



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
-Sekretarijat za uređenje prostora
Br.032-352-3246-06/5-109/1-17
Bijelo Polje, 16.11.2017.godine.

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Međedović Fuada iz Bijelog Polja od 13.09.2017.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično-stambenog objekta na katastarskoj parceli br.3739/4. KO Bijelo Polje, naselje Gornje Loznice, shodno Odluci o 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, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi" br.23/12), i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
- za izradu tehničke dokumentacije-

za izgradnju porodično-stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele br.210 nastaloj od katastarske parcele br.3739/4, upisana u listu nepokretnosti br.4166. KO Bijelo Polje, u području zahvata DUP-a naselja Gornje Loznice.

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 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Resnik, opštine Bijelo Polje u zoni namijenoj za mješovite namjene(MN), gdje je moguće graditi stambene, poslovne, ugostiteljske, zanatske objekte, te objekte koji svojim radom ne zagađuju životnu sredinu.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

III Urbanistički parametri

Veličinu objekata, gabarite usaglasiti sa funkcijom objekata i primjenjenom tehnologijom, a u skladu sa standardima i normativima za izgradnju ove vrste objekata. Tehnička dokumentacija za izgradnju objekata mora da sadrži podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne infrastrukture.

1.Regulacija.

Maksimalna spratnost na parcelama od preko 500 m² je prizemlje, tri sprata i potkrovlje(P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22,0 m.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,6.

Nijesu dozvoljeni prepusti na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,50 m, bez saglasnosti susjeda.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 3,0.

Građevinska linija je udaljena je 7,0m, od regulacione(obilaznice),a od od ivice trotoara ulice br.5, iznosi 3,0m, dok se regulaciona linija poklapa sa ivicom trotoara saobraćajnice-ulice.

Minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je 1,50 m dok međusobna udaljenost od susjednih objekata biti udaljeni minimalno 4,0 m.

Objekat postaviti na ili iza zadate građevinske linije.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,50 m a od stambenog objekta 2,50 m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih.

Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1,40 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40 m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

2. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima,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, četvero-vodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

3. Saobraćaj

Predviđeno je da se objekat priključuje na pristupni put-ulicu kao u grafičkom dijelu saobraćaja, tj. sa planirane ulice obelježene br.4.

4. Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza) izdati građevinska dozvola za izgradnju predmetnog objekta.

5. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika.

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

6. 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.

7. Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija sa ucrtanim pristupnim putem (sa upisanim katastarskim parcelama preko kojih prolazi isti) do javnog puta.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli.

8. 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).

9. Mjere zaštite na radu

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG", br.26/10, 73/10, 40/11) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" br.79/04, "Sl.list CG" br.26/10, 73/10, 40/11).

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/Teh.Prep.20_priključenje%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 Podgorica br.05-5178/1, od 30.11.2011.godine u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove 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.

11. Vodovodne i kanalizaciona mreža

Vodovodnu i kanalizacionu mrežu uraditi prema izdatim uslovima od strane D.o.o. Vodovod "BISTRICA" Bijelo Polje.

12. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

Pri planiranju slobodnog prostora treba razmišljati prije svega o zaštiti postojećih prirodnih pejzaža, a zatim i o strukturnoj, estetskoj i sanitarno – higijenskoj funkciji zelenih površina i njihovoj mogućoj primjeni, kroz objektivno utvrđivanje mogućnosti samog prostora i detaljnim upoznavanjem sa ekološkim zakonitostima koje djeluju na posmatranom području.

13. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu za ovu vrstu objekata nije potrebno 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 CG", br.20/07).

14. 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

15. 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.

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

Tehničku dokumentaciju raditi shodno važećim zakonskim propisima.

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

OBRADIO

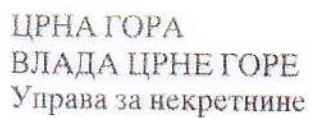
Feriz Bahović



SEKRETAR

Aleksandra Bošković

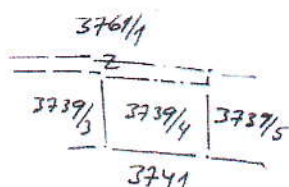




КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Власник - корисник Методобит Речей фонд



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

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

Тврди и овјерава

16-17-

2017 ГОД.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTIPODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJEBroj: 105-956-8329/2017
Datum: 16.11.2017
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 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-109/1-17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4166 - 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
3739	4		42 204	03/05/2017	SELIČTE	Voćnjak 2. klase ODRŽAJ, POKLON		870	7.83
								870	7.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MEDJEDOVIĆ REDŽEP FUAD	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).

Načelnik: *[Signature]*

Kurćehajić Haris, dipl pravnik

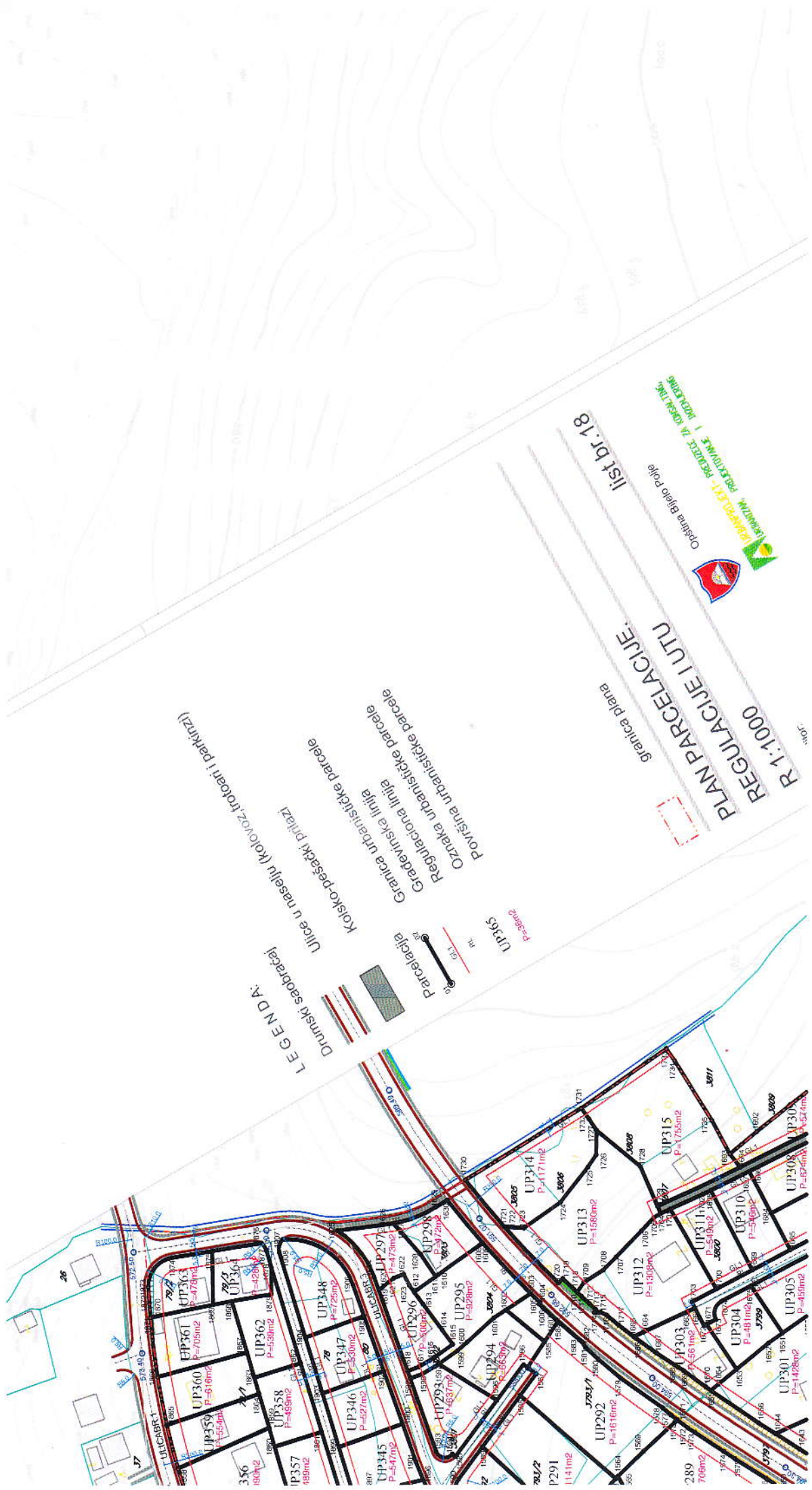


PLAN NAMENNE POVRŠINA
granca plana

[illegible]



OUVERA
Felsőhuta



list br. 18

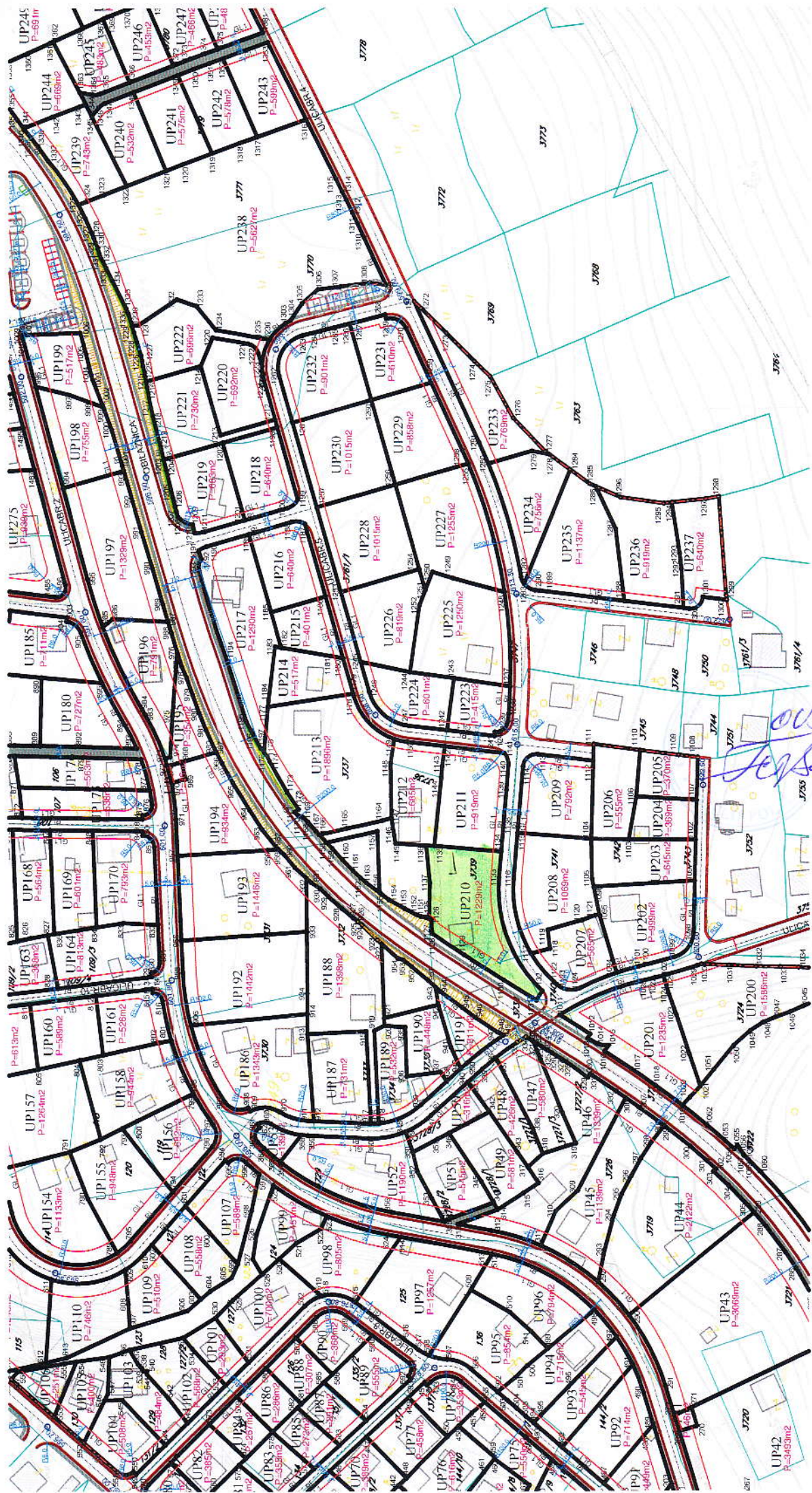
PLAN PARCELACIJE I UTU

R 1:1000

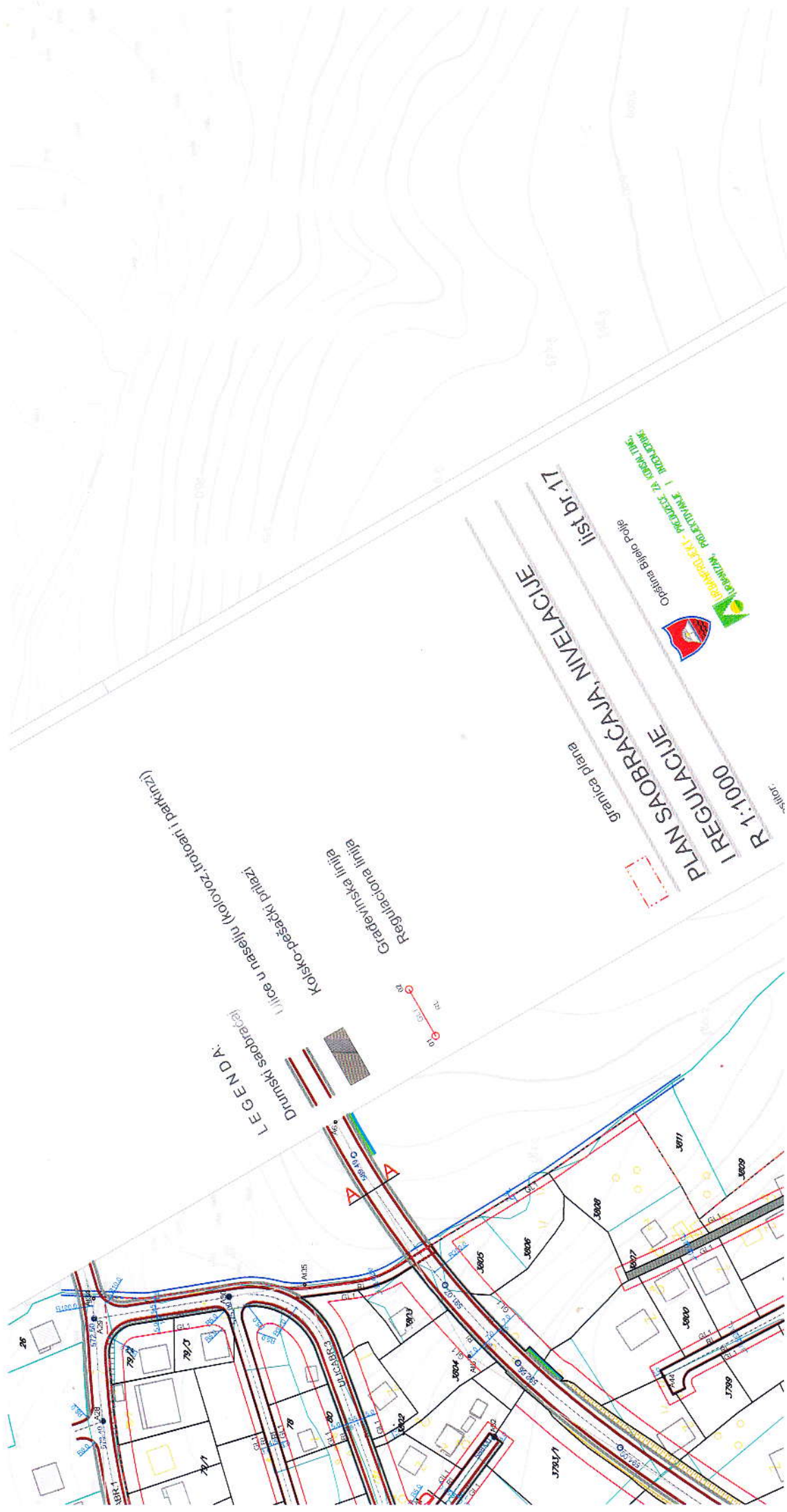
LEGENDA:

- Dumski sabiratelj
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkiri)
- Kotirsko-pješak prijelaz
- Granična urbanističke parcele
- Regulacijska linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Parcelacija





OWERAVA
Sepsalovet



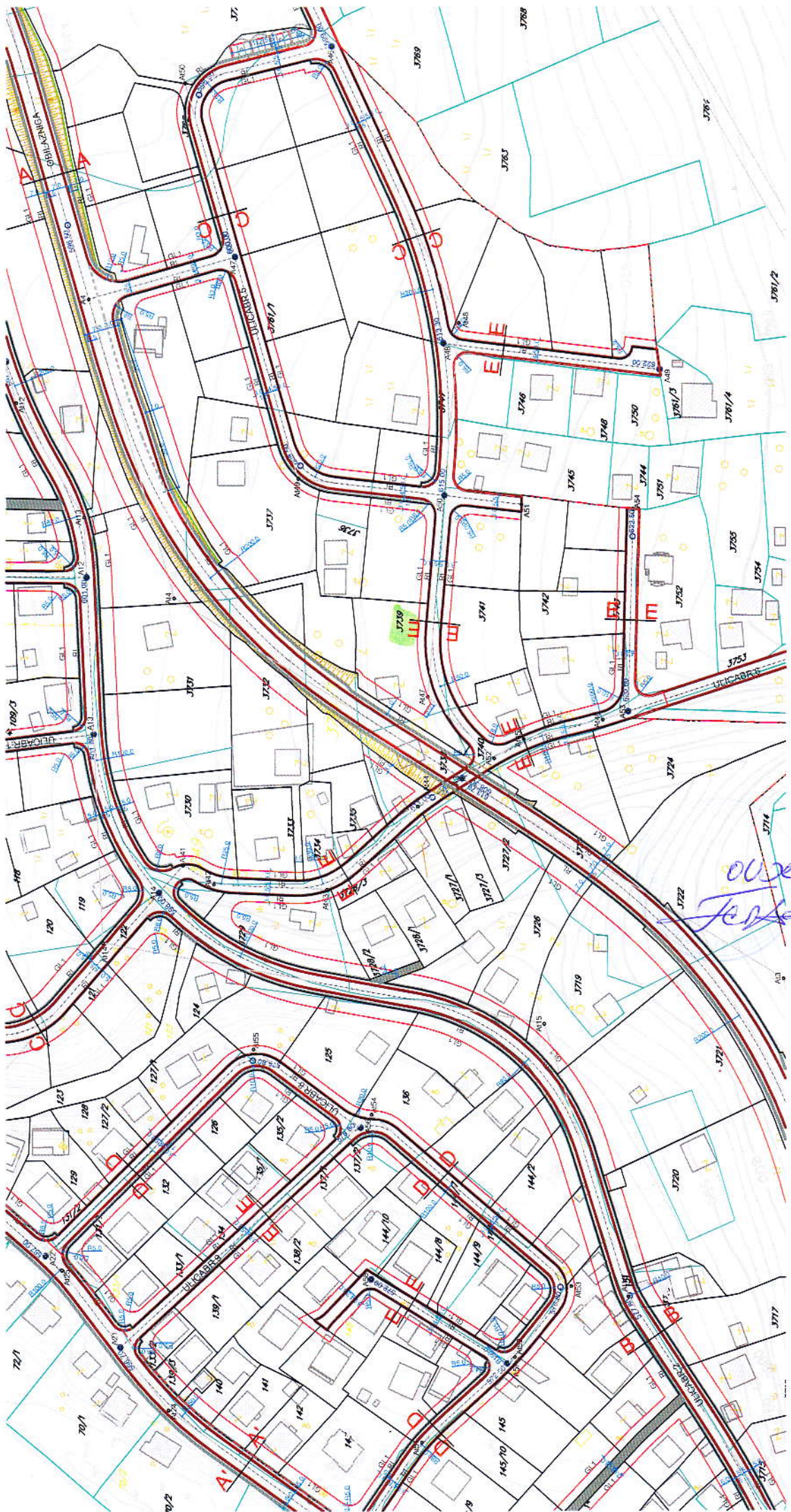
OPĆINA BRIJUNI
POSREDOVANJE I REGULACIJE
POSREDOVANJE I REGULACIJE

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE
I REGULACIJE
R 1:1000
list br. 17

granica plana

LEGENDA:
Dumski saobraćaj
Iliče u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
Kološćo-pješćki priaz
Regulaciona linija
Gradišćinska linija

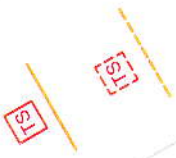




OUKRAVA
Jednotlivců



LEGENDA:



Postojeća TS 10/0.4kV
Postojeći 10kV-ni kabal
Planirana TS 10/0.4kV
Planirani 10kV-ni kabal

granica plana
list br.21
R 1:1000
PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



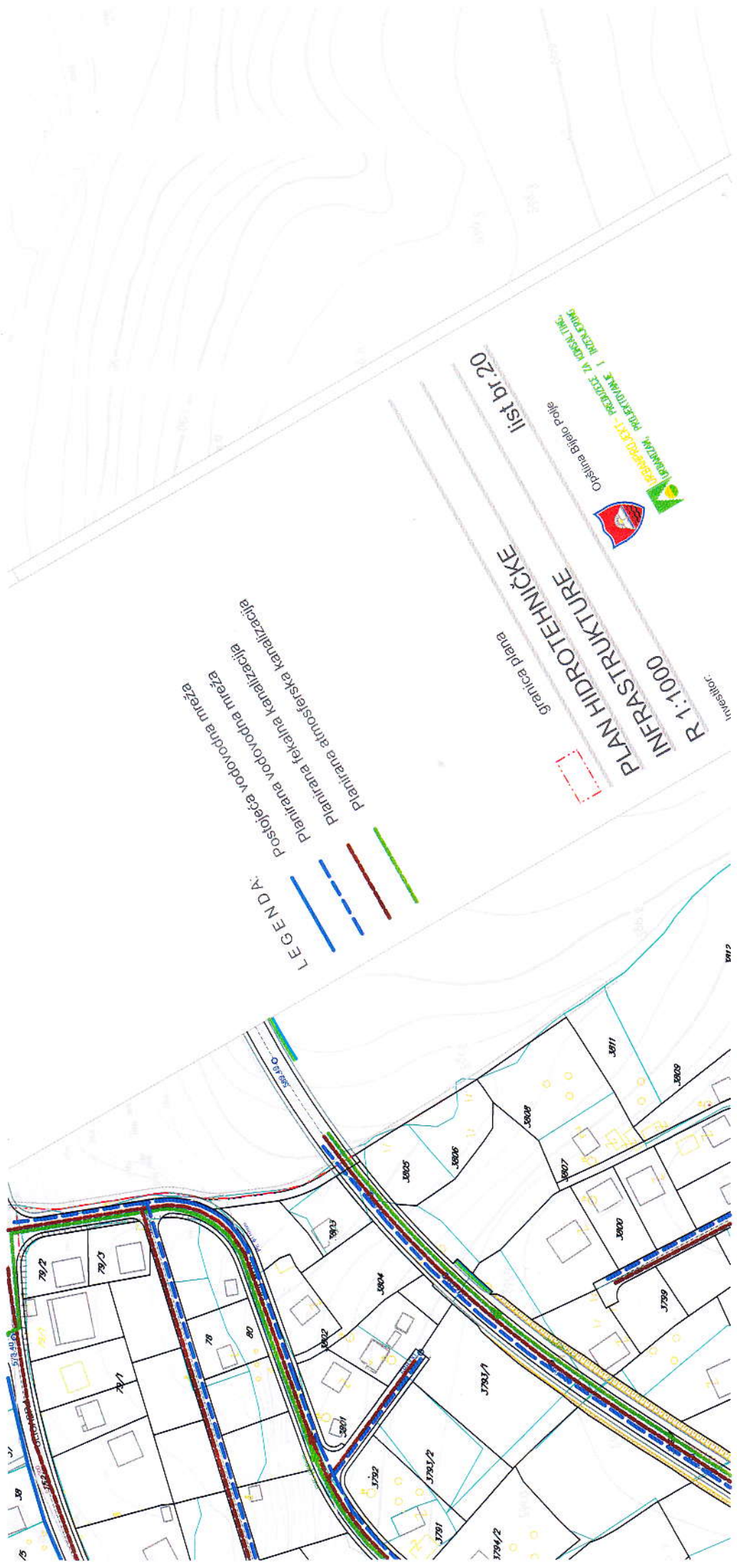
Ostala Eljeto Polje

Investitor:

Obavljač:
Odobornj. inženjer: dipl. inženjer
Zorica Stanić, dipl. inženjer
Aleksandar Ivanović, dipl. inženjer
Sara Stanić, dipl. inženjer
Dario Stanić, dipl. inženjer



OLVERA
Ferdinand



OPŠTINA BIJELO POLJE
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI



list br.20

granica plana
PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE
R 1:1000

Investitor:

LEGENDA:

Postojeća vodovodna mreža
Planirana fekalna kanalizacija
Planirana atmosferska kanalizacija
Planirana vodovodna mreža



OWERAVA
Jepelwong