



**CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4-83/2
Bijelo Polje, 12.7.2013.godine**

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Ljušković Zlatka iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno - poslovnog objekta na urbanističkoj parceli koju čine urbanističke parcele br.182, 183 i 184 u ulicama 3. januara i Muniba Kučevića u Bijelom Polju, na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 40/10, 34/11 40/11) i 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**

Prema Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje (" Sl.list Crne Gore" - opštinski propisi, br.3/2010) na urbanističkoj parceli površine 554 m², koja nastaje udruživanjem urbanističkih parcela br.182, 183 i 184, izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju stambeno – poslovnog objekta.

Predmetna urbanistička parcela se sastoji od dijelova katastarskih parcela br. 1104, 1105, 1074/1 i katastarske parcele 1108 KO Bijelo Polje.

Radi stvaranja mogućnosti za kvalitetnije korišćenje zone u neposrednom kontaktu sa centrom planom je ostavljena mogućnost udruživanja definisanih urbanističkih parcela i u tom slučaju propisano je da se primjenjuju uslovi plana koji su skladu sa površinom novoformirane parcele. U konkretnom slučaju udružene su planom definisane urbanističke parcele br.182, 183 i 184 i urbanističko tehnički uslovi su propisani u odnosu na njihovu ukupnu površinu.

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.



II Urbanistička parcela

Koordinate urbanističke parcele date su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih urbanističko –tehničkih uslova.

III Postojeće stanje

Objekte sa katastarskih parcela br.1104 i 1108 KO Bijelo Polje neophodno je porušiti kako bi se obezbjedio prostor za izgradnju novoplaniranog objekta.

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni mješovitog urbanog stanovanja velike gustine i s obzirom na površinu urbanističke parcele koja iznosi 554 m^2 pripada tipu S7 (parcele površine od 500 - 700 m^2) sa sledećim karakteristikama:

U okviru ovog tipa uz stanovanje, kao pretežnu namjenu, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koje se razvija u okviru centralne gradske zone.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta stanovanje sa djelatnostima ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 554 m^2 .

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,6 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.

Maksimalna spratnost objekata je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže.

Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,50m.

Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele, a građevinske linije definisane su u izvodu iz grafičkog priloga "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 granicu parcele ili na manjem odstojanju od 2 m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

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 njegovoј 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 trajnih i kvalitetnih materijala 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, četvorvodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Poslovni prostor enterijerski mora biti održan 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.

5. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulice 3. Januara i Muniba Kučevića.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljuju 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 obezbeđenja većeg broja parking mesta u podzemnim etažama, objekat se u podzemnoj etaži može proširiti na metar do granice susjedne parcele.

6. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

7. Uslovi za aseizmičko projektovanje

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

8. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da obezbjedi nesmetan pristup objektu 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.51/08, 40/10, 34/11 i 40/11).

9. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine.

10. Zaštita od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).

11. Mjere zaštite na radu

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.

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.

Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi rade dužan je izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04).

12. Klimatske i hidrološke karakteristike

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.

13. Uređenje terena

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 ogradijanje tih parcela.

14. Elektroenergetski uslovi

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

15. Hidrotehnički uslovi

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod "Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

16. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenje gubitka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.)
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije

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.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

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 sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko – pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

O B R A D I L A ,

Aleksandra Bošković

A. Bošković

S E K R E T A R ,

Milanko Minić



[Handwritten signature of Milanko Minić]



RJEKA LIM
REKA LIM

oooooo

granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

NAMENE POVREDJINA

R 1:1000

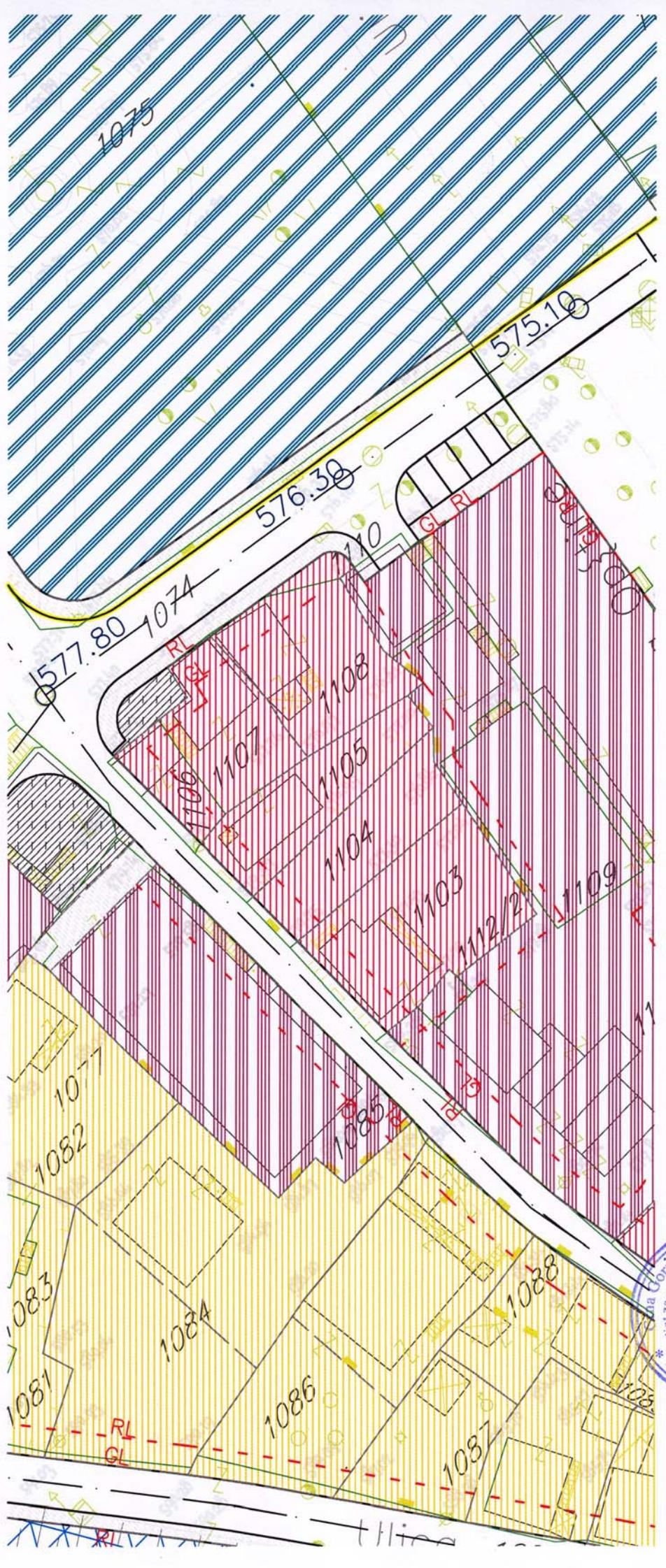
list br. 1

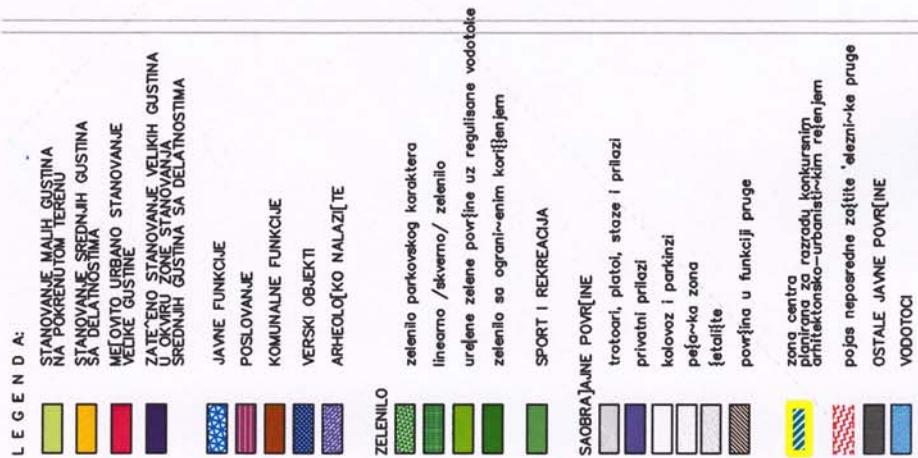


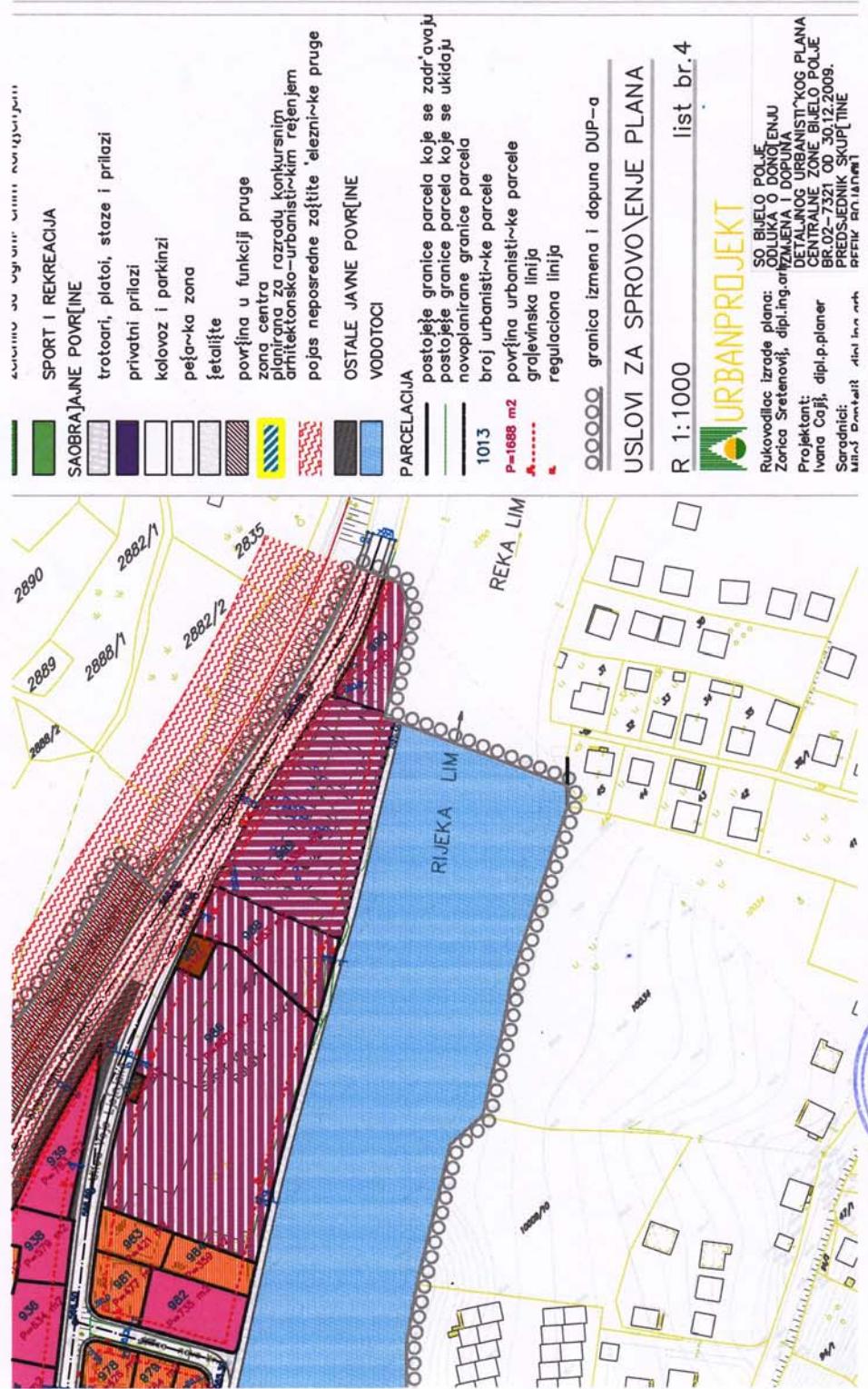
URBANPROJEKT

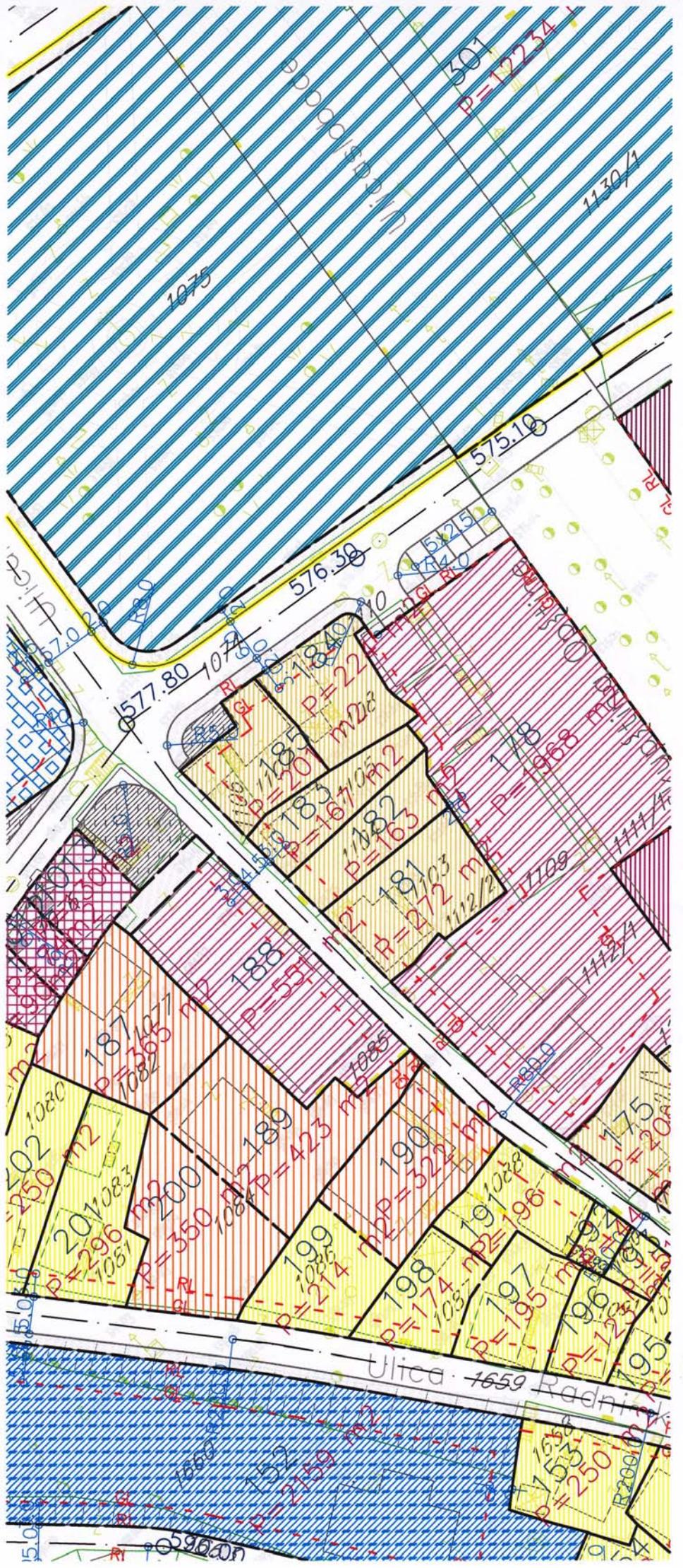
Rukovodilac izrade plana: SO BIJELO POLJE
Zorica Sretenović, dipl.ing. arh.
Projektant: ODLUKA O DONOSENJU
Ivana Čajić, dipl.p.planer
Saradnik: DETALJNIH URBANISTI^KOG PLANA
Miloš Pantelić, dipl.ing.arh.
PREDSJEDNIK SKUP[TINE]
REFIK BOJAD[?] 30.12.2009.

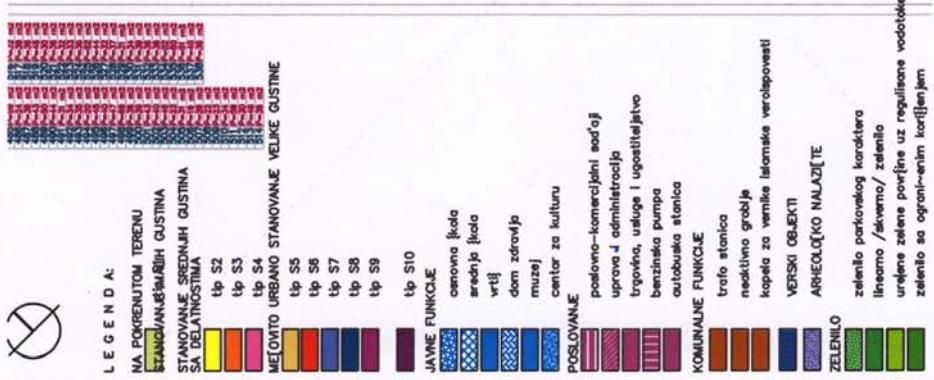
Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing.gral.
decembar 2009.













oooooo granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3



Rukovodilac izrade plana: SO BIJELO POLJE
Zorica Sretenović, dipl.ing. arch.
IZMENA - DOPUNA
DETALJNIH URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE
BR. 02-7321 OD 30.12.2009.
Predsjednik skupštine
Miloš Pantelić, dipl.ing. arch.
REFIK BOJADŽIĆ

Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing. grad.
decembar 2009.

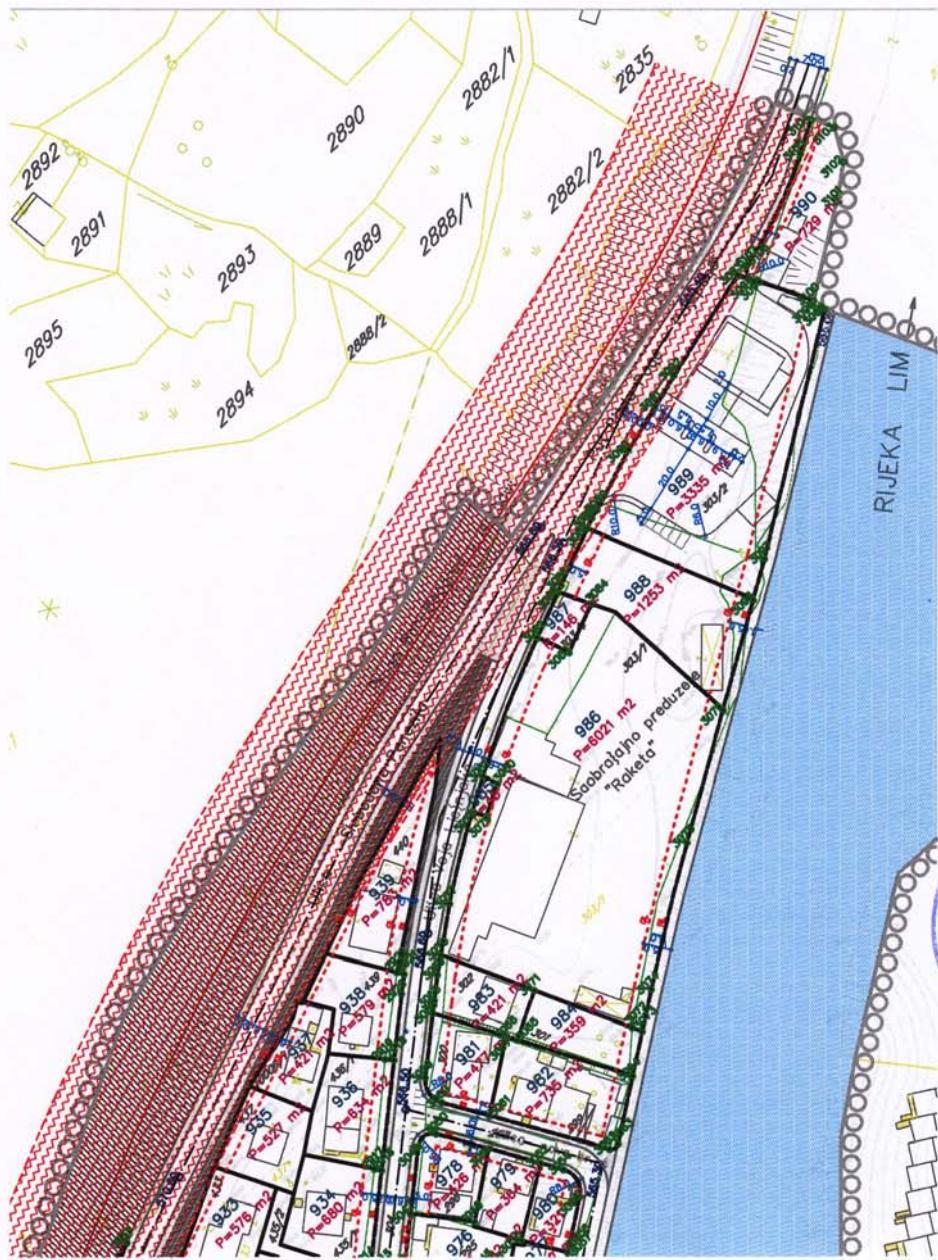


SAOBRJAJNE POVR[INE]	
trotori, platoi, staze i prilazi	
privatni prilazi	
kolovoz i parkinzi	
pešačka zona	
{etaliste	
površina u funkciji pruge	

zona centra planirana za razradu konkursnim arhitektonsko-urbanističkim rešenjem	
pojas neposredne zaštite 'elezničke pruge	

OSTALE JAVNE POVR[INE]	
VODOTOCI	

PARCELACIJA	
postojeće granice parcela koje se zadržavaju	
postojeće granice parcela koje se ukidaju	
novoplanirane granice parcela	
1013 broj urbanističke parcele	
P=1688 m ²	
površina urbanističke parcele	
građevinska linija	
regulaciona linija	
tarke parcelacije	



KOORDINATE TRAKA PARCELA CJE

428	7398167.47	4766134.94	563	7398296.96	4766162.10698	7398289.78	4766346.42	835	7398375.14	476
429	7398167.39	4766134.89	564	7398283.73	4766160.81699	7398286.57	4766346.84	834	7398374.03	476
430	7398169.04	4766132.12	565	7398281.27	4766174.71700	7398285.63	4766336.86	835	7398373.93	476
431	7398173.41	4766124.26	566	7398310.93	4766196.23701	7398273.94	4766336.59	836	7398373.70	476
432	7398171.86	4766118.82	567	7398312.10	4766196.04702	7398273.96	4766336.99	837	7398372.27	476
433	7398170.99	4766118.34	568	7398325.55	4766193.73703	7398261.27	4766336.58	838	7398355.38	476
434	7398171.88	4766116.73	569	7398332.72	4766236.73704	7398253.69	4766337.33	839	7398354.74	476
435	7398173.18	4766114.41	570	7398317.33	4766239.21705	7398253.73	4766337.88	840	7398294.67	476
436	7398174.93	4766115.38	571	7398310.41	4766240.26706	7398250.74	4766337.70	841	7398293.77	476
437	7398180.37	4766113.83	572	7398310.69	4766242.08707	7398230.85	4766337.78	842	7398293.90	476
438	7398183.91	4766107.48	573	7398279.72	4766190.32708	7398230.85	4766338.04	843	7398294.47	476
439	7398112.63	4766126.75	574	7398279.74	4766206.24709	7398221.84	4766336.94	844	7398295.35	476
440	7398108.31	4766137.44	575	7398279.75	4766219.30710	7398221.83	4766337.34	845	7398294.69	476
441	7398106.27	4766142.48	576	7398279.76	4766225.75711	7398211.35	4766335.95	846	7398295.49	476
442	7398101.90	4766153.97	577	7398279.77	4766233.36712	7398211.33	4766336.28	847	7398296.35	476
443	7398096.81	4766169.59	578	7398279.78	4766245.90713	7398203.75	4766335.05	848	7398299.09	476
444	7398119.68	4766174.04	579	7398290.01	4766248.47714	7398203.74	4766335.08	849	7398302.35	476
445	7398144.44	4766191.53	580	7398295.37	4766247.60715	7398175.93	4766330.32	850	7398303.71	476
446	7398144.92	4766188.89	581	7398309.18	4766245.38716	7398164.92	4766328.44	851	7398400.04	476
447	7398149.09	4766177.18	582	7398310.84	4766243.11717	7398161.63	4766329.01	852	7398397.38	476
448	7398149.96	4766175.63	583	7398217.21	4766236.86718	7398159.17	4766338.36	853	7398393.53	476
449	7398162.66	4766180.71	584	7398217.01	4766237.27719	7398158.45	4766341.27	854	7398391.56	476
450	7398171.28	4766187.94	585	7398237.64	4766244.60720	7398167.41	4766343.45	855	7398387.81	476
451	7398172.96	4766185.23	586	7398247.06	4766247.42721	7398167.44	4766354.35	856	7398376.56	476



* Uredjivati za uređenje prostora i odziviti se na poziv
Bijelo Polje

