



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
-Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj-
Br.06/5-48/1-15
Bijelo Polje, 20.04.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Bulatovića Miodraga iz Bijelog Polja od 25.03.2015. godine, i dopunskog zahtjeva od 20.04.2015.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju dvojnog porodično-stambenog objekta na katastarskoj parceli br.383 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG"- opštinski propisi ", br.15/11), a na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi", br.7/14), Detaljnog urbanističkog plana naselja Centralne zone ("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi",br.3/10), i z d a j e:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju dvojnog porodično-stambenog objekta, uz uslov rušenja postojećih objekata, na urbanističkoj parceli br.828, nastaloj od katastarske parcele br.383, upisana u listu nepokratnosti br.314 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju.

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 Planirano stanje

1.Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela nalazi se u zahvatu DUP-a Centar, opštine Bijelo Polje u zoni namijenjenoj za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima.
Namjena predmetnog objekta je stambena.

III Urbanistički parametri



Veličinu dvojnog objekta, gabarite usaglasiti sa funkcijom objekata i primjenjenom tehnologijom, a u skladu sa standardima i normativima za izgradnju ove vrste objekata, uz uslov rušenja postojećih objekata.

Tehnička dokumentacija za izgradnju objekata mora da sadrži podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne infrastrukture, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja objekta na životnu sredinu.

1. Regulacija

Veličina urbanističke parcele min. 400 m² – za porodično stanovanje.

Maksimalna spratnost tri (3) etaže – nadzemne (P+1+Pk).

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu i u njima je moguća organizacija više stambenih jedinica.

Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.3 bez mogućnosti prepusta na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susednoj parceli na odstojanju manjem od 2m.

Maksimalni indeks izgrađenosti do 1.2.

Postojeće objekte na parceli moguće je dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i to da zauzetost parcele bude ukupno 0.3, da maksimalna spratnost objekata bude do P+1+Pk odnosno da maksimalna izgrađenost parcele bude 1.2 i da se zadovolji odnos prema susedu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. P+1+Pk a ukupna zauzetost parcele može biti 0.3. Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 4m a od susedne parcele min. 2m.

Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Parkiranje obezbediti po normativu 1PM(GM) po stambenoj jedinici odnosno 1PM(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 susedne etaže. Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnica i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

2. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rešenja 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, četvero-vodni ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbijediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

3. Saobraćaj

Predviđeno je da se objekat priključuje na Partizansku ulicu.

4. 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.

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

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

6. 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 snježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

7. Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija sa ucrtanim pristupnim putem (sa upisanim katastarskim parcelama preko kojih prolazi isti) do javnog puta.

8. 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).

9. 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, "Sl. list CG", br. 26/10, 73/10, 40/11) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Investitor je dužan da od ovlaštene 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 objekata potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" br.79/04, "Sl.list CG" br.26/10, 73/10, 40/11).

10. 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.

11. Uređenje terena

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

Pri planiranju slobodnog prostora treba razmišljati prije svega o zaštiti postojećih prirodnih pejzaža, a zatim i o strukturnoj, estetskoj i sanitarno – higijenskoj funkciji zelenih površina i njihovoj mogućoj primjeni, kroz objektivno utvrđivanje mogućnosti samog prostora i detaljnim upoznavanjem sa ekološkim zakonitostima koje djeluju na posmatranom području.

12. Zaštita životne sredine

Obzirom da se radi o stambenom objektu nije potrebna saglasnost o procjeni uticaja na životnu sredinu od nadležnog organa.

13. 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

14. 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.

15. Projektu 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, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

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

Glavni projekat potrebno je izraditi u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

OBRADIO
Feriz Bahović



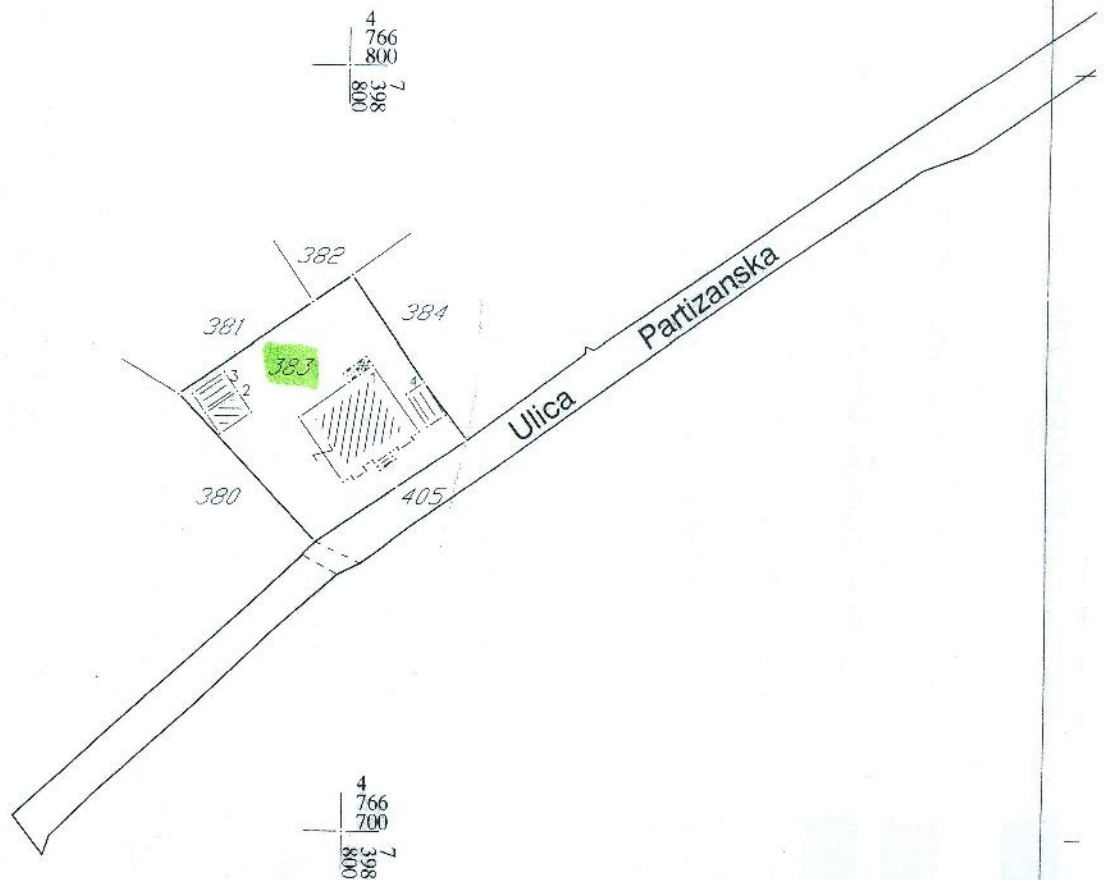
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 956-105-144/2015
Datum: 02.04.2015.



Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 383

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

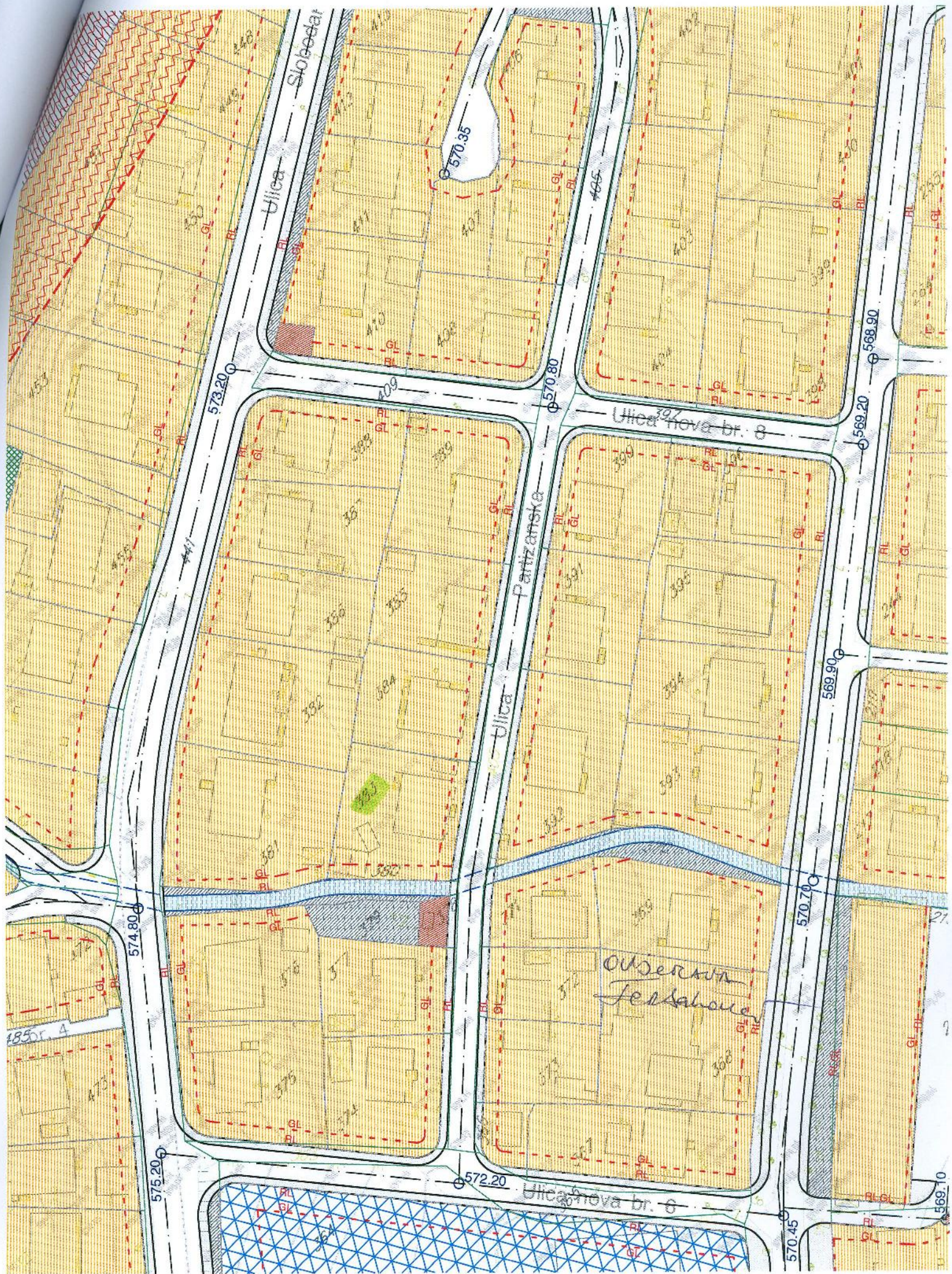
LEGENDA:

-  STANOVANJE MALIH GUSTINA
NA POKRENUTOM TERENU
-  STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA
SA DELATNOSTIMA
-  MEŠOVITO URBANO STANOVANJE
VELIKE GUSTINE
-  ZATEČENO STANOVANJE VELIKIH GUSTINA
U OKVIRU ZONE STANOVANJA
SREDNJIH GUSTINA SA DELATNOSTIMA

-  JAVNE FUNKCIJE
-  POSLOVANJE
-  KOMUNALNE FUNKCIJE
-  VERSKI OBJEKTI
-  ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

ZELENILO

-  zelenilo parkovskog karaktera
-  linearno /skverno/ zelenilo
-  uređene zelene površine uz regulisane vodotoke
-  zelenilo sa ograničenim korišćenjem
-  SPORT I REKREACIJA



PARCELACIJA

- postojeće granice parcela koje se zadržavaju
- postojeće granice parcela koje se ukidaju
- novoplanirane granice parcela
- 1013 broj urbanističke parcele
- P=1688 m² površina urbanističke parcele
- gradjevinska linija
- regulaciona linija
- o³⁰⁰⁵ tačke parcelacije

000000 granica izmena i dopuna DUP—a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3



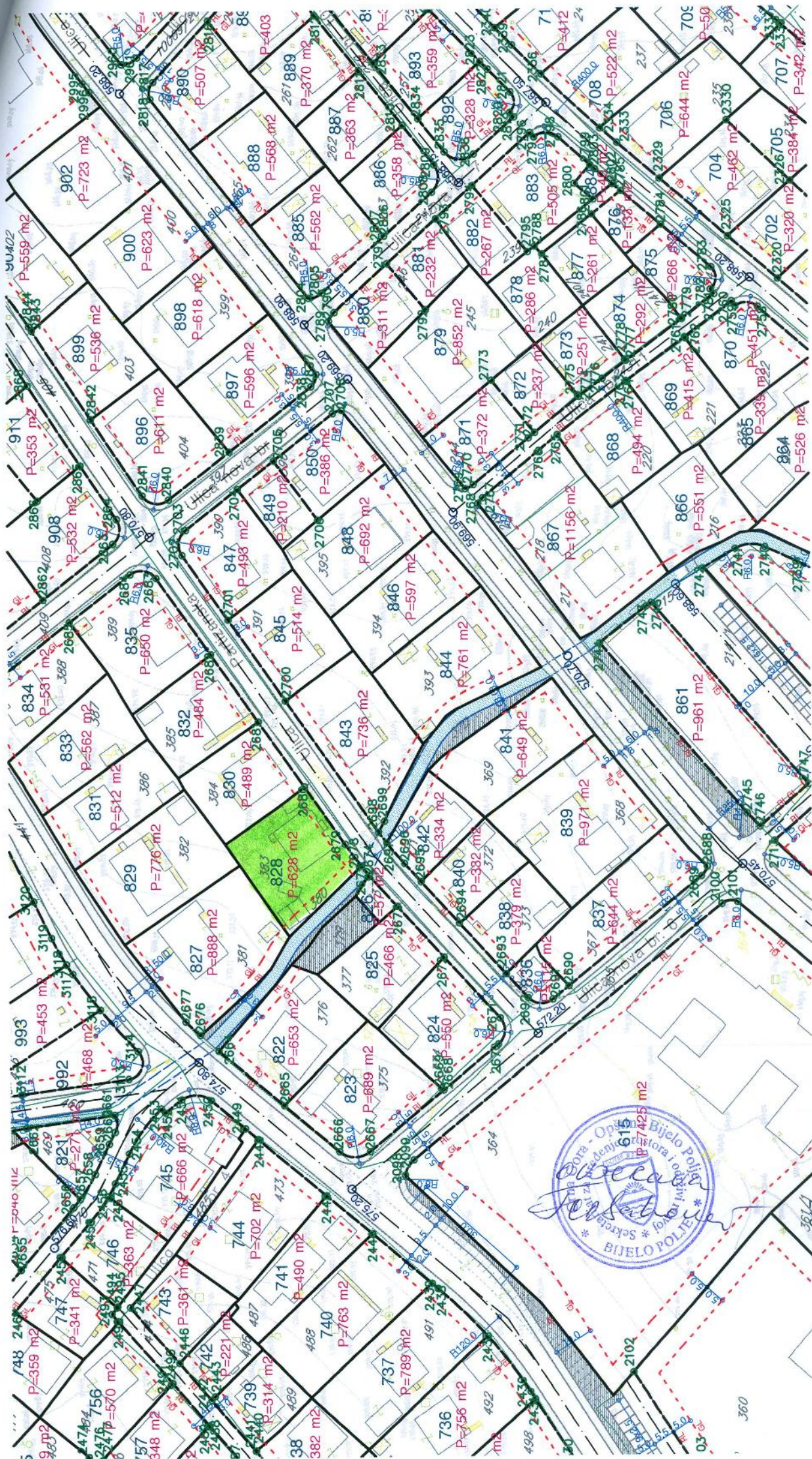
Rukovodilac izrade plana:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:
Ivana Čajić, dipl.p.planer

Saradnik:
Miloš Pantelić, dipl.ing.arh.

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

SO BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
CENTRALNE ZONE BIJELO POLJE
BR.02-7321 OD 30.12.2009.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
REFIK BOJADŽIĆ



POLOŽAJ INFRASTRUKTURE U PROFILU NOVOPLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

