



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4-100
Bijelo Polje, 26.8.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Radović Milana iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta – pretvaranje privremenog poslovnog u objekat trajnog karaktera - na dijelu urbanističke parcele UP 19, koju čini katastarska parcela br. 1801/1 KO Bijelo Polje, u ulici Volodinoj, 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 naselja "Ciglane" ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi, br.25/11) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju poslovnog objekta – pretvaranje privremenog poslovnog u objekat trajnog karaktera - na dijelu urbanističke parcele UP 19, površine 996 m², koju čini katastarska parcela br.1801/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglane".

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 UP 19, površine 996 m², čini katastarska parcela br.1801/1KO Bijelo Polje.



III Postojeće stanje

Privremeni poslovni objekat koji se pretvara u poslovni objekat trajnog karaktera upisan je u listu nepokretnosti – prepis 3853 br.105-956-1-2911/2013 od 07.5.2013. kao objekat br.3, bruto površine osnove prizemlja 63m^2 , spratnosti (P+Pk).

Na predmetnoj lokaciji, Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine je izdao građevinsku dozvolu, UP br.032-361-04/1 -10/1 od 22.01.2003. godine za privremeni poslovni objekat, bruto površine osnove prizemlja $60,83\text{m}^2$, spratnosti-prizemlje i potkrovlje (P+Pk).

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Namjena predmetnog objekta je poslovna.

Shodno planiranoj namjeni površina urbanistička parcela UP19 (koju čini katastarska parcela br.1801/1 KO Bijelo Polje), površine $996,00\text{m}^2$, nalazi se u zoni planiranih površina za centralne djelatnosti, a shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta pripada tipu CD1.

U okviru ovog tipa mogu se organizovati ugostiteljski objekti, trgovački centri, izložbeni centri, poslovne zgrade i objekti uprave, komunalno servisni objekti javnih preduzeće i privrednih društava koji služe potrebama područja, kao i drugi sadržaji sličnog karaktera.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 996 m^2 .

Bruto površina osnove prizemlja objekta iznosi 63 m^2 .

Spratnost objekta je prizemlje i potkrovlje (P + Pk).

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele UP 19.

Građevinska linija je utvrđena u odnosu na regulacionu liniju. Građevinska linija je na rastojanju $2,50\text{m}$ od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglane" – Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.

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 ovlaštene 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 situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

ZOP- Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostora, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i bijeli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulicu Volođinu u skladu sa grafičkim prilogom Plan saobraćaja iz Izmjena i dopuna DUP-a naselja "Ciglana" koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele, parking mjestima dimenzija 2,5/5,0m, po normative 1PM za svakih 70 m² poslovnog prostora.

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) 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 iz Izmjena i dopuna DUP-a za naselje "Ciglane".

Projektну 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



Milanko Minić

polje * 3

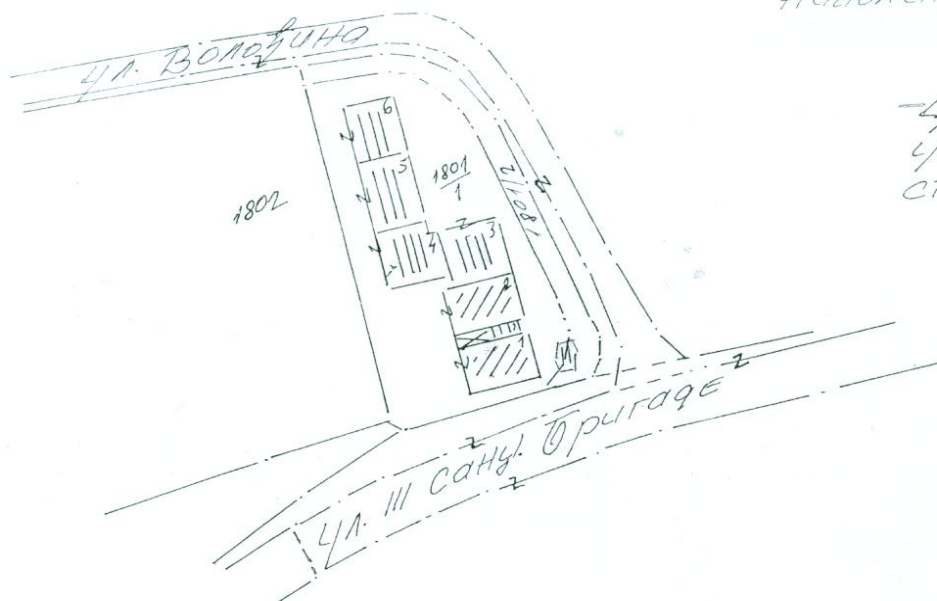
КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица Отоље

Размјера 1: 1000

Кат.општина Отоље

Власник-корисник Државна својина-својина 1/1 Општина Отоље -
сукоришћење 3/6 Дулавић Веселин Дранен-сукоришћење 1/6
Данјановић Милорад Ранко-сукоришћење 1/6 -Дроствак
Велимир Ћорџић-сукоришћење 1/6



Напомена: Црним тушем
 цртање стање
 сауштен евиденција
 Црвеним тушем
 цртање постојеће
 стање.

Редни број списка катастарских такса

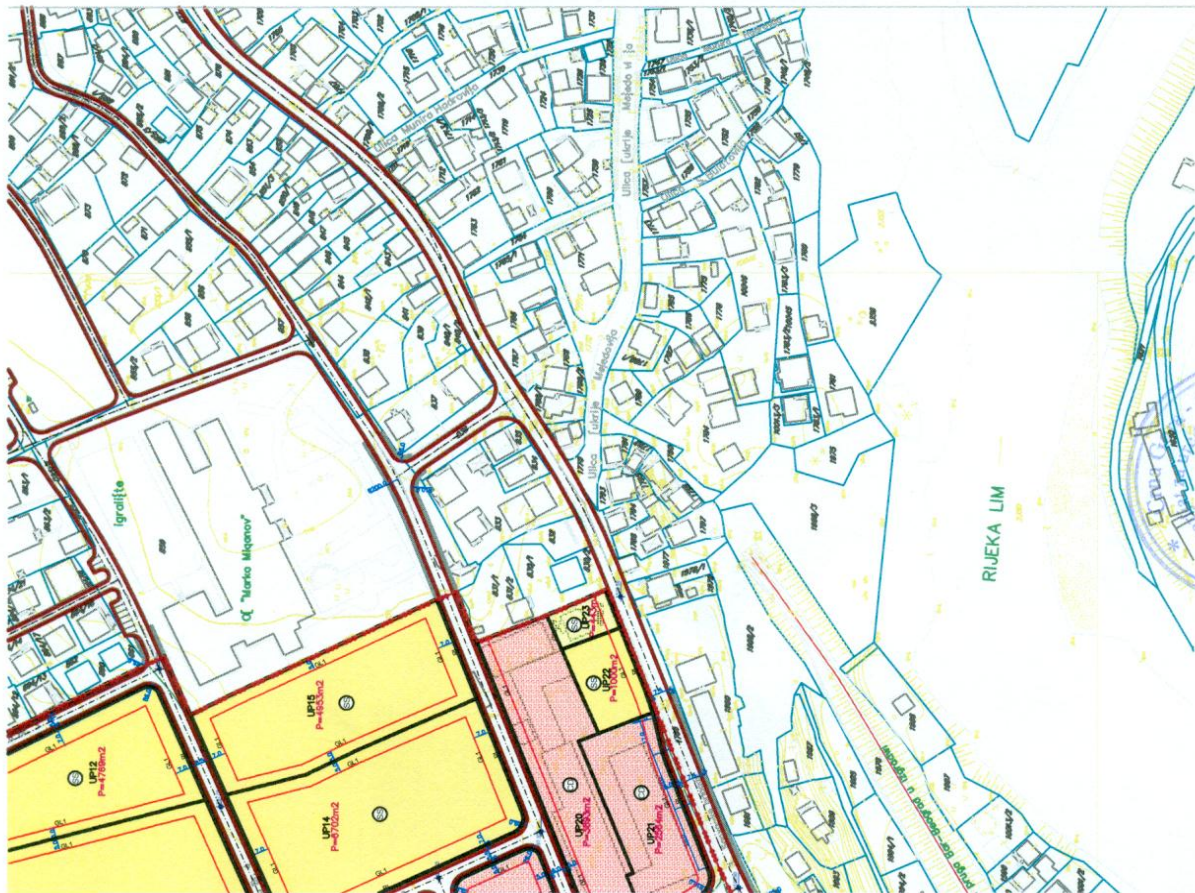
Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат.приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
1801/1	земљиште уз бонду збогу		Волођино		6	39		
	пословни збогу 1		— II —			71		
	у бонду 2		— II —			63		
	пословни збогу 3		— II —			57		
	у бонду 4		— II —			60		
	пословни збогу 5		— II —			48		
	у бонду 6		— II —			58		
	пословни збогу 2		— II —					
	у бонду		обезб.		9	96		

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

Тврди и овјерава

12-03-2015 Год.

Државна својина - нокт/16



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

- Porodično stanovanje
- Všeporodično stanovanje

POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

- Tip VS1
- Tip VS2

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

- Tip CD1
- Tip CD2

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine grejne postojnice

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Skver
- Zelenilo uz saobraćajnice
- Šumske površine
- Zaštitne šume

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine

PARCELACIJA

- Gradska linija
- Regulaciona linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele

- granica izmena i dopuna DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br. 4

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Obradila:

Opština Bijelo Polje

Odobreni dan:

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DOKOČENJU



LEGENDA:

- Površine za pejzažno uređenje
- DRUMSKI SAOBRAĆAJ
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkirni)
- Koševsko-pešačke površine
- PARCELACIJA
- GL1
- RL
- Građevinska linija
- Regulatorna linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Osnovni plan:

Zorica Stanićević, dipl.ing. arh.

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani

Planirani planirani planirani planirani



