



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 - 150
Bijelo Polje, 24.12.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Joksimović Zorana iz Bijelog Polja, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno – poslovnog objekta na lokaciji - dijelu urbanističke parcele UP 481 koju čini katastarska parcela br.527/1 KO Resnik u naselju Resnik 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, 33/14, 39/14) 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 stambeno – poslovnog objekta na dijelu urbanističke parcele, površine 556 m², koju čini katastarska parcela br.527/1 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 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

Predmetna lokacija je dio planirane urbanističke prece UP 481, koji čini katastarska parcela br.527/1 KO Resnik površine 556 m².

Koordinate tačkica parcelacije urbanističke parcele prema javnoj površini (planirana ulica br.46)	x	y
1988	7400436.83	4766921.15
1995	7400452.48	4766930.63

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 956-105-396/14 od 18.12.2014.godine.

III Planirano stanje

1.Namjena površina

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

U okviru ove namjene moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti uprave, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

2. Urbanistički parametri

Površina dijela planirane urbanističke parcele u odnosu na koju treba proračunati parametre iznosi 556 m².

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 3,0.

Maksimalna spratnost novog objekta je (P+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta 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).

3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija, prema planiranoj ulici br.46 je na rastojanju 3,0 m od regulacione linije 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 i kolsko-pješačkog prilaza 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 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 sniježni, 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. Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije-privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

9. Uređenje terena

Sastavni dio projektna 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.

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje, preko kolsko - pješačkog prilaza - katastarska parcela br.527/6 KO Resnik na ulicu br.2 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, a za poslovni prostor 1PM na 50m² poslovnog prostora.

11. 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.

12. 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.

13. 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 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.

Projektanu 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, 33/14, 39/14).

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

Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostaviti dokaz o pravu korišćenja pristupnog puta (katastarska parcela br.527/6 KO Resnik).

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

OBRADILA

Aleksandra Bošković

A. Bošković

SEKRETAR

Milanko Minić





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-4873/2014

Datum: 18.12.2014

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. 06/4-150/1, , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 1168 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
2802986280142	JOKSIMOVIĆ LAKIĆ ZORAN LIPNICA BB BIJELO POLJE Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
527	1		7 10	GRABOVNIK NJIVA	1	556	8.34	22/2013 1168/0	
						556	8.34		

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

Medojević Vera, dipl pravnik



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

956-105-390/14 D 0002289
18.12.14

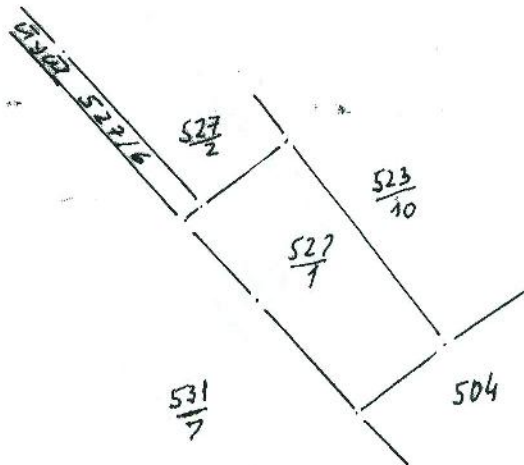
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: ...1000.....

Подручна јединица Бијело Поље

Кат. општине Ресник

Власник-корисник Јоксимовић Локот Зоран



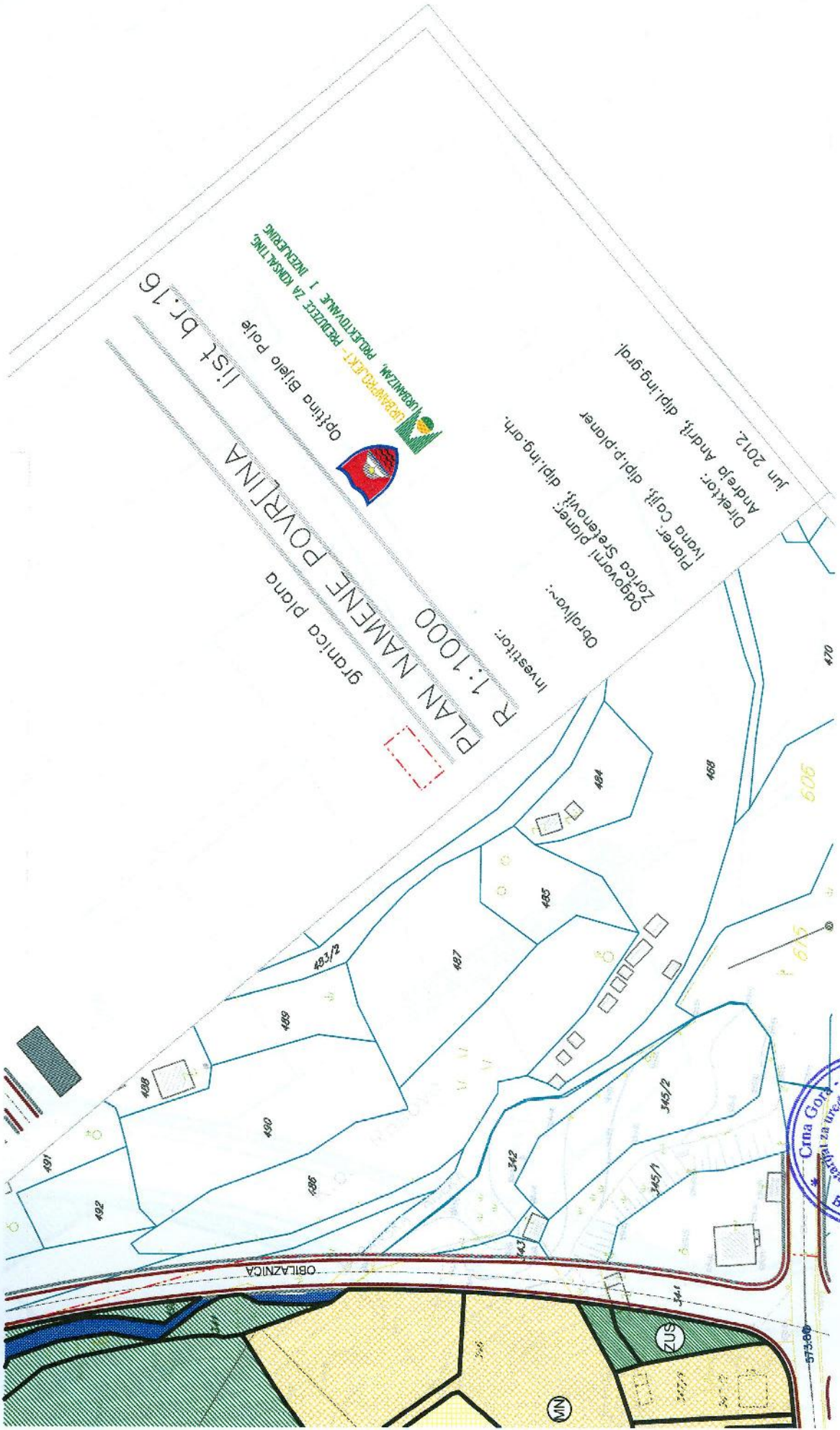
Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
527/11	Њива	1	Грабовник		5	56		
			укупно:		5	56		

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

Београд 27.10.14.

Тврди и овјерава
.....



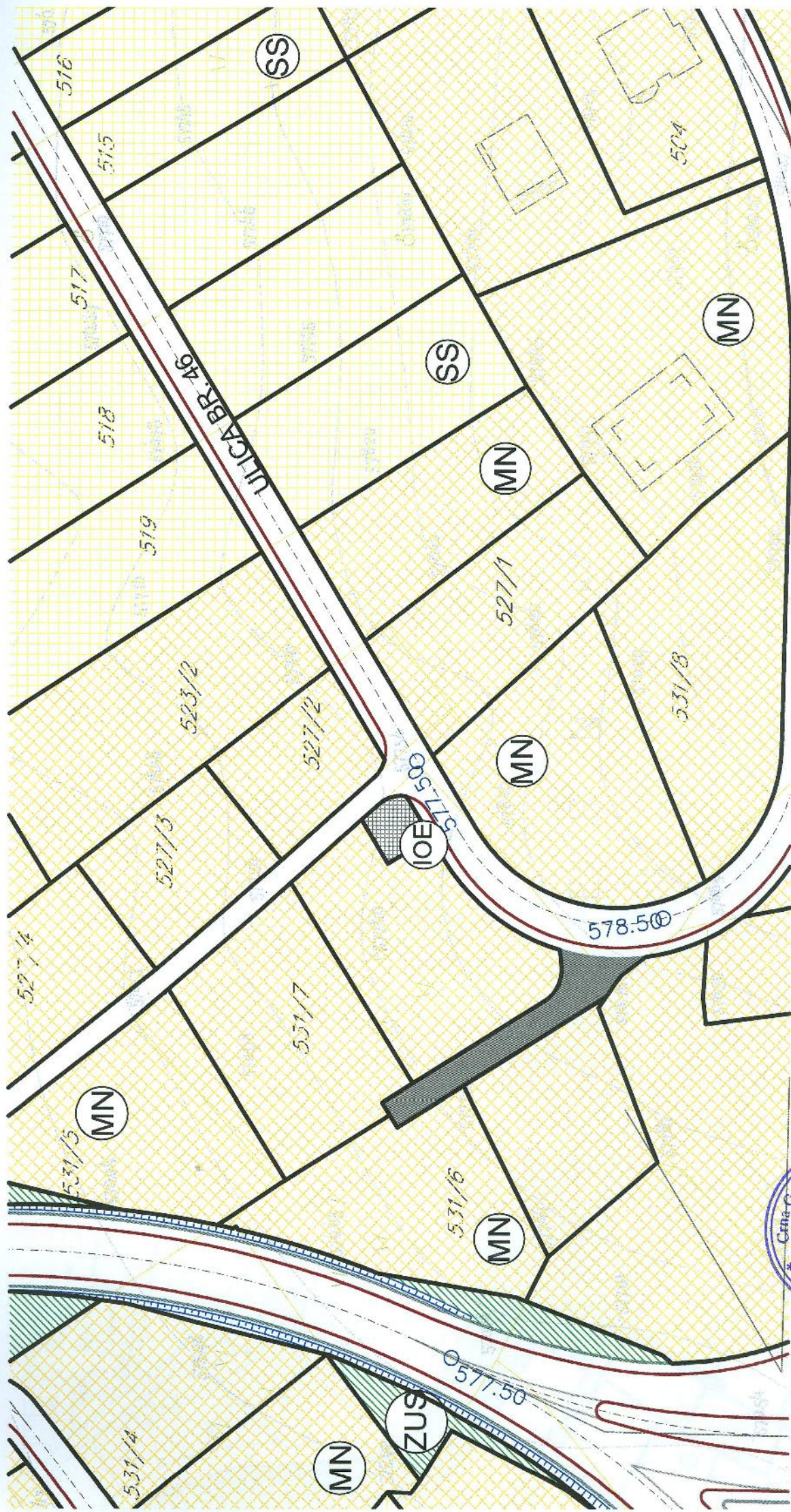

 URBANPROJEKT - URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
 Opština Bijelo Polje

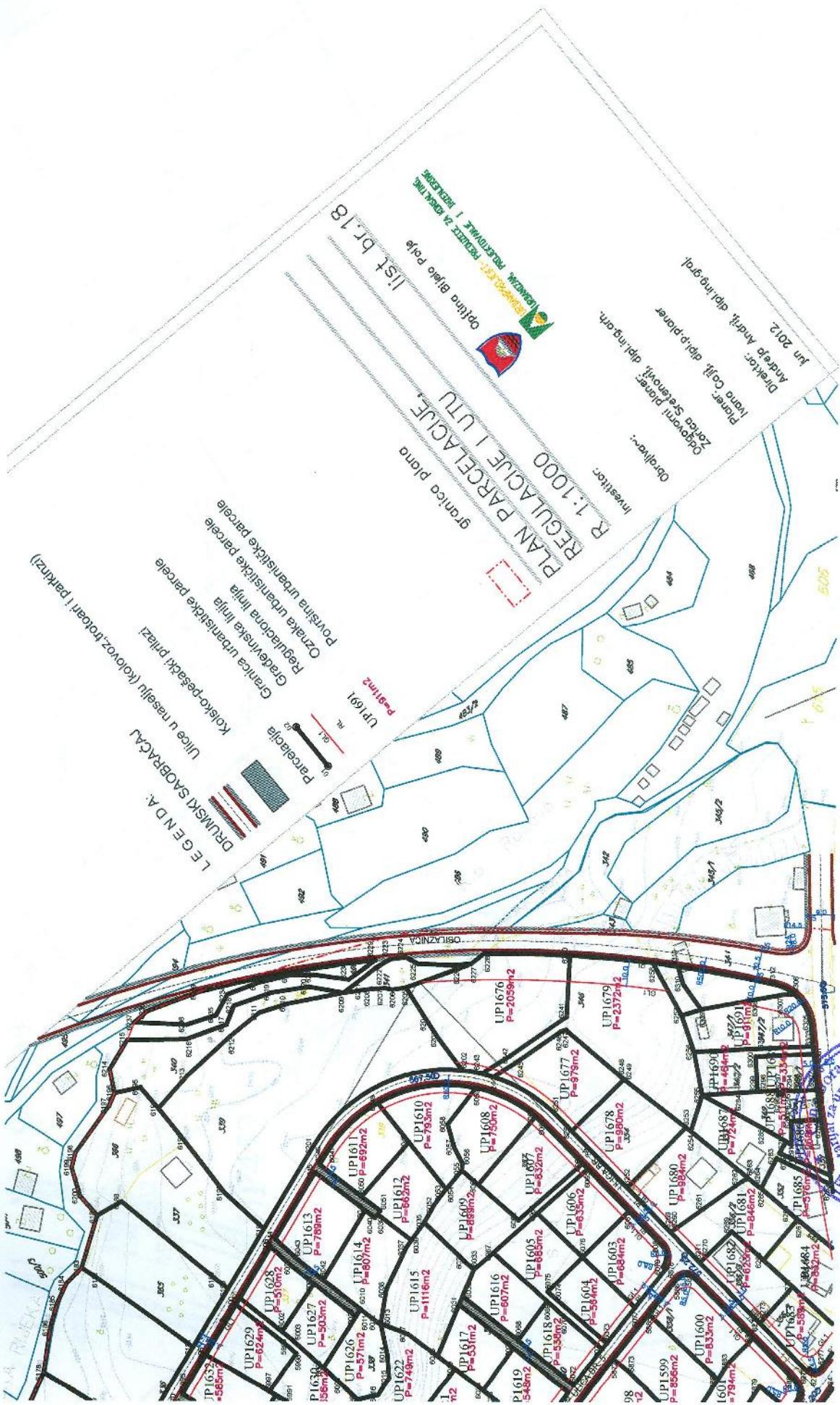
list br. 16

granica plana
PLAN NAMENE POVRILINA
 R 1:1000

Investitor:
 Obratov:
 Odgovorni planer:
 Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
 Planer: Cajić, dipl.p.-planer
 Direktor: Andrić, dipl.ing.grd.
 Jun 2012.

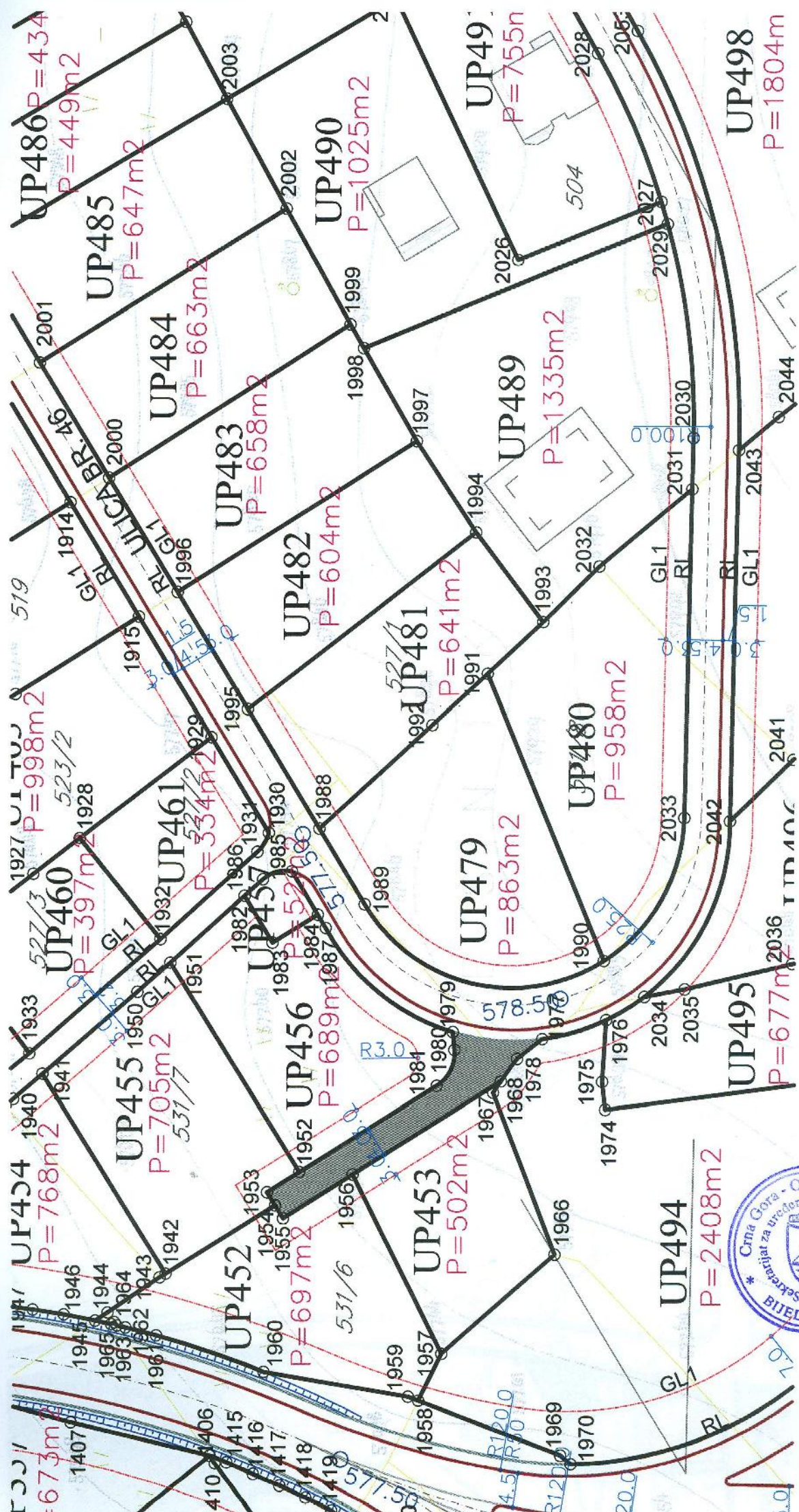


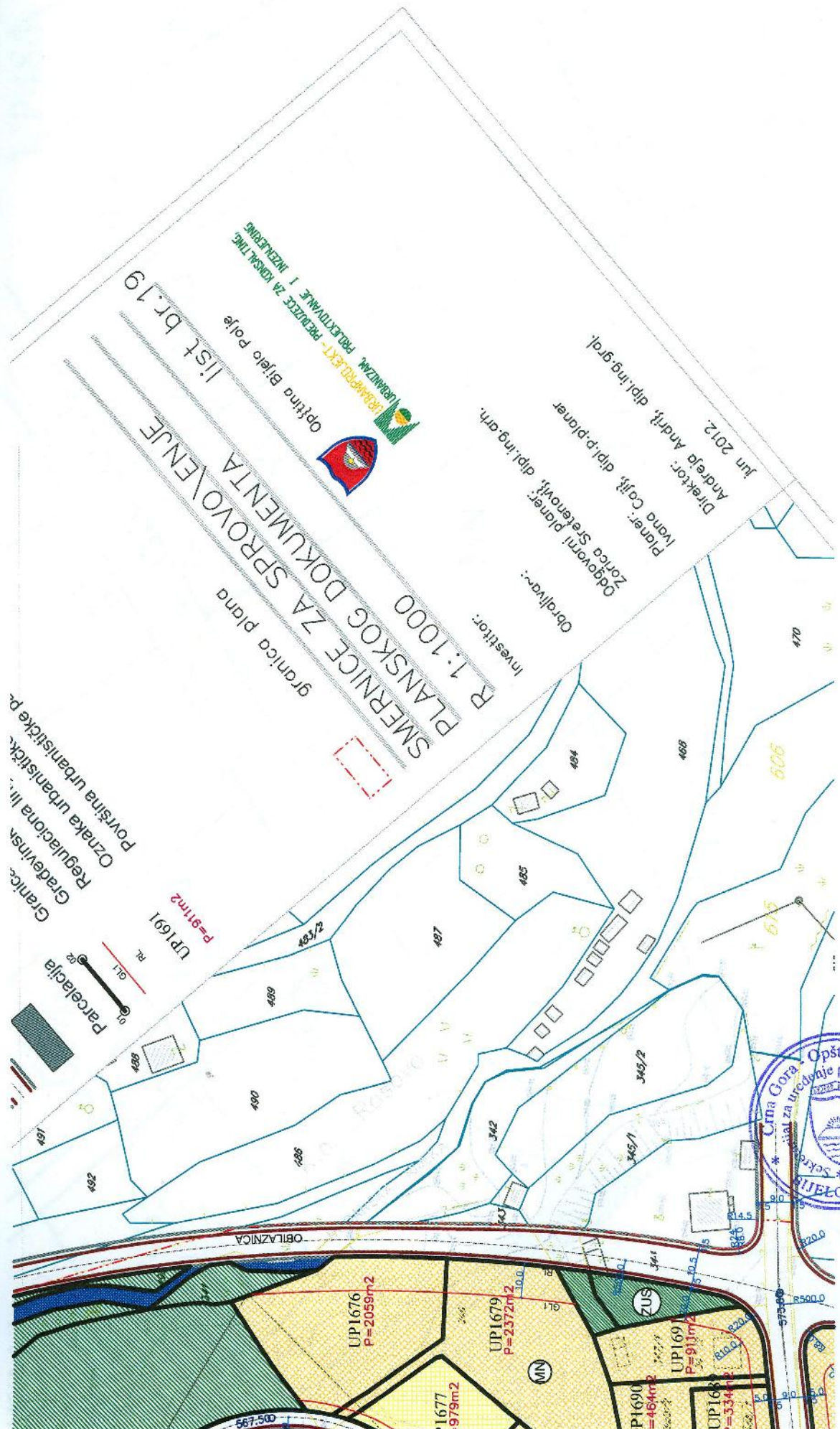




Jun 2012.
 Direktor: Andreja Anđrić, dipl.ing.arh.
 Planer: Gorji, dipl.p.inovar
 Zorica Stelonić, dipl.ing.arh.
 Oblikovnik:
 Inženjerski biro: Optina Bijelo Polje
 IZJAVA: PRAVILNOST I KRAJNOST
 LIST BR. 18







list br. 19

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE
PLANSKOG DOKUMENTA

granica plana

R 1:1000

Investitor:

Obratka:

Planer: planer, dipl. p. planer
Zorica Saterovič, dipl. ing. arh.

Direktor: dipl. ing. grad.
Andraja Andrič, dipl. ing. grad.

Jun 2012.

Granica
Regulaciona linija
Oznaka urbanističke
Površina urbanističke pr

Parcelacija
0.1
0.2
0.3
0.4
0.5
0.6
0.7
0.8
0.9
1.0
1.1
1.2
1.3
1.4
1.5
1.6
1.7
1.8
1.9
2.0
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
2.8
2.9
3.0
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
3.7
3.8
3.9
4.0
4.1
4.2
4.3
4.4
4.5
4.6
4.7
4.8
4.9
5.0
5.1
5.2
5.3
5.4
5.5
5.6
5.7
5.8
5.9
6.0
6.1
6.2
6.3
6.4
6.5
6.6
6.7
6.8
6.9
7.0
7.1
7.2
7.3
7.4
7.5
7.6
7.7
7.8
7.9
8.0
8.1
8.2
8.3
8.4
8.5
8.6
8.7
8.8
8.9
9.0
9.1
9.2
9.3
9.4
9.5
9.6
9.7
9.8
9.9
10.0

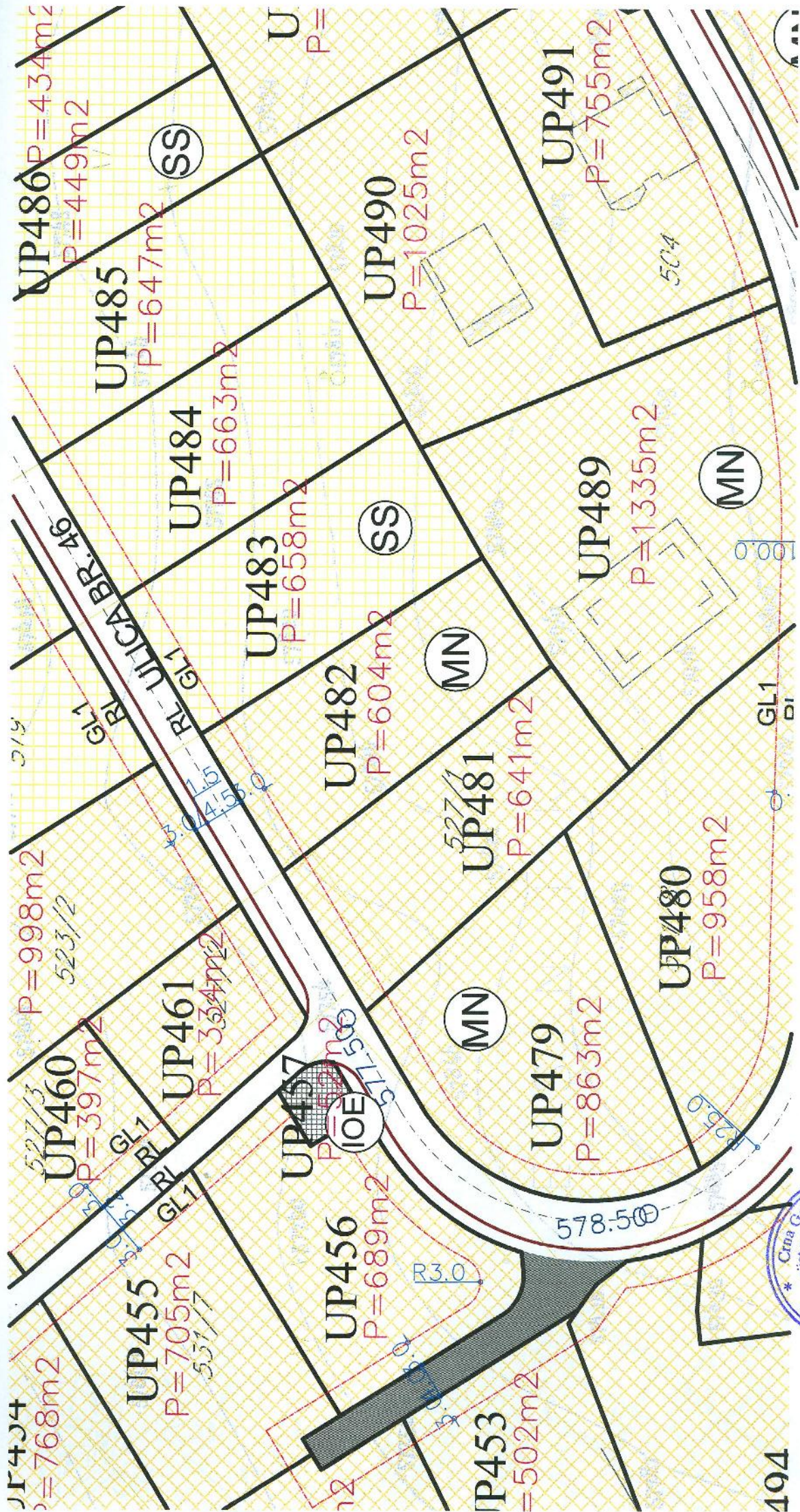
UP1691
P=811m2

UP1676
P=2059m2

UP1679
P=2372m2

UP169
P=911m2

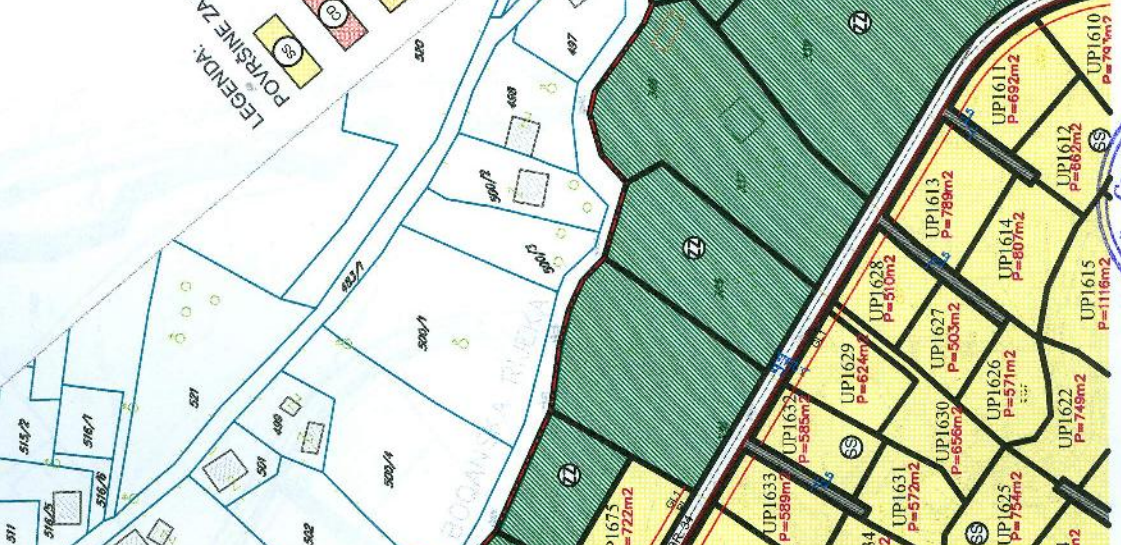


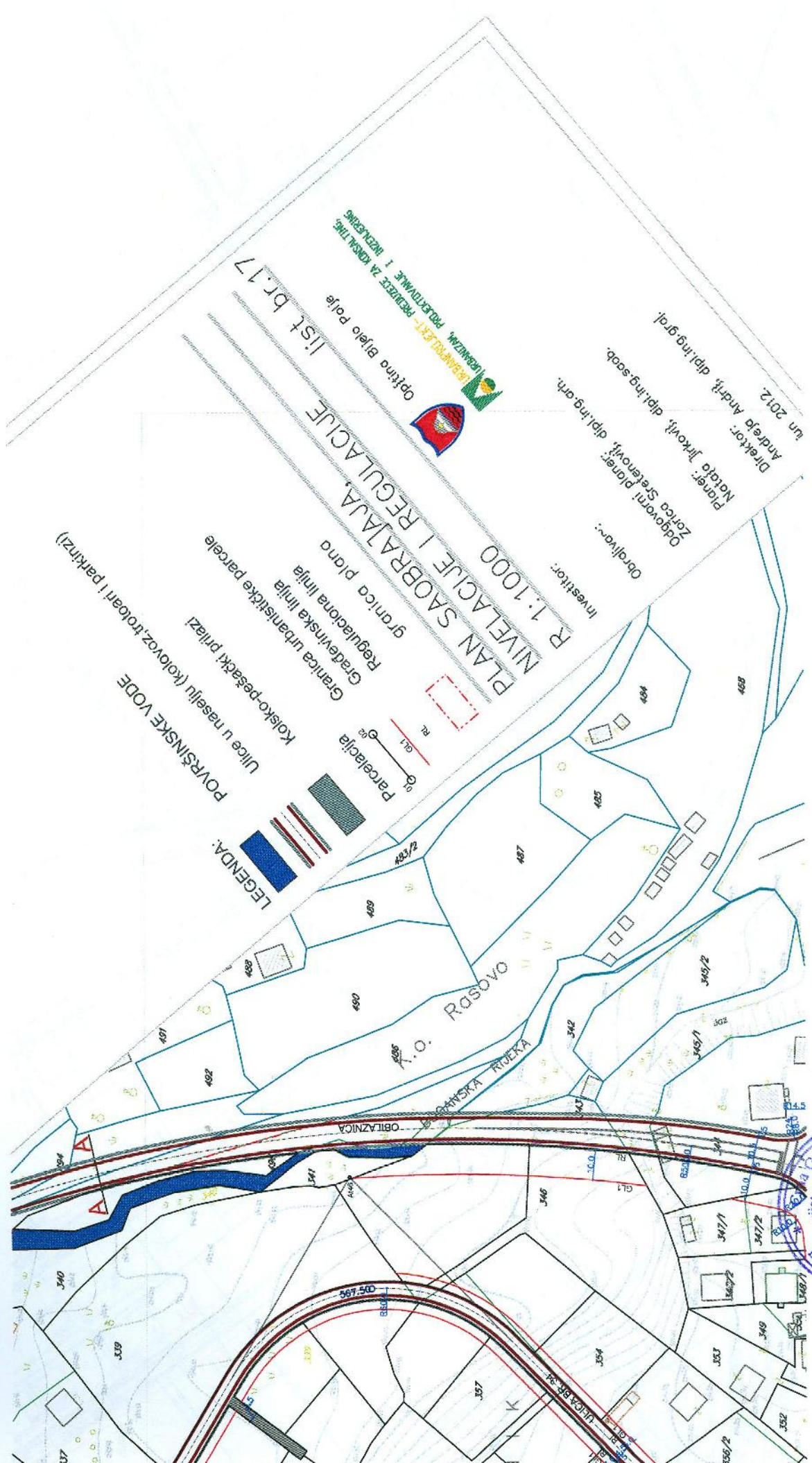


plana
 -NTA
 PROVONENJE
 list br.19
 to polje
 2010

Površina urbanističke parcele
 Oznaka urbanističke parcele
 Regulatorna linija
 Granica urbanističke parcele
 Kasko-pesak: priazi
 Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkinz)
 Zastitno zelenilo
 Zastitno uz saobraćajca
 DRUMSKI SAOBRAĆAJ
 Parcelacija
 UP1691
 P=81m²

Površine za pejažno uređenje
 Površine za groblja
 Površine komunalne infrastrukture
 Površine za verske objekte
 Površine za školstvo i socialnu zaštitu
 Površine za mesovitu namenu
 Površine za stovanje
 Stanovanje srednje gustine
 Površine za centralne delatnosti
 Površine za mesovitu namenu i socialnu zaštitu
 Površine za verske objekte
 Površine za školstvo
 Površine za groblja
 Površine komunalne infrastrukture
 Površine za pejažno uređenje





LEGENDA:

- POVRŠINSKE VODE
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkirni)
- Kolsko-pešački priazi
- Granica urbanističke parcele
- Gradijevna linija
- Regulatorna linija
- granica plana
- Parcelacija

PLAN SAOBRAZAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

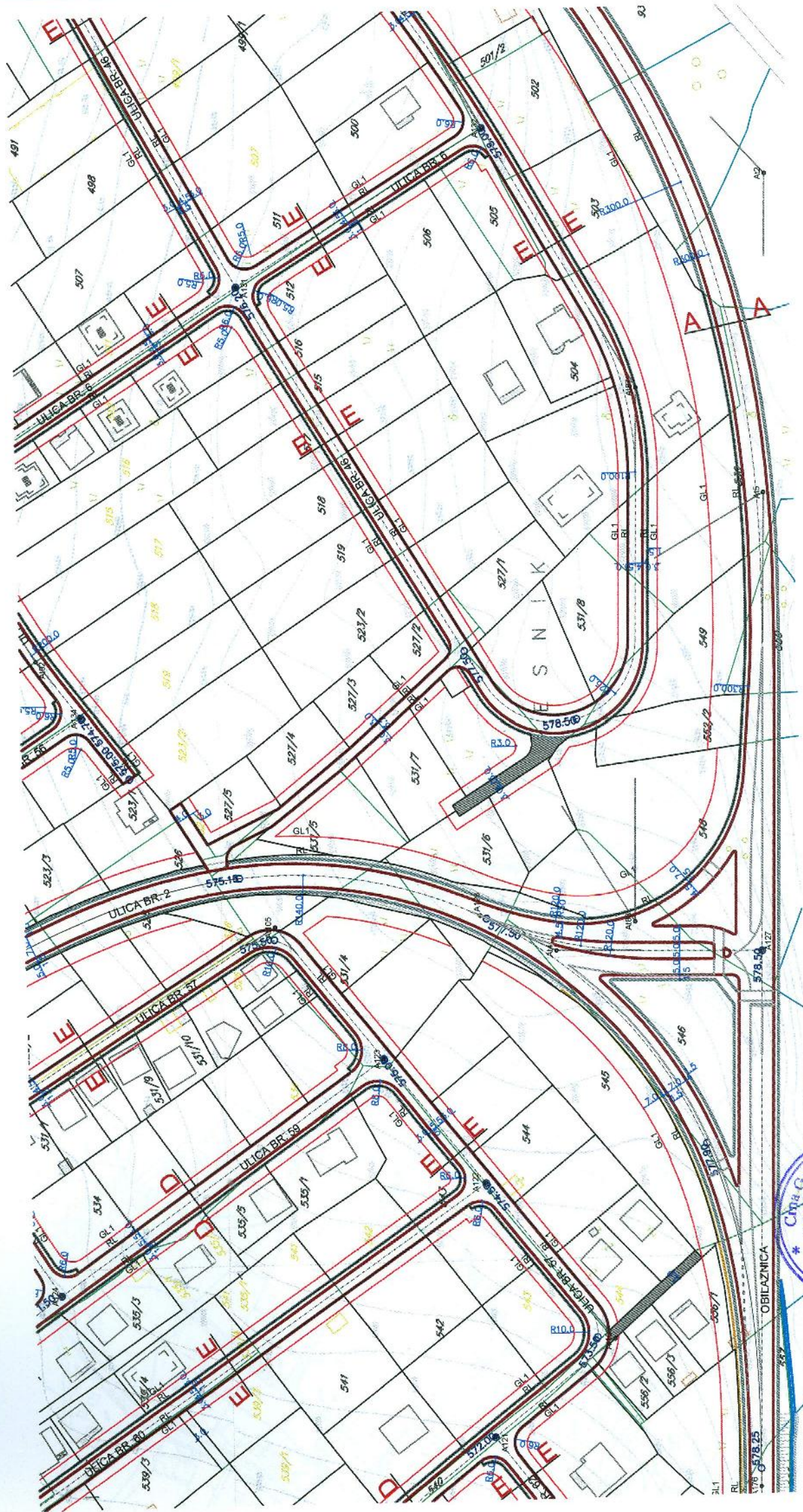
R 1:1000

list br.17

Opština Bijelo Polje
 DEPARTMAN ZA GRAĐEVINARSTVO I INŽENJERING

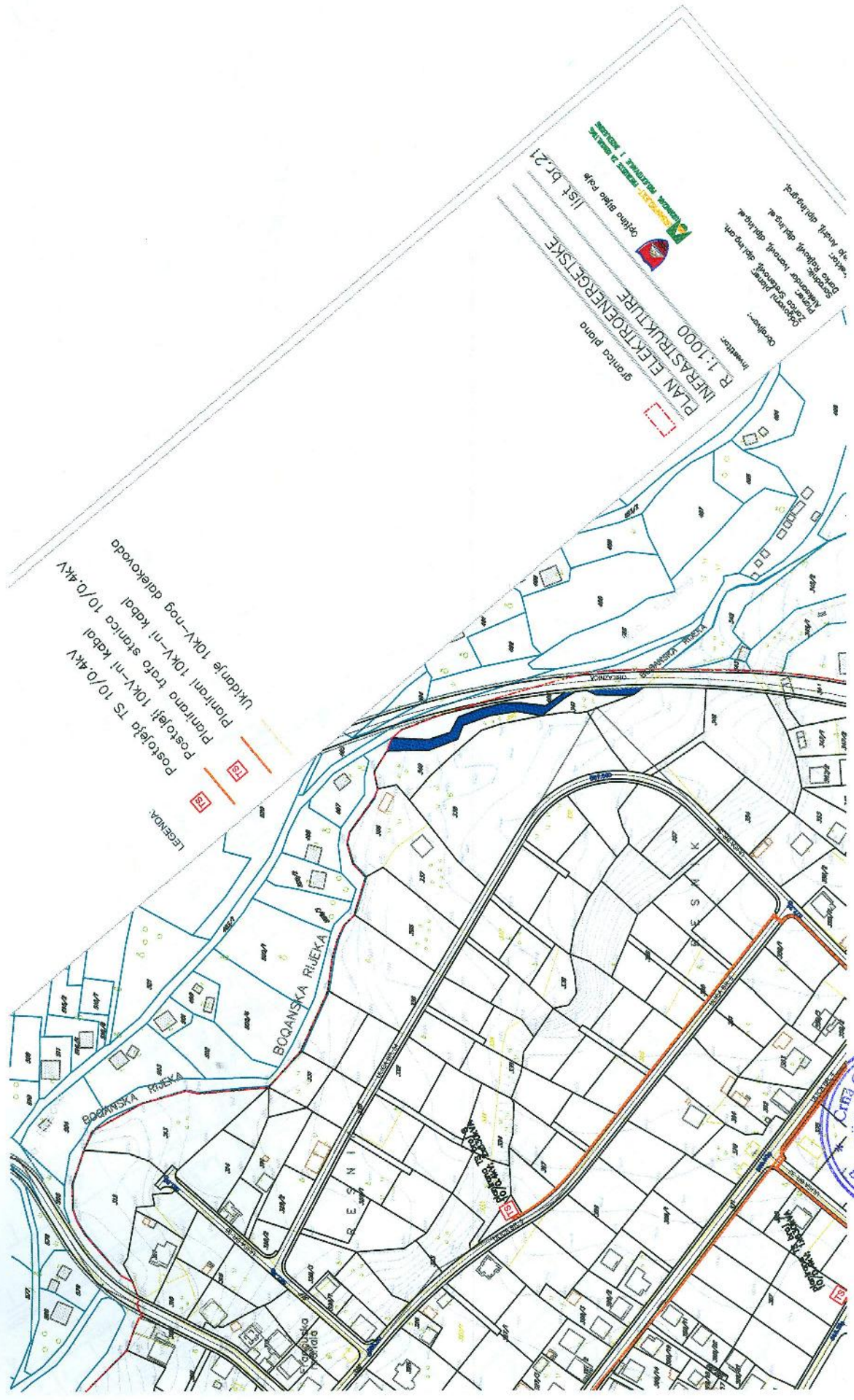
Investitor:
 Obradiva:
 Ograničeni planovi, dpl:ing.sobp,
 Zorica Sretenović, dpl:ing. arh,
 Nataša Jirković, dpl:ing.graj,
 Direktor: Andreja Andrić, dpl:ing.graj,
 jun 2012.





OBILAZNICA

578.25



LEGENDA:

- ▭ Postaja TS 10/0.4kV
- ▭ Postojaji 10kV-ni kabal
- ▭ Planirani trafa stanica 10/0.4kV
- Uklanje 10kV-nog dalekovoda

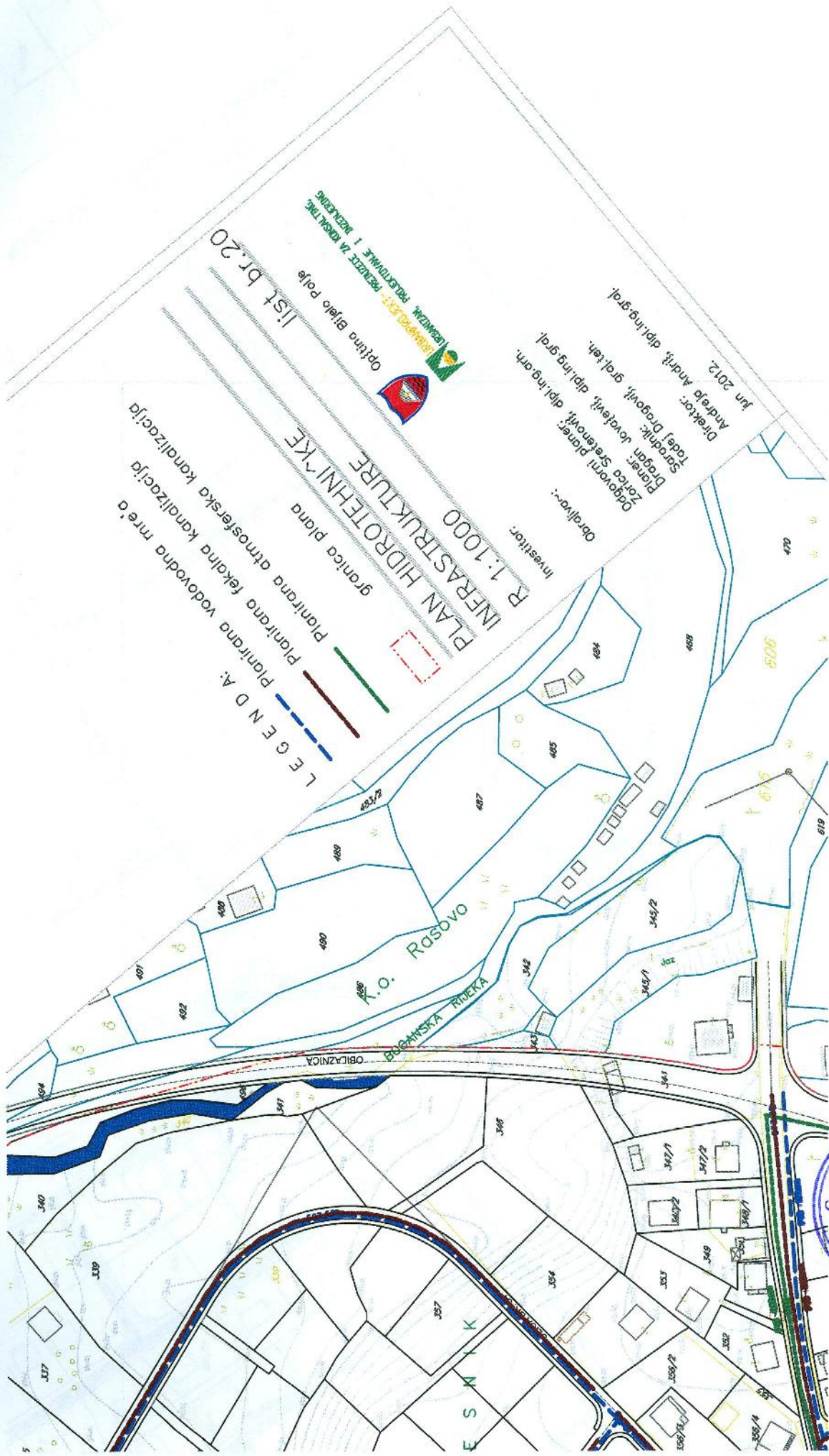
30. kvartal, dirljagača
 Gradak: Radivojević, dirljagača
 Stanovnik: Ivanović, dirljagača
 Ploče: Stanić, dirljagača
 Zastupnik: Stanić, dirljagača
 Odbornik: Stanić, dirljagača
 Inženjer: Stanić, dirljagača
 Granica plana

**PLAN ELEKTROENERGETSKE
 INFRASTRUKTURE**
 R: 1:1000

list br. 21







LEGENDA:
Planirana vodovodna mreža
Planirana fekalna kanalizacija
Planirana atmosferska kanalizacija
granica plana

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE R 1:1000

list br. 20



Opština Bjelo Polje

Investitor:
Opština Bjelo Polje
Projekat: "Planiranje i projektovanje sistema
hidrotehničke infrastrukture za područje
naselja Rasovo"

Projektant:
Zorica Stanić, dipl. ing. arh.
Branislav Jovčević, dipl. ing. grad.

Objavio:
Zorica Stanić, dipl. ing. arh.
Branislav Jovčević, dipl. ing. grad.

Projekat: "Planiranje i projektovanje sistema
hidrotehničke infrastrukture za područje
naselja Rasovo"

Jun 2012.



