



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj  
Br.06/4 – 124  
Bijelo Polje, 06.11.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Brzac Rašida iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli UP 13, koju čini dio katastarske parcele br.864/24 KO Bijelo Polje, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – opštinski propisi ", br.15/11), 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, 35/13, 39/13, 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana "Cigлана" Bijelo Polje ("Sl.list RCG-opštinski propisi",br.2/06) i z d a j e

## URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli UP 13, površine 394 m<sup>2</sup>, koju čini dio katastarske parcele br.864/24 KO Bijelo Polje u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Cigлана" 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 Planirano stanje

#### 1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranog individualnog stanovanja.

## 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 394 m<sup>2</sup>.

Predmetnu urbanističku parcelu čini dio katastarske parcele br.864/24 KO Bijelo Polje i ista je prikazana u dostavljenom geodetskom elaboratu (kao parcela III) koji je uradila ovlašćena agencija za geodetske radove "GEODETING" D.O.O. Bijelo Polje.

Pošto je tekstualnim prilogom plana ostavljena sloboda za parcelaciju i preparcelaciju u skladu sa trenutnim potrebama zainteresovanih korisnika prostora to je i planom definisana UP 13 korigovana u skladu sa trenutnim katastarskim stanjem.

Koeficijent zauzetosti parcele je 0,20 - 0,35.

Indeks izgrađenosti parcele je 0,50 – 0,70.

Maksimalna spratnost objekata je S+P+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске etaže.

Podrumска etaža ne ulazi u obračun urbanističkih parametara, uključujući i spratnost.

Podrumom se smatra etaža ukopana u zemlju po cijelom svom obodu za više od polovine visine.

Formiranje podkrovnе etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,50 m.

Minimalno 50% slobodne površine parcele namjenjen je za vrtno zelenilo.

## 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 5,0 m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga plana – Parcelacija i regulacija, koji je sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija u ovom prostoru predstavlja liniju do koje se može graditi.

Minimalno odstojanje od granica susjednih parcela iznosi 3m odnosno postavljanje objekta na granicu parcele uz uslov medjusobne saglasnosti susjeda.

Prepusti balkona mogu da budu maksimalno 1/10 odstojanja među sučeljenim objektima, ali uvijek u okviru vlasništva, odnosno urbanističke parcele.

Erkeri mogu da budu maksimalno 1m, pod uslovom da nisu postavljeni na minimalnim odstojanjima od granice parcele, odnosno susjednih objekata, a uvijek u okviru vlasništva, odnosno urbanističke parcele.

#### 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.

Objekti individualnog stanovanja treba da nose obilježje ambijenta u kome su nastali. U Materijalizaciji je poželjno dati prednost prirodnim materijalima kao što je drvo, kamen, opeka. Fasadni otvori mogu biti veće zastakljene površine i klasični otvori u zavisnosti od arhitektonskog izraza.

Obrada fasade kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi.

Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

#### 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 snježni, 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 priključuje na postojeću saobraćajnicu shodno izvodu iz grafičkog priloga -Saobraćajno rješenje - Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje obezbjediti u okviru urbanističke parcele i to za svaku stambenu jedinicu jedno parking ili garažno mjesto.

## **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 saobraćajnu i drugu infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

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

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod "Bistrica" su 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
- Energetska 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

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.

Sastavni dio ovih uslova su 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, 39/13, 33/14).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

-Glavni projekat, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**NAPOMENA:** Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu.

OBRADILA

Aleksandra Bošković

*A. Bošković*

SEKRETAR

Milanko Minić

