



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.032-325-1172-06/2-48/2
Bijelo Polje, 10.04.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Gojačanin Baja iz Bijelog Polja, naselja Lješnica, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br.1925 KO Lješnica u naselju Lješnica, 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 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 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 poslovnog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br.1925 KO Lješnica u naselju Lješnica, 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 izgradnju 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.1925 KO Lješnica površine 1374m² upisana je u listu nepokretnosti izvod 95 broj 105-956-2563/2017 od 06.04.2017.godine i kopiji plana br.956-105-112/17 od 06.04.2017.godine iz kojih se vidi da na parceli kao broj zgrade 1 postoji stambeno poslovna zgrada bruto površine osnove 150m² spratnosti prizemlje i sprat.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna katastarska parcela nalazi se u Prostorno urbanističkom planu opštine Bijelo Polje, van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se



primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja.

Planom je predviđena izgradnja objekata sa tercijarnim djelatnostima – trgovina ugostiteljstvo, usluge u svim naseljima. Lokacije ovakvih objekata predvidjeti u centralnim dijelovima naselja (građevinsko zemljište) uz uvažavanje ekonomskog interesa korisnika prostora da to bude i van centralnih dijelova naselja na negrađevinskom zemljištu koje nije poljoprivredno.

Namjena predmetnog objekta je poslovna za obavljanje pekarske djelatnosti.

2. Urbanistički parametri

Površinu urbanističke parcele (planom nije određena) određivaće koncepcija i funkcija objekta prema standardima za djelatnosti za koje se gradi objekat.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je $I_z = 0,30$.

Maksimalni indeks izgrađenosti na parceli je $I_i = 0,6$.

Maksimalna spratnost objekta je $P_o + P + P_k$ (podrum, prizemlje, potkrovlje) ili tri etaže.

Prilikom proračuna urbanističkih parametara uzeti u obzir sve površine postojećih objekata na urbanističkoj parceli.

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.1925 KO Lješnica prema lokalnom putu Bijelo Polje-Grančarevo i prema Rijeci Lješnici.

Građevinska linija: Građevinska linija prema lokalnom putu Bijelo Polje-Grančarevo je na rastojanju 10,00m od regulacione linije, a prema Rijeci Lješnica je na rastojanju 5,00m.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele iznosi 2,50m.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m, a za poslovne etaže 4,50m.

Potkrovlje (P_k) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovništva. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovništva od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja.

Kota poslovnog prizemlja iznosi max 0,20 m u odnosu na kotu terena.

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 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, četvorovodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. 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. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 33/14, 39/14) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl.list CG", broj 48/13).

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, 05/08, 86/09, 32/11) 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.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

10. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu 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 RCG", br.20/07 i 47/13).

11. Uređenje terena

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

12. Saobraćaj

Objekat se priključuje na lokalni put Bijelo Polje-Grančarevo.

Parkiranje i manipulativni prostor obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po slijedećim normativima:

proizvodnja (na 1.000m ²)	-----10PM
poslovanje (na 1.000m ²)	-----15PM
trgovina (na 1.000m ²)	-----30PM.

Minimalna širina kolskog prilaza ka objektu je 3.00m.

13. 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.

14. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod “ Bistrica” koji će biti sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

15. 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.

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 i grafički prilozi, izvodi iz plana.

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).

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.

OBRADILA,

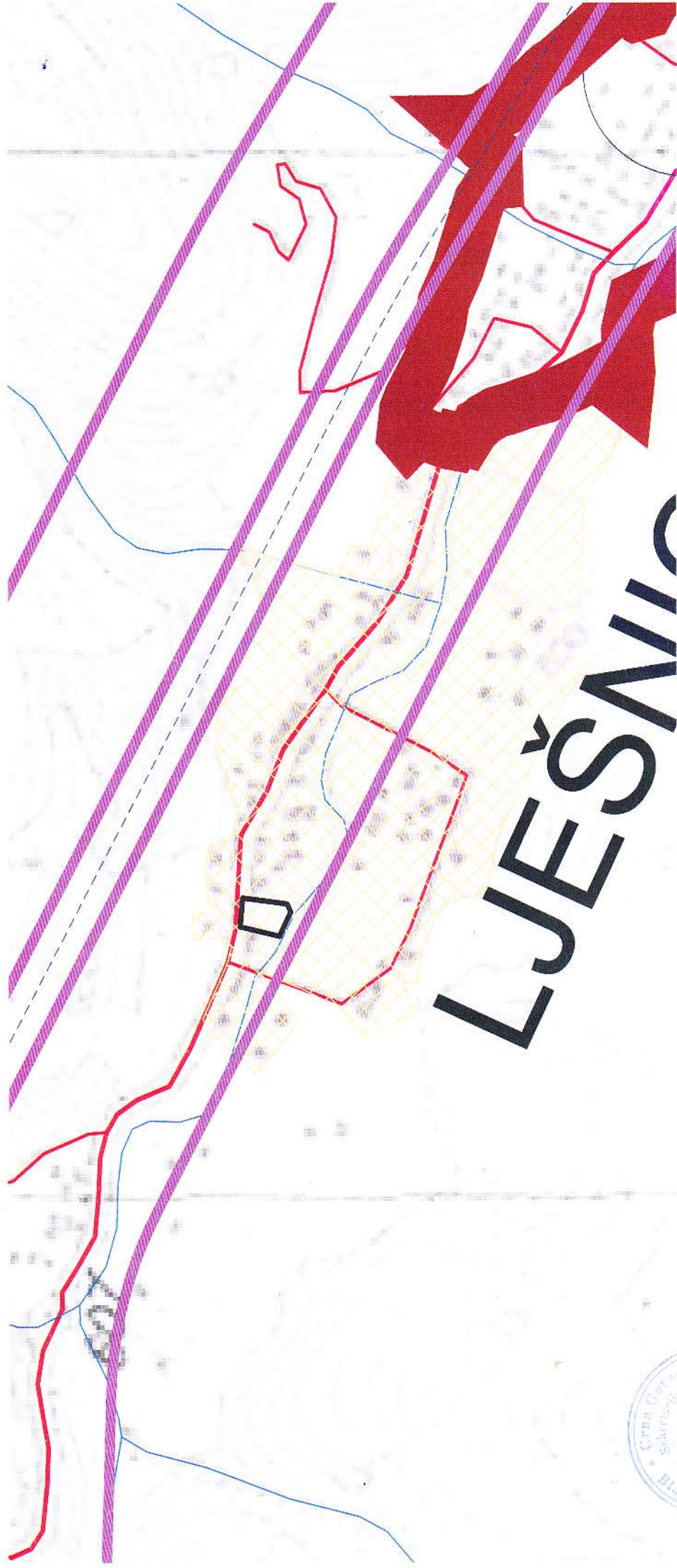
Dobрила Bugarin

SEKRETAR,

Aleksandra Bošković







LJEŠNICA





DETAIL "A"

DPP

COPIES

PLANSKI D-
ŽIČARA
AUTOPUTA

ŽIČARA
AUTOPUTA

ZONA UTTICIA/A AUTOPUTA
DE BUELO POLJE V1.7 ($S=400.0M$)
BERANE-PEC VAR2.3/L= $56.89KM$)
VAR2.2/L= $56.89KM$)
CARA
NTI I STUDIE
V2.2/V2.3 ($S=400.0M$)

17.7/L=56.42K
SERANE-PEC VAR2
VELO POLJE-BERAN
SE PLJEVLJA-BIJEL
KORIDOR AUTO
RASE PRUGE BIJE

KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-86
KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE VART
KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-86

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PL 17
IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PL 17
IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PL 17

IDEJNO RESENJE ZA
IDEJNO PRUGA BEOGRAD
IDEJNO RESENJE ZA
IDEJNO PRUGA BEOGRAD

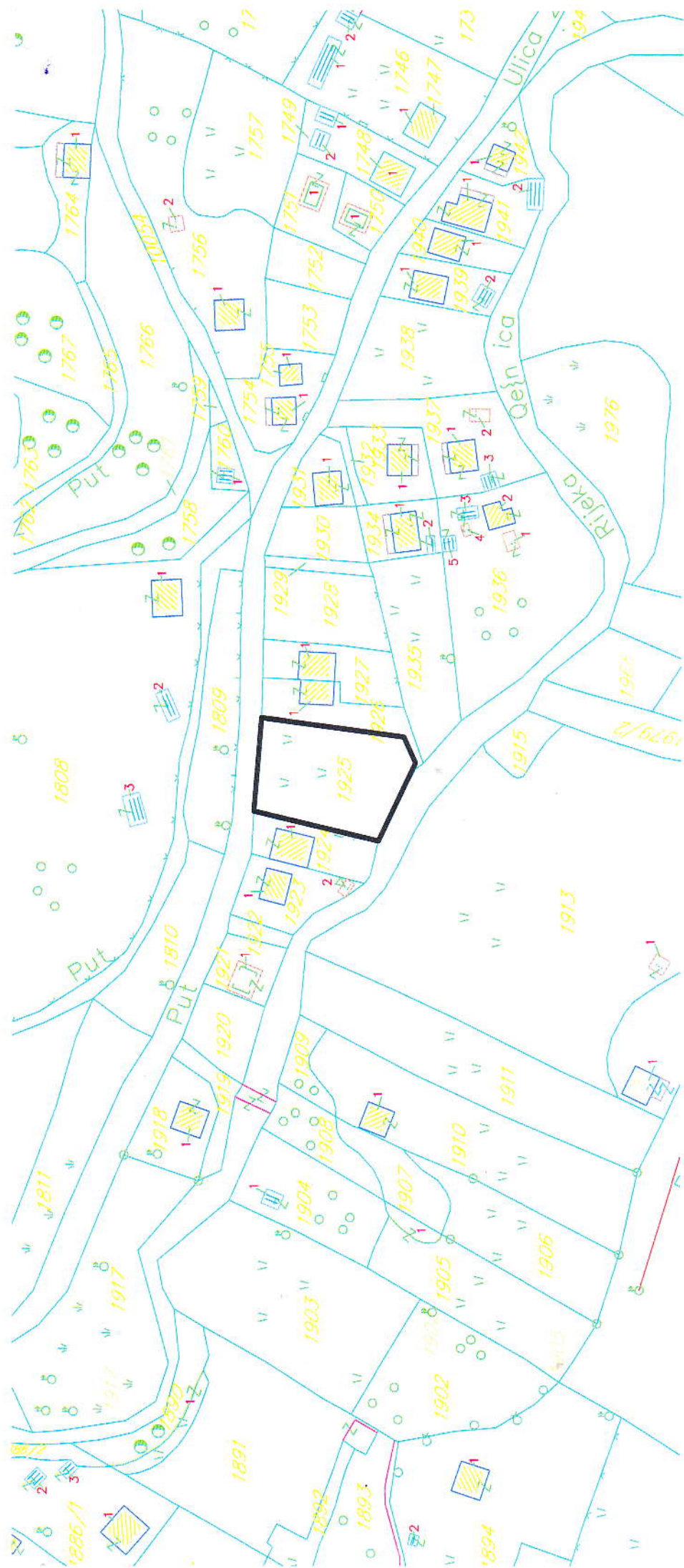
ŽELJEZNIČARJI
(Zakon o železničarstvu)

DEL JIMA

SONICA
AŽNIJI

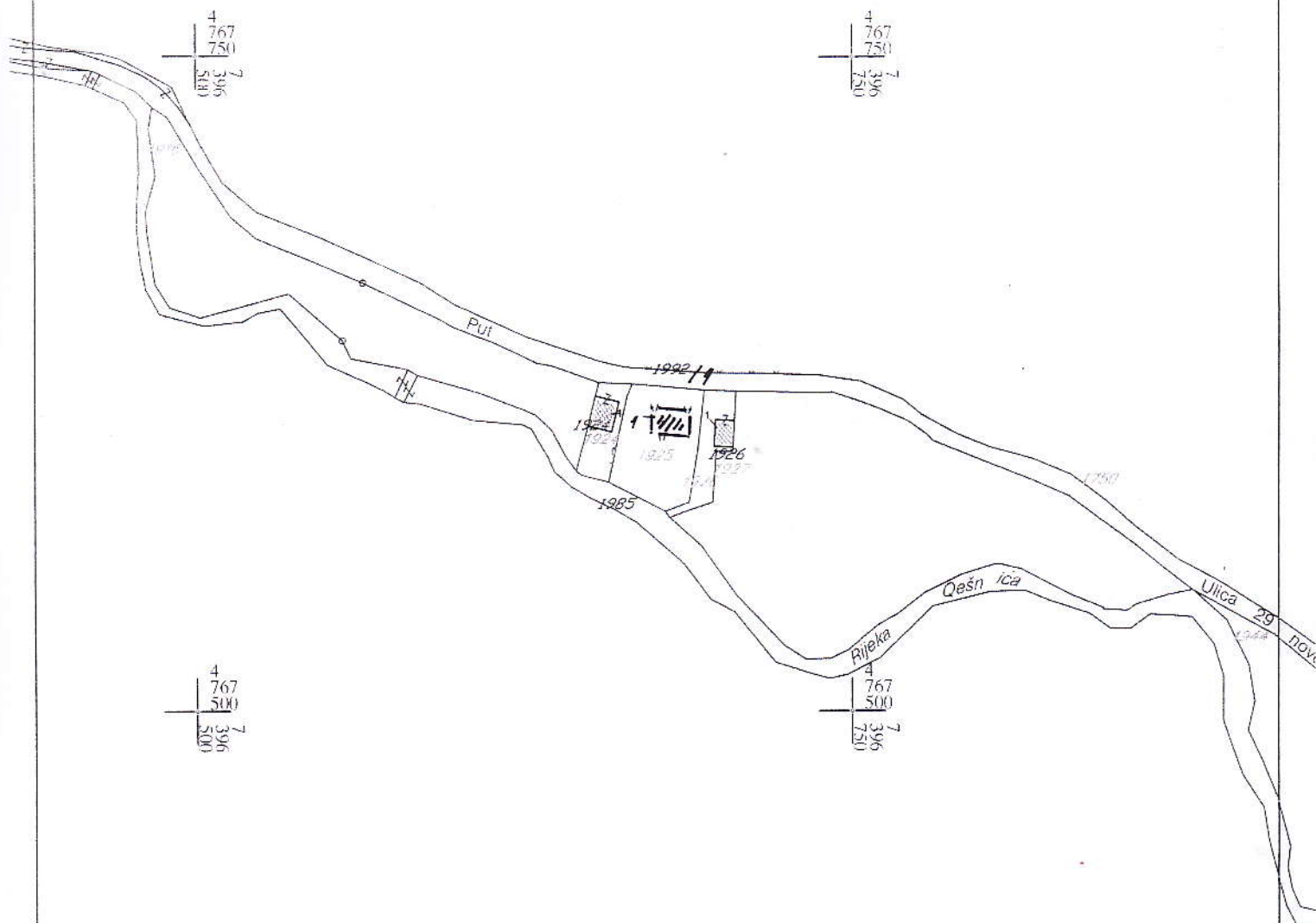
VA*
PUT

UBRACAU



KUPNA PRAVA

R=1:2500



OBRADIO:
Mojlovich

Bijelo Polje 6.4.2017 god.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-2563/2017

Datum: 06.04.2017

KO: LJEŠNICA

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.06/2-48/1, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 95 - 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 ²	Prihod
1925		7 38	19/06/2013	LJEŠNICA	Livada 2. klase KUPOVINA		724	4.56
1925		7 38	19/06/2013	LJEŠNICA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
1925	1	7 38	19/06/2013	LJEŠNICA	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA		150	0.00
							1374	4.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	GOJAČANIN MILISAV BAJO	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
1925		1	Stambeno-poslovne zgrade GRAĐENJE	11	P1 150	Svojina GOJAČANIN MILISAV BAJO 1/1
1925		1	Poslovni prostor GRAĐENJE 2	1	P 66	Svojina GOJAČANIN MILISAV BAJO 1/1
1925		1	Poslovni prostor u izgradnji GRAĐENJE 1	2	P 57	Svojina GOJAČANIN MILISAV BAJO 1/1
1925		1	Nestambeni prostor GRAĐENJE 1	3	P 12	Svojina GOJAČANIN MILISAV BAJO 1/1
1925		1	Stambeni prostor u izgradnji GRAĐENJE 40	4	P1 151	Svojina GOJAČANIN MILISAV BAJO 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



1662678



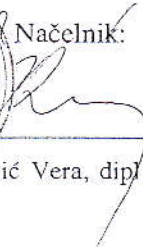


CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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



1662679





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

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

Bijelo Polje, 11. 04. 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:

268-3/17



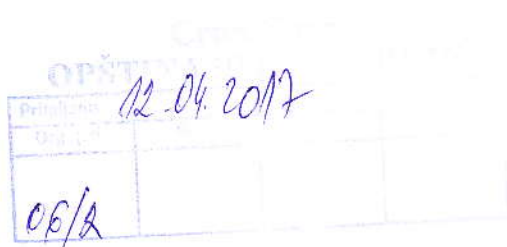
Rješavajući po zahtjevu **GOJAČANIN BAJA** iz *Bijelog Polja (naselje Lješnica)*, D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za zemljište označeno kat. parc. br. 1925 KO Lješnica.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **u s l o v a**, br. 032-325-1172-06/2-48/3 od 10.04.2017.god., dostavljamo Vam uslove za zemljište označeno kat. parc. br. 1925 KO Lješnica.

V O D O V O D N A mreža HDPE Ø110mm prolazi lijevom stranom lokalnog puta Bijelo Polje – Lješnica, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za zemljište označeno katastarskom parcelom br. 1925 KO Lješnica. Prosječna dubina glavnog vodovoda je **90cm**. Vodovodna mreža je udaljena od ivice puta **oko 80cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi od **1,50 do 2,00 bar**. 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 na priključnoj liniji. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije za kat. parcelu br. 1925 KO Lješnica. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil za poslovni i stambeni dio objekta**. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača. U slučaju postojanja više stambenih odnosno poslovnih jedinica, u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu odnosno poslovnu jedinicu posebno. Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu. Za priključke veće od 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa, a u slučaju projektovanja hidrantske mreže predvidjeti zaseban vodomjer sa minimalnim unutrašnjim prečnikom priključne linije na mjestu priključenja Ø50mm. *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 Lješnica – KO Lješnica. 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 Lješnicu. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*).

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.



D.O.O. VODOVOD „Bistrica“

Tehnički rukovodilac,

Marko Bulatović

Marko Bulatović, inž. građ.