



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4-123
Bijelo Polje, 28.10.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu ŠIK "LIM" DOO Bijelo Polje za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli UP 13 koju čini dio katastarske parcele br.825/1 KO Bijelo Polje u naselju Zaimovića Livade u Bijelom Polju, 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. 25/2011) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja na urbanističkoj parceli UP13, površine 9066 m², koju čini dio katastarske parcele br.825/1 KO Bijelo Polje u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglane" ("Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.25/2011).

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 13, površine 9066m², čini dio katastarske parcele br.825/1 KO Bijelo Polje.

Koordinate parcelacije parcele Tačke	tačaka urbanističke parcelacije	x	y
81		7397620,79	4766298,65
82		7397602,63	4766296,21
83		7397593,64	4766291,13
84		7397575,35	4766248,27
85		7397571,34	4766233,56
86		7397576,23	4766228,50
87		7397599,07	4766230,69
88		7397618,43	4766235,16
89		7397730,04	4766276,96
90		7397732,55	4766283,06
91		7397710,75	4766330,25
92		7397702,30	4766333,50

III Postojeće stanje

Postojeća trafo stanica 10/04 kV "Špiro Dacić" na urbanističkoj parceli UP13 se izmješta prema položaju koji je dat u grafičkom prilogu urbanističko – tehničkih uslova – Plan elektroenergetske infrastrukture.

IV Planirano stanje

1. Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranog stanovanja veće gustine SV, a shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta pripada tipu VS2.

Ovaj tip stanovanja planiran je na neizgrađenim prostorima i u okviru objekata moguća je organizacija isključivo višeporodičnog stanovanja.

Na slobodnim površinama u okviru kompleksa moguća je organizacija sportsko rekreativnih sadržaja.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele UP13 iznosi 9066 m².

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je do 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju.

Maksimalni indeks izgrađenosti do 3,0.

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

Maksimalna spratnost objekata je (P+6+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).

Objekte u okviru kojih može biti više stambenih jedinica, organizovati u okviru planom definisanih urbanističkih parcela u vidu kompleksa ili kao slobodnostojeći objekat sa više lamela s tim što se zadati parametri odnose na čitav kompleks odnosno objekat.

Preporuka plana je da se kompleksi razrade kao idejno rješenje gdje će se definisati organizacija kompleksa sa unutrašnjim manipulativnim površinama, površinama za parkiranje i slobodnim uređenim površinama. Realizaciji kompleksa može se pristupiti fazno u skladu sa idejnim rješenjem.

U planu su definisane urbanističke parcele, u daljoj realizaciji plana moguća je podjela u skladu sa idejnim rješenjem pri čemu se svakoj novoformiranoj parceli mora obezbjediti adekvatan pristup na javnu površinu.

3. Regulacija

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

Objekti se moraju postavljati u okviru zadate zone gradnje, odnosno na ili iza zadate građevinske linije, a na međusobnom odstojanju minimalno za pola visine višeg objekta osim ako na susjednim stranama nema otvora i tada na minimalnom odstojanju od 4m.

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.

5. Saobraćaj

Priključenje objekata na gradske saobraćajnice projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje definisanim grafičkim prilogom plana – Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje obezbjediti po normativu 1 PM (GM) po stambenoj jedinici.

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

6. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

7. 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.

8. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu i kretanje u zajedničkim prostorijama licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11 i 40/11).

9. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine.

10. 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).

11. 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.

Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04).

12. 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.

13. Uređenje terena

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

Ograđivanje nije dozvoljeno osim živom zelenom ogradom koja je ukomponovana u cjelokupno ozelenjavanje kompleksa.

Kategorija zelenih površina prisutnih u planu jeste i kategorija formirana po tipu blokovskog zelenila u sklopu stanovanja većih gustina sa stazama za šetanje, platoima za odmor i susret posjetilaca, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakterističnim vizurama.

Karakter zelenih površina u sklopu stanovanja u znatnoj mjeri zavisi od arhitekture objekata, njegove visine, kao i njihove organizacije na parceli. Ovde treba primjenjivati cvjetne aranžmane, aranžmane od žbunastih zasada, kao i usamljenih stabala na travnoj površini.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

Projektanu 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, 40/11, 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.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti saglasnosti sukorisnika katastarske parcele br.825/1 KO Bijelo Polje, kao i list nepokretnosti bez tereta i ograničenja s obzirom da je u dostavljenom listu nepokretnosti upisana zabilježba postupka restitucije.

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

OBRADILA

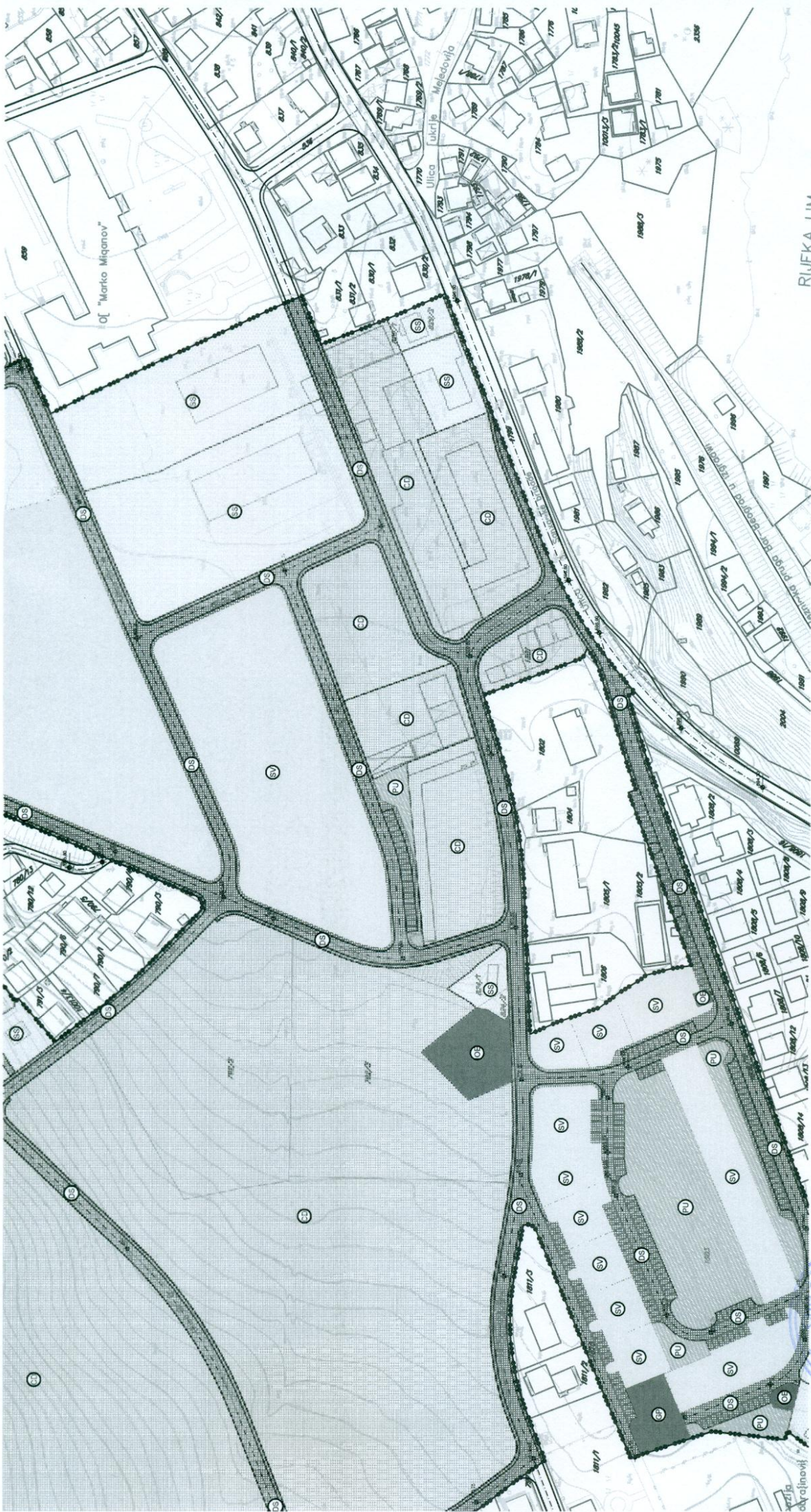
Aleksandra Bošković

A. Bošković

SEKRETAR

Milanko Minić





RIJKA 1:11.4



LEGENDA:

 Površine za pejzažno uređenje

 DRUMSKI SAOBRAĆAJ

 Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

 Kolosko-pešačke površine

 PARCELACIJA

 GL1 — Građevinska linija

 RL — Regulatorna linija

 Granica urbanističke parcele koja se zadržava

 Novoplanirana granica urbanističke parcele

 Granica urbanističke parcele koja se ukida

 Oznaka urbanističke parcele

 Površina urbanističke parcele

UP 1
P=659m²

 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Obradivac:

OPŠTINA BIJELO POLJE
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

Odgovorni planer:

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DOKONČANJU
IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

Planer:

IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

Saradnik:

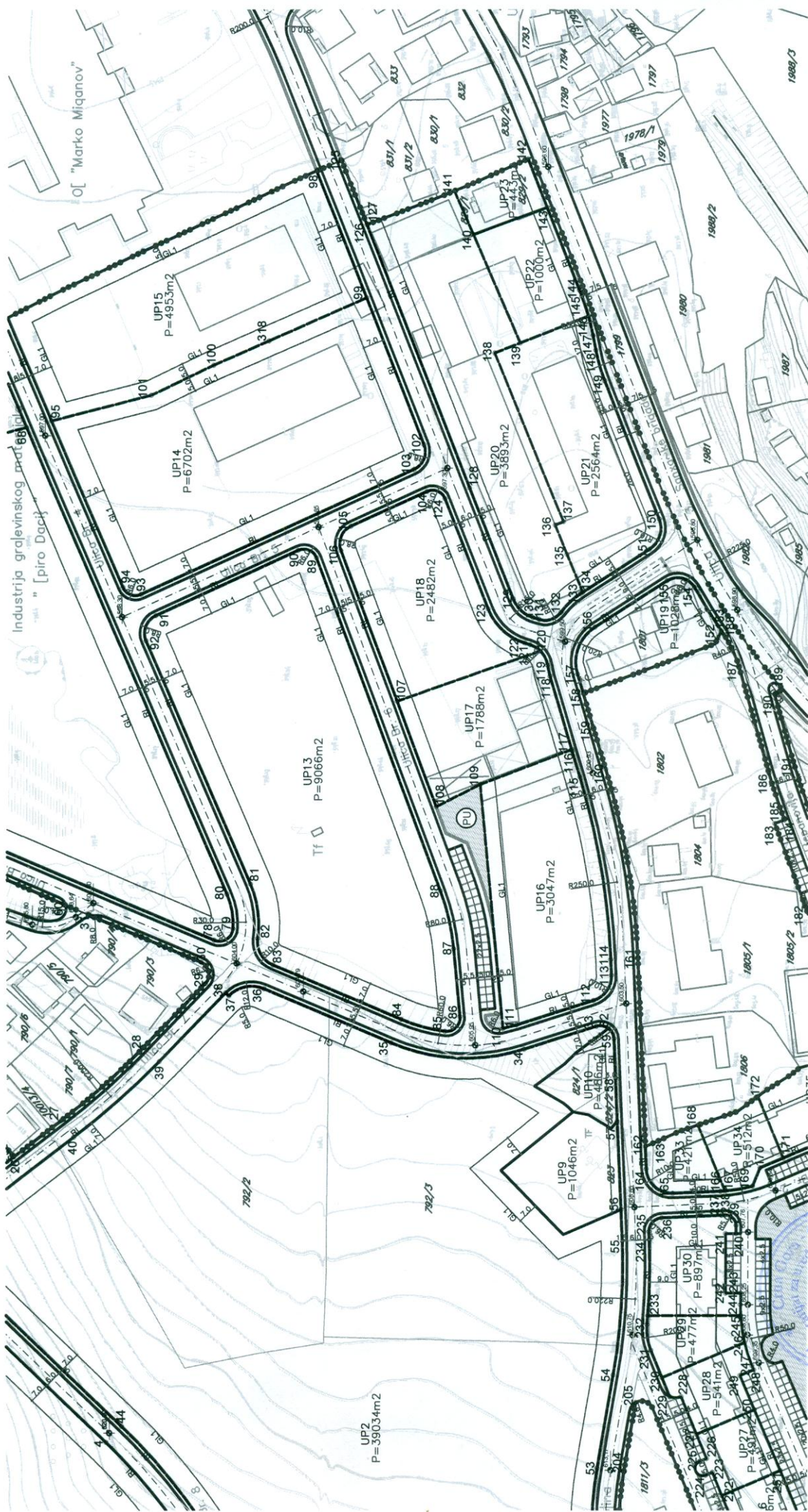
BR.03-2205 OD 28.07.2011.godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
REFIK BOJADIC

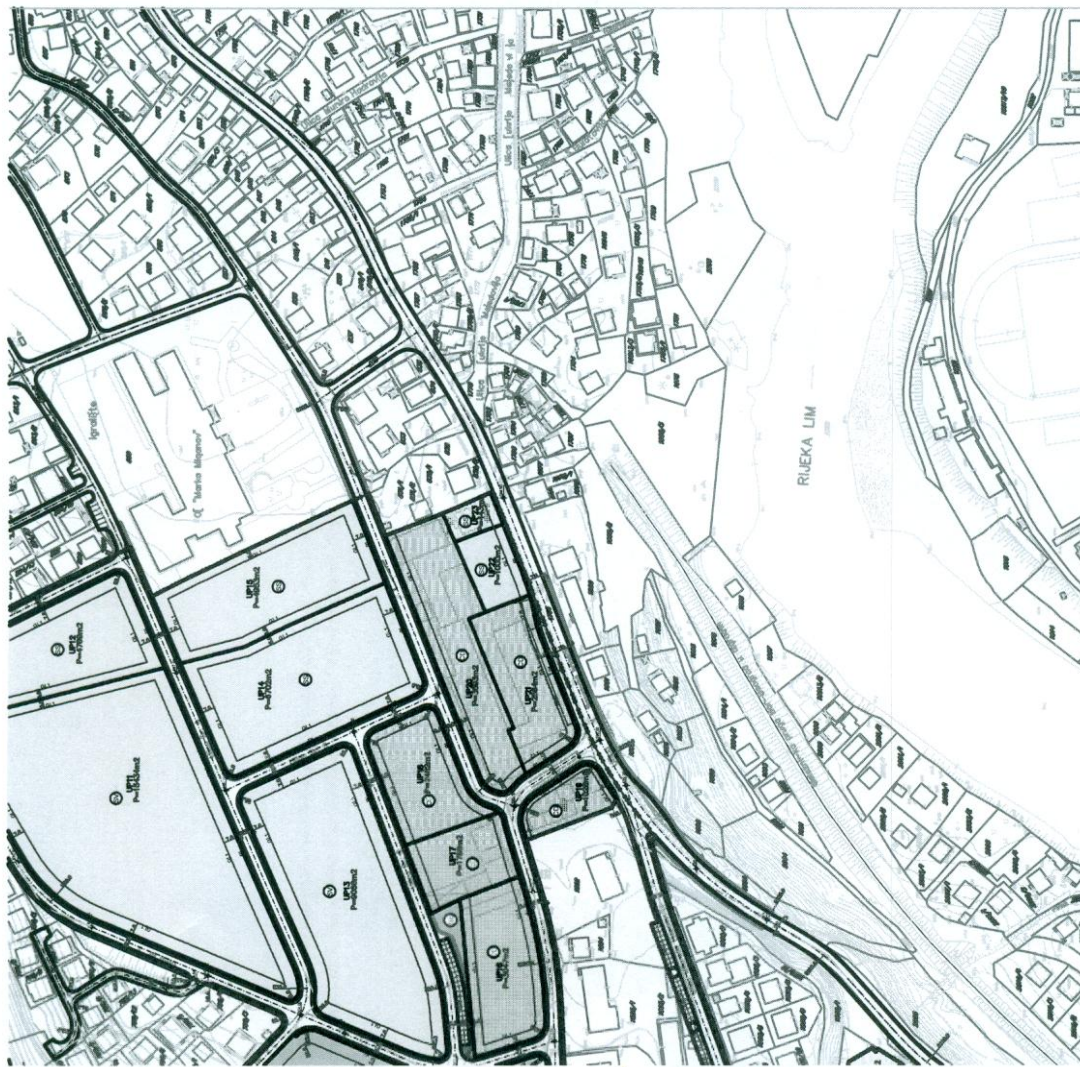
Direktor:

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
REFIK BOJADIC

Jul 2011.







LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

- Površina stambenog
- Vilopodno stambeno

POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

- Tip VS1
- Tip VS2

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

- Tip CD1
- Tip CD2

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površina elektroenergetске инфраструктуре
- Površina grejne postrojenja

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Stiver
- Zelenilo uz saobraćajnicu

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitna šuma

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Količko-pedalske površine

PARCELAČIJA

- Graničnolokaciona linija
- Regulaciona linija
- Granična urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granična urbanističke parcele
- Granična urbanističke parcele koja se uida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele

granična izmena i dopuna DUP-a

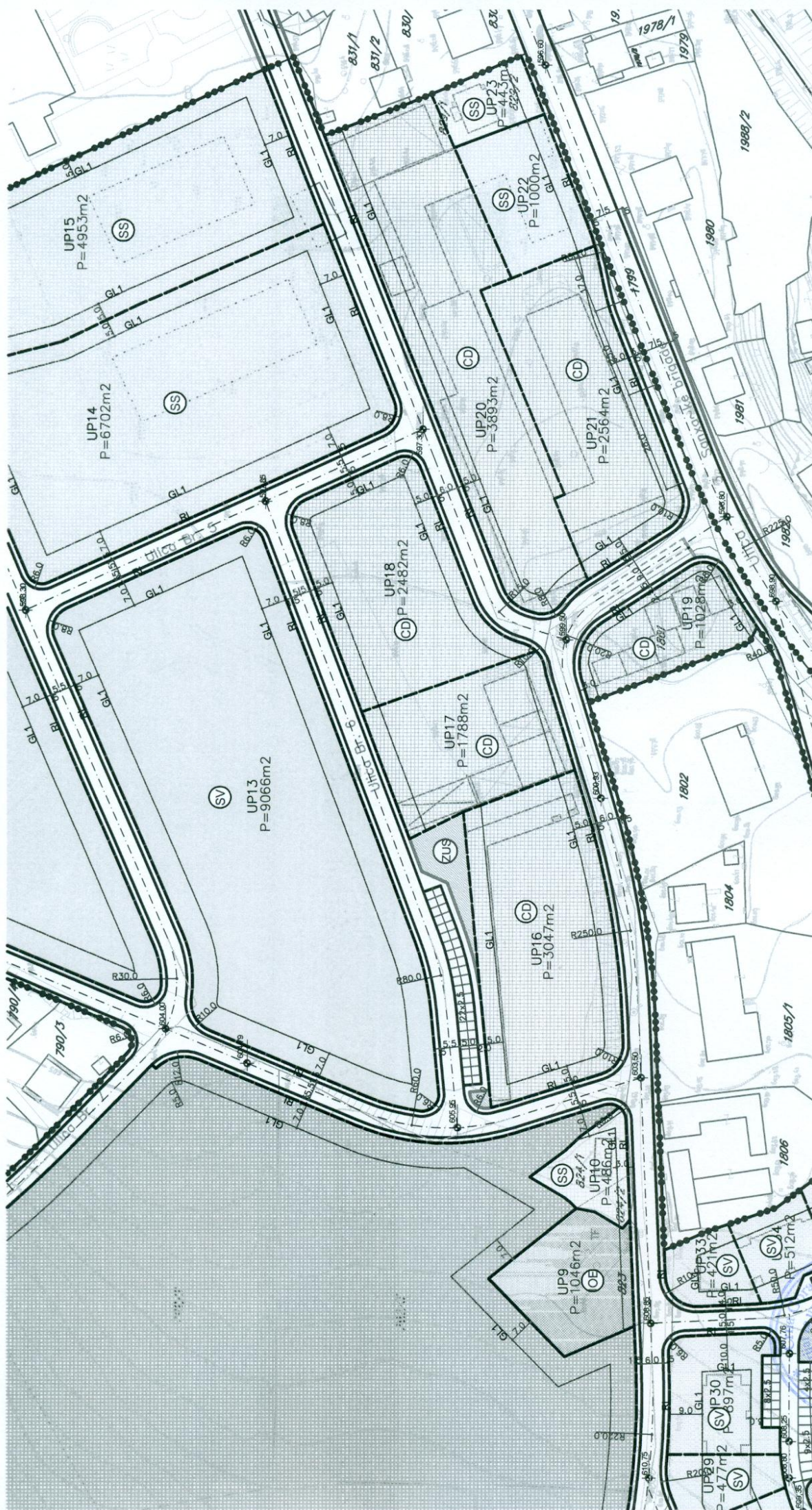
SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000 list br. 4

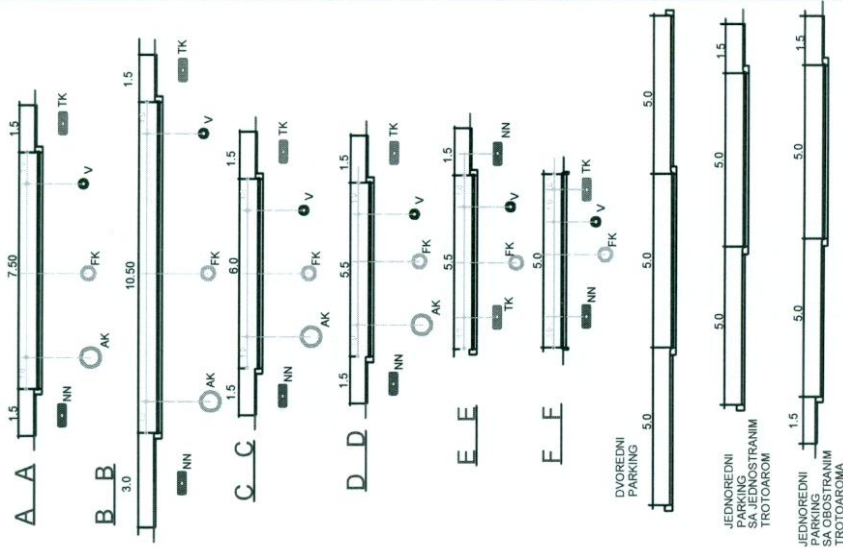
Investitor: Opština Bijelo Polje
Obradila: **ARHITECTURA**
Odgovorni inženjer: **ARHITECTURA**
Zastupnik: **ARHITECTURA**
Projektant: **ARHITECTURA**
Sagradio: **ARHITECTURA**
Direktor: **ARHITECTURA**
Datum: **ARHITECTURA**







KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI I
POLOŽAJ INFRASTRUKTURE
U PROFILU NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAONICA



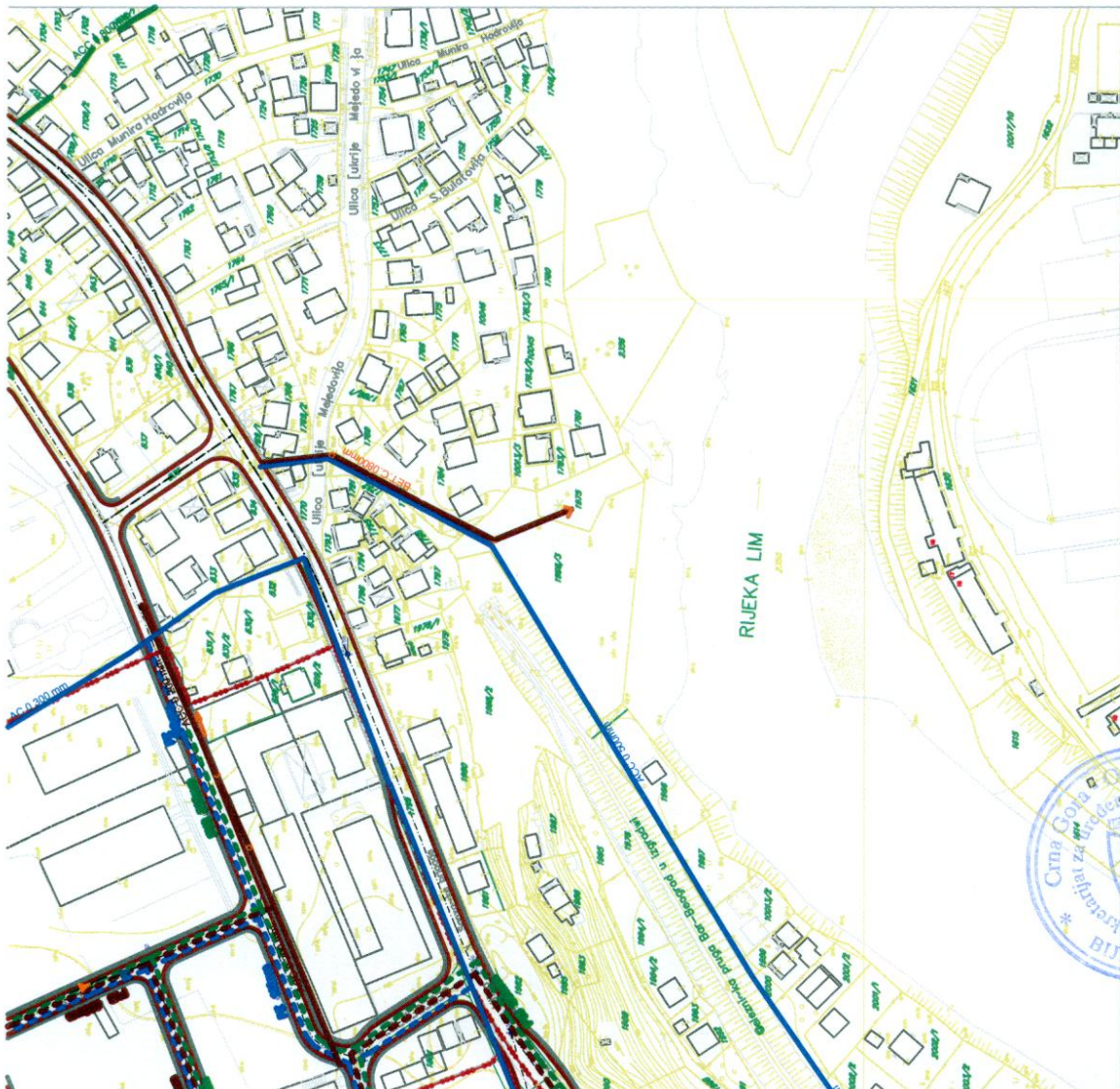
LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Vegetacija i zelenilo





LEGENDA:

- postojeća vodovodna mreža
- postojeća fekalna kanalizacija
- kišni kanal-potok-kanal
- postojeći kišni kanali
- planirana vodovodna mreža
- planirana fekalna kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Obradilač:



SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DOKOENJU
IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA CIGLANE
PROJEKTOVANJE I INŽINJERING
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
REFIK BOUNDAR

Odgovorni planer:

Zorica Strelanović, dipl.ing. arch.

Planer:

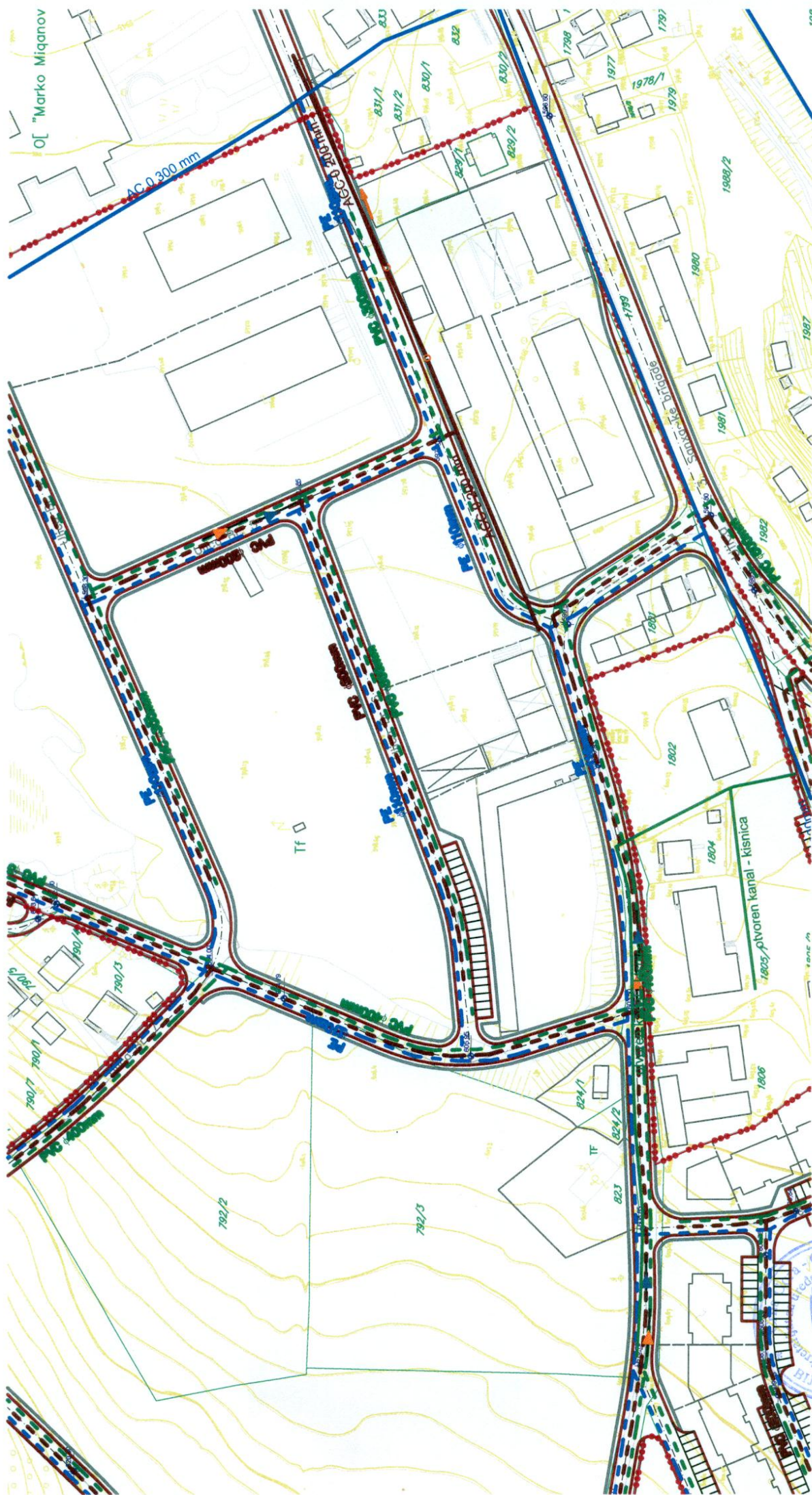
Dragan Jovalević, dipl.ing. grad.

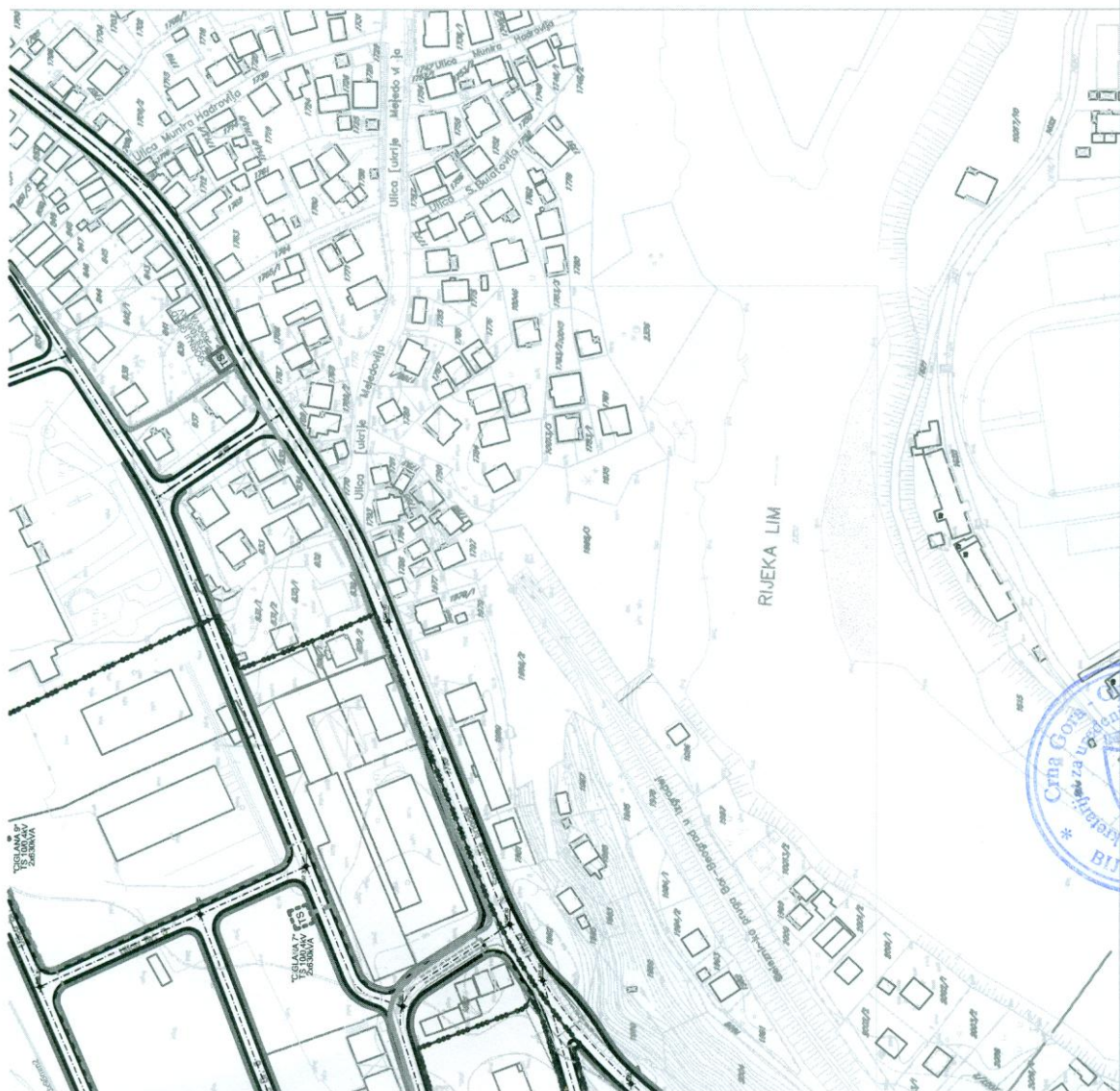
Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing. grad.

Jul 2011.







LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  | postojeći 35kV-ni dalekovid |  | buduća trasa 35kV-nog dalekovoda po GUP-u |
|  | postojeći 10kV-ni kablovi |  | planirani 10kV-ni kablovi |
|  | postojeća TS |  | planirana TS 10/0.4kV/kV |
|  | postojeći 35kV-ni dalekovod koji se uklida | | |
|  | postojeći 10kV-ni kablovi koji se uklida | | |
|  | |  | |

granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETISKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

Investitor:

Obradivač:

AGENCIJA ZA MARKETING

Obradivač:

Obradivač:

KONSALTOVIĆ POSREDOVANJE ZAPOSLENOSTI I
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I
POSREDOVANJE U PROMETU VEŠTAČENJE

SKUPITINA OPTINE BIELO POLJE
OKLIKA O DOČKENJU
IZMAJENJA I DOPUNA
DETALNOG URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA CIGLANE
BR.02-2205 **OD 28.07.2011.godine**
PREDSEDNIK SKUPITINE
REFIK BOJADŽIĆ

Odgovorni planer:
Zorica Stanićević, dipl.ing.arh.

Planer:
Aleksandar Ivanović, dipl.ing.arh.

Direktor:
Andreja Andrić, diplomir. grad.
jul 2011.



