



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br. 06/2-131/2-15
Bijelo Polje, 15.10.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Avdić Senada iz Bijelog Polja, naselje Crhalj, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.1127 KO Kradenik, 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 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, 39/13 i 33/14) 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 porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli maksimalne površine 500m² koju čini dio katastarske parcele br.1127 KO Kradenik, u naselju Crhalj 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 Postojeće stanje

Katastarska parcela br.1127 KO Kradenik ukupne površine 7701m², upisana je u listu nepokretnosti prepis 248, broj 105-956-1-7940/2015 od 12.10.2015.godine i kopiji plana br.956-105-401/15 od 13.10.2015.godine iz kojih se vidi da su na parceli izgrađeni kao objekat br.1 porodično stambena zgrada bruto površine osnove 85m² spratnosti podrum i prizemlje, kao objekat br.2 pomoćna zgrada bruto površine osnove 40m² spratnosti prizemlje i objekat br.3 pomoćna zgrada bruto površine osnove 11m² spratnosti prizemlje.

III Planirano stanje

1. 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: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.1127 KO Kradenik prema nekategorisanom putu koji ima svoju parcelu br.1190 KO Kradenik.

Građevinska linija prema nekategorisanom putu 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 snježni, 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.

9. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta na nekategorisani put koji ima svoju parcelu br.1190 KO Kradenik.

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.mc/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.

Zabranjuje se izgradnja objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kv i objekata elektroenergetske infrastrukture.

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na elektroenergetsku mrežu izdati od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić- Elektrodistribucije Bijelo Polje su sastavni dio ovih uslova.

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 kanizacionu 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.

14. Sastavni dio ovih uslova su:

- grafički prilozi, izvodi iz plana
- saglasnost ovjerena kod notara 11.10.2015.godine u Falkenbergu-Švedska koju daje Avdić Semir da njegov brat Avdić Senad može na predmetnoj parceli graditi porodični objekat,
- Notarski zapis UZZ broj 493/2015 od 12.10.2015.godine Bijelo Polje, kojim Avdić Avdulah daje saglasnost bratu Avdić Senadu da može na predmetnoj parceli graditi porodični objekat.

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 i 33/14).

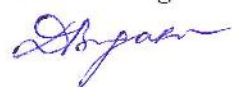
Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

- 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.

OBRADILA,

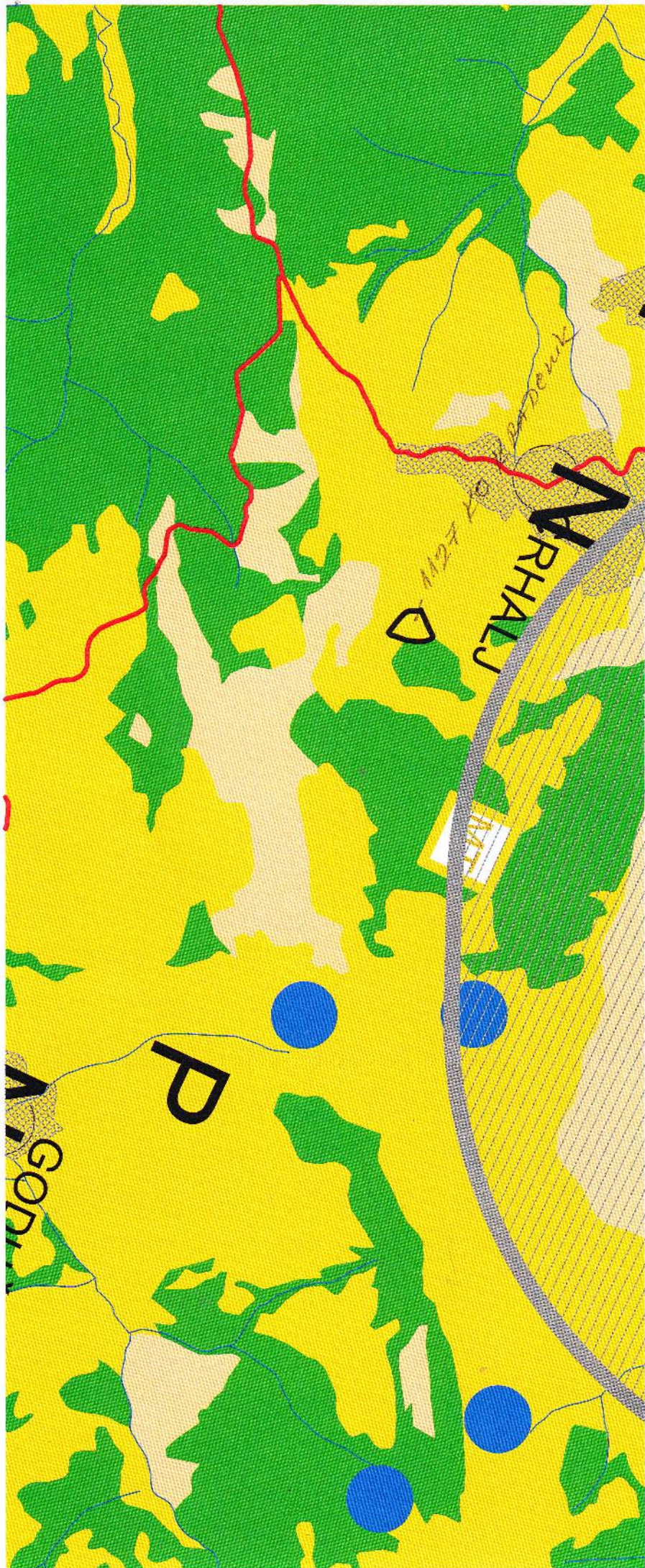
Dobrila Bugarin



VD SEKRETAR,

Aleksandra Bošković



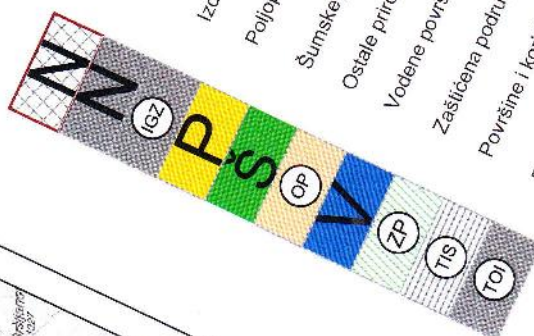


LEGENDA:

POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena
generalna urbanistička razrada
Površine ostalih naselja
Izdvojeno građevinsko zemljište
Poljoprivredne površine
Šumske površine
Ostale prirodne površine
Vodne površine
Zaštićena područja
Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NAC...

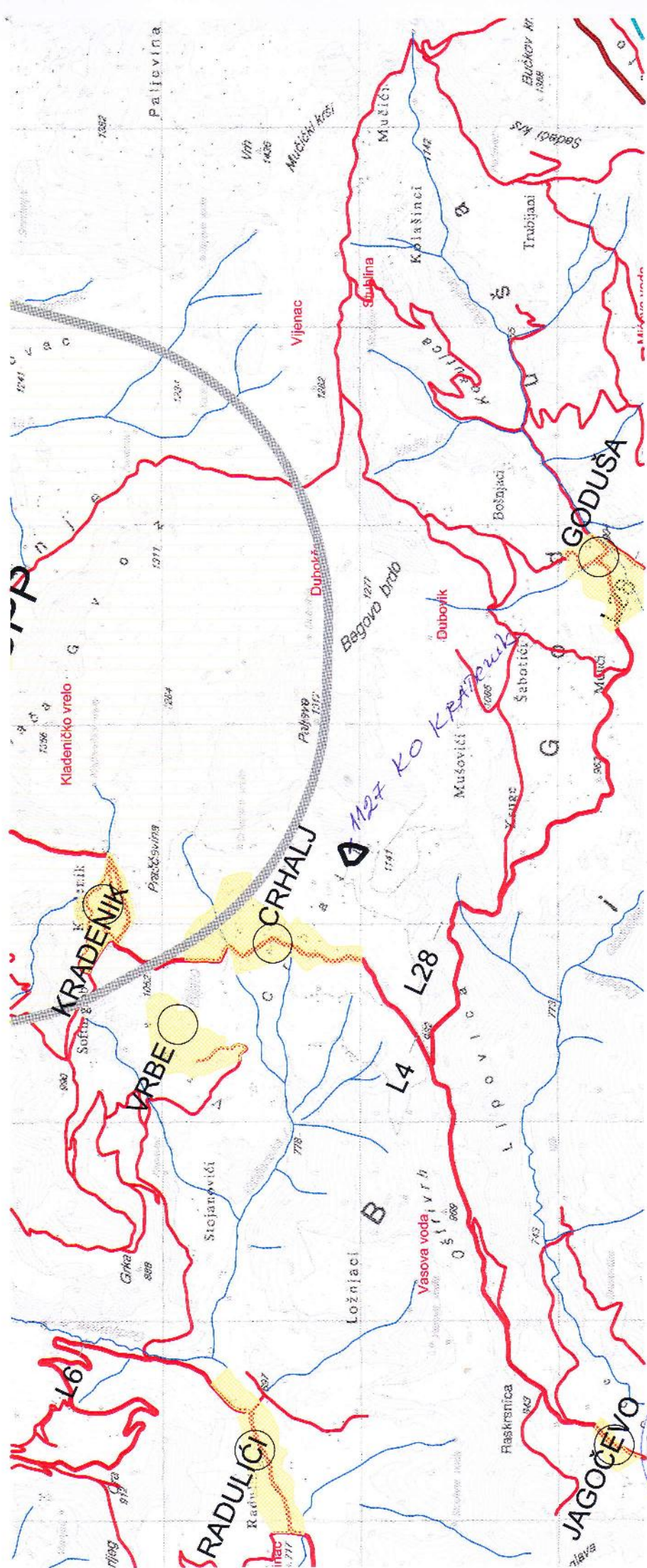
LEGENDA:



POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena
generalna urbanistička razrada
Površine ostalih naselja
dvojeno gradjev.

MREŽA NAC

Sixième



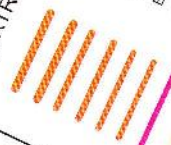
LEGENDA

TELEKOMUNIKACIJE

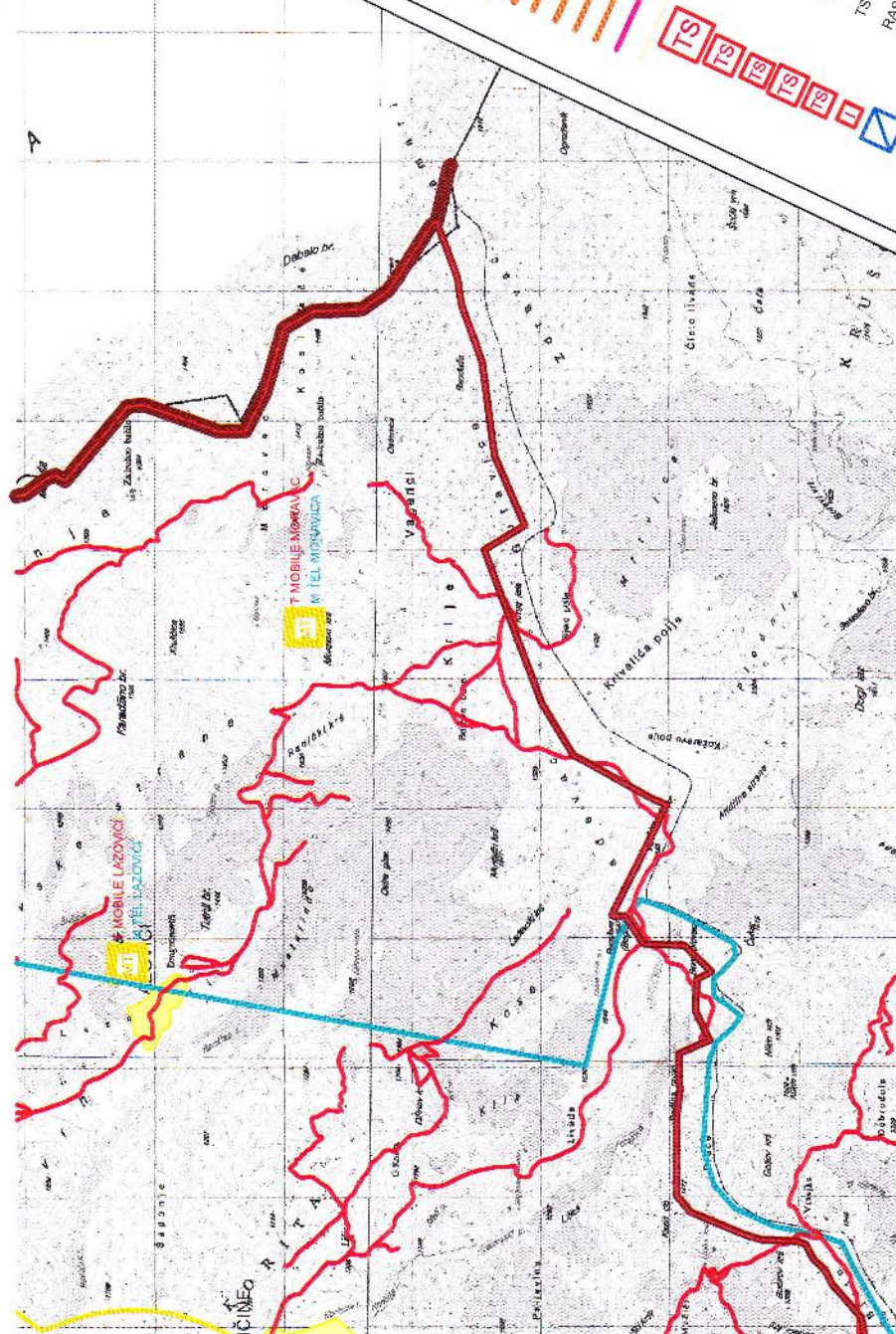


ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR CI POSTOJEĆI
 BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE POSTOJEĆA
 BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE PLANIRANA
 TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
 SA MAGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM
 POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL U VLASNIŠTVU ŽIGG

ELEKTROENERGETIKA



ELEKTROVOD 400 kV
 ELEKTROVOD 220 kV
 ELEKTROVOD 110 kV
 ELEKTROVOD 110 kV PLAN
 ELEKTROVOD 35 kV
 KV VOD 35 kV PLAN
 ELEKTROVOD 35 kV PLAN
 TS 400/110 kV
 TS 110/35 kV
 TS 35/10 kV
 TS 110/35 kV PLAN
 TS 35/10 kV PLAN
 RASPR.



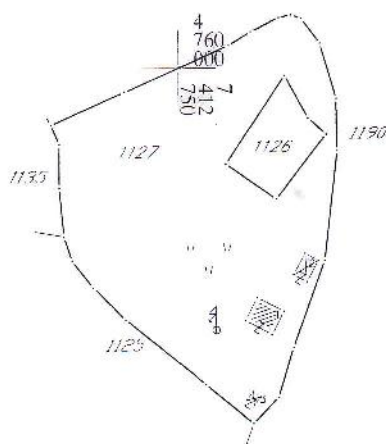




KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

↑
S



4
759
750
7
412
750

4
760
000
7
413
000

4
759
750
7
413
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Č. Klobučar



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-7940/2015

Datum: 12.10.2015

KO: KRADENIK

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. 06/2-131/1-15, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 248 - 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	Prihod
1127		5 42	30/05/2009	GLAVANJE	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
1127		5 42	30/05/2009	GLAVANJE	Livada 6. klase NASLJEDE		7065	24.02
1127	1	5 42	30/05/2009	GLAVANJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		85	0.00
1127	2	5 42	30/05/2009	GLAVANJE	Pomoćna zgrada NASLJEDE		40	0.00
1127	3	5 42	30/05/2009	GLAVANJE	Pomoćna zgrada NASLJEDE		11	0.00

7701 24.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1011983280027	AVDIĆ HAFIZ AVDULAH CRHALJ BB Bijelo Polje	Susvojina	1/3
1002978280028	AVDIĆ HAFIZ SEMIR CRHALJ BB Bijelo Polje	Susvojina	1/3
0808975280133	AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje	Susvojina	1/3

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Soba	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1127		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	1P 85	Svojina 1/1 AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje 0808975280133
1127		1	Nestambeni prostor NASLJEDE 1	1	1P 64	Svojina 1/1 AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje 0808975280133
1127		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P 64	Svojina 1/1 AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje 0808975280133
1127		2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	P 40	Svojina 1/1 AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje 0808975280133
1127		3	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	P 11	Svojina 1/1 AVDIĆ HAFIZ SENAD CRHALJ BB Bijelo Polje 0808975280133

Ne postoje tereti i ograničenja.



1279864





CRNA GORA
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).



Načelnik
Medojević

Medojević Vera, dipl pravnik

