



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.06/4 – 17/4
Bijelo Polje, 12.5.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Opštine Bijelo Polje – Direkcije za izgradnju i investicije, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na urbanističkim parcelama UP94, UP95 i UP96, 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", ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) Odluke o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" ("Sl.list CG - opštinski propisi, br.23/12)

i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na urbanističkim parcelama UP94, UP95 i UP96 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik".

Urbanističku parcelu UP94 čine dijelovi katastarskih parcela br.975/1, 976, 962, 963/1 KO Bijelo Polje.

Urbanističke parcele UP95 i UP96 čine dijelovi katastarskih parcela br.962 i 963/1 KO Bijelo Polje

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

Urbanističku parcelu UP94, površine 1580m² čine dijelovi katastarskih parcela br.975/1, 976, 962 i 963/1 KO Renik

Urbanističku parcelu UP95, površine 934m² čine dijelovi katastarskih parcela br. 962 i 963/1 KO Renik

Urbanističku parcelu UP96, površine 978m² čine dijelovi katastarskih parcela br. 962 i 963/1 KO Renik

Koordinate tačaka prcelacije urbanističkih parcela date su u grafičkom prilogu koji je sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova.



III Planirano stanje

1. Namjena površina

Predmetne urbanističke parcele, nalaze se u zoni planirane mješovite namjene MN. Namjena predmetnih objekata je stambena.

2. Urbanistički parametri

Tačne površine urbanističkih parcela, u odnosu na koje će se računati parametri za izgradnju objekata, utvrdiće se geodetskim elaboratom parcelacije, koji će biti sastavni dio tehničke dokumentacije.

Urbanistički parametri propisani su za urbanističke parcele površine preko 500m².

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 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 objekata od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22 m.

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

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

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili objekti u nizu.

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističkih parcela, a građevinske linije su na 10m od obilaznice i 3m od Ulice br.63 shodno izvodu iz grafičkog priloga plana – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta - koji je sastavni dio ovih uslova.

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

Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1,50m 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 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 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 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 CG", 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.

Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu 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

Objekti se priključuju na Ulicu br.63 shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja - Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" koji je sastavni dio ovih uslova.

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

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma, 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 saobraćajnu i drugu 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 izdati od strane JP 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
- Energetska 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, 35/13).

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

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

Geodetski elaborat plana parcelacije i pristupne saobraćajnice, urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije i ovjeren od strane Uprave za nekretnine je sastavni dio tehničke dokumentacije.

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

Napomena: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na predmetnim urbanističkim parcelama kao i za planiranu pristupnu saobraćajnicu (planom označenu kao Ulica br.63).

VD S E K R E T A R



Aleksandra Bošković

Bošković



ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

КОПИЈА ПЛАНА

Подручна јединица ЂУГОРЕ

Размјера 1: 2500

Кат. општине Ресник

Власник - корисник Кордун Милош Зорка
ил.бр. 112



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потез - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
ил.бр. 112 962	мбвдд	4	Кордун избор		12	20		
963/1	мбвдд	5	-/-		12	83		
			свбвдд		25	03		
ил.бр. 114 975/1	мбвдд	5	Кордун Милош		14	17		
976	мбвдд	4			6	50		
			свбвдд		20	67		

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

12-05-2016 год.

Тврди и овјерава

Стефан Милош

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-4440/2016

Datum: 25.04.2016

KO: RESNIK

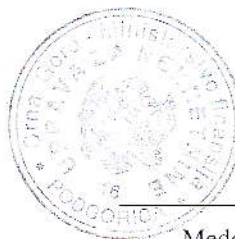
Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-17/1, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 112 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0105935285028	KORDIĆ MILOŠ ZORKA RESNIK Resnik Resnik	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP	Primjedba
		RB	Skica	Kultura				Pripis	
	962		14 50	KADIN IZVOR LIVADA	4	1220	5.73	51/2001 112/2	
	963	1	14 50	KADIN IZVOR NJIVA	5	1283	8.47	42/2014 112/2	
						2503	14.20		

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: 9

Medojević

Medojević Vera, dipl pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTE

PODRUČNA JEDINICA

BIJELO POLJE

Broj: 105-956-4441/2016

Datum: 25.04.2016

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 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/4-17/1, , izdaje se

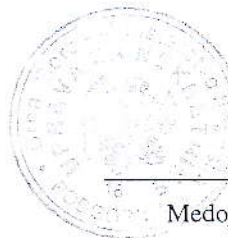
POSJEDOVNI LIST 114 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
2811965285054	KORDIĆ ŽELJKA OMLADINSKA Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m²	Prihod	SP	Primjedba
		RB	Skica	Kultura				Pripis	
	975	1	14 50	KADIN IZVOR NJIVA	5	1417	9.35	55/2015 114/4	
	976		14 50	KADIN IZVOR LIVADA	4	650	3.06	55/2015 114/4	

2067 12.41

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: a

Medojević Vera, dipl pravnik



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE	POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI	POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU	POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE
Stanovanje srednje gustine				
POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	POVRŠINE ZA GROBLJA	POVRŠINSKE VODE	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	DRUMSKI SAOBRAĆAJ
Površine elektroenergetske infrastrukture			Zelenilo uz saobraćajnice	Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirni)
			Zaštitno zelenilo	Kolsko-pešački prilazi

granica plana

PLAN NAMENE POVRŠINA

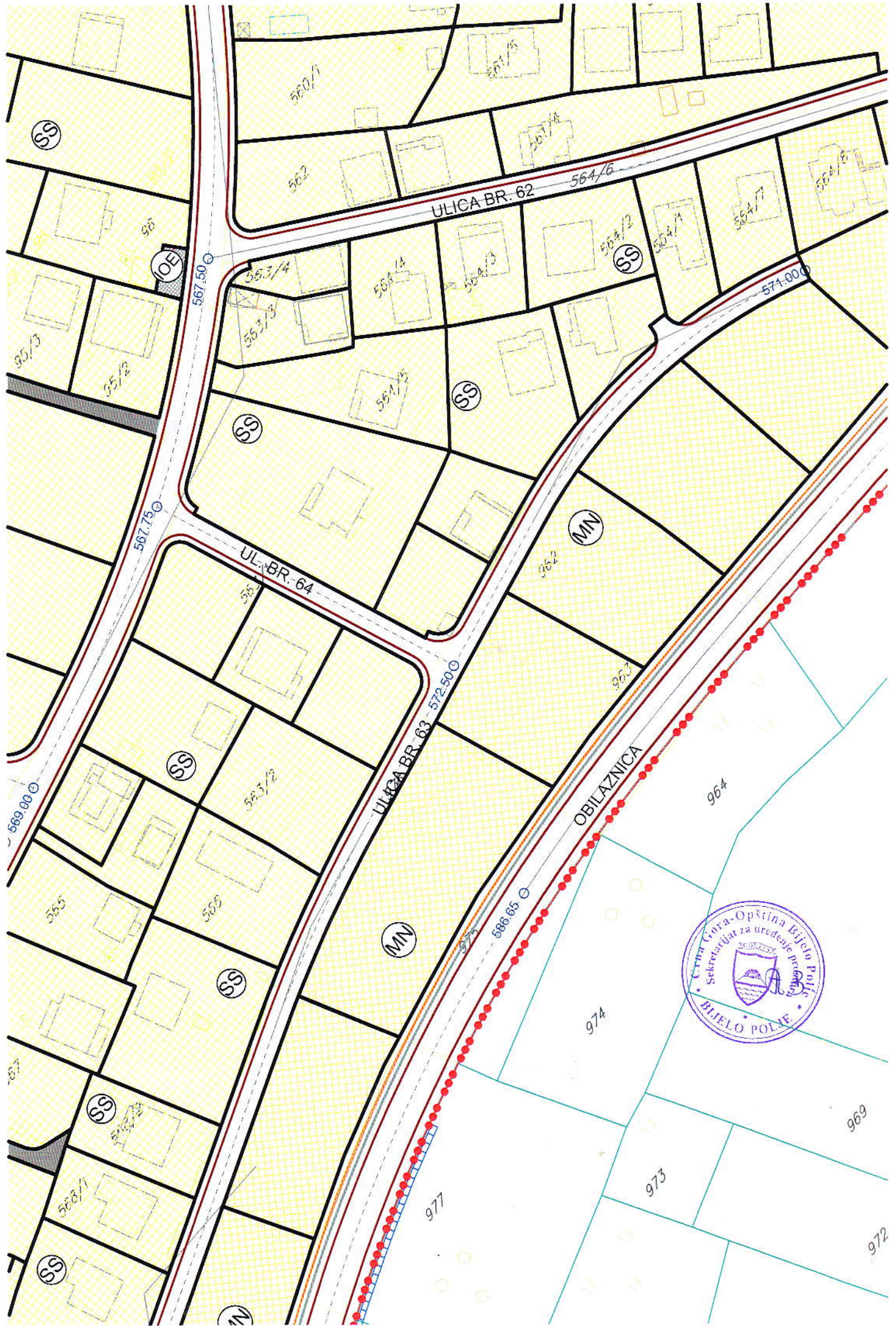
R 1:1000 list br.15

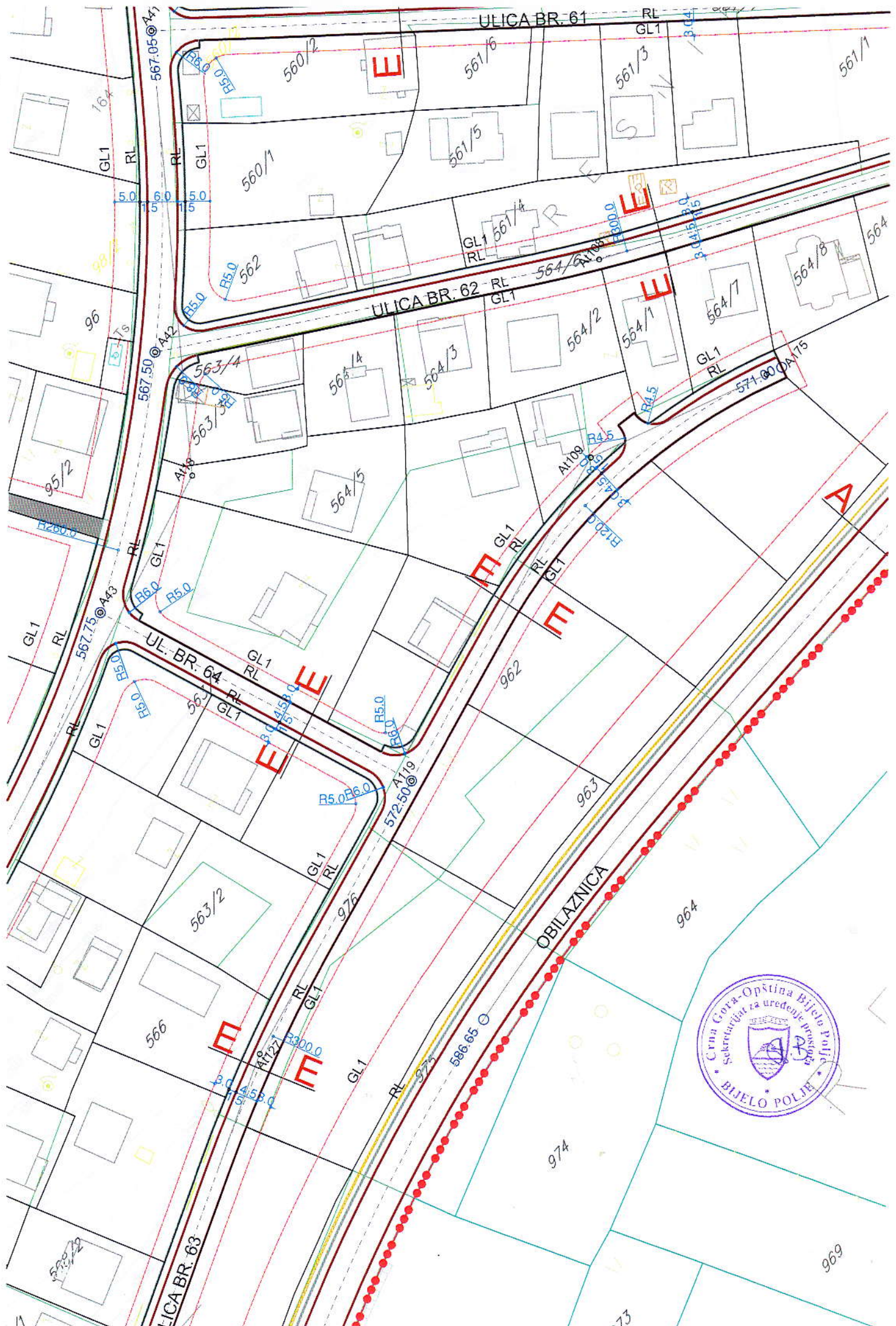
Investitor: Opština Biele Polje

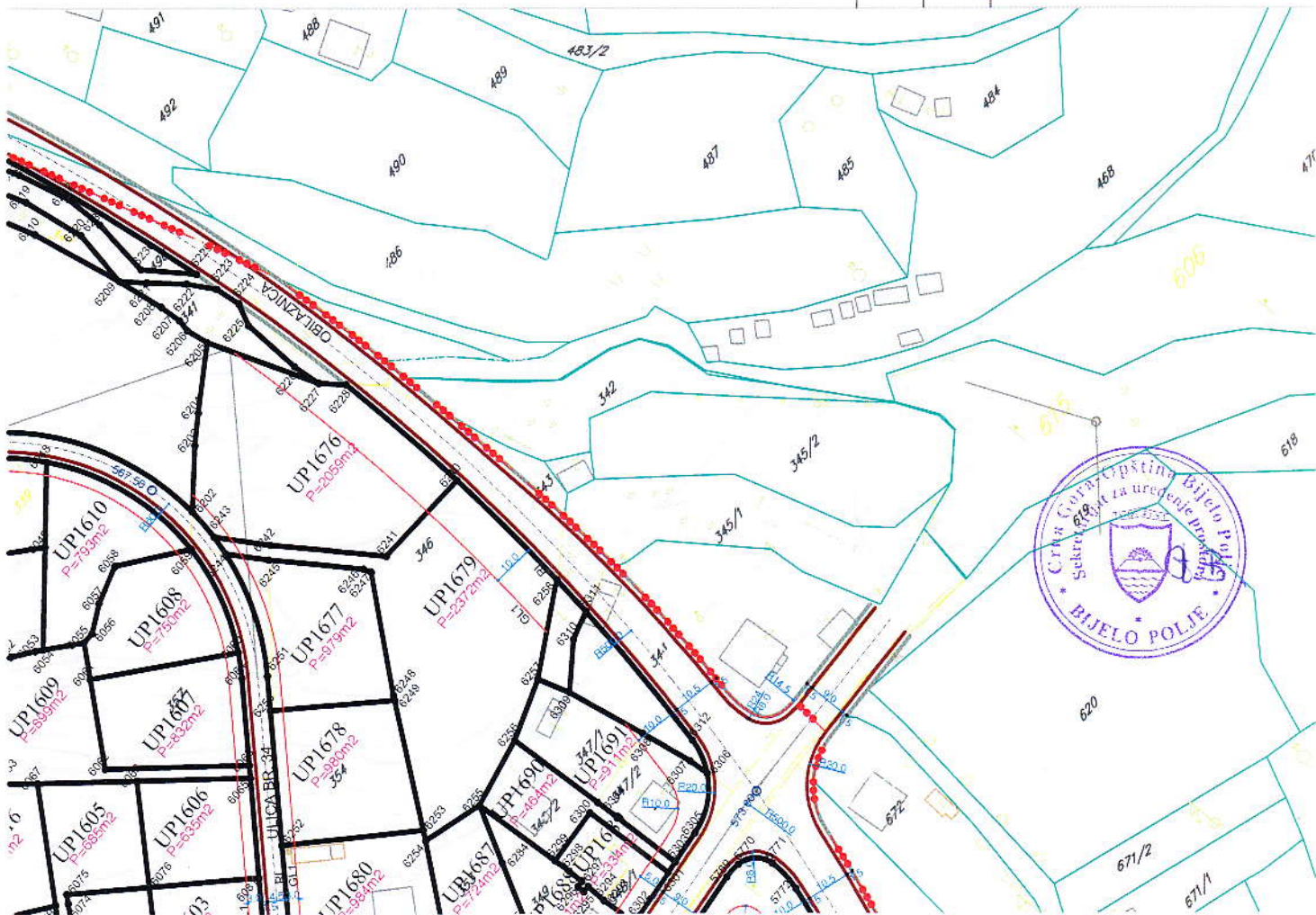
Obrađivač: **POSREDOVANJE ZA KONSALTING, INŽINIRING, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING**

SKUPŠTINA OPŠTINE BIELO POLJE
ODLUKA O UREĐENJU
DETAJLNOG URBANISTIČKOG PLANA
"TRESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske dokumentacije:
"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:







LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešački prilazi

Parcelacija



Granica urbanističke parcele



Građevinska linija



Regulaciona linija



Oznaka urbanističke parcele



Površina urbanističke parcele



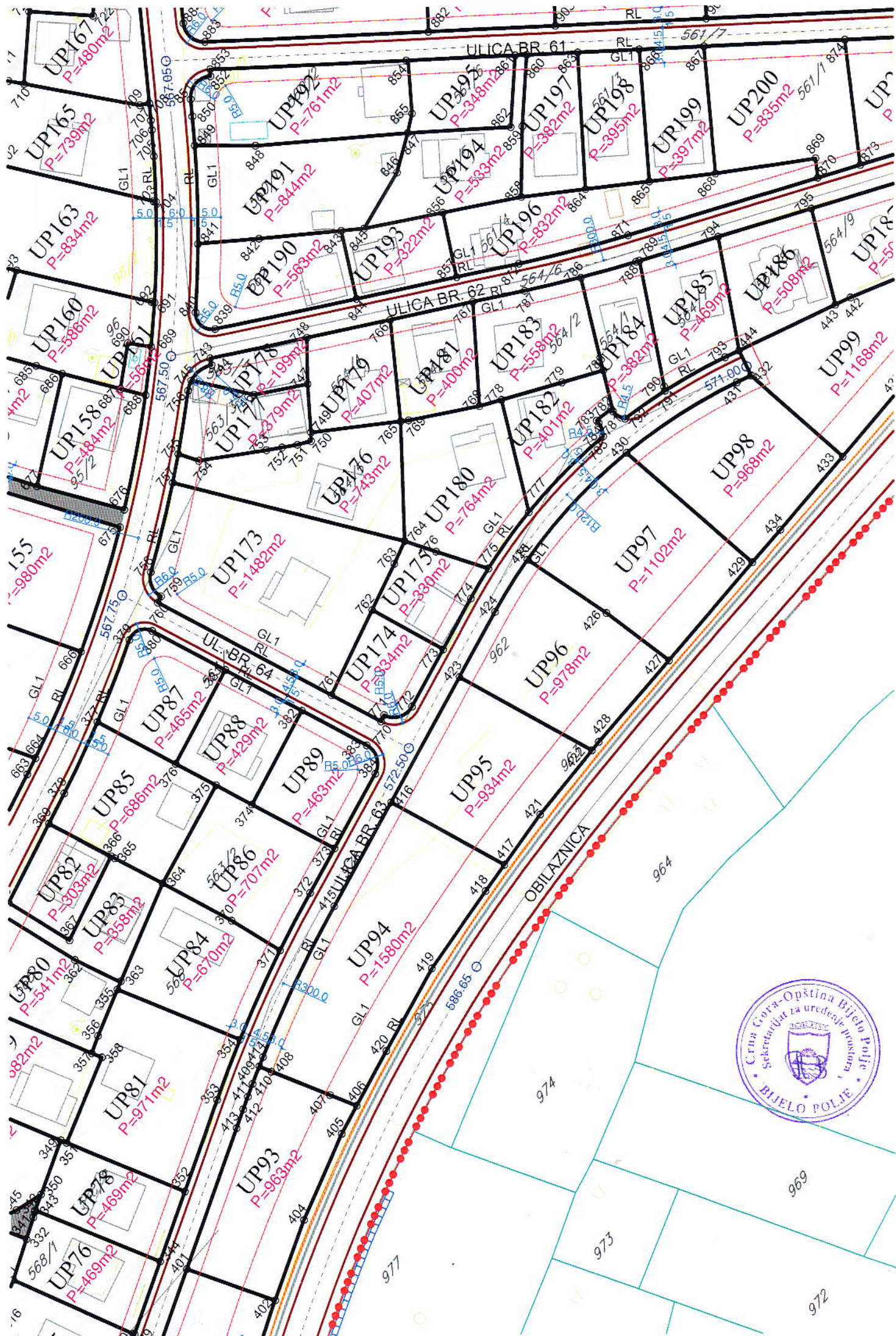
granica plana

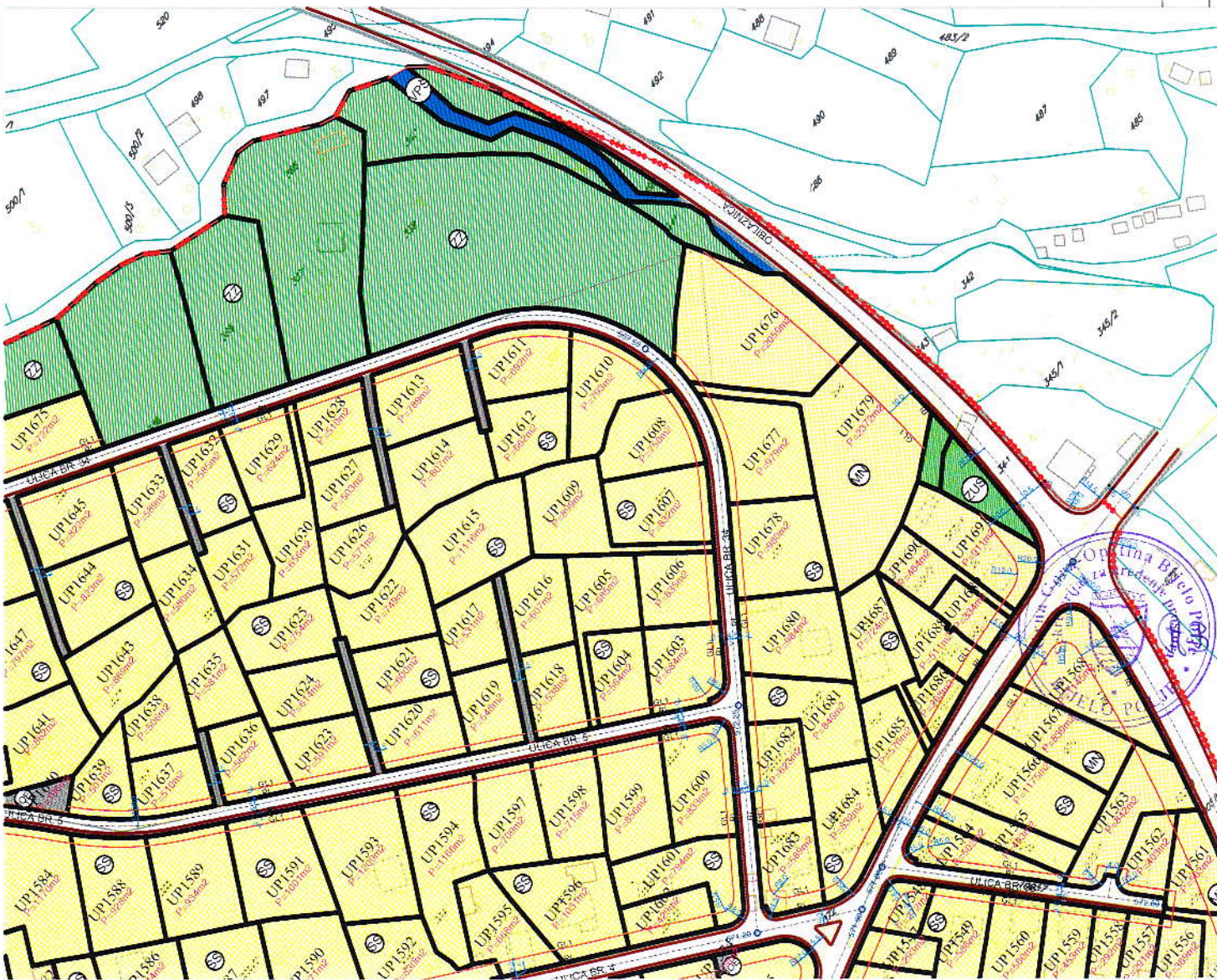
PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

Investitor:	Opština Bijelo Polje
Obrađivač:	 URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
Izrada planske dokumentacije:	SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE ODLUKA O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "RESNIK" BR. 02-2278 OD 10.07.2012.
Odgovorni planer:	"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK Direktor: ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.
Predsjednik Skupštine opštine Bijelo Polje:	ZORICA SRETENNOVIĆ, dipl.ing.arh. Džemal Ljušković





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



POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Površine elektroenergetiske infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA



POVRŠINSKE VODE



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo uz saobraćajnice



Zaštitno zelenilo

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



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

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE
PLANSKOG DOKUMENTA

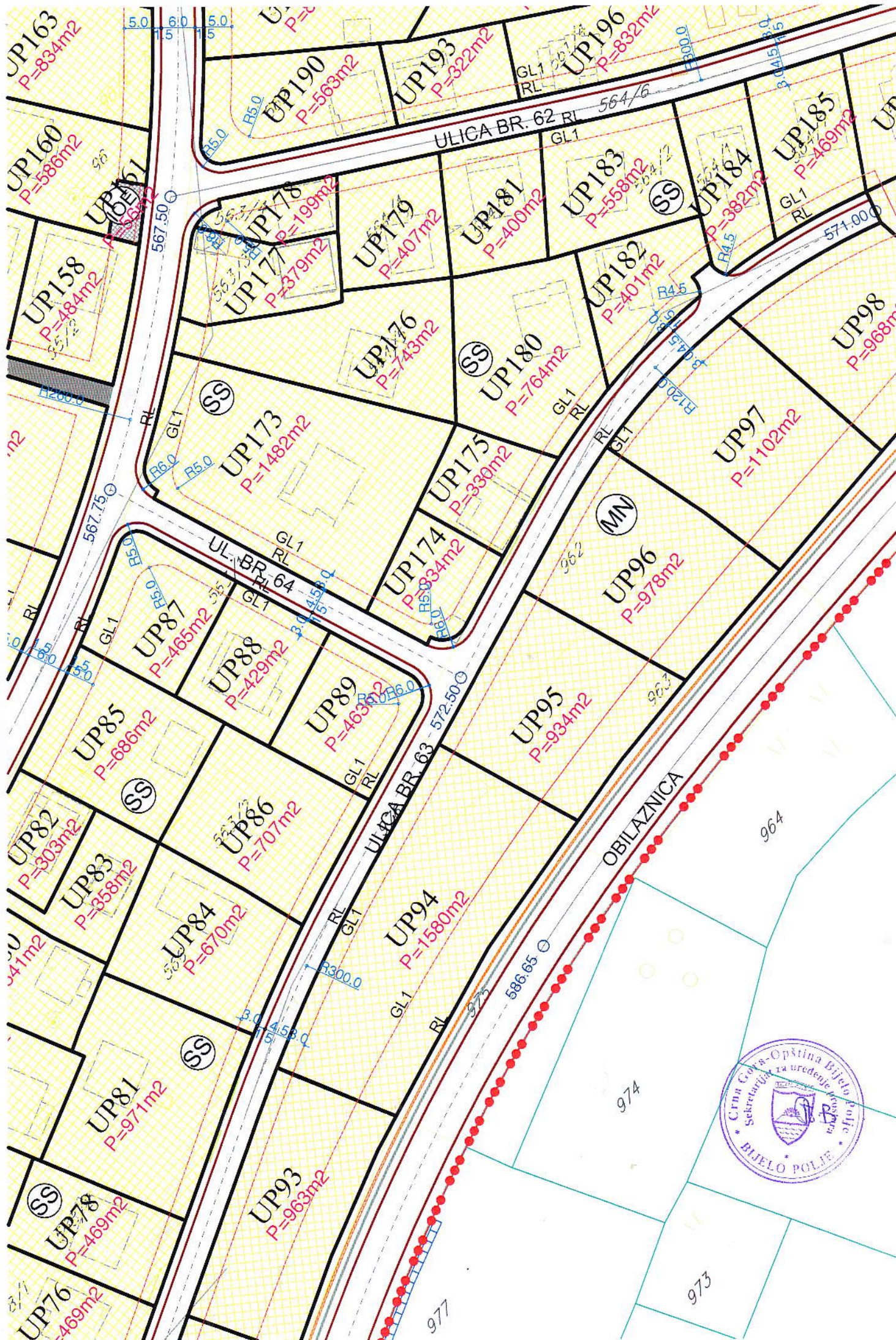
R 1:1000

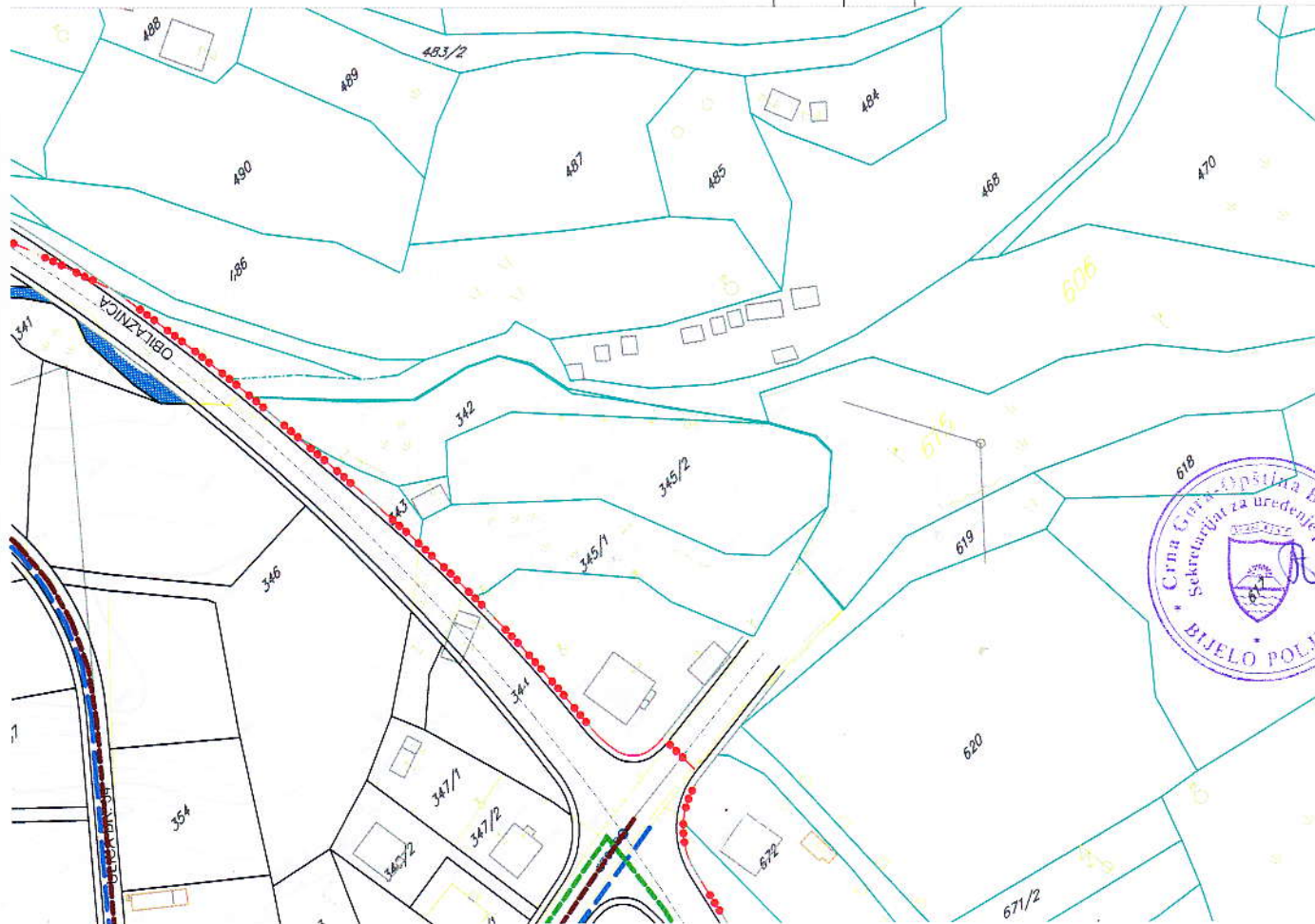
list br.18

Investitor:



Opština Bijelo Polje





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:



SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

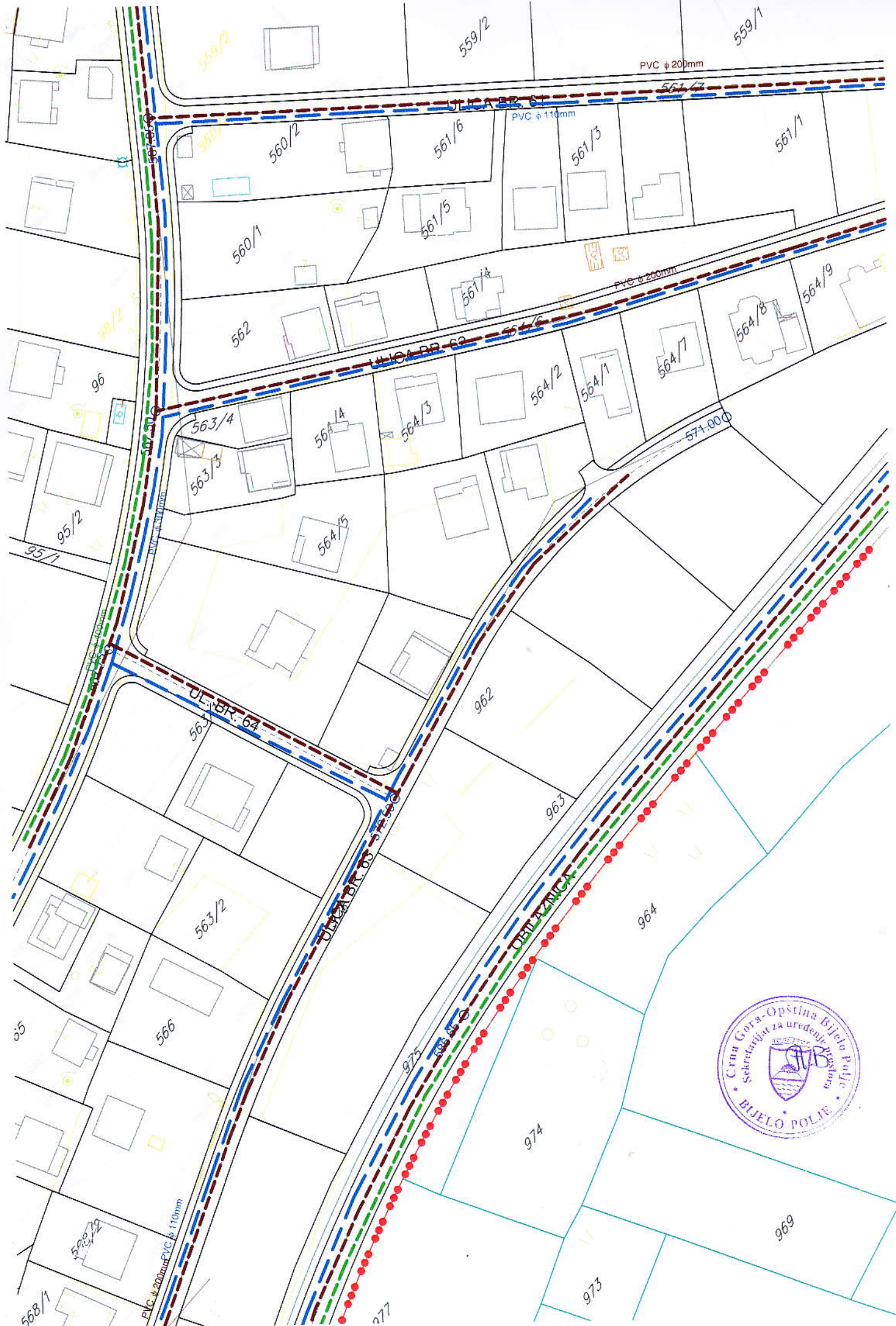
Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje:

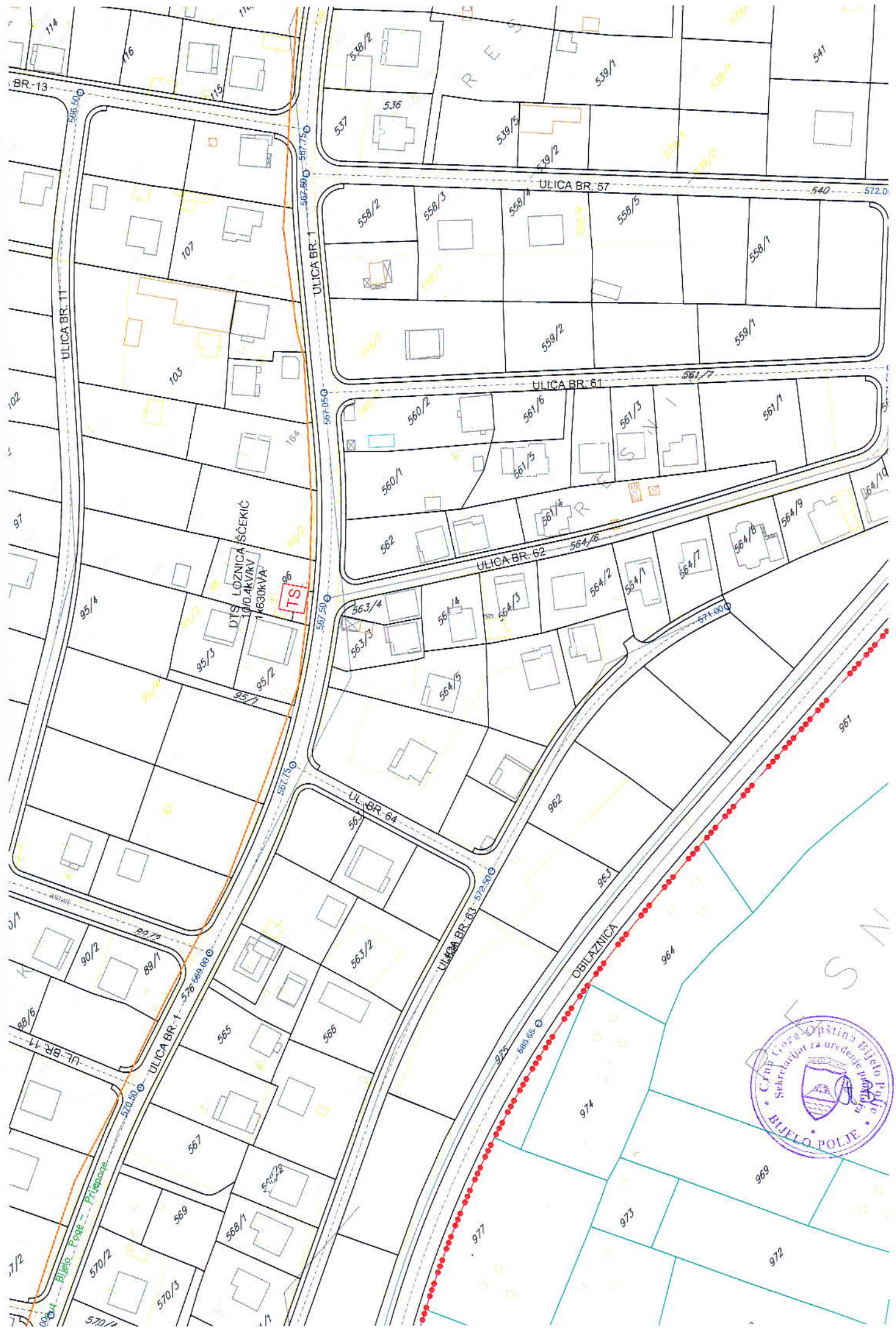
Džemal Ljušković

Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj:

Milanko Minić









LEGENDA:

Planirana TK kanalizacija

Planirano TK okno

granica plana

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000 list br.21

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Članak 16.

PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE I POSREDOVANJE

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
POSREDOVANJE I PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE I PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE I PROJEKTOVANJE
POSREDOVANJE I PROJEKTOVANJE

Izrada planove
dokumentacije

Urbani projekat AD-Čačak
Direktor
ANDREJA ANDRIĆ, dipl. ing. grad

Odgovorni planer

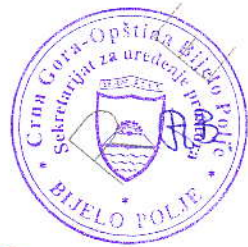
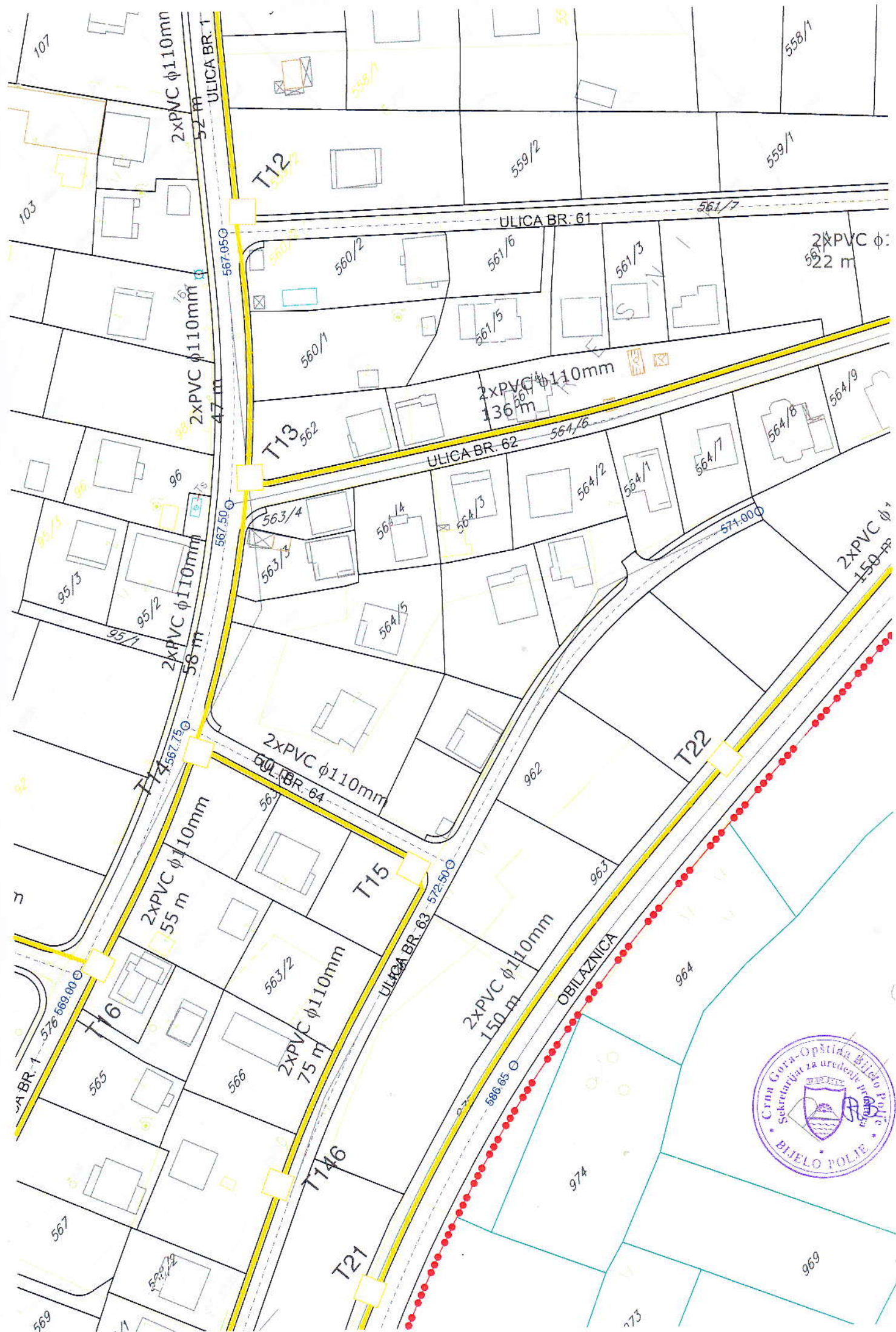
ZORICA SRETENOVIC, dipl. ing. arh.

Projezičnik

Džorica Ljiljanić

Sukladnost sa uređenjem mjestna

Uređenje mjestna



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "RESNIK" U BIJELOM POLJU PLAN



LEGENDA:

I URBANO - NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korišćenja

Zelenilo uz saobraćajnice

Zelene površine ograničenog korišćenja

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo verskih objekata

Zelenilo objekata prosvete

Zelene površine specijalne namene

Zelenilo groblja

Zelenilo infrastrukture

Zaštitno zelenilo

Dvored



