



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje
prostora i održivi razvoj
Br. 06/2-24/1-13
Bijelo Polje, 19.02.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Damjanović Sekula iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čini dio katastarske parcele br.1268 KO Bijelo Polje u Ulici M.Dizdarevića, 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), Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi, br.3/2010) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, u Ulici M.Dizdarevića, na urbanističkoj parceli broj 352 površine 381m² koju čini dio katastarske parcele 1268 KO Bijelo Polje. Granice urbanističke parcele broj 352 su definisane Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje - grafičkim prilogom Plan parcelacije, regulacije i UTU tačkama 1252, 1251 i 1250.

Postojeće objekte sa katastarske parcele br.1268 KO Bijelo Polje upisane u priloženom listu nepokretnosti-prepis 3826 broj 105-956-1-998/2013 od 08.02.2013.godine, kao porodična stambena zgrada površine osnove 58m² spratnosti prizemlje i sprat, i prizemna pomoćna zgrada površine u osnovi 18m², treba porušiti i ukloniti kako bi se obezbjedio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

1.Urbanistička parcela broj 352 se nalazi u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone planirana kao stanovanja srednjih gustina sa djelatnostima i obzirom na površinu parcele koja iznosi 381m² pripada tipu S3 (parcele površine od 300- 500 m²) sa sledećim karakteristikama:

U okviru ovog tipa uz stanovanje kao pretežnu namjenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti. Maksimalna spratnost objekata je (P+2+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.



Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.

Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2,4.

Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnice i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija je na rastojanju 3,00m od regulacione linije shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova. Objekat postaviti na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2m.

Objekat je moguće postaviti i na manjem rastojanju od susjedne parcele ali uz saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,50m. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice.

Sve građevinske aktivnosti izvoditi u skladu sa geološkim sastavom i karakteristikama terena.

Dubinu fundiranja usaglasiti sa susjednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje postojećih objekata i to do nivoa fundiranja novog objekta.

Iskope i zasjeke novih objekata štiti projektovanim podgradama, kojima se jednovremeno obuhvata zaštita susjednih temelja, slobodnih strana iskopa, kao i trasa saobraćajnice ili vodosprovodne infrastrukture.

2. 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 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.

Poslovni prostor enterijerski mora biti odrađen u skladu sa objektom u kome se nalazi. 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.

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.Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: Objekat se priključuje direktno na Ulicu Muha Dizdarevića shodno grafičkom prilogu-Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije-Izmjena i dopuna DUP-a Centralne zone Bijelo Polje.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbjediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbjediti po normativu 1 PM (GM) po stambenoj jedinici odnosno 1 PM (GM) za svakih 70m² poslovnog prostora . Za potrebe obezbjeđenja većeg broja parking mjesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susjedne parcele.

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

Ukoliko je objekat u funkciji kolektivnog stanovanja u okviru pripadajuće parcele nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata ni zadržavanje postojećih kao ni ograđivanje tih parcela.



8. Investitor je obavezan da obezbijedi nesmetan pristup objektima i kretanje u zajedničkim prostorijama licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/2008).

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

10. Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

11. 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;

- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;

- Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV.

Tehničke uslove priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu za izradu tehničke dokumentacije prema uslovima dobijenim od JP Vodovod "Bistrica", koji čine sastavni dio ovih uslova.

12. 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.

13. Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi izvodi iz predmetnog Plana.

14. Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84, i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/2008, 40/10, 34/11, 40/11).

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

- Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj parceli kao i

Polje
od
*
E

objektima koji se nalaze na njoj, a koji se ruše da bi se oslobodio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

OBRADILA

Dobriła Bugarin



SEKRETAR

Milanko Minić

