



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
Br.032 – 352 – 3313 - 06/4 – 54/1
Bijelo Polje, 10.10.2017.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Dobardžić Abdulaha iz naselja Resnik, opština Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.521/3 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, 35/13, 39/13 i 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 porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli, površine 500 m², koju čini katastarska parcela br.521/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik".

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za izgradnju 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, površine 500 m², čini katastarska parcela br.521/3 KO Resnik.

Predmetna lokacija je dio planirane urbanističke parcele UP444, koju čini katastarska parcela br.521/3 KO Resnik.

Uvidom u dostavljeni geodetski elaborat parcelacije, broj 217 od 12.9.2017.godine, urađen od strane "Geo Friends" doo Podgorica, utvrđeno je da se urbanistička parcela br.444 sastoji od katastarske parcele br.521/3 i dijela katastarske parcele br.521/2 KO Resnik koja nije vlasništvo podnosioca zahtjeva.

Tekstualnim prilogom plana –Plan parcelacije i regulacije- ostavljena je mogućnost da kada se urbanistička parcela koja je određena planom ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko – tehničkih uslova.



Imajući u vidu prethodno pomenuto predmetna urbanistička parcela je usklađena sa trenutnim katastarskim stanjem, shodno kopiji plana broj 956-105-19/15 od 23.01.2015.godine.

III Planirano stanje

1. Namjena površina

Predmetna urbanistička parcela, nalazi se u zoni planiranog stanovanja srednjih gustina SS gdje je stanovanje definisano kao pretežna namjena.

Uz stanovanje kao pretežnu namjenu moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu (sport i rekreacija, vjerski objekti i sl.)

Planirani sadržaji mogu se 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 iznosi 500 m².

Maksimalna spratnost objekata na parcelama od 300 - 500 m² je P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do slemena 18,5m.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4. Nisu dozvoljeni prepusti 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 parcele je 1,6.

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 parcele, a građevinska linija je na rastojanju 3,0 m od regulacione linije prema novoplaniranim ulicama br.55 i br.56 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 4m.

Novi objekat je moguće postaviti na granicu parcele ili na manjem odstojanju od 1,5 m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda (koju je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole) i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

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, četvoro-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 snježnih, 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, sa pristupnim putem preko koga se parcela priključuje na javnu saobraćajnicu.

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

Objekat se priključuje, na javnu saobraćajnicu shodno grafičkom prilogu - Plan saobraćaja - Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" koji je sastavni dio ovih uslova.

Do realizacije planiranih saobraćajnica priključak izvesti preko pristupnog puta. 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

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" , br. 688 od 27.9.2017.godine, 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 termoizolacije materijala, 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 i

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane DOO Vodovod " Bistrica" , br.688 od 27.9.2017.godine, su sastavni dio ovih uslova.

Sekretarijat za uređenje prostora, je u skladu sa članom 62a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13, 33/14) uputio zahtjev DOO „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ Bijelo Polje, br.06/4-54/2 od 26.9.2017.godine, radi izdavanja uslova za izradu tehničke dokumentacije. Podnesak je primljen 27.9.2017.godine o čemu u spisima predmeta postoji dostavnica kao potvrda o prijemu iste. Kako imenovani organi nisu dostavili tražene uslove u roku od 10 dana od dana prijema zahtjeva, to se shodno članu 62a

Bijelo Polje
27.9.2017.

stav 7 pomenutog zakona smatra da su saglasni sa urbanističko tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84, i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

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

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

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na građevinskom zemljištu i korišćenju pristupnog puta.

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

SEKRETAR

Aleksandra Bošković



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 956-105-226/2017

Datum: 02.10.2017.



Katastarska opština: RESNIK

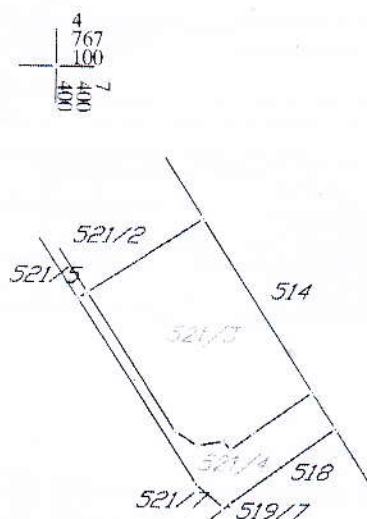
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcele: 521/3, 521/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

111 / 104



28000000021



105-956-5416/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTIPODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-5416/2017

Datum: 28.07.2017

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.06/4-2699, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 1329 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
	CRNOVRŠANIN ADEM ALMAŠA	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele								
Blok	Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
521	3	7 10	POLJE LIVADA	1	500	3.60	30/2017 1329/1	**Zabilježba-Službenost puta u širini od 4 m preko kat.parc.br.527/7 u korist kat.parc.520 i 521 na osnovu notarskog zapisa ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br.265/15 od 14.08.2015 god.-Stvarna službenost prolaza preko
521	4	7 10	POLJE LIVADA	1	168	1.21	30/2017 1329/1	**Zabilježba-Službenost puta u širini od 4 m preko kat.parc.br.527/7 u korist kat.parc.520 i 521 na osnovu notarskog zapisa ugovora o zasnivanju stvarne službenosti UZZ br.265/15 od 14.08.2015 god.-Stvarna službenost prolaza preko
					668	4.81		

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).

Náčelnik: *D. Kurćehajić*
Kurćehajić Haris, dipl pravnik



D.O.O. Vodovod "BISTRICA"
Ul. Muha Dizdarevića br. 8
84000 BIJELO POLJE

OPŠTINA BIJELO POLJE
SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
Ul. Slobode bb
84000 BIJELO POLJE

Bijelo Polje, 27. 09. 2017. god.

Telefon: +38250-432-239

Faks: +38250-432-120

Korisnička služba: +38250-431-006

E-mail: vodovodbp@t-com.me

Veb adresa: www.vodovodbp.me

PIB: 020 040 11

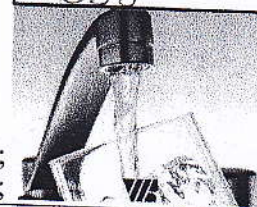
ŽIRO RAČUN:

520-13821-31; 510-2196-48;

505-96494-37; 535-5787-81;

Djelovodni broj:

638



Rješavajući po zahtjevu **DOBARDŽIĆ ABDULAH** (067-336-511) iz **Bijelog Polja (Resnik)**, D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu za zemljište označeno kat. parc. br. 521/3 KO Resnik.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje u s l o v a, br. 06/4-54/3 od 26.09.2017.god., dostavljamo Vam uslove za priključenje porodično – stambene zgrade na gradski vodovod i kanalizaciju.

28.09.2017

06/4

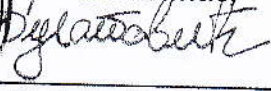
VODOVODNA mreža PVC Ø315mm prolazi lijevom stranom lokalnog puta Bijelo Polje – Rasovo – Bistrica, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za zemljište označeno katastarskom parcelom br. 521/3 KO Resnik. Prosječna dubina glavnog vodovoda je 120-130cm. Vodovodna mreža je udaljena od ivice puta od 60 do 80cm. Prilikom planiranja jednog ili više objekata voditi računa da svaki objekat ili više stambenih jedinica, imaju svoje mjerno mjesto (vodomjer). U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko 4,50 bar. Za priključenje objekta na glavni vodovod planirati armirano – betonski vodomjerni šaht unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm, sa metalnim poklopcem Ø600mm ili 60x60cm od lima d=4mm (laki poklopac) sa ugradnjom zasuna za priključnoj liniji. Vodomjernu šahtu unutrašnjih dimenzija 105x105x95cm smjestiti na granici parcele br. 521/3 KO Resnik, odnosno na maksimalnoj udaljenosti od regulacione linije 1 (jedan) metar, kako bi ista bila pristupačna za kontrolu i očitavanje mjernih uređaja. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil (odnosno ispusni ventil)**. Vodomjerna šahta mora biti termički izolovana. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača. Vodomjer mora imati državni žig od Zavoda za metrologiju Crne Gore. Promjer priključka usvojiti prema hidrauličkom proračunu, a za objekte porodičnog tipa on obično iznosi 20 ili 25mm. U slučaju postojanja više stambenih jedinica, u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu jedinicu zasebno. Prije izrade priključka investitor je obavezan da podnese zahtjev za priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu u prostorijama tehničke službe Vodovoda „Bistrica“. Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.



1.

Fekalna kanalizacija ne postoji za naselje Resnik – KO Resnik. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*).

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

 **VODOVOD „Bistrica“**
Tehnički rukovodilac

Marko Bulatović, inž. građ.



