



Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br. 06/2-123/3-15
Bijelo Polje, 06.10.2015.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Zejnilović Izeta iz Bijelog Polja, Naselje Resnik, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodično stambene zgrade, na urbanističkoj parceli broj 313 koju čini dio katastarske parcele br.543/2 KO Resnik, shodno Odluci o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG – opštinski propisi", br.13/15), 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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 23/12) i z d a j e

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli broj 313 koju čini dio katastarske parcele br.543/2 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik".

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice, shodno članu 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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 Postojeće stanje

Katastarska parcela br.543/2 KO Resnik ukupne površine 549m², upisana je u posjedovnom listu - prepis 1232, broj 105-956-7501/2015 od 25.09.2015.godine i kopiji plana br.956-105-387/15 od 25.09.2015.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS).

U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje 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.

Namjena predmetnog objekta je stambena.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele broj 313 iznosi 545 m², a čini je dio katastarske parcele br.543/2 KO Resnik.

Granice urbanističke parcele broj 313 su definisane DUP-om naselja Resnik - grafičkim prilogom Plan parcelacije, regulacije i UTU, tačkama broj 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231 i 1232 (koordinate tačaka parcelacije su sastavni dio ovih uslova).

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 1,5 m.

Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,0.

Maksimalna spratnost objekata je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22,0 m.

Formiranje podkrovne 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 odnosno katastarske parcele br.543/2 KO Resnik, a planirana 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 se postavlja na ili iza građevinske linije.

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele i kolsko-pješačkog prilaza je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk 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 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.

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 snježni, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

6. 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.

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 CG2, br.13/07 i 05/08) 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, koja treba da sadrži i trasu pristupnog puta sa parcelama preko kojih prolazi.

9. Saobraćaj

Objekat se priključuje na planiranu Ulicu br. 57 shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja -Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" koji je sastavni dio ovih uslova, a do realizacije iste u planiranim gabaritima preko pristupnog puta koji ide preko parcela 543/4, 540, 539/2, 536 i 537 KO Resnik na Ulicu označenu u Planu kao Ulicu br.1 koja je postojeća.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru urbanističke parcele ili u garaži u objektu.

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu - 1 PM /1 stan.

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/TehPrep%20Prikljucenje%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.

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na elektroenergetsku mrežu izdati od strane Elektroprivrede CG AD Nikšić- Elektrodistribucije Bijelo Polje su sastavni dio ovih uslova.

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 izdati od strane DOO Vodovod " Bistrica" su sastavni dio ovih uslova.

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.

13. 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.

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

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

- Glavni projekat izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta na osnovu kog su izdati.

NAPOMENA: Uz zahtjev za građevinsku dozvolu neophodno je dostaviti saglasnosti vlasnika katastarskih parcela preko kojih prolazi pristupni put (katastarske parcele 543/4, 540, 539/2, 536 i 537 KO Resnik).

O B R A D I L A,

Dobrila Bugarin



VD SEKRETAR,

Aleksandra Bošković







LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje srednje gustine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU

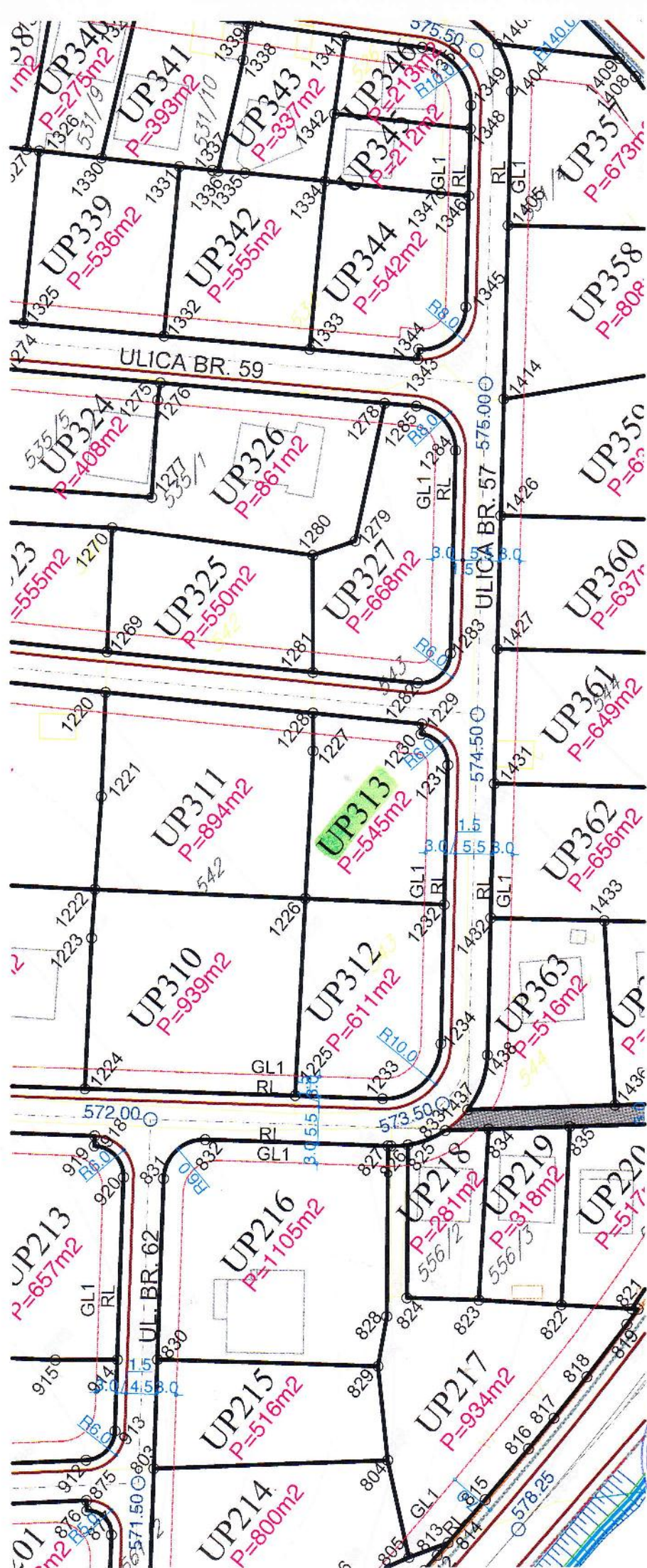


POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE







LEGENDA:

DRUMSKI SAGBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

Parcelacija



Granica urbanističke parcele

Građevinska linija

Regulaciona linija

Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele



granica plana

PLAN PARCELACIJE,
REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

Investitor



Opština Bijelo Polje

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI ZA KRAJOLINJE

1144	7400119.99	4767382.51
1145	7400120.77	4767383.79
1146	7400119.60	4767388.56
1147	7400122.23	4767392.98
1148	7400126.14	4767399.29
1149	7400138.01	4767400.22
1150	7400146.86	4767390.36
1151	7400136.18	4767372.66
1152	7400149.88	4767358.72
1153	7400159.75	4767342.55
1154	7400174.55	4767352.73
1155	7400167.87	4767362.90
1156	7400160.32	4767373.68
1157	7400155.41	4767380.09
1158	7400147.94	4767389.16
1159	7400175.75	4767350.90
1160	7400190.76	4767325.19
1161	7400175.73	4767315.75
1162	7400162.81	4767337.54
1163	7400190.60	4767289.00
1164	7400206.41	4767298.14
1165	7400219.56	4767275.43
1166	7400202.95	4767265.82
1167	7400191.86	4767286.65
1168	7400216.33	4767240.71
1169	7400223.24	4767228.78
1170	7400240.71	4767238.89
1171	7400254.87	4767214.42

1219	7400222.64	4766991.03
1220	7400240.21	4766965.20
1221	7400227.95	4766955.74
1222	7400216.75	4766947.58
1223	7400210.87	4766943.30
1224	7400192.93	4766929.61
1225	7400212.31	4766904.74
1226	7400235.93	4766922.51
1227	7400253.50	4766935.72
1228	7400257.80	4766939.34
1229	7400267.03	4766925.77
1230	7400265.79	4766924.93
1231	7400264.87	4766918.88
1232	7400248.61	4766905.93
1233	7400220.35	4766894.41
1234	7400232.35	4766892.99
1235	7400157.04	4767098.14
1236	7400159.81	4767107.75
1237	7400170.60	4767112.21
1238	7400187.39	4767083.83
1239	7400173.30	4767074.24
1240	7400176.84	4767114.57
1241	7400186.25	4767097.27
1242	7400188.72	4767093.14
1243	7400204.76	4767099.60
1244	7400199.28	4767115.04
1245	7400190.79	4767119.47
1246	7400186.68	4767118.02

1294	7400218.11	4767091.47
1295	7400211.57	4767102.28
1296	7400227.99	4767077.21
1297	7400250.99	4767093.15
1298	7400244.60	4767103.15
1299	7400239.75	4767060.24
1300	7400247.37	4767058.30
1301	7400265.78	4767070.02
1302	7400262.91	4767074.49
1303	7400282.78	4767080.88
1304	7400284.63	4767089.11
1305	7400268.14	4767115.53
1306	7400261.85	4767112.16
1307	7400255.56	4767108.80
1308	7400249.60	4767145.21
1309	7400245.73	4767143.36
1310	7400251.67	4767053.88
1311	7400250.39	4767047.53
1312	7400249.16	4767046.67
1313	7400261.52	4767028.84
1314	7400283.10	4767043.80
1315	7400280.86	4767047.19
1316	7400280.55	4767047.65
1317	7400279.01	4767049.92
1318	7400278.38	4767050.91
1319	7400269.09	4767065.01
1320	7400284.16	4767074.64
1321	7400293.16	4767072.64

1594	7400285.28	4767188.66
1595	7400282.39	4767192.77
1596	7400166.69	4767444.62
1597	7400166.37	4767439.49
1598	7400169.37	4767436.36
1599	7400171.95	4767438.30
1600	7400185.91	4767424.13
1601	7400189.24	4767426.59
1602	7400191.39	4767427.93
1603	7400211.67	4767441.87
1604	7400208.60	4767446.71
1605	7400196.95	4767465.11
1606	7400190.70	4767461.40
1607	7400189.00	4767415.86
1608	7400198.61	4767405.08
1609	7400222.80	4767423.06
1610	7400219.29	4767428.93
1611	7400208.96	4767391.49
1612	7400214.55	4767383.04
1613	7400238.19	4767397.83
1614	7400236.34	4767400.71
1615	7400233.68	4767404.85
1616	7400233.12	4767405.78
1617	7400230.07	4767410.89
1618	7400204.72	4767469.71
1619	7400210.82	4767473.33
1620	7400217.04	4767471.65
1621	7400225.65	4767456.19







LEGENDA:

- Planirana vodovodna mreža
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- granica plana

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.19

Investitor:

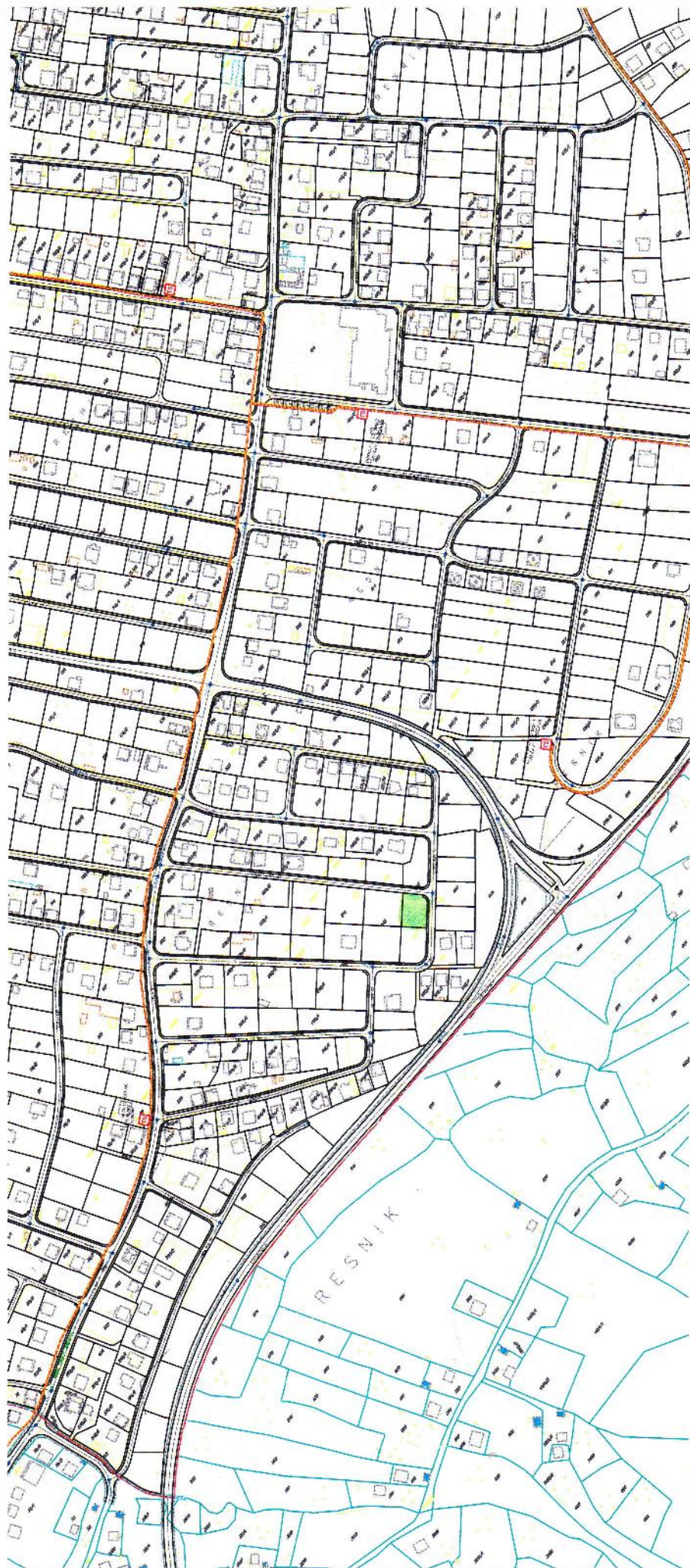
Opština Bijelo Polje



Obradivač:

URBANPROJEKT - PREUZICE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"





LEGENDA:

-  Postojnica TS 100.4kV
-  Podizajci 10kV-m kabla
-  Planirana tralo stanica 100.4kV
-  Planirani 10kV-m kabal
-  Ukazanje 10kV-nog daljnovoda

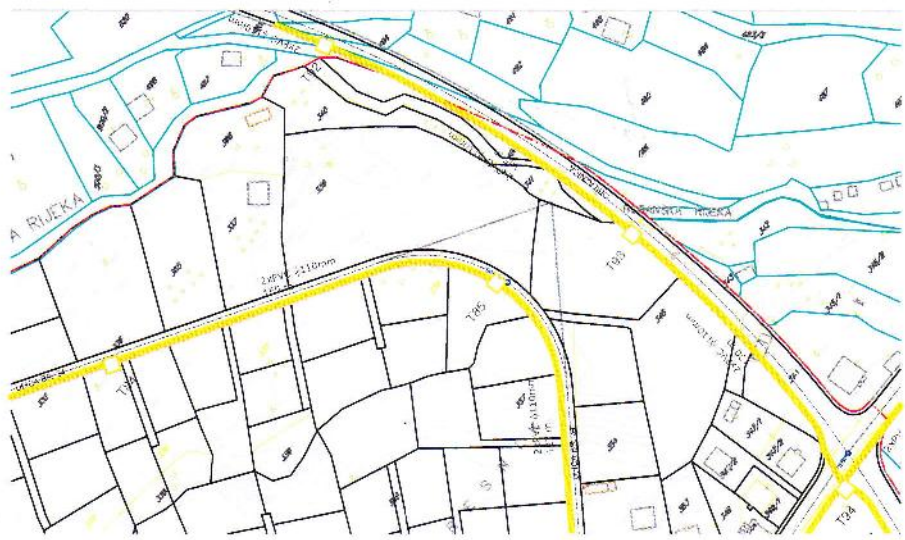
granica plana

PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.20





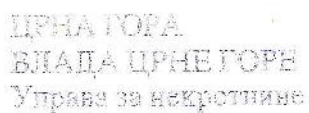
Planirana TK kanalizacija
Planirano TK okno

granica plana

PLAN TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.21



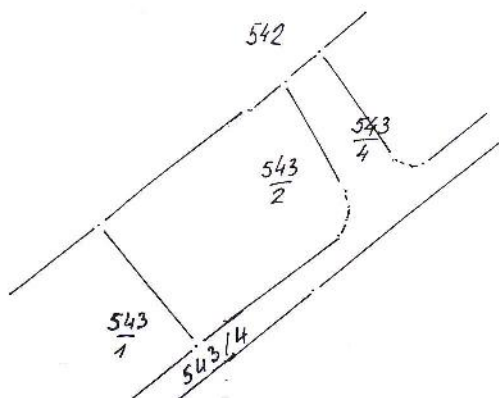
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица Бучело Стове

Кат. общине Ресник

Власник - користник: Зейнчович Умбо Изетович - поштомат 1/1



Редни број списка катастарских такса

[illegible]

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

Тврди и овјерава

1. 10 20 15 год.

С. Козович



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-7501/2015

Datum: 25.09.2015

KO: RESNIK

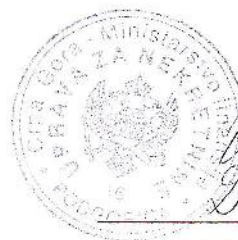
Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR. 06/2-123/2-15, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 1232 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0907958280128	ZENILOVIĆ DŽIBO IZET RASOVO Rasovo Rasovo	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Priloh	SP Pripis	Primjedba
543	2		9 10	PODVADNICA NJIVA	2	549	6.92	75/2015 1232/1	
						549	6.92		

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Načelnik:

Medojević Vera, dipl pravnik