



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br.032-352-06/5-39/1-13
Bijelo Polje, 13.03.2013. godine.

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Ustić Latifa iz Bijelog Polja, na osnovu čl. 61, 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.listCG", br.51/08, 40/10, 34/11 i 40/11), DUP-a naselja gornje Loznice ("Sl. list CG-Opštinski propisi" br.23/12), i z
d a j e:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije radi izgradnje (legalizacije, dogradnje, nadogradnje) porodično-stambene zgrade na urbanističkoj parceli br.306, nastale od katastarske parcele br. 3798, broj lista nepokretnosti 3668. KO. Bijelo Polje, u naselju Gornje Loznice u Bijelom Polju.

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

1. Geodetsko-katastarske podloge: Satavni dio ovih uslova čini geodetska podloga katastarske parcele br. 3798, broj lista nepokretnosti 3668. KO. Bijelo Polje, te ostali grafički prilozi iz DUP-a gornje Loznice, neophodni za projektovanje (plan namjene površina, plan parcelacije, regulacije i utu, smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, plan saobraćajne infrastrukture, plan elektroenergetske infrastrukture, plan hidrotehničke infrastrukture i dr.).
2. Namjena objekta: Porodično-stambeni objekat-legalizacija, dogradnja i nadogradnja.
3. Vrsta, tip i tehnološke cjeline objekta: Izgradnja-legalizacija porodično-stambenog objekta, dogradnja i nadogradnja.
4. Horizontalne i vertikalne osnove objekta-spratnost objekta i površina: Bruto površina osnove objekta dati su u parametrima iz DUP-a za to naselje. Udaljenost od bočnih granica parcela iznosi minimum 1,50m, za objekte nove gradnje, dok minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 4,0m. Udaljenost od granica bočnih parcela može biti manja uz saglasnost vlasnika istih.
5. Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta: Površina urbanističke parcele iznosi $P=412,0m^2$, a katastarska $P=438,0m^2$. Index zauzetosti parcele iznosi do 50%, a



index izgrađenosti do 2,0, spratnosti prizemlje, dva sprata i potkrovlje(Pr+2+Pk), uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu od najniže tačke okolnog terena. Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu. Ovi parametri važe za površine urbanističkih parcela od P=300-500m². Prizemlje, spratovi mogu biti i u funkciji poslovne djelatnosti(trgovina, usluge, administracija, zanati, proizvodnja), koji svojim radom ne emituju štetne gasove i ne zagađuju okolinu. Postojeći objekti definisanih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji potreba investitora ovi objekti se mogu legalizovati, dograditi ili nadograditi do maksimalno zadatih parametara(spratost, index zauzetosti i izgrađenosti). Takođe ovi objekti se mogu porušiti i izgraditi novi pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, dok se evidentirani objekti sagrađeni bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od susjeda od planom zadatog(objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanistički parametrima)kao takvi se mogu zadržati, bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja. Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije, a nadogradnju je moguće vršiti nad čitavim objektom. Nijesu dozvoljeni prepusti na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju, niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1,5m. Takođe ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulative isti, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Sastavni dio ovih utu čini i tekstualni dio iz DUP-a, od str.61-63.

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

7. Gradjevinska i regulaciona linija: Gradjevinska linija objekta se zadržava obzirom za izgrađeni objekat-legalizacija, a ako se radi o novim objektima iznosi 3,00m, od regulacione linije-trotoara pristupnog puta kao na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih uslova.

8. Nivelacione kote objekta: Kota cokla ostaje nepromijenjena, jer se radi o legalizaciji izgrađenog objekta, a ako se radi o dogradnji objekta kota cokla ide do 0,5m, zavisno od konfiguracije terena.

9. Vrsta materijala za fasade: Po želji investitora, a od savremenih grđevinskih 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. Oriјentacija 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, 21snežnih, 23 vedrih i 135 oblačnih dana. Vjetrovi duvaju sa zapada(180^{0/00})sjevera(90^{0/00})sjeveroistoka i istoka(90^{0/00}), juga(80^{0/00}) i jugoistoka (40^{0/00}).

13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Prije projektovanja objekta potrebno je izvršiti(ispitati) nosivost terena, kao i nivo podzemnih voda.

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. Na krovu postaviti snjegobrane, kao i gromobransku zaštitu.

16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije: Parcelu maksimalno ozeleniti, uraditi mobilijar adekvatan namjeni i lokaciji, ogradu koristiti poznatu kao živu, kombinacija beton, metal do max. visine 1,5m. Slobodna zelena površina na parceli bez površine za parkiranje putničkog vozila iznosi 10-12m²/stanovniku.

17. Uslovi za parkiranje, odnosno garažiranje vozila: Parkiranje riješiti u okviru parcele i to na svakih 70,0m² poslovnog prostora ili magacinskog jedno parking mjesto, a garažiranje unutar objekta, ako je investitor zainteresovan.

18. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: vrši se direktno sa pristupnog puta, kao na grafičkom-saobraćajnom prilogu.

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,

-priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu, izvesti prema uslovima i saglasnosti Crnogorskog telekoma.

20. Priključak na kablovski distributivni sistem RTV programa: Uz saglasnost ovlašćenih operatera.

21. Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Maksimalno se pridržavati pri izradi projektne dokumentacije pored ostalog poštovati zakon o zaštiti na radu.

22. Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:



Istu urediti prema pozitivnim zakonskim propisima, koristiti mobilijar adekvatan lokaciji.

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, nijesu potrebne dodatne saglasnosti.

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

25. Uslovi koji objekte koji 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 kod relevantnih organizacija ili institucija.

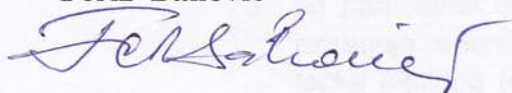
28. Mogućnost fazne gradnje: Obzirom da je objekat izgrađen to se projektna dokumentacija mora uraditi za cjelokupni objekat, a ko se radi novi objekat ili još jedan pored tog objekta(lamella)takođe uraditi kompletnu tehničku dokumentaciju.

Glavni projekat uraditi u deset primjerka od kojih sedam u digitalnoj formi, dostaviti iste uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Jedan primjerak nakon izdavanja građevinske dozvole, ostaje tehničkoj arhivi Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje.

DOSTAVLJENO:

- Ustić Latifu,
- Urb. inspekciji
- U spise

OBRADIO,
Feriz Bahović



SEKRETAR,
Milanko Minić

