



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br. 06/2-77/2-16
Bijelo Polje, 12.05.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Direkcije za izgradnju i investicije Opštine Bijelo Polje iz Bijelog Polja, sa sjedištem u Sportskom centru Nikoljac, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli koju čine djelovi katastarskih parcela br.220 i 221 KO Ravna Rijeka na Ribarevinama, 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 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, na urbanističkoj parceli maksimalne površine 625m² koju čine djelovi katastarskih parcela br.220 i 221 KO Ravna Rijeka, u naselju Ribarevine u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana 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.220 KO Ravna Rijeka površine 845m², kao i katastarska parcela br.221 KO Ravna Rijeka površine 1683m², upisane su u pribavljenom listu nepokretnosti prepis 425 broj 105-956-4660/2016 od 05.05.2016.godine i kopiji plana br.956-105-138/16 od 06.05.2016.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina



Predmetna urbanistička parcela, nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja 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, u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

2. Urbanistički parametri

Maksimalna površina urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 625 m² i nju čine djelovi katastarskih parcela 220 i 221 KO Ravna Rijeka.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8.

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.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m.

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.

Kota stambenog prizemlja iznosi max. 1,50m u odnosu na kotu terena.

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.220 KO Ravna Rijeka.

Građevinska linija:građevinska linija kao kod susjednih objekata.

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

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. 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.

9. Uređenje terena

Stamp
Bjelopoljski
kraj

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

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta (parcela 218, 219 i 220 KO Ravna Rijeka) direktno na lokalni put Ribarevine-Ostrelj.

U okviru slobodnih površina organizovati parkinge po principu: stanovanje (na 1000 m² stambenog prostora) -----15PM.

Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.

11. 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.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

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.

12. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu, prema uslovima DOO Vodovod " Bistrica", koji će biti sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

13. 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.

14. 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.

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

Projektну 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.

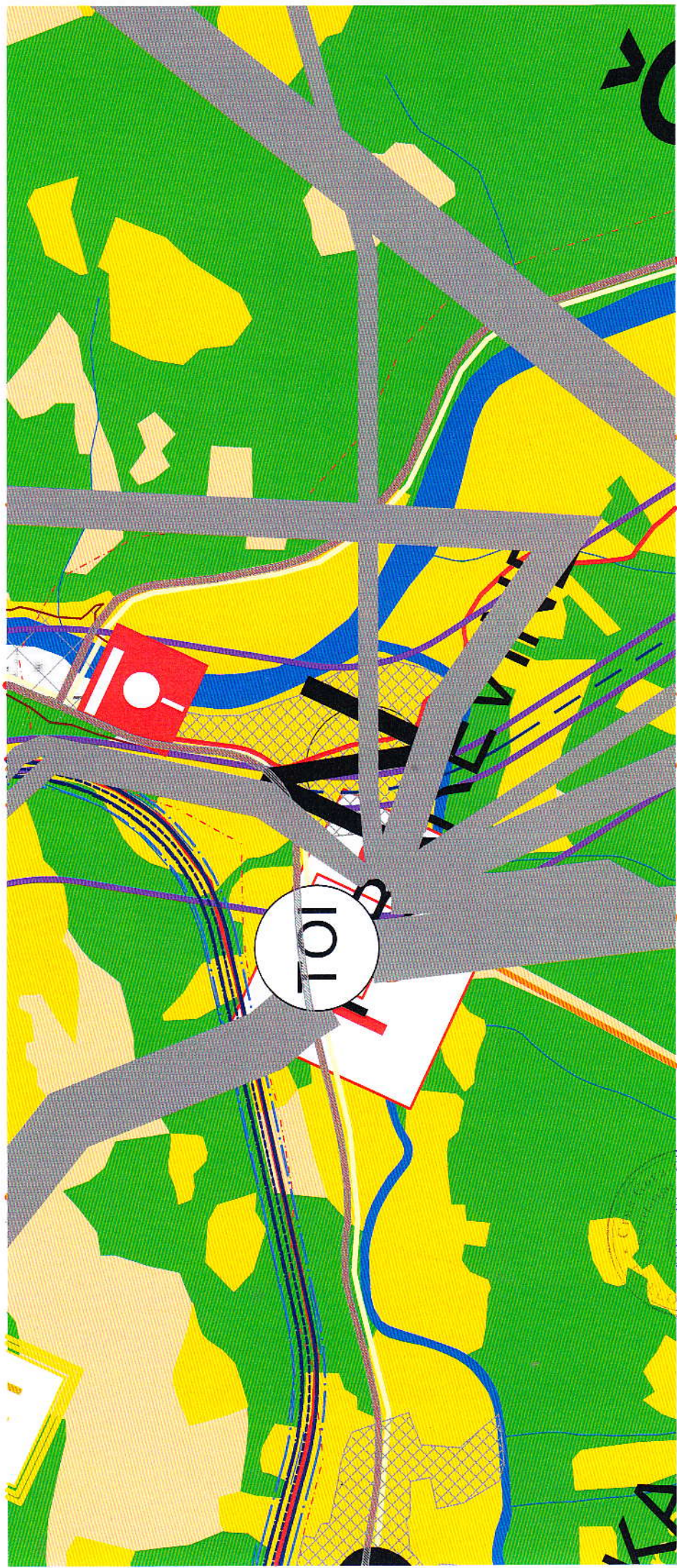
Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta na osnovu kog su izdati.

VD SEKRETAR,



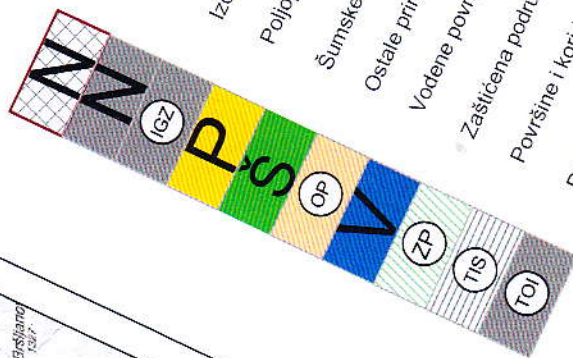
Aleksandra Bošković

Bošković



od 35kV UKIDANJE

LEGENDA :



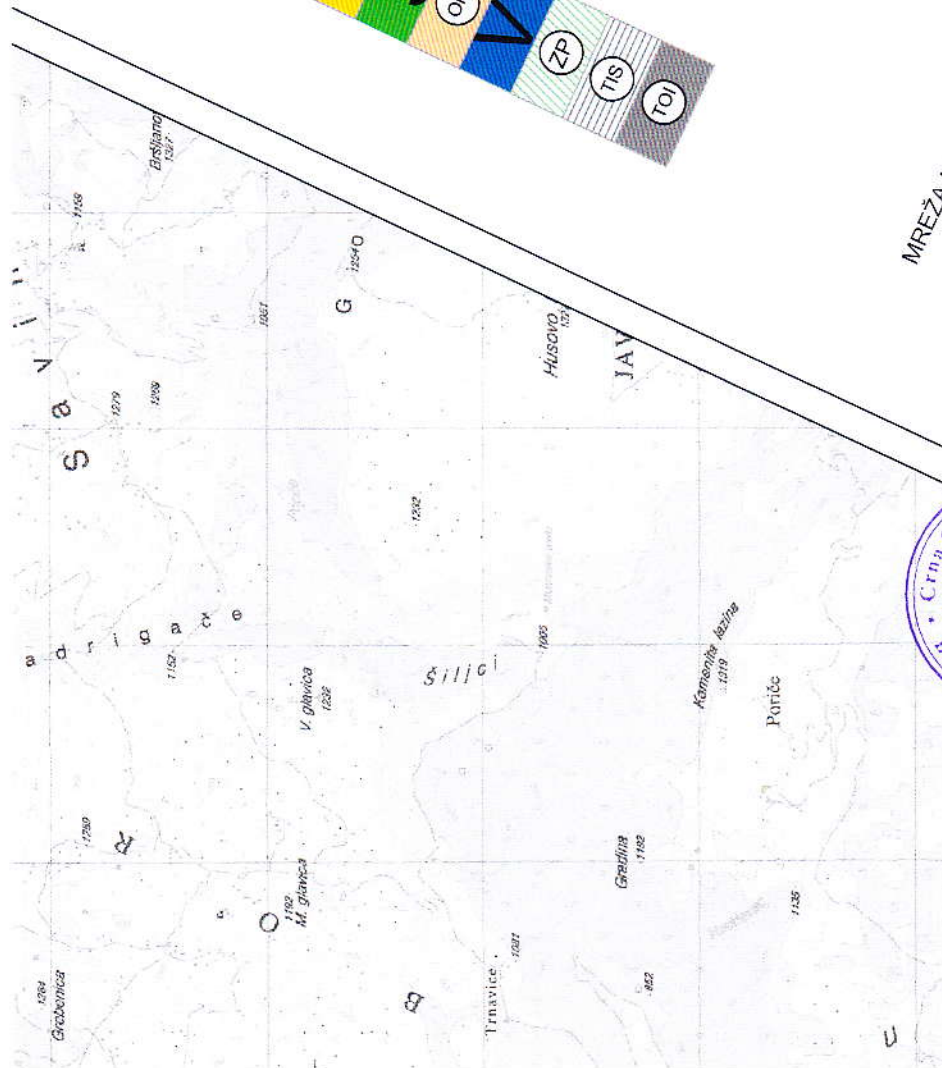
POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena
generalna urbanistička razrada
Površine ostalih naselja
Izdvojeno građevinsko zemljište

Poljoprivredne površine
Šumske površine
Ostale prirodne površine

Vodene površine
Zaštićena područja

Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA *

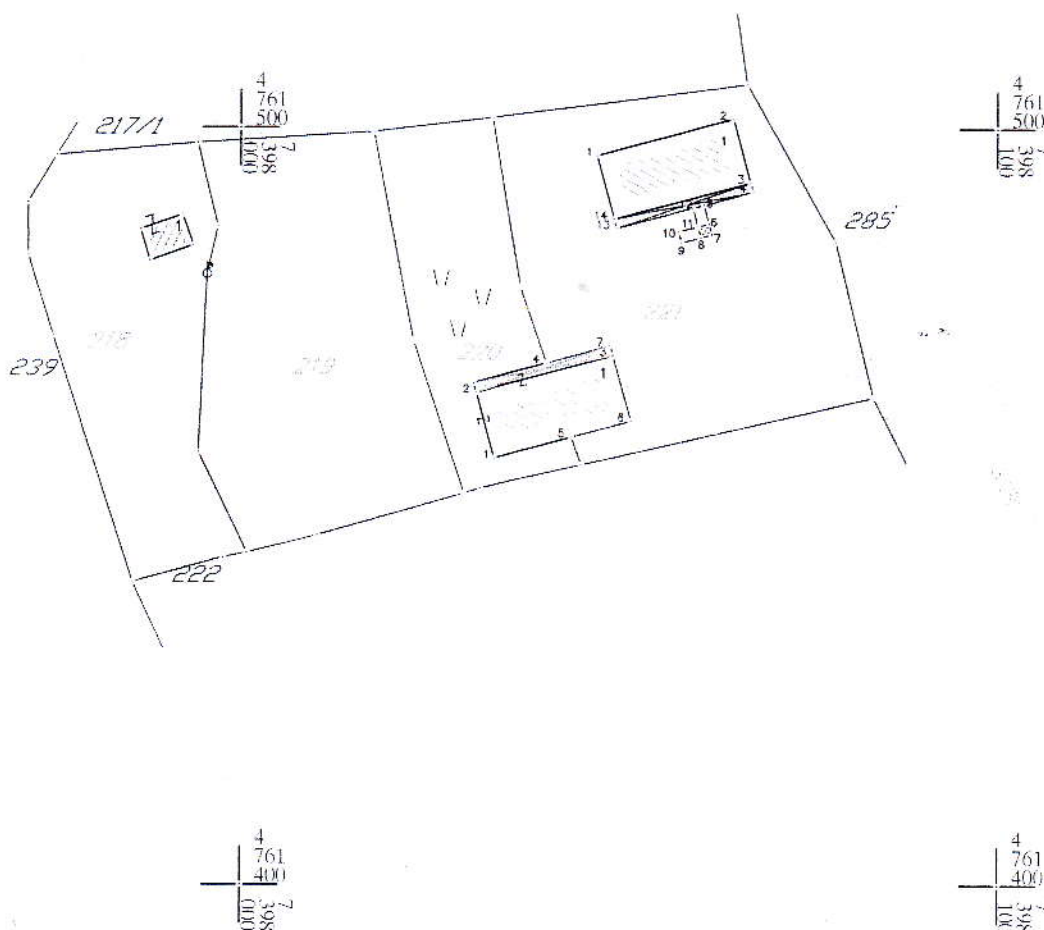


Datum: 06.05.2016.



Parcele: 218, 219, 220, 221

Razmjera 1:1000



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-4660/2016

Datum: 05.05.2016

KO: RAVNA RIJEKA

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.06/2-77/1-16, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 425 - PREPIS

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
218			28/10/2010	PRŽIKA	Dvorište ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		500	0.00
218			28/10/2010	PRŽIKA	Pašnjak 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		516	1.24
218	1		28/10/2010	PRŽIKA	Ruševina ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		28	0.00
219			28/10/2010	PRŽIKA	Njiva 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1426	14.26
220			28/05/2015	PRŽIKA	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		653	3.98
220	1		28/05/2015	PRŽIKA	Stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		192	0.00
221			30/12/2015	PRŽIKA	Zemljište uz zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1522	0.00
221	1		30/12/2015	PRŽIKA	Stambene zgrade ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		161	0.00
251	2		28/10/2010	PRPUČA	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		500	3.15
							5498	22.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6028000001847	CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
218		1	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 28	Svojina 1 / 1 CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 6028000001847
220		1	Stambene zgrade GRAĐENJE	2013	P1 192	Svojina 1 / 1 CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	1	P 28	Svojina 1 / 1 CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	2	P 27	Svojina 1 / 1 CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 6028000001847

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	3	P 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	4	P 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	5	P 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	6	P1 28	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	7	P1 28	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	8	P1 28	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	9	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	10	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
220		1	Nestambeni prostor GRADENJE 1	11	P1 25	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambene zgrade GRADENJE	2010	P2 161	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	1	P 41	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	2	P 40	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 20	3	P 53	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	4	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	5	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	6	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	7	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRADENJE 10	8	P1 27	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL.OPŠTINA B.POLJE UL.SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
221		1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 1	9	P1 21	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	10	PN 29	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	11	PN 30	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	12	PN 29	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	13	PN 29	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847
221		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 2	14	PN 29	Svojina CRNA GORA-SUB. RASPOL. OPŠTINA B. POLJE UL. SLOBODE B.B. Bijelo Polje Bijelo Polje 1 / 1 6028000001847

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
220		1		1	Stambene zgrade	28/05/2015 14:15	Prekoračenje dozvole Prekoračenje građevinske dozvole u površini od 31 m2
220		1		2	Stambene zgrade	28/05/2015 14:16	Objekat nema upotrebnu dozvolu Nema upotrebnu dozvolu za površinu od 31 m2

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: *[Signature]*
Medojević Vera, dipl. pravnik