



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4-9/3
Bijelo Polje, 04.02.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Čopić Miloša iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, koju čini dio katastarske parcele br.1487/4 KO Bijelo Polje, u naselju Nikoljac, 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 Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl.list CG-opštinski propisi,br.34/09) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, površine 937 m², koju čini dio katastarske parcele br.1487/4 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana za naselje Nikoljac u Bijelom Polju.

1.Shodno planiranoj namjeni površina predmetna urbanistička parcela (koju čini dio katastarske parcele br.1487/4 KO Bijelo Polje) nalazi se u zoni stanovanja velike gistine (SV) u kojoj je u prelaznom periodu dozvoljena izgradnja objekata jednoporodičnog stanovanja prema parametrima za stanovanje srednje gustine sa djelatnostima (SSD) sa sledećim karakteristikama:

Maksimalna spratnost objekata je do 5 nadzemnih etaža max P+3+Pk.

Indeks izgrađenosti na parcelama preko 800m² je max 2,4.

Indeks zauzetosti za parcele preko 800m² je max 35%.

Procenat ozelenjenih površina na parceli je do 30%.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija je utvrđena u odnosu na regulacionu liniju Građevinska linija prema trasi obilaznice iznosi 15,0m od regulacione linije (koja je definisana planom), a prema pristupnoj saobraćajnici 4,0m od granice urbanističke parcele - shodno izvodu iz grafičkog priloga koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat postaviti prednjom fasadom na građevinsku liniju.



Građevinski elementi na nivou prizemlja (objekti uz obilaznicu) mogu preći građevinsku liniju najviše:

- transparentne bravarske konzolne nadstrešnice- 2,0m, na visini iznad 4,0m
- plattene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom-1,0m, na visini iznad 4,0m
- konzolne reklame -1,0m, na visini iznad 4,0m

Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1,0m, na maximum 50% površine ulične fasade.

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

Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.

Minimalna udaljenost objekata od ivice susjedne parcele iznosi 2,00m, a minimalna međusobna udaljenost objekata za individualno stanovanje iznosi 4,00m.

Visina objekata je rastojanje od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od 12,0m. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.

Nije dozvoljena izgradnja mansardnog krova sa prepustima, niti krova koji na bilo koji način izlazi iz gabarita objekta.

Maksimalna visina nadzidka potkrovnne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1,6m.

2.Izgradnju objekata 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 predmetnih objekata 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. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcel. 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 izgradnju predmetnog 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 sniježni,23 vedra i 135 oblačnih dana.

6.Objekat se priključuje preko planom datog priključka na ulicu Neđeljka Merdovića u skladu sa grafičkim prilogu iz Detaljnog urbanističkog plana za naselje Nikoljac, koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele ili u garaži u objektu. Ukoliko se u objektu predviđa podzemna garaža, ona se može graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatau građevinsku liniju.

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu - 1 PM /1 stan +10% za dnevne posjetioce.

Obavezno ozeleniti površinske parking i slobodne i manipulativne površine.

7.Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji.

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

9.Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7.Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG",br.79/04) da 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.



10. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima.

Pri izradi tehničke dokumentacije moraju se poštovati Tehničke preporuke EPCG 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

Tehničke uslove priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema uslovima dobijenim od JP Vodovod "Bistrica".

11. 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.

12. 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 i 40/11).

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

-Glavni projekat izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je da priložite ovjerenu saglasnost za predmetnu izgradnju sukorisnika katastarske parcele br.1487/4 KO Bijelo Polje.

OBRADILA

Aleksandra Bošković

A. Bošković

SEKRETAR,

Milanko Minić



Milanko Minić