



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj  
Br.06/4-86  
Bijelo Polje, 16.8.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Dervović Safeta iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čine dijelovi urbanističkih parcela br. 125 i 126 u ulici Radomira Medojevića u Bijelom Polju, 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 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11 40/11, 35/13) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi, br.3/2010) i z d a j e

#### URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje (" Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.3/2010) na urbanističkoj parceli površine 324 m<sup>2</sup>, koja nastaje udruživanjem dijelova urbanističkih parcela br.125 i 126 , izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju stambeno – poslovnog objekta.

Predmetna urbanistička parcela se sastoji od katastarskih parcela br. 1695 i 1696 KO Bijelo Polje.

Radi stvaranja mogućnosti za kvalitetnije korišćenje zone u neposrednom kontaktu sa centrom planom je ostavljena mogućnost udruživanja definisanih urbanističkih parcela i u tom slučaju propisano je da se primjenjuju uslovi plana koji su skladu sa površinom novoformirane parcele. U konkretnom slučaju udružene su planom definisane urbanističke parcele br.125 i 126 i urbanističko tehnički uslovi su propisani u odnosu na njihovu ukupnu površinu.

#### 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 Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu čine katastarske parcele br.1695 i 1696 KO Bijelo Polje, odnosno dijelovi planom definisanih urbanističkih parcela 125 i 126.

## III Postojeće stanje

Porodične stambene zgrade sa katastarskih parcela br. 1695 i 1696 KO Bijelo Polje neophodno je porušiti kako bi se obezbjedio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

Porodična stambena zgrada, bruto površine osnove 58 m<sup>2</sup>, spratnosti P1 na katastarskoj parceli br.1695 KO Bijelo Polje i zgrada na katastarskoj parceli br.1696 KO Bijelo Polje bruto površine osnove prizemlja 30 m<sup>2</sup> spratnosti P1 upisane su u listu nepokretnosti –prepis 155 (broj 105-956-1-2795/2013 od 25.4.2013.godine) sa godinom izgradnje 1850.

## IV Planirano stanje

### 1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni stanovanja srednjih gustina sa djelatnostima i s obzirom na površinu urbanističke parcele koja iznosi 324 m<sup>2</sup> pripada tipu S3 ( parcele površine od 300 - 500 m<sup>2</sup>) sa sledećim karakteristikama:

U okviru ovog tipa uz stanovanje, kao pretežnu namjenu, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta stanovanje sa djelatnostima ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

## 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 324 m<sup>2</sup>.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,4.

Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnice i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

Maksimalna spratnost objekata je (P+2+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.

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

Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

## 3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele ( katastarskih parcela koje je čine), a građevinske linije definisane su u izvodu iz grafičkog priloga "Plan parcelacije, regulacije i UTU" koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat postaviti na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susjedu zamjenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije, ali uz saglasnost susjeda.

Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 2 m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

## 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 trajnih i kvalitetnih materijala 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.

Poslovni prostor enterijerski mora biti odrađen u skladu sa objektom u kome se nalazi. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

## 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 CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

## 8. 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) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

## 9. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine 1,40 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Prema susjednim parcelama može se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1,40 m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

## 10. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulicu Radomira Medojevića.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbjediti po normativu 1 PM (GM) po stambenoj jedinici odnosno 1 PM (GM) za svakih 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Za potrebe obezbjeđenja većeg broja parking mjesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susjedne parcele.

## 11. 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.

## 12. 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.

## 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 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 ).

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

-Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

OBRADILA

Aleksandra Bošković

*A. Bošković*

SEKRETAR

Milanko Minić

