



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br. 06/2-13/2-17
Bijelo Polje, 13.01.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Mujanović Emire iz Bijelog Polja, naselje Rasovo, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.644/4 KO Gubavač, 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 porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli maksimalne površine 625m² koju čini dio katastarske parcele br.644/4 KO Gubavač, u naselju Gubavač 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.644/4 KO Gubavač ukupne površine 1993m², upisana je u posjedovnom listu - prepis 372, broj 105-956-167/2017 od 11.01.2017.godine i kopiji plana br.956-105-3/17 od 11.01.2017.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina



Predmetna urbanistička parcela koju čini dio katastarske parcele br.644/4 KO Gubavač, nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja ruralnih (seoskih) naselja.

Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

IV. Urbanistički parametri

Maksimalna površina urbanističke parcele za individualno stanovanje u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 625 m².

Urbanistička parcela u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri obuhvata dio katastarske parcele 644/4 KO Gubavač površine 625m² prema lokalnom putu Bijelo Polje-Bistrica.

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 međуетаžnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m a za poslovne etaže 4,50m.

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.

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.644/4 KO Gubavač prema pristupnom putu koji ima parcelu br.644/6 KO Gubavač.

Građevinska linija: objekat se mora postaviti na građevinsku liniju kao kod susjednih objekata, a ako na susjednim parcelama nema objekata, onda uvučena min. 4,0m od regulacione linije.

Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele, odnosno na manjem rastojanju uz saglasnosti vlasnika susjednih parcela koje je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

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. Uređenje terena

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

9. Saobraćaj

Objekat se priključuje direktno na pristupni put koji ima svoju parcelu br.644/6 KO Gubavač.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :

stanovanje (na 1000 m² 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) 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.

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

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod " Bistrica" koji će činiti sastavni dio ovih uslova.

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 termoizolacione 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.

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.

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na predmetnoj parceli br.644/4 KO Gubavač kao i pristupnom putu koji ima svoju parcelu br.644/6 KO Gubavač.

OBRADILA,

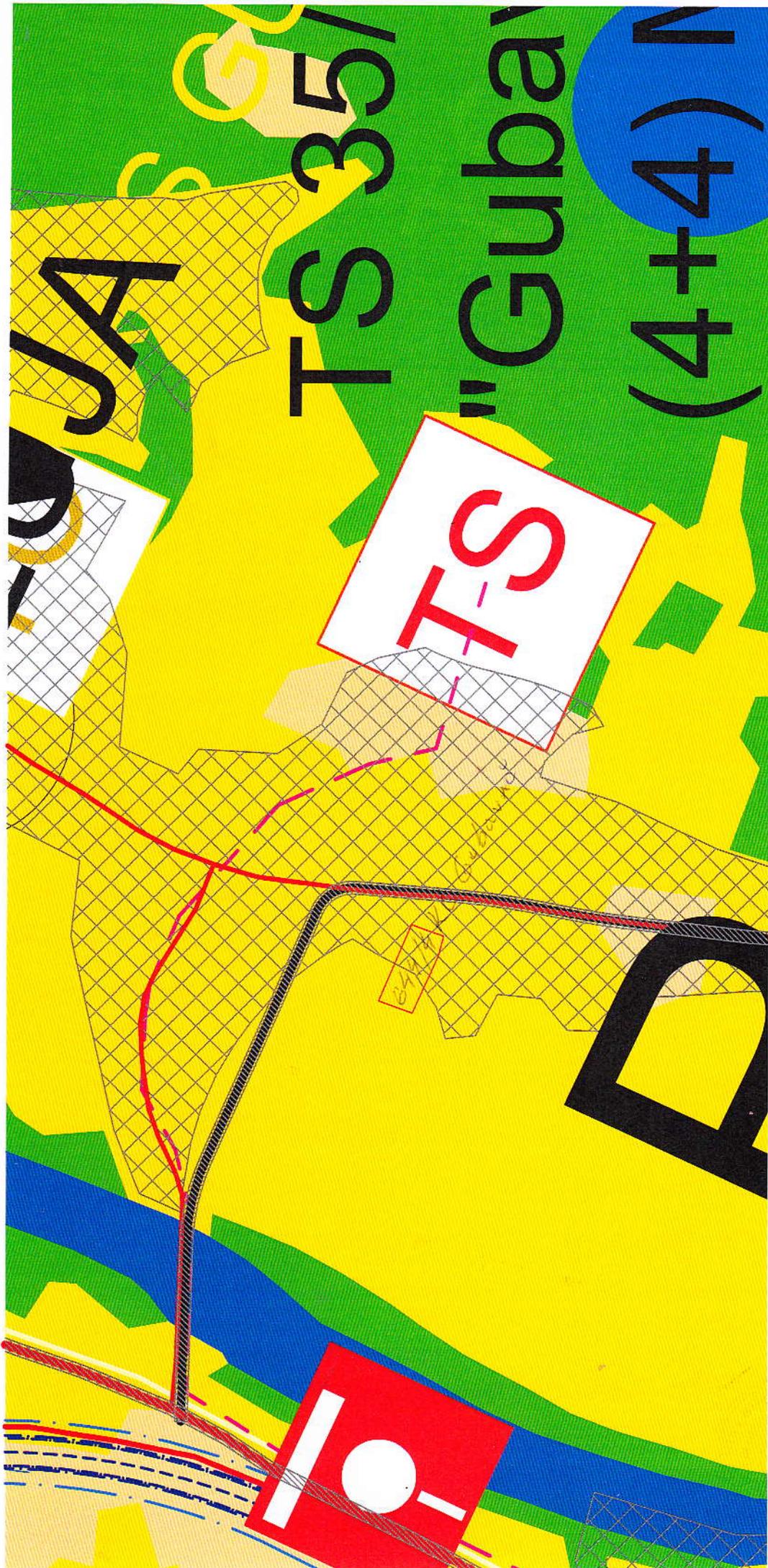
Dobriła Bugarin



SEKRETAR,

Aleksandra Bošković





JA
TS 351

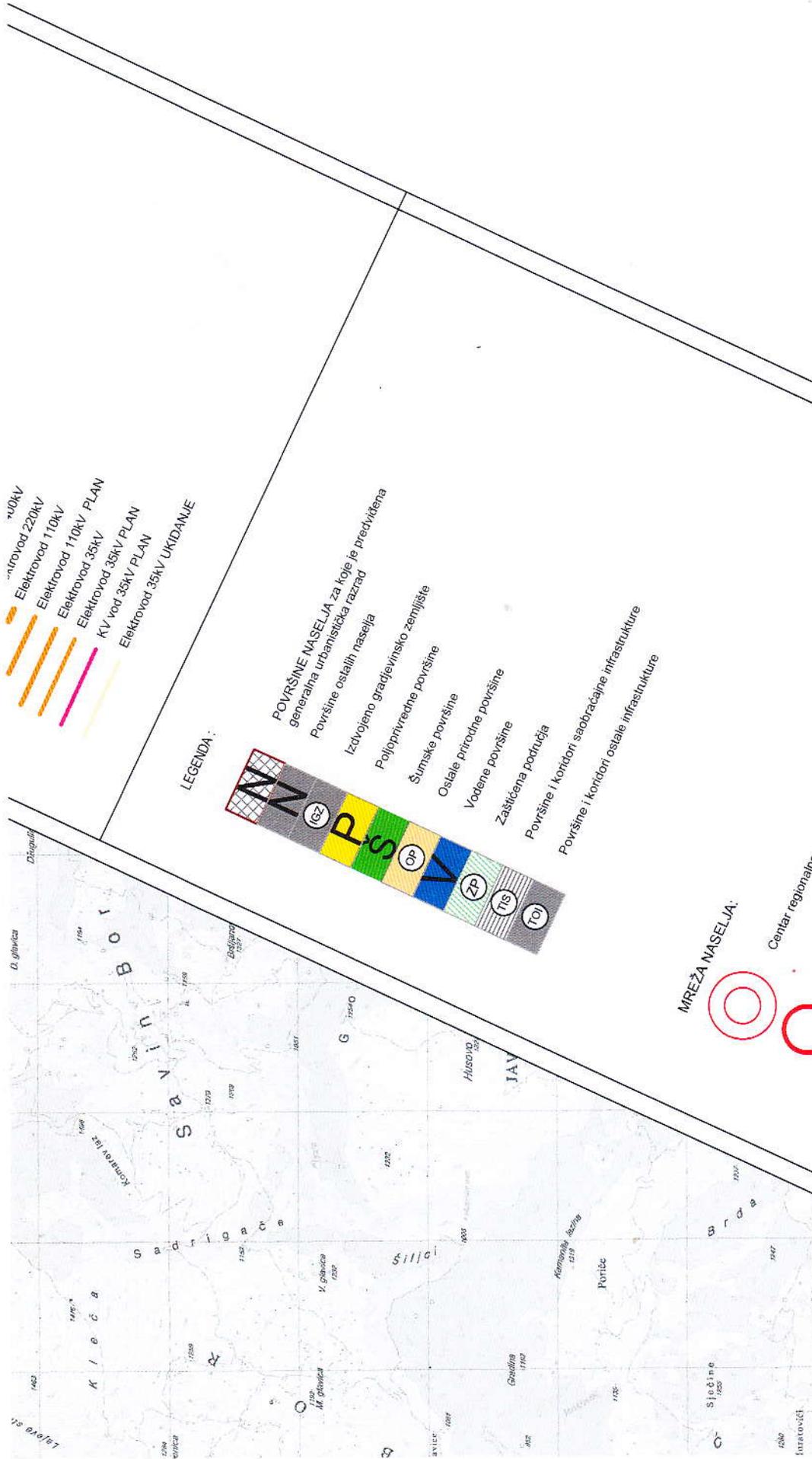
Gubav

(4+4)

TS

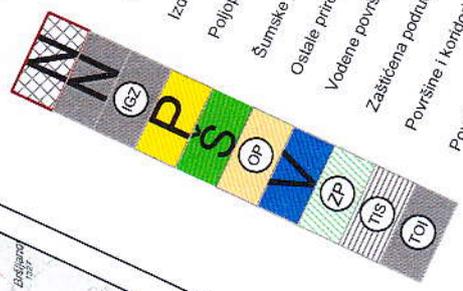
64212

ОУЈЕРАНА
28



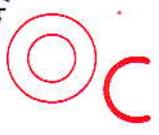
- 110kV Elektrovod
- 220kV Elektrovod
- 35kV Elektrovod
- 35kV Elektrovod

LEGENDA:

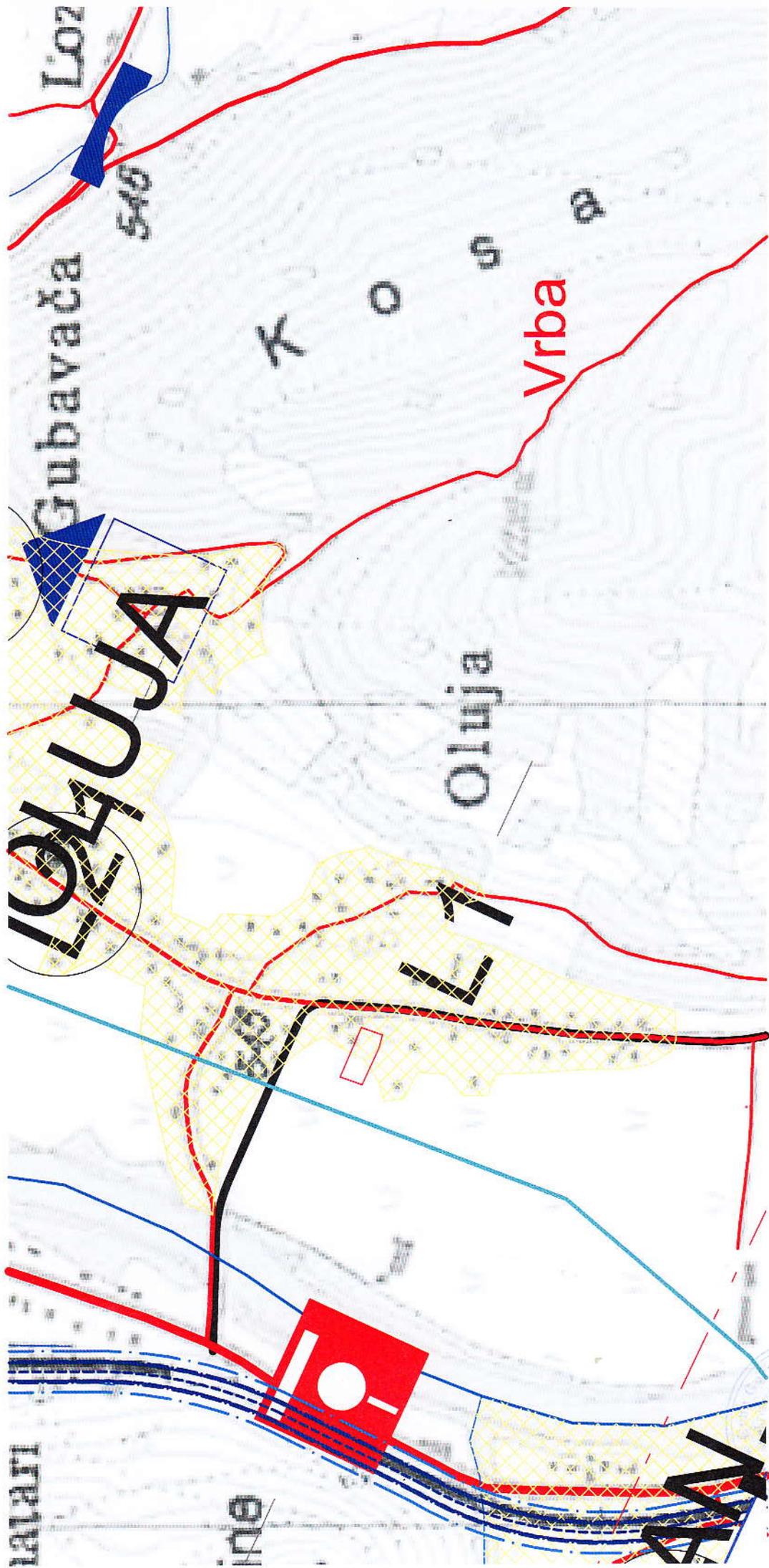


- POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena generalna urbanistička razrada
- Površine ostalih naselja
- Izdvojeno građevinsko zemljište
- Poljoprivredne površine
- Šumske površine
- Ostale prirodne površine
- Vodne površine
- Zaštićena područja
- Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
- Površine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

MREŽA NASELJA:



Centar regionalnih...



L'oz

Gubavača

OLUJA

OLUJA

OLUJA

OLUJA

OLUJA

548

K

O

S

φ

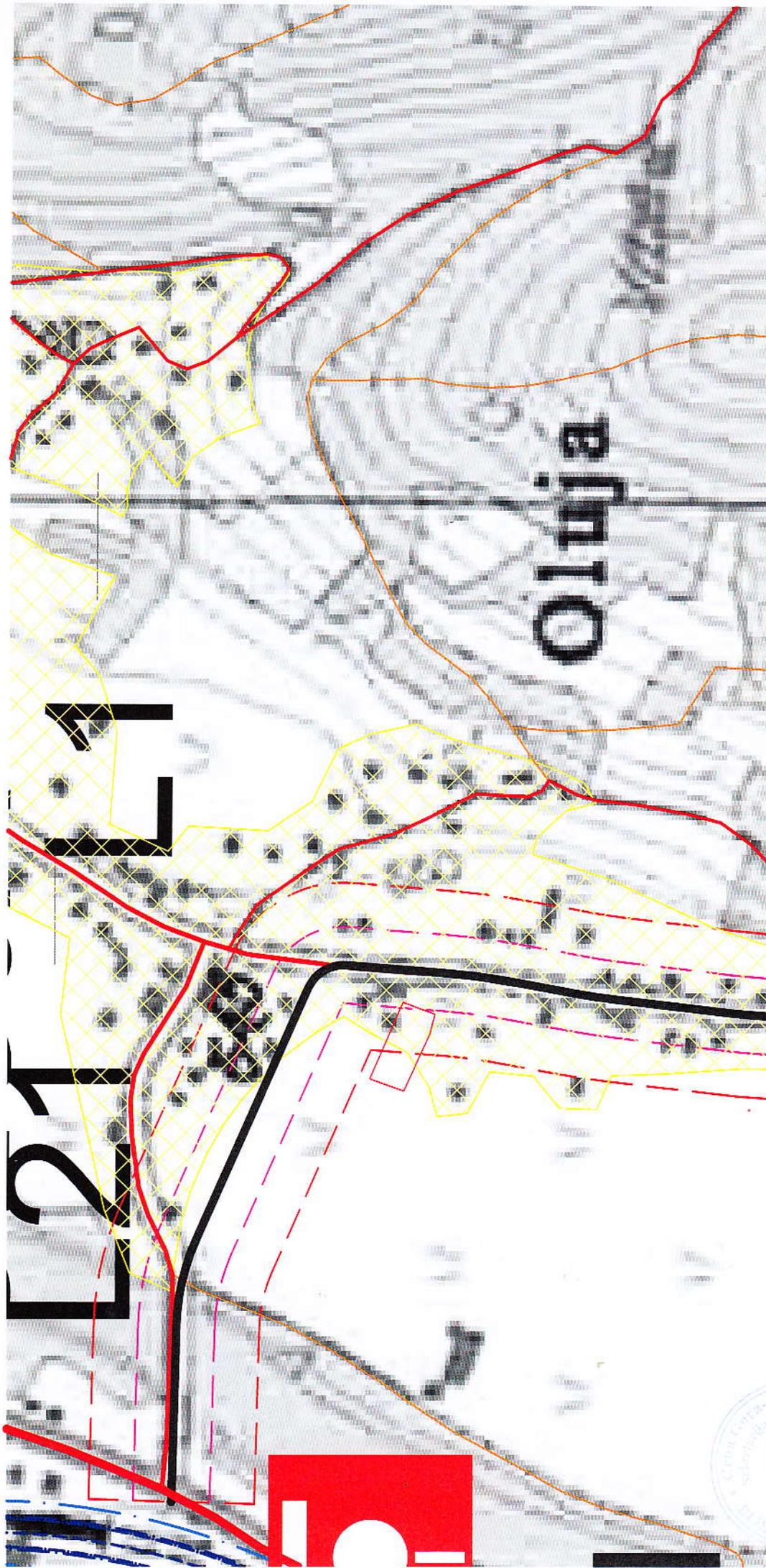
Vrba

Olujja

L

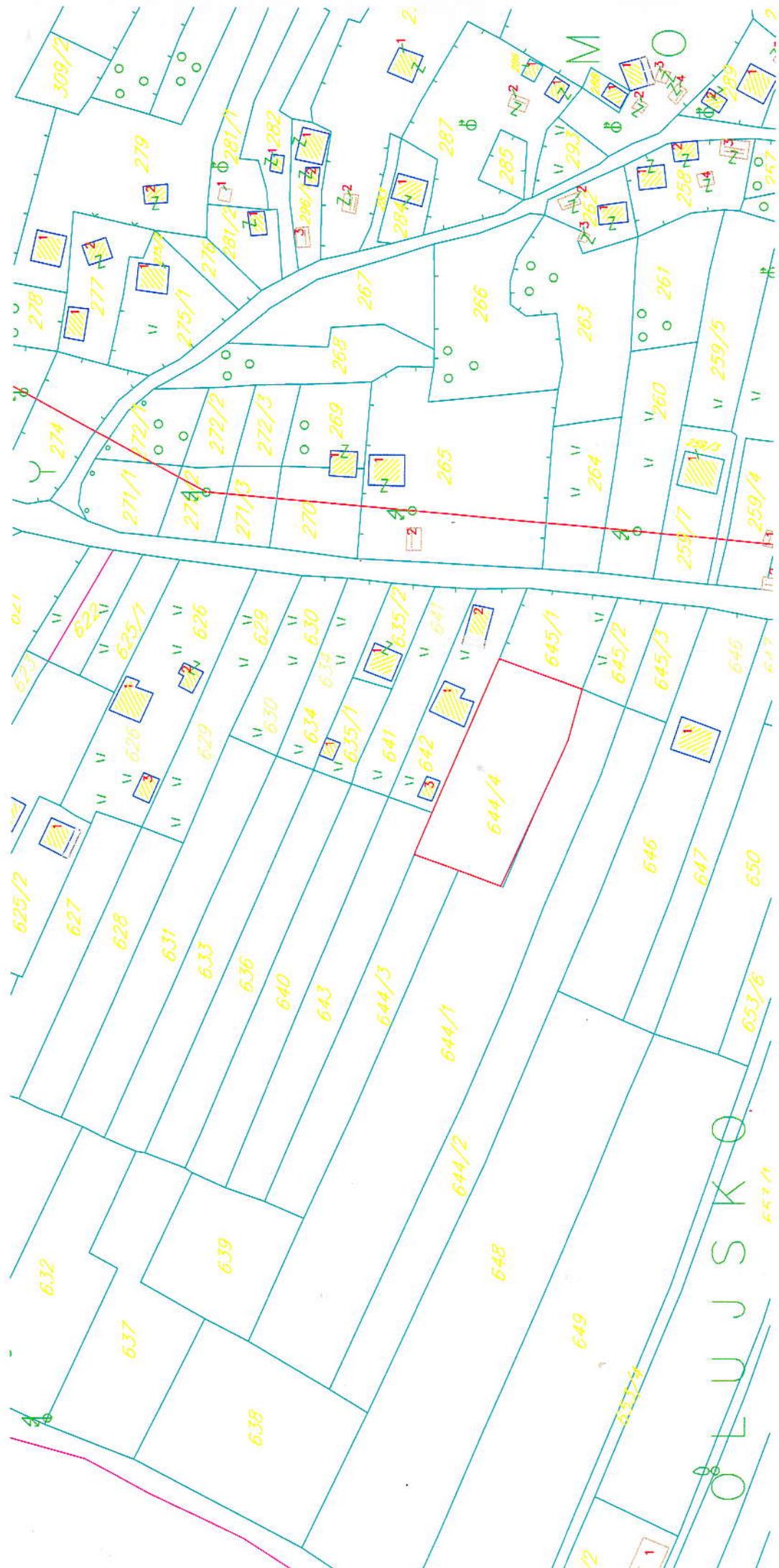
L





Brijuni





OLUJSKO
55411



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 956-105-3/2017
Datum: 11.01.2017.



Broj plana: 3
Parcela: 644/4

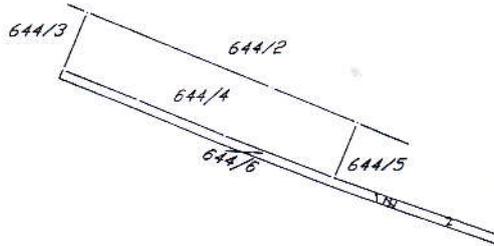
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4	773
500	
7	400
750	

4	773
500	
7	401
000	



4	773
250	
7	400
750	

4	773
250	
7	401
000	

Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-167/2017

Datum: 11.01.2017

KO: GUBAVAC

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.06/2-1-17, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 372 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
3005951285016	MUJANOVIĆ AČIF EMIRA GUBAVAC Bijelo Polje	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	993/1993
2006966280021	ZORONIĆ SALIH SENAD BIJELO POLJE BIJELO POLJE Bijelo Polje	SOPSTVENIK - SUPOSJEDNIK	1000/1993

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
644	4	2	17	DIZDARICA NIIVA	3	878	8.78	27/2016 372/1	
644	4	2	17	DIZDARICA NIIVA	2	1115	14.05	27/2016 372/1	

1993 22.83

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



D.O.O. Vodovod "BISTRICA"
Ul. Muha Dizdarevića br. 8
84000 BIJELO POLJE

Bijelo Polje, 16. 01. 2017. god.

Telefon: +38250-432-239

Faks: +38250-432-120

Korisnička služba: +38250-431-006

E-mail: vodovodbp@t-com.me

Web adresa: www.vodovodbp.me

PIB: 020 040 11

ŽIRO RAČUN:

520-13821-31; 510-2196-48 ;

505-96494-37; 535-5787-81 ;

Djelovodni broj:

18/17.

OPŠTINA BIJELO POLJE
SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
Ul. Slobode bb
84000 BIJELO POLJE



Rješavajući po zahtjevu **MUJANOVIĆ EMIRE** iz **Bijelog Polja (Oluje)**, D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, **Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu za zemljište označeno kat. parc. br. 644/4 KO Gubavač.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a, br. 06/2 – 2/3 – 17 od 13.01.2017.god.**, dostavljamo Vam uslove za priključenje zemljišta (kat. parc. br. 644/4) na gradski vodovod i kanalizaciju.

V O D O V O D N A mreža HDPE Ø110mm prolazi desnom stranom lokalnog puta Bijelo Polje – Rasovo – Gubavač – Bistrica, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za zemljište označeno katastarskom parcelom br. 644/4. Prosječna dubina glavnog vodovoda je **100cm**. Vodovodna mreža je udaljena od ivice puta oko **80cm**. Prilikom planiranja jednog ili više objekata voditi računa da svaki objekat ili više stambenih jedinica, odnosno poslovnih jedinica, imaju svoje mjerno mjesto (vodomjer). U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **3,00 bari**. Za priključenje objekta na glavni vodovod planirati armirano – betonski vodomjerni šaht **unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm**, sa **metalnim poklopcem Ø600mm ili 60x60cm** od lima d=4mm (laki poklopac) sa ugradnjom zasuna za priključnu liniju. Vodomjernu šahtu unutrašnjih dimenzija 100x100x95cm smjestiti na granici parcele br. 644/4 kako bi ista bila pristupačna za kontrolu i očitavanje mjernih uređaja. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil**. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača. U slučaju postojanja više stambenih ili poslovnih jedinica, u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu, odnosno poslovnu jedinicu odvojeno. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.*

F e k a l n a k a n a l i z a c i j a ne postoji za naselje Gubavač – KO Gubavač. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (*biološki separator*). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*).



D.O.O. VODOVOD „Bistrica“

Tehnički rukovodilac,
Marko Bulatović

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.