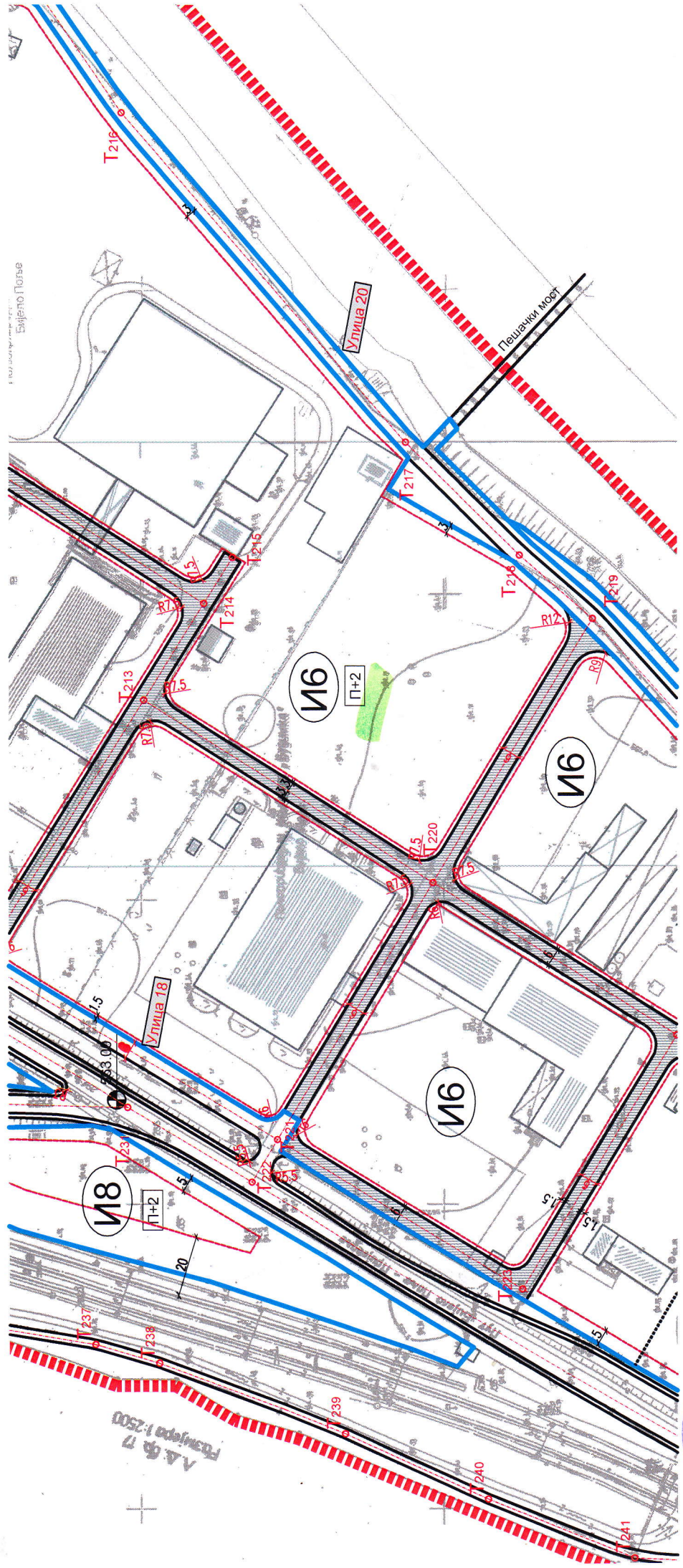
SEKRETAR,

Milanko Minić





Граница захвата измена и допуна ГУП-а K9 Ознака урбанистичког блока претекне намене Постојећа граница парцеле која се задржава Планирана граница парцеле Планирана тачка парцеле Осовина јавне саобраћајнице	
РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА	
ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ	
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА Индустријске зоне и подручја терминала у Бијелом Пољу	
ПАРЦЕЛАЦИЈА са елементима за обележавање	
ЗД Р 1: 1000	

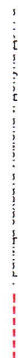
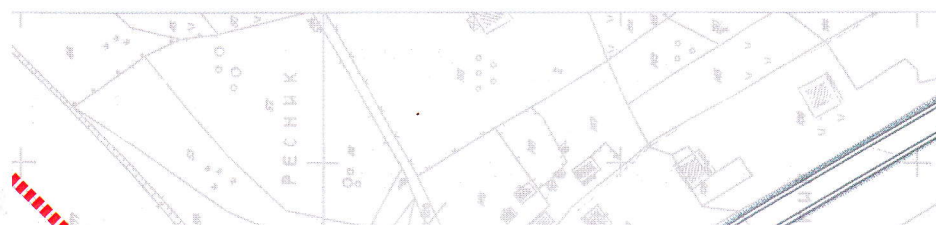


- Граница захвата Измена и допуна ДУП-а
- Ознака урбанистичког блока са претежном наменом
- Саобраћајнице и саобраћајне површине**
- Јавне колске саобраћајнице
- Јавне пешачке саобраћајнице
- Интерне пешачко колске саобраћајнице
- Јавни паркинг простори
- Осовина саобраћајнице
- Темена саобраћајница
- Нивелација и регулација**
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Максимална спратност објеката
- Граница између зона различитих намена и типова изградње
- 564 Висинска нота

РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

ОПШТИНА БИЈЕЛО ПОЉЕ







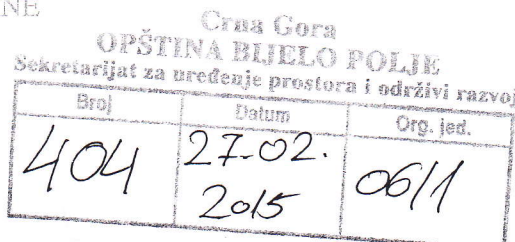
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-1673/2015

Datum: 26.02.2015

KO: BIJELO POLJE



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 SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/1-388, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3214 - 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 ²
14	3		4	30/12/2014	SL.PENEZIČA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		8201
								73.81
								8201
								73.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002003899	AD BJELASICA-RADA SL. PENEZIČA Bijelo Polje	Korišćenje	1/1
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
14	3			1	Voćnjak 2. klase	30/12/2014 11:19
						Hipoteka Hipoteka u korist „Put-Gross“ DOO B.Polje , radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o zajmu od 21.03.2005. godine u iznosu od 265.244,46 eura, a na osnovu notarskog zapisa ugovora o ustupanju potraživanja uz naknadu UZZ br. 301/2014 od 11.07.2014.godine i Službene zabilješke Notara Bogavac Svetozara UZZ br.301/2014 od 18.08.2014.godine i UZZ br.301/2014 od 02.09.2014.godine.

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 pravnik

