



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj  
Br.06/4-34  
Bijelo Polje, 02.04.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Radović Petra iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju- dogradnju porodičnog stambenog objekta na katastarskoj parceli br.686/1 KO Bijelo Polje u naselju Lješnica, 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), Odluke o donošenju izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Bijelo Polje 2021 ("Sl.list CG- opštinski propisi",br.22/09) i z d a j e

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju – dogradnju porodične stambene zgrade, na katastarskoj parceli br.686/1 KO Bijelo Polje u ulici 29.novembra u naselju Lješnica u zahvatu Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Bijelo Polje 2021.

Porodična stambena zgrada, koja se dograđuje, bruto površine osnove prizemlja 89m<sup>2</sup>, spratnosti prizemlje i sprat (P+1) upisana je u listu nepokretnosti-prepis 1, broj 105-956-1-2224/2013 od 28.03.2013.godine.

Katastarska parcela br.686/1 KO Bijelo Polje površine 361m<sup>2</sup>, nalazi se u zoni planiranog stanovanja male gustine na pokrenutom terenu (SMT)-gustina naseljenosti 190-147 st/ha (prosjeak 169st/ha) gdje je dozvoljena izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja, prodavnice, zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Dogradnju porodične stambene zgrade moguće je izvršiti u skladu sa sledećim uslovima:

Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele.

Građevinska linija: Zadržava se građevinska linija porodične stambene zgrade i ista se nalazi na rastojanju 6,00m od regulacione linije (prema ulici 29.novembra).



Minimalna međusobna udaljenost objekata iznosi 1,50m od ograde daljeg i 2,50m od ograde bližeg susjeda odnosno postavljanje objekta na manjem rastojanju ili uz granicu parcele uz ovjerenu saglasnost vlasnika susjedne parcele koju je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Maksimalna spratnost objekta nije određena već zavisi od kosine terena.  
Maksimalna visina objekta na višoj koti je 8,0m.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na parceli je 1,4.

Koeficijent zauzetosti tla parcele 0,6.

Na graničnom zidu prema bližem susjedu dozvoljavaju se naspramni otvori u slučajevima visinske razlike nagnutog terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m.

Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovništа. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovništа od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja

Tavan je dio građevine isključivo ispod kosog krovništа, bez nadzidka s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.

Podrum je podzemna etaža čiji se pod nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1,00m.

Suteren je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno zaravnan i uređen teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Minimalna širina kolskog prilaza ka objektu je 3,00m.

2. Dogradnju 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.

3.Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza ) izdati građevinska dozvola za rekonstrukciju-dogradnju porodičnog stambenog objekta.

4.Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika.

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

5.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 snježni,23 vedra i 135 oblačnih dana.

6.Objekat se priključuje na ulicu 29.novembra.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :

stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup> stambenog prostora) -----15PM

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

Slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila 22-30m<sup>2</sup>/stanovniku.

8.Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

9.Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i standardima.Prilikom izrade tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:

- Za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tipizacija mjernih mjesta
- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1 b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV.

10. 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.

11. 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, 34/11 ).

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

-Glavni projekat, izrađen u 10 primjeraka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

**NAPOMENA:** Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je da dostavite ovjerenu saglasnost za dogradnju suvlasnika porodičnog stambenog objekta i katastarske parcele br.686/1 KO Bijelo Polje.

Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjene postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**OBRADILA**

Aleksandra Bošković

*A. Bošković*

**SEKRETAR**

Milanko Minić



Crna Gora - Opština Bijelo Polje  
Klasifikacija za uređenje prostora  
Sektor za prostorno uređenje  
BIJELO POLJE



BIJELO POLJE