



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br.032-352-06/5-197/1-12-4/13
Bijelo Polje, 20.02.2013. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Kadić Fahrudina iz Bijelog Polja, na osnovu čl. 61, 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11), DUP-a Industrijske zone i područje terminala ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.2/08), i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije radi izgradnje poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli u bloku br.1.2, br.90/100-11, nastaloj od dijela katastarske parcele br.90/100 (sadašnja br.90/102 i 103). KO. Nedakusi u Nedakusima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati sledeći urbanističko-tehnički uslovi:

1. Geodetsko-katastarske podloge: Sastavni dio ovih uslova čini geodetska podloga katastarske parcele br. 90/102 i 90/103 KO. Nedakusi, formirana urbanistička parcela u bloku 1.2. br. 90/100, na osnovu plana parcelacije i preparcelacije iz DUP-a i drugih priloga, Industrijske zone i područje terminala, po rješenju ovog organa Up. br. 032-352-06/27-50/1-08, od 11.11.2009.godine. Površina urbanističke parcele iznosi $P=739,0m^2$, dok se površina od $P=83,0m^2$. zadržava kao katastarska, predviđena za dio buduće saobraćajnice.
2. Namjena objekta: Izgradnja poslovnog objekta (komercionalni sadržaji, sport i rekreacija i sl.) u bloku (1 2), koji je važećim DUP-om predviđen za industriju i privredu.
3. Vrsta, tip i tehnološke cjeline objekta: Daće se projektnom dokumentacijom. U okviru ove zone se ne mogu locirati pogoni hemijske industrije-prerada gume i kože, proizvodnja deterdženata i drugo.
4. Horizontalne i vertikalne osnove objekta- spratnost objekta i površina: Bruto površina osnove objekta-stepen zauzetosti parcele iznosi max. 50%, od površine parcele, dok stepen izgrađenosti parcele iznosi od 0,35-1,0. Visina objekta iznosi do 12,0 m, tj.



prizemlje i dva sprata (Pr+2). Udaljenost od bočnih granica parcele iznosi $\frac{1}{2}$ visine višeg objekta ali je priložena pismena saglasnost br.OVP 168/2013, od 19.02.2013 godine, ovjerena od strane Notara u Bijelom Polju, data od susjeda AD."Ekoline" iz Bijelog Polja, od 22.01.2013.godine, da investitor Kadić Fahrudin može koristiti kao pristupni put katastarsku parcelu i graditi poslovni objekat na udaljenosti od 1,0m, od parcele br. 90/1. KO Nedakusi, te pismena saglasnost-Izjava ovjerena kod Notara br.OVP 131/2013, od 13.02.2013.godine od strane potpisnika između Žižić Vlada vlasnika katastarske parcele br.90/13 KO Nedakusi, sjedne i Kadić Fahrudina vlasnika katastarskih parcela br.90/102 i 90/103 KO. Nedakusi o gradnji objekata na udaljenosti od medne linije 1,0m, a 2,0 m između objekata. Udaljenosti građevinske od regulacione linije iznosi 5,00m.

5. Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta: Iznosi bruto površine urbanističke parcele (stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti) dati su u tački 4 ovih uslova.

6. Situacioni plan sa granicama susjedne parcele: Dat je u grafičkom prilogu i odnosima prema susjednim parcelama, pristupu na infrastrukturu idrugo.

7. Gradjevinska i regulaciona linija: Gradjevinska linija objekta i regulaciona linija, date su na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih uslova.

8. Nivelacione kote objekta: Obzirom da je teren ravan a radi se o izgradnji objekta kota cokla je zadata, dok visina kote pod-plafon iznosi 3,00 m, a za magacinske prostore min. 2,60 m.

9. Vrsta materijala za fasade: Po želji investitora, a od savremenih materijala.

10. Vrste materijala za krovni pokrivač i njegov nagib : Konstrukcija objekta je AB skeletna sa ispunom od blok opeke. Krovna konstrukcija može biti od AB konstrukcije ili drvene građe sa pokrivačem od opekarskih proizvoda ili drugih savremenih materijala, dvovodnog ili viševodnog krova.

11. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta: Dati su u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovih uslova.

12. Meteorološki podaci: Bijelo Polje ima umjerenu kontinentalnu klimu, prosječne temperature za proljeće 8,7C, ljeto 16,9C, jesen 9,4C, i zima od 0,2C. Godišnje padne oko 94,0mm, najviše padavina padne u novembru i maju mjesecu. Bijelo Polje ima 109 kišnih dana, 21 snežnih, 23 vedrih i 135 oblačnih dana.

Vjetrovi duvaju sa zapada ($180^{\circ}/_{00}$) sjevera ($90^{\circ}/_{00}$) sjeveroistoka i istoka ($90^{\circ}/_{00}$), juga ($80^{\circ}/_{00}$) i jugoistoka ($40^{\circ}/_{00}$).

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Prije projektovanja objekta i izvođenja radova potrebno je izvršiti (ispitati) nosivost terena, kao i nivo podzemnih voda, obzirom na neposrednu blizinu rijeke Lim.



14. Parametri za seizmičko projektovanje: Prema propisima za sedmi stepen MCS skale. Pri projektovanju i izradi tehničke dokumentacije poštovati pravilnik o tehničkim normativima za izradu objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.
15. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine: Posebnu pažnju posvetiti zaštiti životne sredine, pri projektovanju i izvođenju građevinski i drugih radova. Ako se radi o djelatnošću koja proizvodi buku, vibracije, izduvni gasovi, prašine i slično, mora se pribaviti ekološka saglasnost-procjena uticaja na životnu sredinu.
16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije: Parcelu maksimalno ozeleniti i to do 1ha-20%, bez parkinga. Uraditi mobilijar adekvatan namjeni i lokaciji, ogradu koristiti poznatu kao živu sa postavljenim hidrantima za vodu kako bi se zadržale što veće zelene površine.
17. Uslovi za parkiranje, odnosno garažiranje vozila: Parkiranje riješiti u okviru parcele za trgovinu 1PM/50,0m², administracija i poslovanje 1PM/60,0m² neto etažne svojine, ugostiteljski objekti 1PM na dva postavljena stola.
18. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: vrši se sa buduće saobraćajnice do parcele br.90/103, vlasništvo investitora koja je predviđena i snimljena za saobraćajnicu, kao u grafičkom prilogu-plan saobraćaja i regulacije. Do realizacije pomenute saobraćajnice koristiti pristupni put sa katastarske parcele br.89. KO. Nedakusi preko katastarske parcele br.90/1. KO. Nedakusi, čiji je vlasnik AD."Ekolina" iz Bijelog Polja, koja je pismenom saglasnošću od 20.01.2013.godine, ovjerena kod Notara br.OVP 168/2013 od 19.02.2013.godine, dala investitoru Kadić Fahrudinu pristup preko pomenute parcele kao i da može na 1,0m udaljenosti od iste(medne linije) locirati poslovni objekat.
19. Mjesto i način priključenja na komunalnu infrastrukturu:
-na elektromrežu prema uslovima iz saglasnosti "Elektrodistribucije" Bijelo Polje,
-na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema uslovima JP.Vodovoda "Bistrica"B. Polje.
20. Priključak na kablovski distributivni sistem RTV programa: Uz saglasnost ovlašćenih operatera, ako je investitor zainteresovan.
21. Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Maksimalno se pridržavati pri izradi projektne dokumentacije, izgradnje objekta i procesa rada u istim poštovati zakon o zaštiti na radu.
22. Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta: Istu urediti prema pozitivnim zakonskim propisima.
23. Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore: Obzirom da se budući objekat ne nalazi u zoni kulturnih dobara Crne Gore, nije potrebna takva saglasnost.



24. Uslovi za energetska efikasnost: Prilikom projektovanja objekata od strane stručnih lica iz oblasti energetike, obratiti pažnju na ovu stavku i dimenzionisati kapacitete energetske efikasnosti.

25. Uslovi koji objekte mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove: Procjenu uticaja na ove uslove daće organ nadležan za vodosnadbijevanje Bijelog Polja.

26. Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost avio saobraćaja: U ovom slučaju nema uticaja na bezbjednost vazdušnog saobraćaja.

27. Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima: Prije izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova izvršiti predmetna ispitivanja terena, od strane relevantnih organizacija ili institucija.

28. Mogućnost fazne gradnje: Obzirom na površinu i širinu urbanističke parcele a prema važećem DUP-u, širina parcele za objekte u nizu iznosi 12,5m, za objekte u prekinutom nizu 11,5m, a za slobodno stojeće objekte 15,0m, te isti se može raditi fazno, ako je to za stranku povoljnije.

Tehnička dokumentacija (idejnog ili glavnog projekta) treba da sadrži sve sadržaje predviđene čl. 86. i 90. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.listCG", br.51/08,40/10,34/11 i 40/11,47/11).

Uz zahtjev za građevinsku dozvolu dostaviti projektnu dokumentaciju u deset primjeraka od kojih sedam u digitalnoj formi. Jedan primjerak nakon izdavanja građevinske dozvole, ostaje tehničkoj arhivi Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje.

DOSTAVLJENO:

- Kadić Fahrudin,
- Urb. inspekciji
- U spise

OBRADIO,

Feriz Bahović

SEKRETAR,

Milanko Minić

