



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-124-13-6/3-14
Bijelo Polje, 10.02.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Bahović Muša iz Bijelog Polja, Naselje Gornje Loznice, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za dogradnju autoservisa uz porodičnu stambenu zgradu sa nadogradnjom sprata za stanovanje, na dijelu urbanističke parcele koju čini katastarska parcela br. 79/2 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, 47/11, 35/13 i 39/13), Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 23/12) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za dogradnju autoservisa uz porodičnu stambenu zgradu sa nadogradnjom sprata za stanovanje (koja je upisana u listu nepokretnosti br.67 KO Bijelo Polje kao objekat br. 1 bruto površine osnove 93 m² spratnosti podrum, prizemlje i sprat), prema parametrima iz Plana, u naselju Gornje Loznice, na dijelu urbanističke parcele br.363, koju čini katastarska parcela br. 79/2 KO Bijelo Polje čija je površina 450m².

Granice urbanističke parcele broj 363 su definisane DUP-om naselja Gornje Loznice - grafičkim prilogom Plan parcelacije, regulacije i UTU tačkama broj 1870, 1871, 1872,1873,1874,1875 i 1869 (koordinate tačaka parcelacije su sastavni dio ovih uslova).

1. Urbanistička parcela broj 363 nalazi se u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Gornje Loznice planirana kao površine za stanovanje srednje gustine (SS).

U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.

Maksimalna spratnost novih objekata na parcelama od 300 do 500m² je P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 18,5 m.



Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4, bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5m.

Maksimalni indeks izgrađenosti parcele iznosi 1,6.

Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti). Nadogradnju i eventualnu dogradnju postojećeg objekta koji je postavljen na manjem rastojanju od 1.5m od susedne parcele, moguće je vršiti uz prethodnu saglasnost susjeda.

Ukoliko se dogradnja i nadogradnja objekta vrši na manjem rastojanju od 1,5m od susjedne parcele (uz saglasnost susjeda) prema susjedu se ne mogu otvarati otvori.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom planirane urbanističke parcele, a planirana građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.

Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,20m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

2. 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.

3.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.

4. 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.

5. 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.

6. 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).

7. Zaštita na radu

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

8.Pristup objektu invalidnih lica

Investitor je obavezan da obezbijedi nesmetan pristup objektu lica smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

9. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu u zavisnosti od namjene poslovnog prostora 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).

10. Uređenje terena

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

11. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulice (označene u planu) br.1 i 3 shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja -Detaljnog urbanističkog plana naselja Gornje Loznice koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili u garažama koje se mogu graditi kao drugi isključivo prizemni objekti na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost od susjedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat.

Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan stan, a za poslovni prostor 1 parking mesto na 50m² poslovnog prostora.

12. 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

izdat
za i oob
OLIT

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 infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

13. 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.

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.

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.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti saglasnost od Podgoričke banke za dogradnju autoservisa i nadogradnju sprata uz porodični stambeni objekat po osnovu ugovora o hipoteci br. 00-491-1600278.6 od 06.08.2012.godine.

OBRADILA,

Dobriła Bugarin









SEKRETAR,

Milanko Minić



LEGENDA:

-  Površine za sta
-  Površine za me
-  Površine za pejzažno uređei
-  Površine javne
-  Površine za pejzažno uređei
-  Zaštitne šume
-  Površine za grc
-  Površine komunalne infrastr





LEGENDA:



Površine za stanovanje srednje gustine



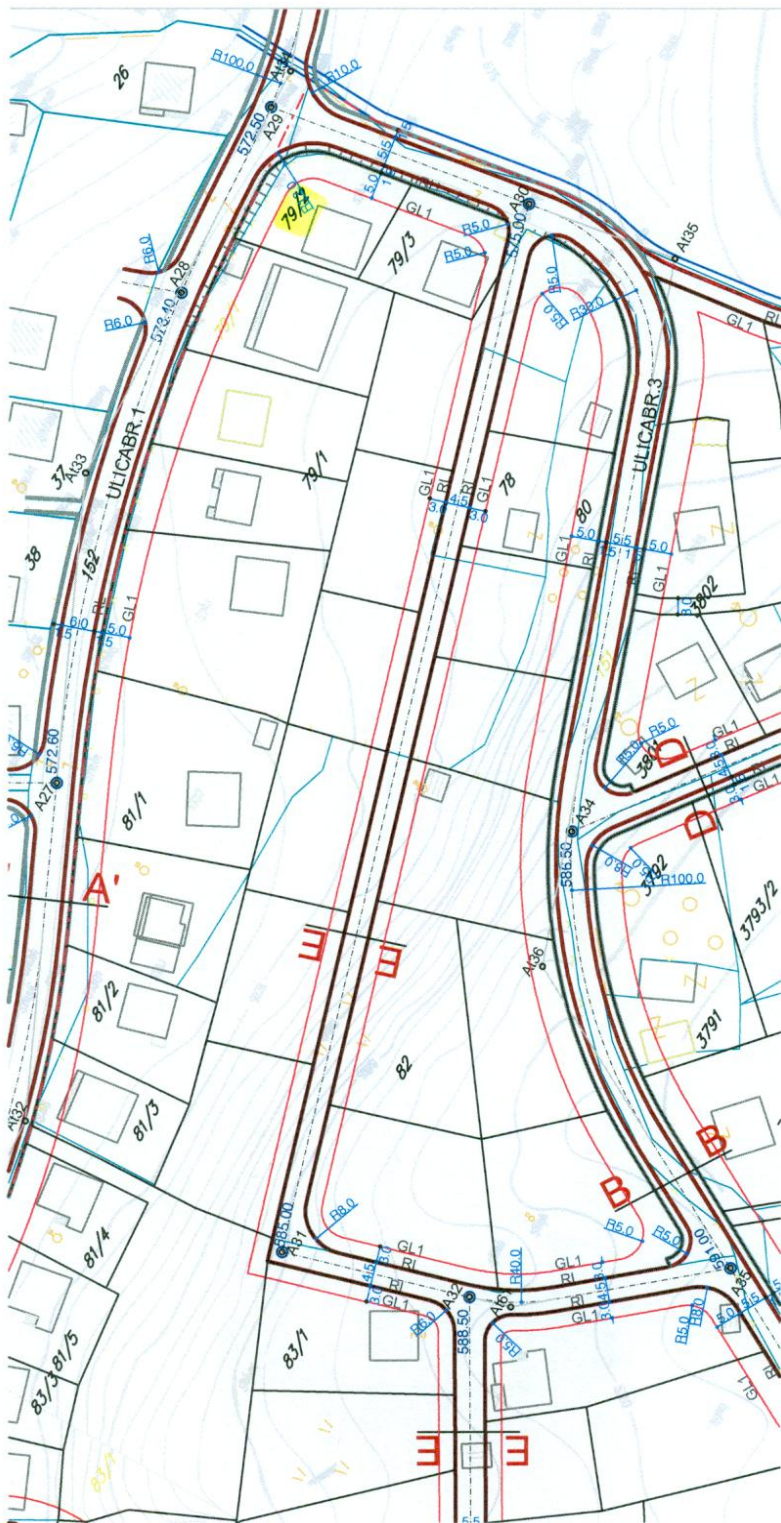
Površine za mešovite namene

Površine za pejzažno uređenje



Površine javne namene

Površine za pejzažno uređenje



A6	7399828.1/4/66814.63
A7	7399666.49 4766600.72
A8	7399745.21 4766607.73
A9	7399843.77 4766605.36
A10	7399532.70 4766580.20
A11	7399423.93 4766550.89
A12	7399344.18 4766521.05
A13	7399286.29 4766518.43
A14	7399227.93 4766494.31
A15	7398903.25 4766240.66
A16	7398691.49 4766085.42
A17	7398713.41 4766103.18
A18	7398881.69 4766251.63
A19	7398977.94 4766408.87
A20	7398987.93 4766422.74
A21	7399060.39 4766508.70
A22	7399094.02 4766536.30
A23	7399119.29 4766565.16
A24	7399255.87 4766691.44
A25	7399398.98 4766788.76
A26	7399464.03 4766821.05

A16	7399555.7414
A17	7399788.294
A18	7399748.334
A19	7399674.464
A110	7399572.064
A111	7399532.604
A112	7399408.744
A113	7399366.404
A114	7399209.514
A115	7399179.214
A116	7399078.284
A117	7398989.484
A118	7398909.634
A119	7398729.594
A120	7398762.634
A121	7398806.184
A122	7398876.434
A123	7398957.984
A124	7399037.104
A125	7399088.824
A126	7399166.474





A37	7399437	364766661.65
A41	7399383	594766663.67
A44	7399339	254766643.62
A42	7399276	024766602.42
A43	7399381	1704766727.33
A44	7399708	584766677.87
A45	7399707	644766613.49
A46	7399540	1047666430.76
A47	7399462	564766666.48
A48	7399430	5247666385.17
A49	7399420	6947666309.26
A51	7399374	3147666388.73
A51	7399371	0347666360.22
A52	7399277	3847666370.28
A53	7399294	4547666320.72
A54	7399369	2447666316.94
A55	7399320	2047666241.63
A56	7399140	9347666419.88
A57	7399053	9247666365.60
A58	7399085	0447666116.00
A59	7398963	6647666394.11
A62	7398956	7047666312.64
A67	7398984	5147666287.55
A67	7398986	3447666470.72

A138	7399284	564766603.93
A140	7399142	304766668.74
A147	7399238	2347666465.36
A142	7399231	0547666474.11
A143	7399229	0847666432.22
A144	7399259	5147666398.53
A145	7399284	4147666359.35
A146	7399291	4047666330.09
A147	7399299	9847666394.88
A148	7399438	2347666383.44
A149	7399380	5647666443.07
A150	7399526	2347666484.88
A151	7399024	8047666397.19
A152	7399056	2847666352.70
A153	7399082	3247666341.79
A154	7399145	8647666415.81
A155	7399170	1247666459.54
A156	7399439	1747666676.59
A157	7399435	0447666701.98
A158	7399435	6947666726.33
A159	7399454	6647666746.01
A160	7399482	5347666788.34
A161	7399559	1847666739.68
A162	7398728	1347666688.45
A163	7398786	0747666130.84
A164	7398835	9747666150.14
A165	7398909	7547666280.05
A166	7398936	7847666285.28
A167	7399345	1347666597.34
A168	7399430	5047666605.80

Drumski saobraćaj

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

Gradjevinna linija

Regulaciona linija

granica plana

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br. 16

Investitor: Opština Bijelo Polje

Obradivac: "URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING"

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
JAVNOG UREĐENJA
NASELJA BIJELO POLJE
BR. 02-2277 OD 10.07.2012.

Izrada planske dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

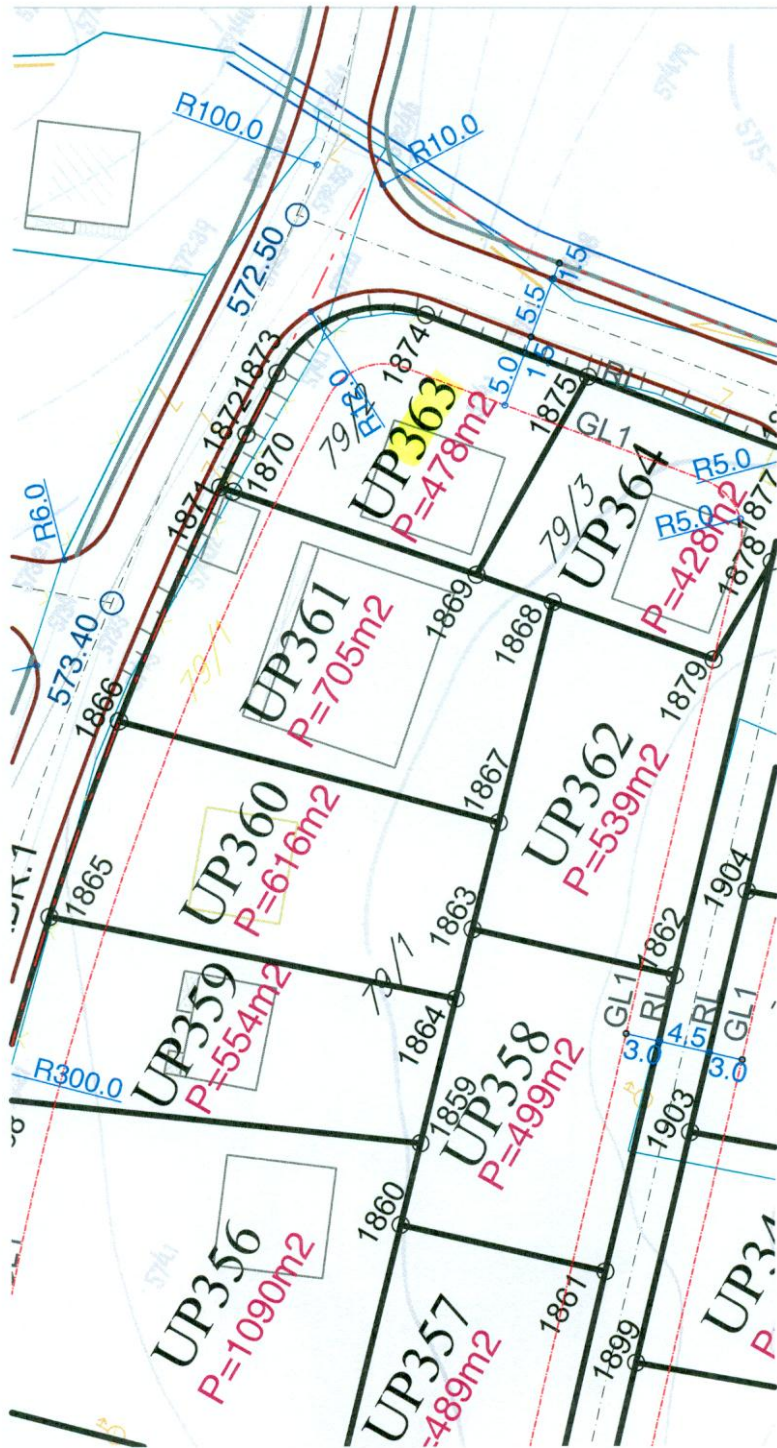
ZORICA SRETENVIĆ, dipl.ing.arh.

Džemal Ljušković

Milanko Minić

Odgovorni planer:

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:
Sektorski odbor za uređenje prostora
i održivi razvoj



1863	7399683.02	4766844.28
1864	7399676.92	4766842.48
1865	7399665.34	4766877.18
1866	7399683.41	4766880.63
1867	7399692.41	4766847.04
1868	7399711.73	4766852.73
1869	7399710.47	4766859.79
1870	7399706.05	4766882.13
1871	7399705.82	4766883.30
1872	7399711.06	4766883.68
1873	7399717.16	4766884.07
1874	7399728.19	4766875.26
1875	7399730.64	4766860.10
1876	7399733.62	4766841.66

1850.18	4766746.35
1852.90	4766753.21
1844.33	4766782.62
1848.48	4766783.90
1846.27	4766799.00
1845.96	4766807.48
1845.51	4766819.66
1844.79	4766832.43
1841.36	4766831.57
1842.84	4766806.92
1825.36	4766805.63
1825.48	4766803.08
1807.15	4766800.89
1895.38	4766797.24





LEGENDA:



Površine za stanovanje srednje gustine



Površine za mešovite namene



Površine za pejzažno uređenje

Površine javne namene



Površine za pejzažno uređenje

Zaštitne šume



Površine za groblja



LEGENDA:

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

granica plana

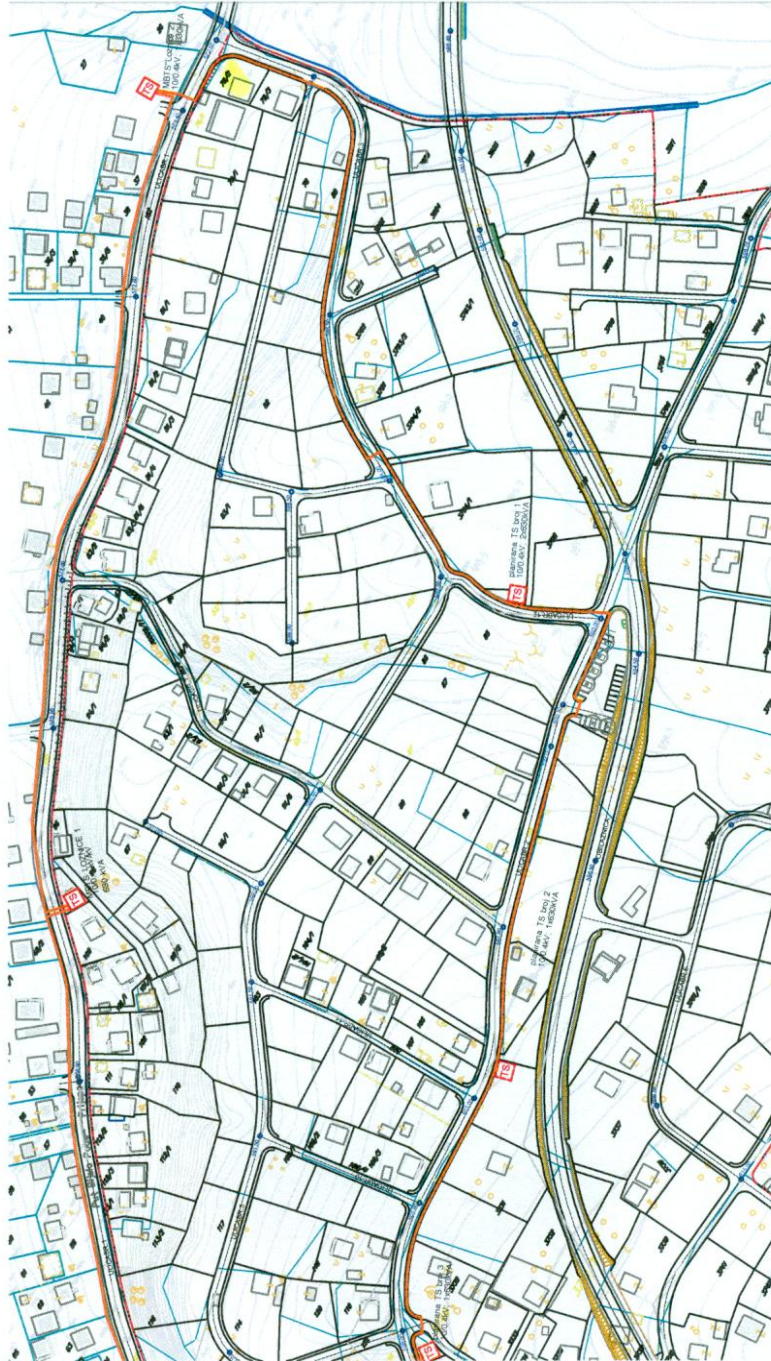


PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE



1:1000

NASELJA "GORNJE LOZNICE"
 U BIJELOM POLJU
 PLAN



LEGENDA

-  Postojeca TS 100.4kV/
Postojeci 10kV-ni kabal
-  Planirana TS 100.4kV
Planirani 10kV-ni kabal

granica plana

PLAN ELEKTROENERGETSKE
 INFRASTRUKTURE





РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

A 03518

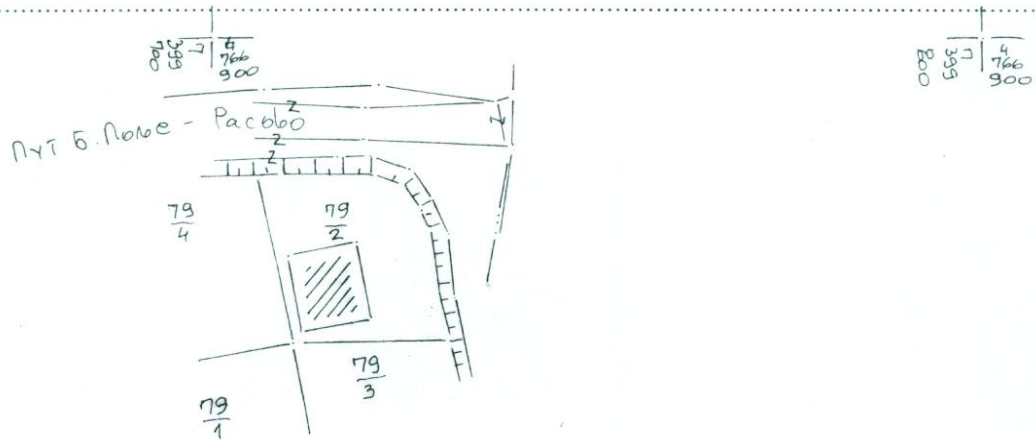
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Бијело Поље

Власник-корисник Баховић Гано Мушо - 1/1



Редни број списка катастарских такса 4 766 800

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход		
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.	
79/2	позориште	-	Пазариште		3	57			
	гор. сел. збр. ①	-				93			
<u>укупно:</u>						4	50		

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

У Б. Пољу 20. 09. 2013. год.

Тврди и овјерава
[Signature]



JAVNO PREDUZEĆE
VODOVOD "BISTRICA"
BIJELO POLJE

Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

Broj	Datum	Org. jed.
203	13.02.2014	06/2

OPŠTINA BIJELO POLJE

SEKRETARIJAT ZA
UREĐENJE PROSTORA I
ODRŽIVI RAZVOJ

Vaš broj :

Bijelo Polje, _____ 2013.god.

Telefon: 050/432-239

Faks : 050/432-120, 432-505

Email: vodovodbp@cg.yu

Web adresa: www.vodovodi.cg.yu

Žiro račun: 510-2196-48

Naš broj: 67

Rješavajući po zahtjevu BATOVIĆ MUŠO,
JP Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje objekta.

U vezi vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. 06/2-124-13-16/4-14
od 10.02.2014 2013.godine, dostavljamo vam uslove za priključenje
objekta na gradski vodovod i kanalizaciju.

Vodovod postoji u neposrednoj blizini
lokacije gdje se objekat može
priključiti (PEV & FAS)

Fekalna kanalizacija ne postoji u tom dijelu
naselja - potrebno je izgraditi
seperator za prenos fekalija

Atmosferska kanalizacija sprovesti u postojećem
potok pored lokacije

Za izvršene usluge, uplatiti iznos od 45,00 eura
na žr.br. 510-2196-48.

Tehnički rukovodilac,
Zejak Nikica