



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-39/3-14
Bijelo Polje, 18.07.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Bulatović Milisava iz Bijelog Polja, naselje Rakonje, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.2144/1 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) 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 stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli maksimalne površine 600m² koju čini dio katastarske parcele br.2144/1 KO Bijelo Polje, u naselju Rakonje u opštini 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 Postojeće stanje

Katastarska parcela br.2144/1 KO Bijelo Polje ukupne površine 1346m², upisana je u posjedovnom listu prepis 309 broj 105-956-1-5433/2014 od 02.07.2014.godine i kopiji plana br.956-105-229/14 od 11.07.2014.godine iz kojih se vidi da je na parceli izgrađena porodično stambena zgrada bruto površine osnove 80m² spratnosti prizemlje i sprat.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela nalazi se u zoni stanovanja male gustine SMG-TIP 1, u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Na predmetni prostor, koji se nalazi između DUP-a Kruševo do granice DUP-a Rakonje-namjene stanovanje male gustine SMG, shodno Prostorno urbanističkom planu primjenjuju se direktne smjernice, s obzirom da je isti u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja a izvan definisanih granica DUP-ova (postojećih i planiranih).

Namjena predmetnog objekta je stambeno-poslovna.

Namjena poslovnog prostora je trgovina i zanati -djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu, a isti je smješten u prizemlju objekta.

IV. Urbanistički parametri

Maksimalna površina urbanističke parcele u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 600 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,0.

Maksimalna spratnost objekata je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-podzemne ili nadzemne).

U obračun urbanističkih parametara ulaze i postojeći objekti.

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.

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

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske parcele 2144/1 KO Bijelo Polje) prema magistralnom putu Ribarevine-Bijelo Polje.

Građevinska linija prema magistralnom putu Ribarevine- Bijelo Polje je na rastojanju 15m od magistralnog puta odnosno regulacione linije, koja se preporučuje da bude linija na koju se postavlja objekat.

Minimalna međusobna udaljenost slobodno stojećih objekata iznosi 1.50m od ograde daljeg i 2.50m od bližeg susjeda.

Kada su dva objekta na parceli, međusobna udaljenost objekata je min.četiri metra.

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. 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.

9.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.

10. Uređenje terena

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

11. Saobraćaj

Objekat se priključuje direktno na magistralni put Ribarevine-Bijelo Polje.

Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :

stanovanje (na 1000 m² stambenog prostora) -----15 PM,
poslovanje (na 1000m² poslovnog prostora)-----30 PM.

Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.

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.

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.

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.

Sastavni dio ovih uslova su:

- Izvodi iz predmetnog Plana,
- Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br.03-8326/2 od 19.10.2012.godine izdati od strane Direkcije za saobraćaj-Podgorica,
- Tehničke uslove priključenja objekta na hidrotehničku mrežu br.353 od 24.10.2014.godine izdati od strane JP vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.

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

NAPOMENA: uz zahtjev za građevinsku dozvolu potrebno je dostaviti saglasnost od Hypo Alpe-Adria-Banke za izgradnju predmetnog objekta na parceli br.2144/1 KO Bijelo Polje na kojoj postoji hipoteka u korist pomenute banke.

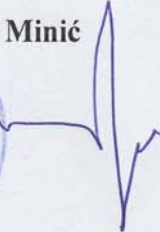
OBRADILA,

Dobriła Bugarin



SEKRETAR,

Milanko Minić





VPŠ

SMS



7

3530

3510

Stari put

Republika Srpska



LEGENDA:

SMG
SS
SV
MN
T
SS
Z
K
SR
IP
P
VO
PUJ
PUS
GP
OP
VPŠ
IOK
ŽS
DS
TSO
IS

- Stanovanje male gustine
- Stanovanje srednje gustine
- Stanovanje veće gustine
- Površine mješovite namjene
- Površine za turizam
- Površine za školstvo i socijalno staranje
- Površine za zdravstvo
- Površine za kulturu
- Površine za sport i rekreaciju
- Površine za industriju i proizvodnju
- Poljoprivredne površine
- Površine za vjerske objekte
- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Površine za groblja
- Ostale prirodne površine
- Površine kopnenih voda
- Površine komunalne infrastrukture
- Površine željezničkog saobraćaja
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine za obradu sanaciju i skladištenje otpada
- Površine saobraćajne infrastrukture
- Gраница poplavnog područja - maksimaln inivo vodostaja

PŠ

Gраницe pejzažnog uređenja - Park šume

- 1 Park šuma - Nedakusi
- 2 Park šuma - Obrov

--

Gradjevinska linija u poljoprivredi (30m uz M21; 20m uz ulicu D-D)

JAVNE FUNKCIJE























- ŠKOLA
- POŠTA
- BOLNICA
- SUD
- POLICIJA
- VATROGASCI
- REZERVOAR
- PILANA
- Sakralni objekat
- Civilna arhitektura
- Kulturna baština-Lokalnog značaja
- Kulturna baština-Nacionalnog značaja
- Koncisiona posrućja
- Mineralne sirovine
- Izvor vode od 100-1000L/s
- Visoke vode Lima

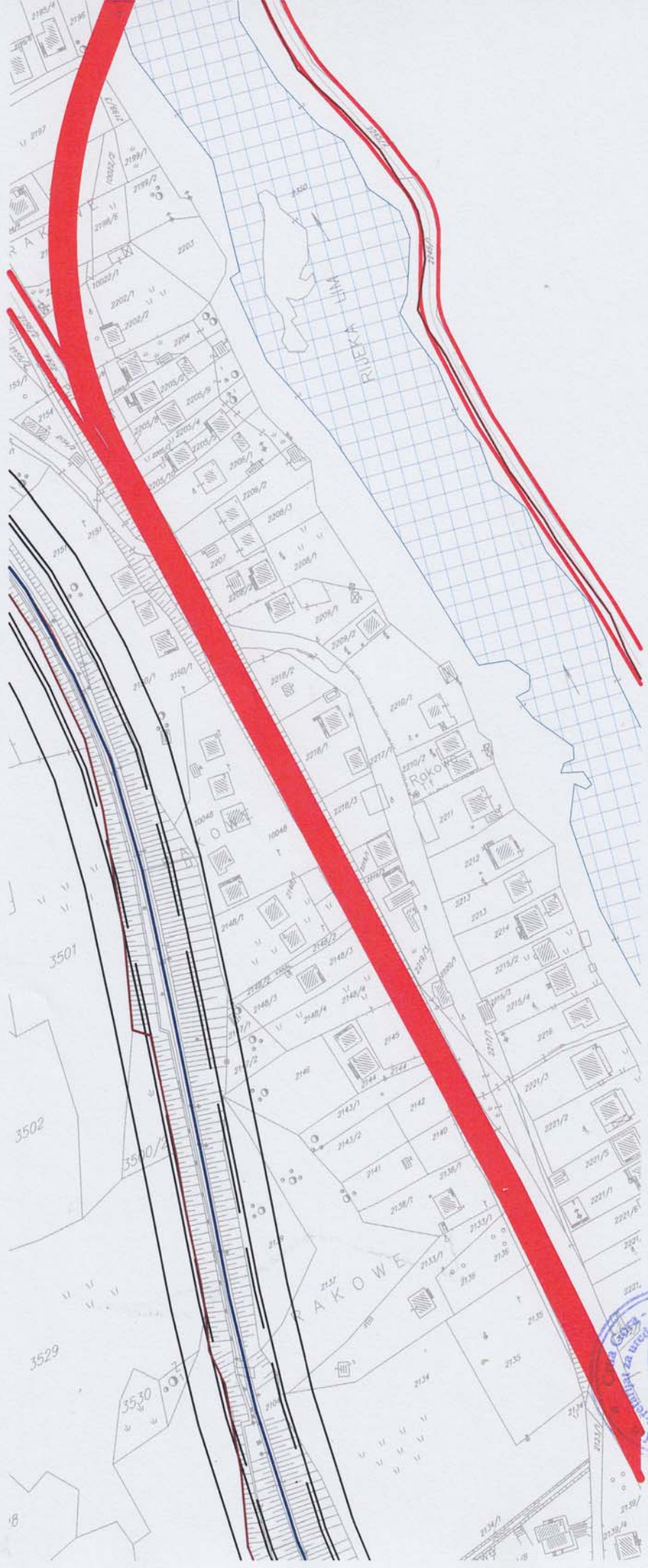
MREŽA NASELJA

- Centar regionalnog značaja
- Opštinski centar
- Ostala naselja


























LEGENDA:

-  MAGISTRALNI PUT POSTOJEĆI
-  LOKALNI PUT
-  GRADSKA OBILAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA POSTOJEĆA
-  GRADSKA OBILAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA PLANIRANA
-  GLAVNA GRADSKA ULICA
-  SADRŽNA ULICA
-  PRISTUPNE ULICE
-  PRISTUPNE ULICE POSTOJEĆE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  ZAŠTITNI POJAS ZA OŠIŠTAVANJE PUTA M 21 (od 11.1.2017. Zakon o planiranju i izgradnji SR, br. 42/04)
-  ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR SA INFRASTRUKTURNIM I PRILUŽNIM POJASOM (Zakon o željeznici SR, br. 21/2013)
-  IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR. 1.7.1-55.420M
-  IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEC VAR. 2.2.1-59.880M
-  IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEC VAR. 2.3.1-55.500M
-  KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR. 1.7.5-400M
-  KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEC VAR. 2.2.1-53.5-400M
-  AUTOBUSKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKA STANICA
-  STANJALISTE ŽELJEZNIČKO
-  BENZINSKA PUMPA
-  JAVNA PARKING GARAJA
-  HELIOPORT







LEGENDA:



	MAGISTRALNI PUT POSTOJEĆI
	LOKALNI PUT
	GRADSKA OBLAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA POSTOJEĆA
	GRADSKA OBLAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA PLANIRANA
	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNE ULICE
	PRISTUPNE ULICE POSTOJEĆE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	ZAŠTITNI POJASEVI OBLAZNOG PUTA M-21 (član 4 i član 70 Zakon o putevima SRG, br. 42/04)
	ZELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR SA INFRASTRUKTURNIM I PRUŽNIM POJASOM (Zakon o ŽELJEZNICI SRG, br. 27/2013)
	IDEJNO RIJEŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BUELO POLJE VAR 1-7 L=56.42KM
	IDEJNO RIJEŠENJE TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR 2-2 L=56.89KM
	IDEJNO RIJEŠENJE TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR 2-3 L=55.50KM
	KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BUELO POLJE VAR 1-7 Š=400M
	KORIDOR TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR 2-2 I V2.3 Š=400M
	AUTOBUSKA STANICA
	ŽELJEZNIČKA STANICA
	STAJALIŠTE ŽELJEZNIČKO
	BENZINSKA PUMPA
	JAVNA PARKING GARAŽA
	HELIDROM



















PLAN HIDROTEHNIČKE MREŽE I MREŽE KOMUNALNIH OBJEKATA

-  POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
-  PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ZA

-  GLAVNI CEVOVOD POSTOJEĆI
-  GLAVNI CEVOVOD PLANIRANI

-  GRANICA IZMEĐU ZONE - max. snabdjevnosti gravitacioni
-  GRANICA IZMEĐU ZONE - max. kapaciteta ili visoku zonu

KANALIZACIONA MREŽA - ORIJENTACIONE TRASE

-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA OTPAĐNE VODE
-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA OTPAĐNE VODE - odbrane
-  PLANIRANA KANALIZACIJA ZA OTPAĐNE VODE
-  GLAVNI AKTIVATOR ZA OTPAĐNE VODE (slojigama A) - ORIJENTACIONE TRASE
-  GLAVNI AKTIVATOR ZA OTPAĐNE VODE (slojigama B) - ORIJENTACIONE TRASE
-  GLAVNI AKTIVATOR ZA OTPAĐNE VODE (slojigama C) - ORIJENTACIONE TRASE
-  POSTROJENJE ZA PNE. OSIGURANJE OTPAĐNIH VODA
-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERNE VODE
-  REGULISAN VODOVOD
-  PLANIRANA GEODIN. KANALI ZA ATMOSFERNE VODE U SKLOPU OBLAZNE BACINE - ČIŠĆENJE
-  PLANIRANA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERNE VODE
-  POVIŠENE ZA OBRADU I SKLADIŠTENJE OTPAĐA (TANJE I SUSTAVI)



-  STANUSTE ZELEZNIČNO
-  BENZINSKA PUMPA
-  JAVNA PARKING GARAJA
-  HELIOPORT

LEGENDA:

-  Električni 220V Protječni
-  Električni 110V Protječni
-  Električni 110V Plan
-  Električni 33kV Protječni
-  Električni 33kV PLAN
-  Električni 25kV Udaljeni
-  Električni 10kV Protječni
-  Električni 10kV Plan
-  Električni 10kV Udaljeni
-  TS 110/35 Plan
-  TS 35/10kV Protječni
-  TS 35/10kV Plan
-  TS 10/0.4 kV Protječni
-  TS 10/0.4 kV Plan
-  Računski postrojenje 10 kV Plan

