



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 - 113
Bijelo Polje, 07.11.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu DOO "PELENGIĆ TRADE" iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnih objekta na urbanističkim parcelama koje čine dijelovi katastarske parcele br.91/7 KO Nedakusi 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, 39/13, 33/14) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala u Bijelom Polju ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi, br.2/2008) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana industrijske zone i područja terminala u Bijelom Polju (" Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.2/2008) na urbanističkim parcelama površine 12785 m² i 12113m² , koje čine dijelovi katastarske parcele br. 91/7 KO Nedakusi, u Industrijskoj zoni Bijelog Polja, izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju poslovnih objekata.

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnih objekata su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekata uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

II Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u urbanističkom bloku I3 odnosno u planiranoj zoni privrednih djelatnosti – industrije. Dozvoljena je izgradnja industrijskih i privrednih kompleksa.

U okviru ovih kompleksa moguće je predvidjeti i druge namjene (komercijalni sadržaji, sport i rekreacija) isključivo u funkciji pretežne namjene.

Zbog svog položaja u odnosu na grad, u okviru industrijske zone ne smiju se locirati pogoni hemijske industrije – prerada gume i kože, proizvodnja deterdženata i drugo.

2. Urbanistički parametri

Urbanističke parcele, površine 12785 m² i 12113m² čine dijelovi katastarske parcele br.91/7 KO Nedakusi. Predmetne urbanističke parcele prikazane su (kao parcele br.91/7 i 91/18) u dostavljenom geodetskom elaboratu koji je uradio DOO "GEO – START" Podgorica.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 50%.

Indeks izgrađenosti na parceli 0,35 – 1,0.

Najmanji procenat ozelenjenih površina na parceli (bez parkinga) iznosi 25%. Propisani procenat ozelenjenih površina na parceli odnosi se na dio parcele koji ostaje slobodan izgradnjom objekta sa planiranim indeksom zauzetosti za predmetnu parcelu.

Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara.

Planirani kapaciteti i urbanistički parametri na predmetnoj urbanističkoj parceli, odnose se zbirno na sve postojeće i novoplanirane objekte.

Maksimalna spratnost objekata je prizemlje i dva sprata (P+2), uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže – u skladu sa zonom u kojoj se nalazi urbanistička parcela.

Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od 12m. Nulta kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.

Gustina zaposlenih – 30 do 150 zaposlenih/ha.

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele, a rastojanje građevinske od regulacione linije prema Ulici 22 je 2,0 m, dok prema Ulici 20 iznosi 3,0m, shodno izvodu iz grafičkog priloga plana SAOBRAĆAJ, NIVELACIJA I REGULACIJA koji je sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija u odnosu na interne saobraćajnice je 1,5m.

Minimalna udaljenost objekta od bočnih granica parcele -1/2 visine višeg objekta.

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.

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. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko postojeće pristupne saobraćajnice (katastarska parcela br.91/8 KO Nedakusi) Ulica 22 na magistralnu saobraćajnicu M21, shodno izvodu iz grafičkog priloga plana SAOBRAĆAJ, NIVELACIJA I REGULACIJA koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru parcele, a shodno sledećim normativima:

| Vrsta sadržaja | Potreban broj parking mjesta |
|-----------------------------|--|
| Industrija i skladišta | 0,25 - 0,30 PM/ 1 zaposlenom |
| Poslovanje (administracija) | 10 PM /100 m ² |
| Trgovina | 20 - 40 PM/ 1000 m ² korisne površine |
| Ugostiteljstvo | 40 - 50 PM/ 1000 m ² korisne površine |

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, "Sl.list CG" br.28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

7. Vodni uslovi

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj, je u skladu sa članom 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) uputio zahtjev, br.06/4-113/3 od 17.10.2014.godine, Upravi za vode, radi izdavanja vodnih uslova. Podnesak je primljen 21.10.2014.godine o čemu u spisima predmeta postoji dostavnica kao potvrda o prijemu istog.

Kako imenovani organ nije dostavio tražene uslove u roku od 10 dana od dana prijema zahtjeva, to se shodno članu 62a stav 7 pomenutog zakona smatra da je isti saglasan sa dostavljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova.

8. 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.

9. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu i kretanje 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, 40/11, 35/13).

10. Zaštita životne sredine

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

11. 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.13/07,05/08,86/09,32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

12. 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, "Sl.list CG", br.26/10, 73/10,40/11) 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.

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, "Sl.list CG" br.26/10,73/10,40/11).

13. 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.

14. Uslovi za slobodne i zelene površine

Zelenilo u okviru industrijskih kompleksa i parcela komercijalnih djelatnosti, male privrede i proizvodnje može biti:

- parkovskog tipa na površinama oko poslovnih i proizvodnih objekata,
- zelenilo u pravilnom nizu na površinama za parkiranje i duž internih saobraćajnih komunikacija

- drvoređi - zelenilo uz kolske saobraćajnice i pješačke komunikacije

Površine namjenjene parkiranju vozila u okviru kompleksa industrije i male privrede ozeleniti autohtonim vrstama, tako da se uklopi u organizaciju parking mjesta - visoka stabla u jasnom rasteru (dva parking mjesta jedno stablo).

Zelenilo u neposrednoj okolini samih objekata administrativnih, proizvodnih i pomoćnih rješavati parkovski, u skladu sa specifičnom organizacijom prostora, namenom i potrebama, primjenjujući isti princip pejzažnog uređivanja zelenila. Za ove prostore koristiti kvalitetno i dobro organizovano rastinje, a prostore za sjedenje oplemeniti prijatnim ambijentima i zasjeniti pergolama preko kojih će se pružati puzavice.

15. Uređenje terena

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

16. 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.

POSEBNI USLOVI: Pri izgradnji objekta neophodno je pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova, a koji govore o minimalnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Zaštitna zona 10 kV dalekovoda, u kojoj je zabranjena izgradnja objekata, iznosi min 5m lijevo i desno od horizontalne projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju, a za 35 kV vod zaštitna zona iznosi min 10m (obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda).

Ukoliko se iz opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležne Elektro distribucije na elaborat koji treba da uradi ovlaštena projektantska organizacija za takve poslove, a koji treba da sadrži :

- uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje;
 - situacioni prikaz položaja objekata u odnosu na dalekovod
 - potreban proračun
 - zaključak o ispunjenosti svih uslova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el.energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.
- Ukoliko nisu ispunjeni tehnički uslovi po zakonu, odnosno pravilniku, investitor je dužan da podnese zahtjev nadležnoj Elektro distribuciji za izdavanje Tehničkih uslova za izmještanje el.energetskog objekta (ukoliko za to postoji mogućnost) kao i da zaključi ugovor o finansiranju i drugim međusobnim pravima i obavezama u vezi eventualnog izmještanja elektroenergetskog objekta.

17. 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.

18. 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, kao i akt br.4654 od 27.10.2014.godine izdat od strane Elektrodistribucije Bijelo Polje.

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, 40/11, 35/13, 39/13).

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

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

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

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu korišćenja pristupnog puta – katastarska parcela br.91/8 KO Nedakusi.

OBRADILA

Aleksandra Bošković

A. Bošković

S E K R E T A R

Milanko Minić

The image shows a circular official stamp in blue ink. The text around the perimeter of the stamp reads "Opština Bijelo Polje" at the top and "Uprava za prostorno uređenje i izdavanje građevinskih dozvola" at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Milanko Minić".