



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
-Sekretarijat za uređenje prostora
Br.032-352-1464-06/5-66/1-17
Bijelo Polje, 02.10.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Bučan Rifata iz Gubavča kod Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično-stambenog objekta na katastarskoj parceli br.110. KO Gubavač u Gubavču, 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 Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi", br.7/14), i z d a j e:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodično-stambene zgrade na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br.110, upisane u posjedovnom listu br.20. KO Gubavač u Gubavču, opština Bijelo Polje, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine 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 Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje u zoni u okviru planiranih poljoprivrednih površina u kojoj je dozvoljeno graditi: stambene objekte porodičnog stanovanja(bruto građevinske površine do 500m², četiri zasebne stambene jedinice), poljoprivredne I ekonomski objekte poljoprivrednog domaćinstva, prodavnice I zanatske radnje u sklopu prizemlja objekata.
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, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja objekta na životnu sredinu.

1.Regulacija



Minimalna površina dijela parcele za individualno stanovanje iznosi 350 m², a maksimalna 500 m².

Maksimalna spratnost stambene zgrade je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu – podzemne ili nadzemne). Objekti mogu imati podrumski ili suterenski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. Površina ovih etaža ne ulazi u obračun parametara datim u uslovima gradnje. Potkrovla se mogu graditi sa visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovla.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parcelli je 1,0.

Indeks zauzetosti parcele je 0,20.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 2,50 m od granice susjedne parcele.

Regulaciona linija se poklapa sa ivicom katastarske parcele a građevinska je 5,0m od regulacione.

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 njegovoј funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgradenim 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, četvoro-vodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcellu.

3. Saobraćaj

Objekat se priključuje na lokalni put Gubavač-Bistrica, preko katastarskih parcela br.38,39,103,104,105,106 i 107. KO Gubavač u Gubavču, za koji je potrebna pisana saglasnost vlasnika istih, ovjerene kod nadležnog državnog organa ili drugi dokaz o pravu korišćenja preko navedenih parcela

4. Hidrotehnički uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu:

Istu izvesti prema uslovima i saglasnostima DOO "Vodovod" Bistrica" iz Bijelog Polja.

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.

10.Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i standardima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV.

11. 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.

12. Zaštita životne sredine

Ocjena o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu nije potrebna obzirom da se radi o stambenom objektu, koji je isključivo predviđen za stanovanje.

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 topline 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.

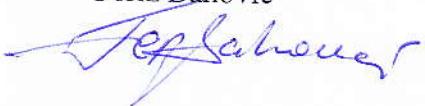
15. Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

Tehničku dokumentaciju raditi shodno važećim zakonskim propisima.

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

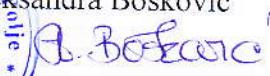
O B R A D I O

Feriz Bahović



S E K R E T A R

Aleksandra Bošković





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-3339/2017

Datum: 03.05.2017

KO: GUBAVAČ

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.06/5-66/1-17, izdaje se

POSJEDOVNI LIST 20 - IZVOD

Posjednici

Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0106945280029	BUČAN ORLE RIFAT GUBAVAČ Gubavač Gubavač	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	I/I

Parcele

Blok	Broj	Podbroj	RB	Plan	Skica	Potes	Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP	Pripis	Primjedba
	110		2	6		LOZNIČKA NJIVA	NJIVA	3	1484	14.84	34/2007	20/2	
	110		2	6		LOZNIČKA NJIVA	ŠUMA	4	130	0.51	34/2007	20/2	

1614 15.35

Uprava za nekretnine Crne Gore, ulica Šećenskega 10, 81000 Podgorica, Crna Gora
Zakonom od 16.06.2008. (članak 10, stav 1, odredbi 1 i 26(1)).

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Načelnik:



Medojević Vera, dipl. pravnik



ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ

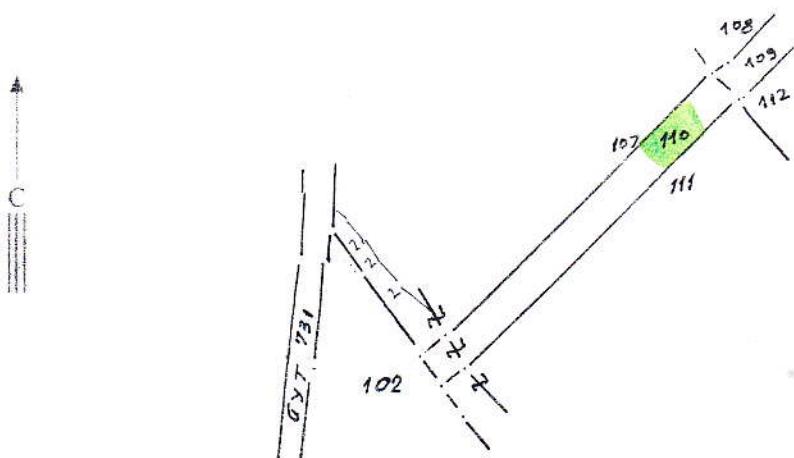
КОПИЈА ПЛАНА

Passenger 2500

Подручна јединица Борјака Пеће

Кат. опитнине Ty Sabo

Власник корисник БУЛАН Орнел Руфати -собственник- Задолжник 0%



+/ОДОЧЕСТВО: ЧУРДИИ ТУШИН
ЧУРТОНО СТОЮ
СЛУЖАЧ. СВИДЕТЕЛЬ
ЧУРБЕНКОВ ТУШИН
ЧУРТОНО ПОСЛЕДСТВИЕ

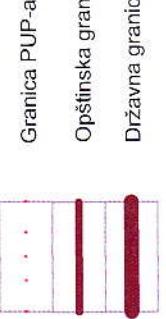
Редни број списка катастарских такса

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

Твердн и овієрава

5. Rose 4.05.2017. ros.

Legenda



ODLUKA O DONOŠENJU

PUP-a Bijelo Polje
BR. 02 - 728
od 06.03.2014.godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Džemal Ljušković

Veljivočno letište

Granica PUP-a

Opštinska granica

Državna granica

ode)



OPŠTINA BIJELO POLJE



PLANET CLUSTER



MONTENEGROPROJEKT

NARUČILAC

RUKOVODILAC
TIMA

NOSILAC IZRADE

Odgovorni

PRILOG



NAMJENA POVRŠINA

Svetlana Čidanić, drž. inž. inž. planer



PLANET CLUSTER



mr Jadranka Popović, dipl.ing. arh. urb.
Antonio Jansana Vega, arhitekt

Saobraćaj

MAGISTRALNA SAOBRABAČJINCA

LOKALNI PUT

ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21 - - - 60m; - - - 25m;

ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i pružnim pojasmom

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR1.7(L=56,42KM)

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.2 (L=56,89KM)

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.3(L=55,50LM)

KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V1.7 (Š=400,0M)

KORIDORTRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ V2.2 i V2.3 (Š=400,0M)

KORIDOR AUTO PUTA L=2,0KM

ZONA UTICAJA AUTOPUTA

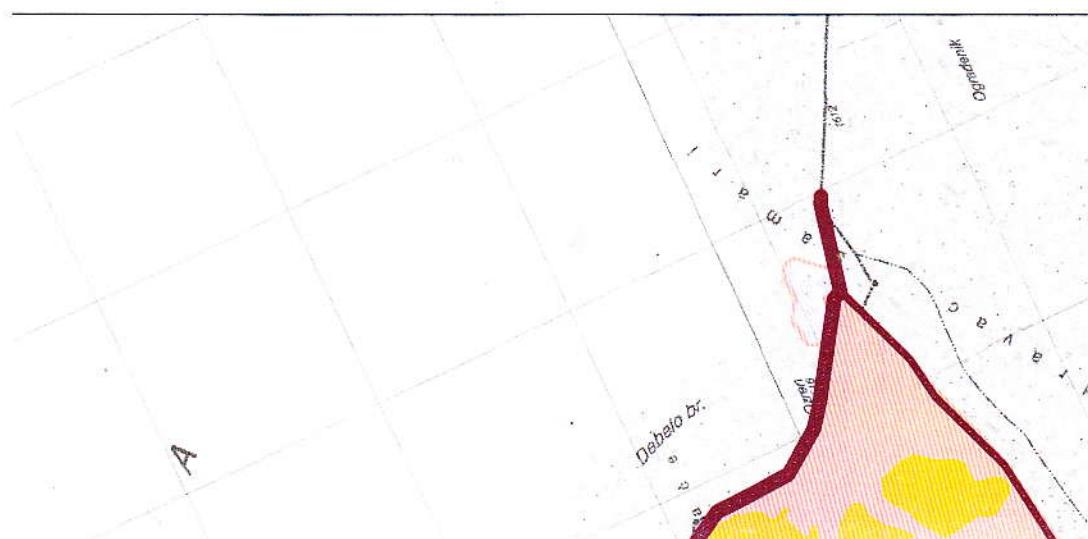
Telekomunikacije

Elektronski komunikacioni čvor CT postojeći

Bazna stanica mobilne telefonije postojeća

Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRANA

Telekomunikaciona kanalizacija sa magistralnim



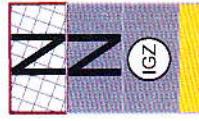

Bazna stanica mobilne telefoniјe PLANIRANA
Telekomunikaciona kanalizacija sa magistralnim
optičkim kablom postojeća

Postojeći optički kabal u vlasništvo ŽICG

Elektroenergetika

- Elektrovod 400kV
- Elektrovod 220kV
- Elektrovod 110kV
- Elektrovod 110kV PLAN
- Elektrovod 35kV PLAN
- Elektrovod 35kV PLAN
- KV vod 35kV PLAN
- Elektrovod 35kV UKIDANJE

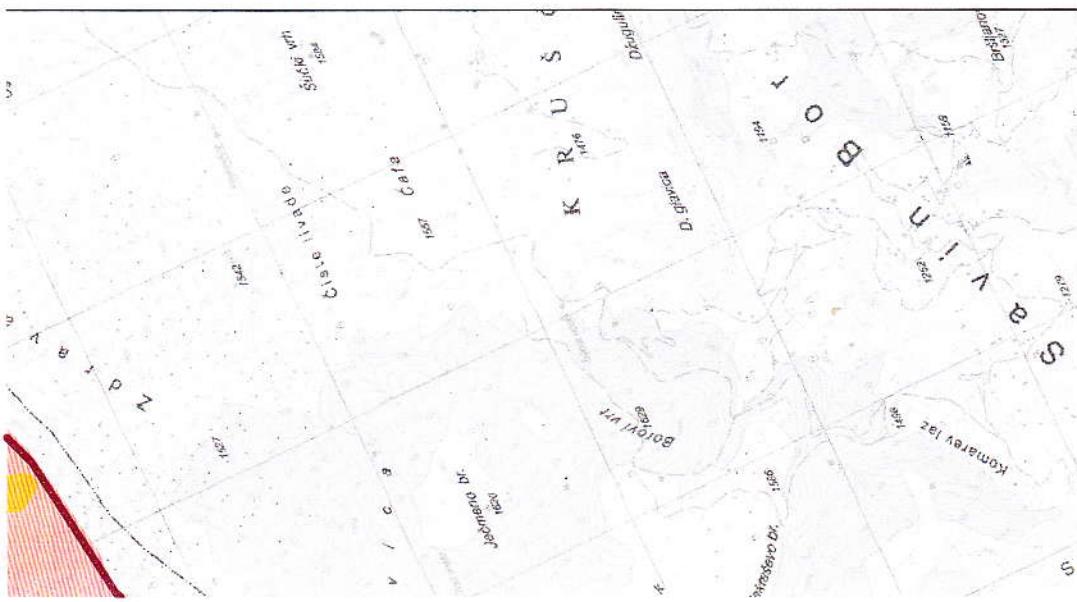
LEGENDA :



POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena
generalna urbanistička razrad

Površine ostalih naselja

Izdvojeno gradjevinsko zemljište



Izdvojeno gradjevinsko zemljište

Počiprirodne površine

Šumske površine

Ostale prirodne površine

Vodene površine

Zaštićena područja

Površine i koridori saobraćajne infrastrukture

Površine i koridori ostale infrastrukture



MREŽA NASELJA:

