



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/5-1/1-15
Bijelo Polje, 16.01.2015.godine.

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Doo"Okov" iz Podgorice, koga zastupa direktor Gojko Bajović od 30.13.2014.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije radi izgradnje poslovnog objekta-tržni centar (centralne djelatnosti) na urbanističkoj parceli br.16, nastaloj od dijela katastarske parcele br.825/1 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 čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13 i 33/14), DUP-a Ciglane („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.25/11), i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE -za izradu tehničke dokumentacije-

Radi izgradnje poslovnog objekta Centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli br.16, nastaloj od dijela katastarske parcele br.825/1, KO Bijelo Polje u ulici Volođinoj, upisane u listu nepokretnosti br.3487, u području zahvata DUP-a, Ciglana.

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-katastarska parcela:

Lokaciju čini urbanistička parcela br.16, nastala od dijela katastarske parcele br.825/1 KO Bijelo Polje u Ulici Volođinoj. Sastavni dio ovih UTU su grafički prilozi iz DUP-a naselja Ciglana, neophodni za projektovanje, kao i kopija plana i list nepokretnosti.

III Planirano stanje

1.Namjena površina:

Shodno planiranoj namjeni površina iz DUP-a, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za centralne djelatnosti (tržni centar) poslovno-komercijalni sadržaji, skladišta, stovarišta, komunalno-servisni objekti javnih preduzeća, koji služe potrebama područja kao i drugi sadržaji. Izuzetno može se

organizovati i stanovanje ali samo uz poslovanje koje ne ugrožava stanovanje koje će biti organizovano u dijelu objekta

Postojeći objekti mogu se zadržati i ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju proširiti stim da površina pod objektom bude maksimalno 70% opredeljene parcele uz uslov da se obezbijedi potrebna površina u skladu sa djelatnostima koje se obavljaju kao i parkiranje i odnos prema susjednim parcelama. Svi postojeći objekti se takođe mogu rekonstruisati u okviru postojećih gabarita, pretrpeti totalnu rekonstrukciju odnosno porušiti i graditi novi objekat pri čemu važe uslovi za nove objekte.

2. Urbanistički parametri:

Površina urbanističke parcele iznosi $P=3.047,0m^2$, a katastarska parcela iznosi $P=2.864,0m^2$, tako gradnju planirati u okviru vlasništva parcele.

Maksimalni index zauzetosti iznosi 0,70, dok index izgrađenosti iznosi prizemlje i dva sprata ($Pr+2$), uz mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže, koji ne ulaze i index izgrađenosti parcele i isti se mogu koristiti za potrebe garažiranja. Postojeći objekti se mogu nadgraditi do zadate spratnosti.

3. Regulacija:

Regulaciona linija kao i građevinska linija date su u grafičkom prilogu. Građevinska linija od regulacione iznosi 5,0m. Nove objekte postaviti na ili iza građevinske linije udaljen od susjednih parcela min. 2,0m.

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 predmetnih objekata uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgrađeni objekat mora biti izveden 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 obezbijediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

5. 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 sniježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

6. Uslovi za seizmičko projektovanje:

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

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

7. 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 5/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

8. Uređenje terena:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji urađena sa postavkama DUP-a. Ograđivanje vršiti shodno opštinskim propisima za objekte ovakve namjene.

9. Saobraćaj:

Objekat se priključuje sa ulice Volodine shodno grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih utu.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele tačnije u garažama koje se mogu graditi u podzemnim etažama i u tom slučaju moguće je proširiti na 1,0m do susjedne parcele a u cilju obezbjeđivanja većeg broja parking mjesta.

10. Elektroenergetski uslovi-uslovi priključenja objekta na elektrodistributivnu mrežu:

Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG (http://epcg.co.me/pdf/06_04/Teh.Prep.20_prikljucenje%20NNM.pdf) 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.

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma Podgorica, broj 05-5178/1 od 30.11.2011.godine u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane

Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić FC Distribucija, već je neophodno da se u urbanističko-tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu.

Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog, i razradu priključaka objekata na odgovarajuću infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

11. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu:
Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu na gradski vodovod prema uslovima JP.vodovod"Bistrica", B. Polje.
Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

12. 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 materijala, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije

Projekat uraditi 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, nesmetan pristup invalidnim licima, projektom predvidjeti izgradnja lifta iznad četiri etaže i sve druge potrebne sadržaje.

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, 35/13, 39/11 i 33/14).

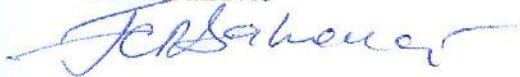
Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

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

Napomena: Grđevinska dozvola se ne može izdati prije brisanja tereta restitucije na zemljištu.

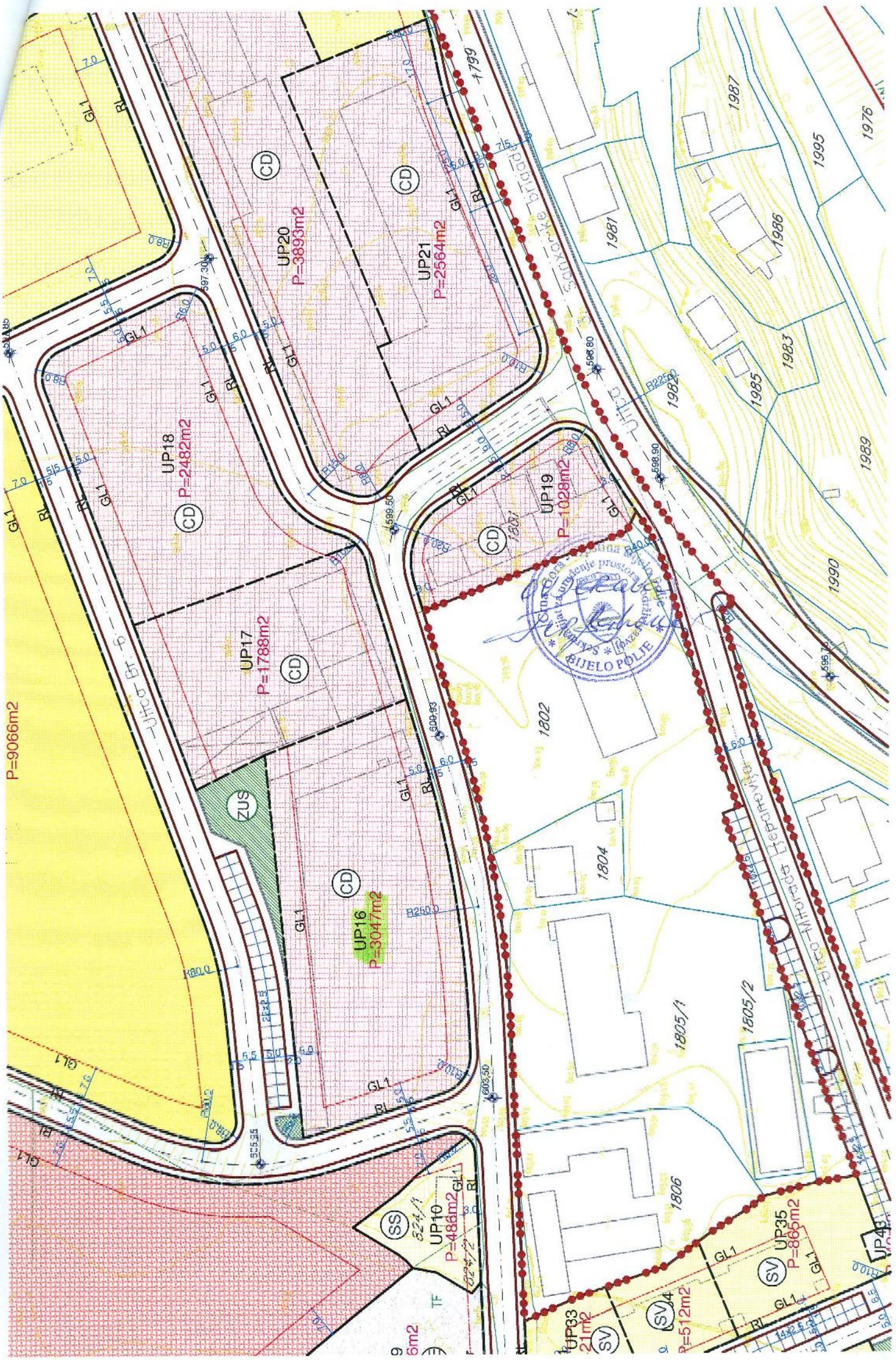
Urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta naselja Ciglana.

OBRADIO
Feriz Bahović



SEKRETAR
Milanko Minić





P=9066m²

UP18
P=2482m²
CD

UP20
P=3893m²
CD

UP21
P=2564m²
CD

UP19
P=1028m²
CD

UP17
P=1788m²
CD

UP16
P=3047m²
CD

UP10
P=486m²
SS

UP35
P=866m²
SV

UP33
P=512m²
SV

UP34
P=512m²
SV



1802

1804

1805/1

1805/2

1806

1987

1986

1995

1976

1989

1990

1985

1983

1981

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982

1982