



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-40/3-14
Bijelo Polje, 17.07.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Zoronjić Saliha i Zoronjić Senada iz Bijelog Polja, naselje Gubavač, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.251 KO Gubavač, 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 625m² koju čini dio katastarske parcele br.251 KO Gubavač, u naselju Gubavač 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.251 KO Gubavač ukupne površine 700m², upisana je u pribavljenom posjedovnom listu prepis 84 KO Gubavač broj 105-956-1-5315/2014 od 26.06.2014.godine i kopiji plana br.956-105-202/14 od 25.06.2014.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja.

Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG, 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.

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 za individualno stanovanje u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 625 m².

Urbanistička parcela u odnosu na koju se računaju urbanistički parametri obuhvata dio katastarske parcele 251 KO Gubavač površine 625m² prema lokalnom putu Bijelo Polje-Bistrica (koji je predmetnim planom planiran kao nastavak obilaznice-M21).

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 0,8.

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

3. Regulacija

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske parcele 251 KO Gubavač) prema lokalnom putu Bijelo Polje-Bistrica.

Građevinska linija prema lokalnom putu Bijelo Polje-Bistrica je na rastojanju 25m od regulacione linije.

Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne 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 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 preko pristupnog puta direktno na lokalni put Bijelo Polje-Bistrica.

POSEBNI USLOVI: Shodno članu 16 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl.list RCG-opštinski propisi", br. 16/07) neophodno je pribaviti od nadležnog Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključka na lokalni put Bijelo Polje-Bistrica.

Uslovi Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje su sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje treba obezbjediti 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 termoizolacione 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.

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

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je regulisati imovinsko pravne odnose na predmetnoj parceli.

OBRADILA,

Dobriła Bugarin



SEKRETAR,

Milanko Minić







257 KO GUBAVAC



~110 kV PLAN
~110 kV UKIDANJE

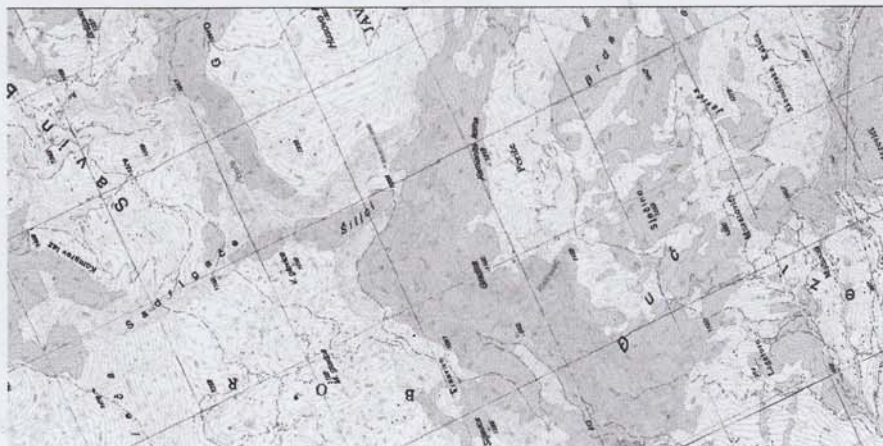
LEGENDA :



- POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena generalna urbanistička razrada
- Površine ostalih naselja
- Izdvojeno građevinsko zemljište
- Poljoprivredne površine
- Šumске površine
- Ostale prirodne površine
- Vodne površine
- Zaštićena područja
- Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
- Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NASELJA:





SAOBRAĆAJ

MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA

LOKALNI PUT

VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI

ULICE U NASELJIMA

ZASTITNI POJAS EVI OBLAZNOG PUTA M21 --- 60m, ... 25m;
(član 4. i član 70. Zakon o planiranju i izgradnji SRG, br. 42/04)

ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i putnim pojaskom
(Zakon o železnici SRG, br. 21/2013)

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BJELO POLJE V. AR17(L=56.42KM)

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE PEĆ VAR2.2 (L=66.89KM)

IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE PEĆ VAR2.3(L=55.50KM)

KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BJELO POLJE V17 (Š=400.0M)

KORIDOR TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE PEĆ V2.2 I V2.3 (Š=400.0M)

KORIDOR AUTO PUTA L=2.0KM

ZONA UTICAJA AUTOPUTA

AUTOBUSKA STANICA

ŽELJEZNIČKA STANICA

ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE

BENZINSKA STANICA

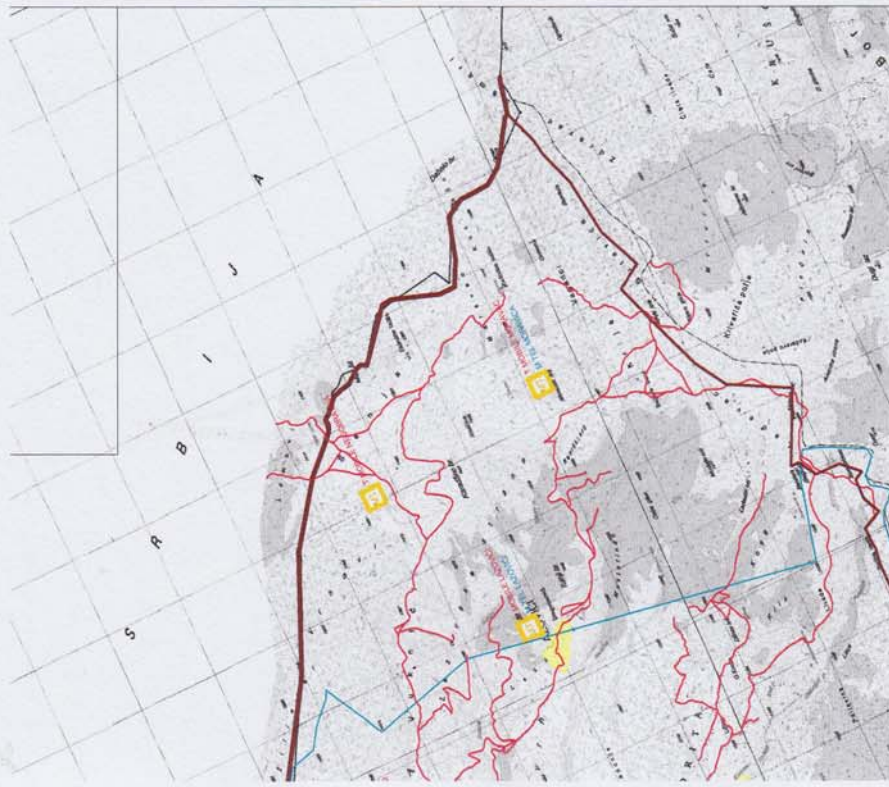
PETLJA

STALNI GRANIČNI PRELAZI

OSTALI PRELAZI

HELIODROM

ŽIČARA



LEGENDA

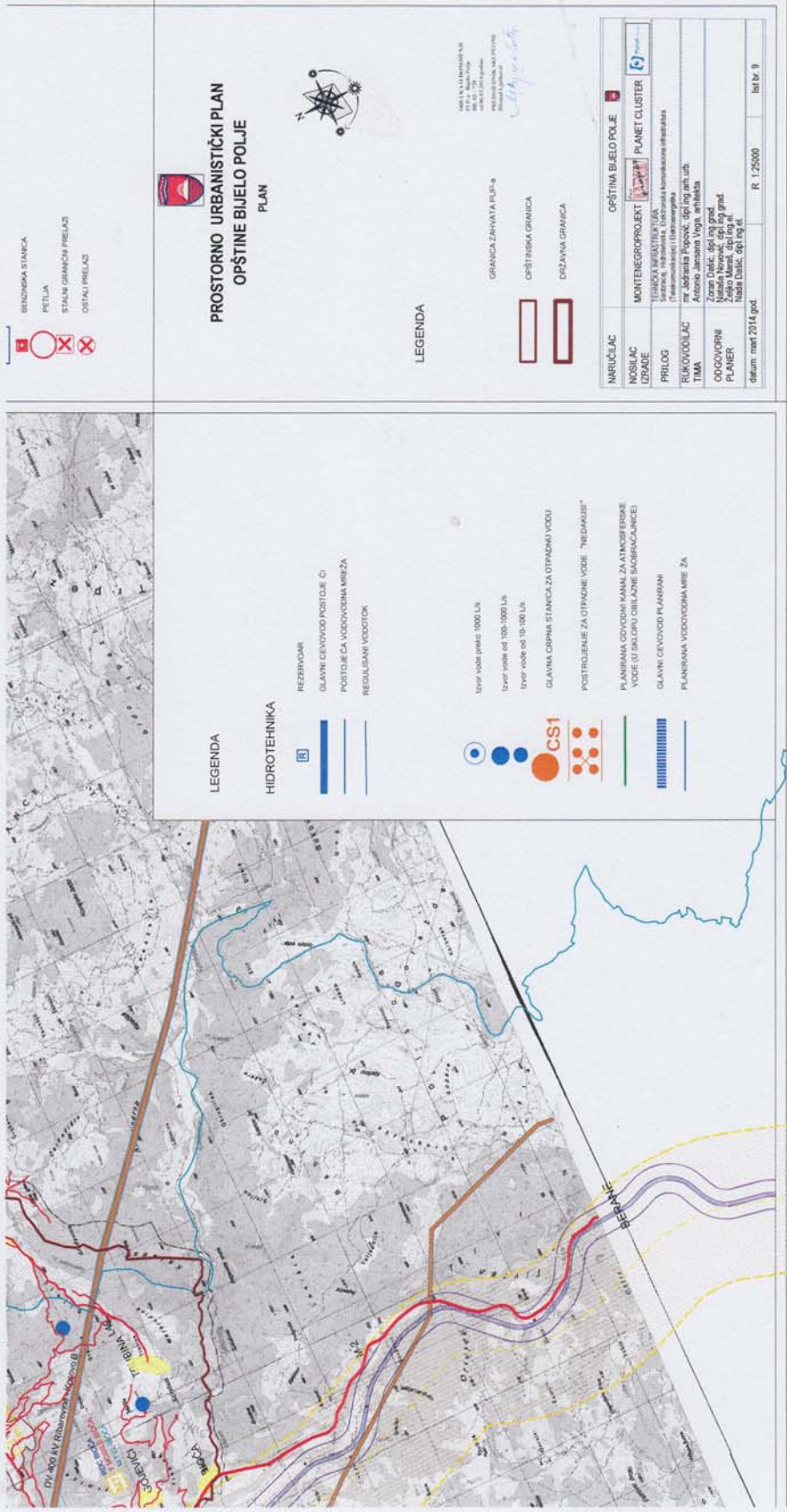
TELEKOMUNIKACIJE

- ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVORCI I POSTOJEĆI
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE POSTOJEĆA
- BAZNA STANICA MOBILNE TELEFONIJE PLANIRANA
- TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
- SA MAJESTRALNE OPTIČKIM KABLOM POSTOJEĆA
- POSTOJEĆI OPTIČKI KABLOVI U VLASNIŠTVU ŽCČG

ELEKTROENERGETIKA

- ELEKTROVOD 600 kV
- ELEKTROVOD 220 kV
- ELEKTROVOD 110 kV
- ELEKTROVOD 110 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV PLAN
- ELEKTROVOD 10 kV
- ELEKTROVOD 10 kV UREDJANJE
- TS 400/110 kV
- TS 110/22 kV
- TS 35/10 kV
- TS 110/22 kV PLAN
- TS 35/10 kV PLAN
- MASLOVNO POSTROJENJE
- "H" PLAN

LEGENDA



BEZIMBNA STANICA

 PETAJA

 STALNA GRANICA PRELAZ

 OSTALI PRELAZI

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE BIJELO POLJE
PLAN



LEGENDA

IZRAĐIO: *Urbanistički biro*
 IZRAĐENA: 2014. godine
 IZMENE: 2014. godine
 IZMENE: 2014. godine
 IZMENE: 2014. godine

GRANICA ZAHVATA PL.P. a
 OPŠTINSKA GRANICA
 DRŽAVNA GRANICA

MUNIČIJAĆ	OPŠTINA BIJELO POLJE
NOSILAĆ	MONTENEGROPROJEKT
IZRADE	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
PRILOG	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
RIKOVODILAĆ	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
TUMA	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
ODGOVORNI PLANER	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM PRAVNIM PREDMETIMA
datum: mart 2014. god.	R. 1:25000 list br. 9

LEGENDA

HIDROTEHNIKA

REZERVOAR
 GLAVNI CEVNOVODI POSREDOVANJE CI
 POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
 REGULISANI VODOTOK

Izvor vode preko 1000 Ua
 Izvor vode od 100-1000 Ua
 Izvor vode od 10-100 Ua

GLAVNA CRPNA STANICA ZA OTPADNU VODU
 POSTROJEENJE ZA OTPADNE VODE "NEDRAŽE"

PLANIRANA GOVODNI KANALI ZA ATMOFERNE VODE (U SKLOPU OBLAZNE SAOBRAĆAONICE)

GLAVNI CEVNOVODI PLANIRANI
 PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ZA

