



**Crna Gora**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Br. 06/2-115/1-16  
Bijelo Polje, 05.08.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Božović Milana iz Bijelog Polja, naselje Zaton, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.1279 KO Zaton, 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 parcele 600m<sup>2</sup> koju čini dio katastarske parcele br.1279 KO Zaton, u naselju Zaton u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje.

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m<sup>2</sup> 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.1279 KO Zaton ukupne površine 1166m<sup>2</sup>, upisana je u listu nepokretnosti - izvod 538, broj 105-956-6879/2016 od 25.07.2016.godine i kopiji plana br.956-105-225/16 od 26.07.2016.godine.

#### **III Planirano stanje**

##### **1.Namjena površina**



Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela nalazi se u zoni mješovite namjene koja je predviđena za stanovanja male gustine SMG-TIP 1 i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Na predmetni prostor, koji se nalazi u Generalnom urbanističkom rješenju sekundarnog opštinskog centra Zaton shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se smjernice Generalnog urbanističkog rješenja.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

## 2. Urbanistički parametri

Maksimalna površina urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 600 m<sup>2</sup>.

Maksimalni indeks zauzetosti jedne parcele je 0,3.

Maksimalni indeks izgrađenosti jedne parcele je 1,0.

Maksimalna spratnost objekata je tri (3) nadzemne etaže.

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 1,50 m u odnosu na kotu terena.

## 3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.1279 KO Zaton prema opštinskom nekategorisanom putu koji ima svoju parcelu br.2860 KO Zaton.

Građevinska linija prema nekategorisanom putu (koji ima svoju parcelu br.2860 KO Zaton) je na rastojanju 4m od regulacione linije.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 1.50m od ograde daljeg i 2.50m od bližeg susjeda.

## 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 CG", 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 priključuju direktno na postojeći nekategorisani put koji ima svoju parcelu broj 2860 KO Zaton.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :

ina  
edena  
POL

stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup> stambenog prostora) -----15 PM.

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.me/pdf/06\\_04/TehPrep%20Prikljucenje%20NNM.pdf](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.

Pri izgradnji objekta neophodno je pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova, a koji govore o minimalnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Zaštitna zona 10 kV dalekovoda, u kojoj je zabranjena izgradnja objekata, iznosi min. 5m lijevo i desno od horizontalne projekcije najbližeg provodnika.

#### 11. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

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 termoizolacije 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.

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, 39/13 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.

Sastavni dio ovih uslova su i izvodi iz predmetnog Plana.

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

OBRADILA,

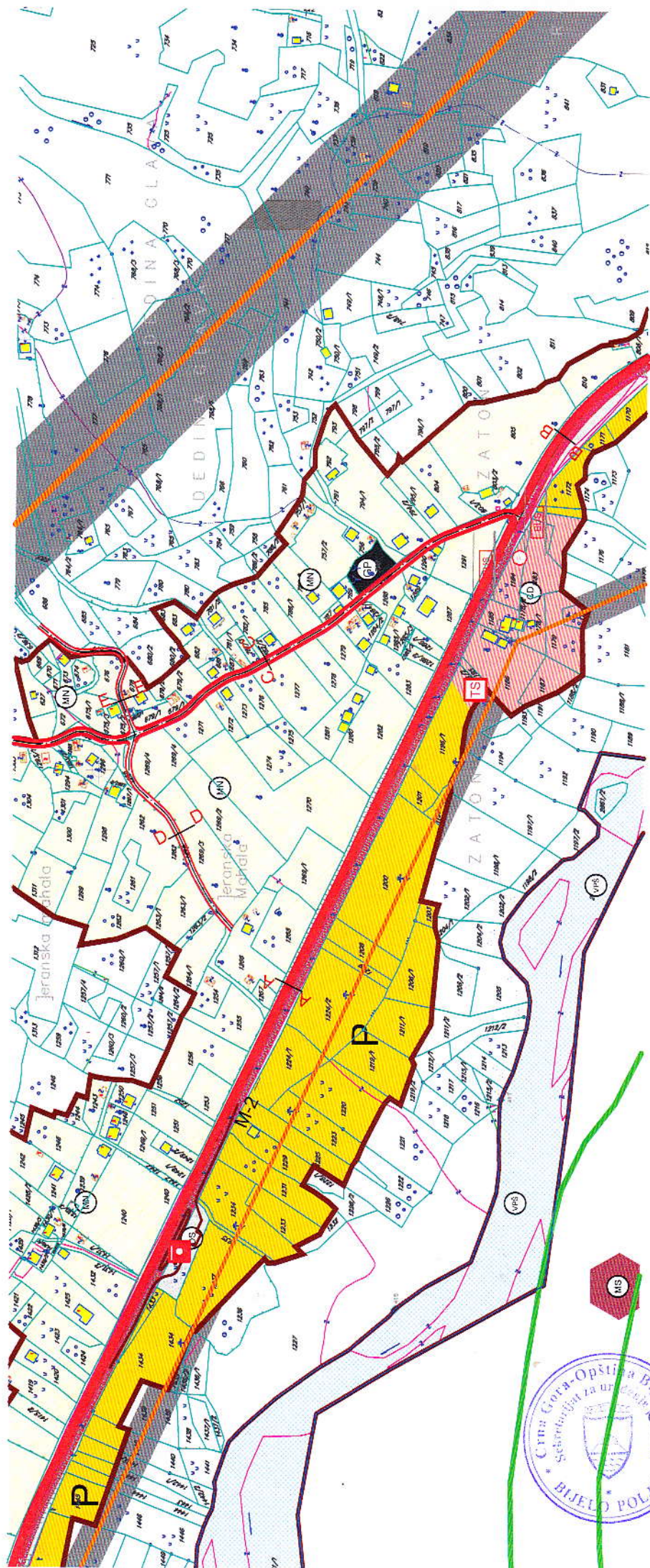
Dobрила Bugarin



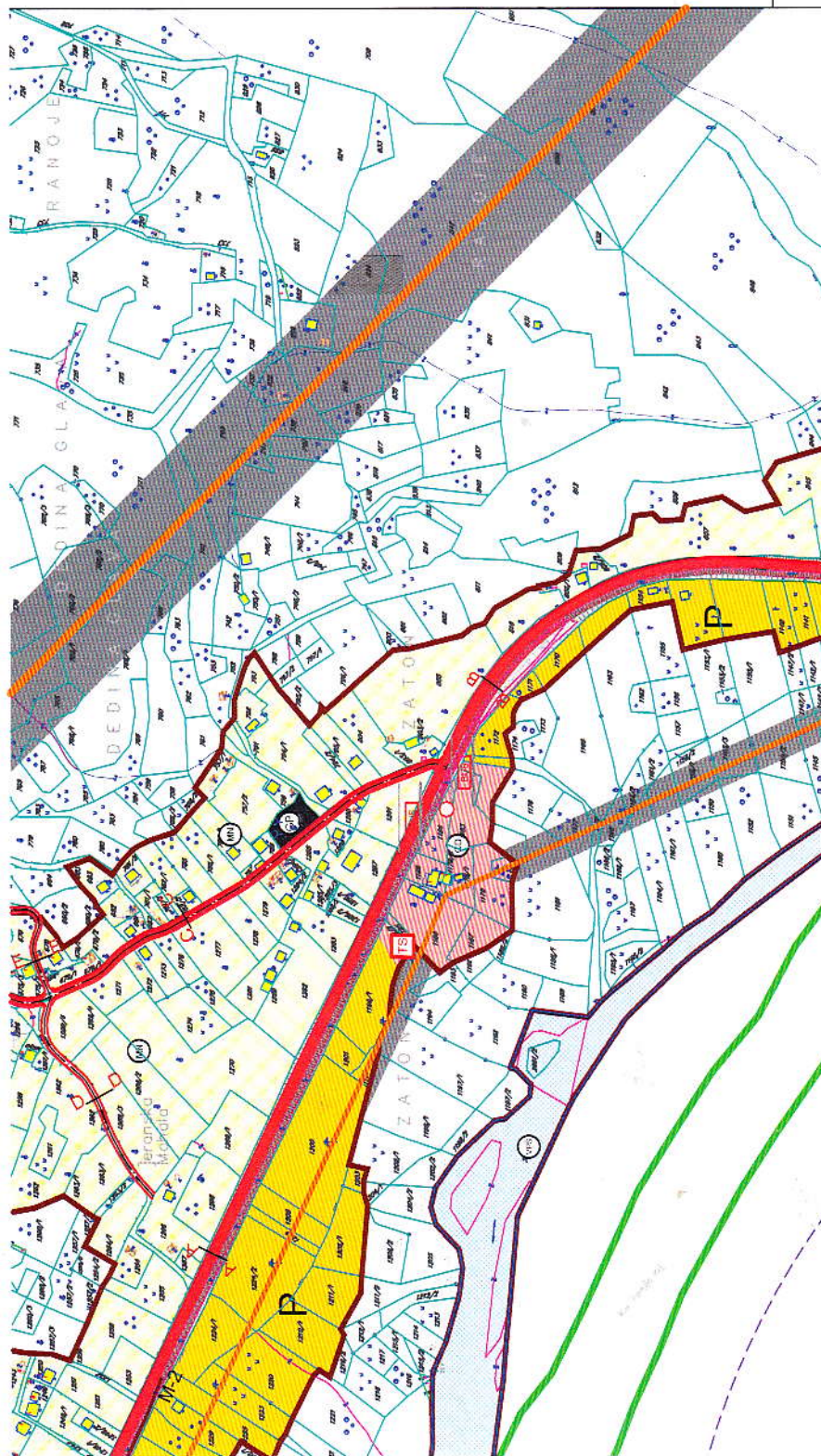
SEKRETAR,

Aleksandra Bošković





284



# LEGENDA:

|  |                                              |  |                                                |  |                                         |
|--|----------------------------------------------|--|------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|
|  | Površine centalnih djelatnosti               |  | Magistralni put                                |  | Koridor elektroenergetika 33kV          |
|  | Površine regulativne namjene                 |  | Sabirna ulica                                  |  | Koridor elektroenergetika 400kV         |
|  | Stambovanje manje gustoće                    |  | Prilazna ulica                                 |  | Regulacija rijeke (um (prema projektu)) |
|  | Površine za industriju i proizvodnju         |  | Autobusko stajalište                           |  |                                         |
|  | Površine školske i socijalne zaštite         |  | Vijetne V2.1 i V2.3 putne                      |  |                                         |
|  | Površine za sport i rekreaciju               |  | Bijelo Polje-Berane Peć sa karidrom 50m i 400m |  |                                         |
|  | Početne površine                             |  | Ciznaka puta                                   |  |                                         |
|  | Površine groblja                             |  |                                                |  |                                         |
|  | Površine šuma                                |  |                                                |  |                                         |
|  | Površine specijalne namjene                  |  |                                                |  |                                         |
|  | Površine kopnenih voda                       |  |                                                |  |                                         |
|  | Površine drumskog saobraćaja benzinska pumpa |  |                                                |  |                                         |

## GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE SEKUNDARNOG OPŠTINSKOG CENTRA



ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

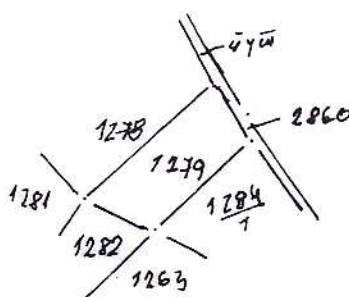
# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2.500.....

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Зотич

Власник - корисник Божовић Ђуро Милан - својина 1/1



Редни број списка катастарских такса .....

| Број парцеле | Култура | Класа | Потез - звано мјесто | Површина |    |                | Кат. приход |    |
|--------------|---------|-------|----------------------|----------|----|----------------|-------------|----|
|              |         |       |                      | ha       | ar | m <sup>2</sup> | Еуро        | ц. |
| 1279         | Њива    | 1     | Махала               |          | 11 | 66             |             |    |
|              |         |       | ЈКУНО:               |          | 11 | 66             |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |
|              |         |       |                      |          |    |                |             |    |

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



Тврди и овјерава

Б. Поље 26.03.2016 год.

*[Signature]*

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTEPODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-6879/2016

Datum: 25.07.2016

KO: ZATON

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 SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA BR.06/1-2512/1, , izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 538 - 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 |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 1279         |             | 9<br>14    | 03/06/2016  | MAHALA                       | Njiva 2. klase<br>PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA |            | 1166                    | 14.69  |
|              |             |            |             |                              |                                           |            | 1166                    | 14.69  |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto    | Osnov prava | Obim prava |
|------------------------|------------------------------------------|-------------|------------|
| 0512986280015          | BOŽOVIĆ DJURO MILAN<br>ZATON ZATON Zaton | 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).



Nacelnik:

Medojević Vera, dipl pravnik

