



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/5-143/1-13
Bijelo Polje, 18.09.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Destanović Mesuda iz Gubavča, opština Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovne zgrade na katastarskoj parceli br.561 KO Gubavač u Gubavču, 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) Odluke o izgradnji objekata izvan zahvata GUP-a („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.9/10), i z d a j e :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE -za izradu tehničke dokumentacije-

Radi izgradnje poslovne zgrade na katastarskoj parceli br.561 KO Gubavač u Gubavču, upisane u posjedovnom listu br.204, bruto površine $P=500 \text{ m}^2$, u području izvan zahvata GUP-a, opštine Bijelo Polje.

Poslovna zgrada je zgrada namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti koji svojim radom ne zagađuju životnu sredinu (trgovina, ugostiteljstvo, zanati) površine do 500 m^2 .

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

Lokacija čini katastarska parcela br.561 KO Gubavač.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela, nalazi se u zoni planiranoj za mješovite namjene.



Namjena predmetnog objekta je poslovna.

2. Urbanistički parametri

Površina katastarske parcele iznosi 1.908,0 m².

Maksimalni index izgrađenosti do $P=500,0\text{m}^2$, spratnosti koja se traži je prizemna (Pr+0).

Maksimalna spratnost objekata je (P+1+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže.

Formiranje podkrovnе etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,20 m.

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

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske) parcele, a građevinska linija, prema kolsko-pješačkom prilazu, je na rastojanju 5,0m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga kopije geodetskog plana, koji je sastavni dio ovih uslova.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 1,50m uz uslov da objekti moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4,00m.

Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m, od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0,90m od kote pristupne saobraćajnice.

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.

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 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.

Prema ulici-prednjoj fasadi objekta nije moguće ograđivanje, već sa bočnih i zadnje fasade objekta i to transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na međnu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1,40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

9. Saobraćaj

Objekat se priključuje, preko pristupnog puta, katastarske parcele br.562 KO Gubavač shodno grafičkom prilogu koji izlazi na glavnu saobraćajnicu-lokalni put

Bijelo Polje-Bistrica, koji prolazi kroz pomenuto naselje. Kako je predmetna parcela vlasništvo Destanović L. Anesa, to je isti dao pismenu saglasnost vjerenu kod Notara u Bijelom Polju, br.UZZ br.339/2013, od 30.08.2013.godine, za nesmetani pristup budućem poslovnom objektu, na katastarskoj parceli br.561, br.pl.204. KO. Gubavač, da se nesmetano kroz istu može prolaziti u širini od 3,0m(pravo službenosti i pravo trajnog korišćenja), kao i prilaz do katastarske parcele br.560, br.pl.204 KO. Gubavač koje se vode na ime majke Destanović J. Hankuše, koja je dala saglasnost sinu Destanović Mesudu da na pomenutoj katastarskoj parceli može izvršiti izgradnju predmetnog objekta ovjerena kod Osnovnog suda u Bijelom Polju Ov.br.1512/13, od 18.09.2013.godine.

Parkiranje je obavezno po principu 70m²/1PM, dok garažiranje nije obavezno jer se radi o poslovnom objektu.

10. Elektroenergetski 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.Prepor.20_priključenje20NNM.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

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500.....

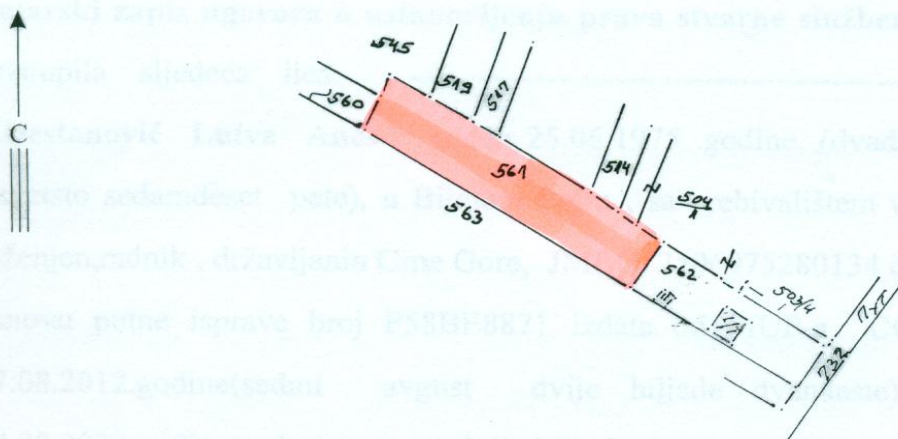
Подручна јединицаБијело Поље.....

Кат. општине Гуґабаз

Власник-корисник Посвідок-громаду

АСТАНОБИН ЖОНУЗ ХАНКУША

171-204



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

Тврди и овјерава

Forest Birds unrec.
cabbage. I

4.09 2013 ГОД