



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 – 21
Bijelo Polje, 03.04.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Balić Adnana iz naselja Resnik, opština Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 422, koju čini dio katastarske parcele br.155/6 KO 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) 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 rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju stambenog objekta površine 88m², upisanog u posjedovnom listu – prepis 637 br.105-956-1-2568/2011 od 31.05.2011.godine, na urbanističkoj parceli UP 422 površine 559 m², koji čini dio katastarske parcele br.155/6 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 rekonstrukciju predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

II Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu UP 422, površine 559 m², čini dio katastarske parcele br.155/6 KO Resnik.

Koordinate tačkica parcelacije urbanističke parcele Tačke parcelacije	x	Y
1679	7400358.80	4767241.56
1680	7400339.03	4767230.40
1682	7400368.75	4767223.44
1683	7400366.88	4767217.28
1684	7400365.08	4767216.35
1685	7400354.15	4767210.74
1686	7400350.73	4767209.19

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.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 559 m².

Maksimalna spratnost objekata na parcelama preko 500 m² je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do slemena 22m.

Za objekte u funkciji poslovanja visinu prizemne etaže prilagoditi djelatnostima koje se u objektu obavljaju.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5. 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 2,0.

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 građevinske linije su na rastojanju 3,0 m od regulacione linije prema novoplaniranoj ulici br.18 i 5,0 m od regulacione linije prema putu Bijelo Polje – Bistrica, shodno izvodu iz grafičkog priloga plana – Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta - koji je sastavni dio ovih uslova.

Postojeći objekti koji su planom evidentirani, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a neugrožavaju planiranu regulativu isti se ukoliko nisu prekoračili zadate parametre gradnje mogu dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara.

Dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije i na minimalnom rastojanju od granice susjedne parcele od 1,50m ili na manjem rastojanju, ali uz saglasnost susjeda (koju je neophodno priložiti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole) i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori.

Nadgradnju objekta moguće je vršiti nad čitavim objektom. Ukoliko je postojeći objekat postavljen na manjem rastojanju od 1,5 m od susjedne parcele njegovu nadgradnju moguće je vršiti uz prethodnu saglasnost susjeda.

Objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m.

4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Rekonstrukciju 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.

Rekonstrukciju 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 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. 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, na ulicu (označenu u planu) br.1, (put Bijelo Polje-Bistrica) 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).

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.

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

Napomena: Donošenjem Detaljnog urbanističkog plana “Resnik” („Sl.list CG - opštinski propisi, br.23/12) prestali su da važe urbanističko – tehnički uslovi Br.032-352-06/5-53/1-11-64/1-11 od 08.06.2011. godine izdati na osnovu GUP-a Bijelo Polje (“Sl. list CG – opštinski propisi, br.22/09 i 23/12).

OBRADILA

Aleksandra Bošković

A. Bošković

SEKRETAR

Milanko Minić





РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

A 02887

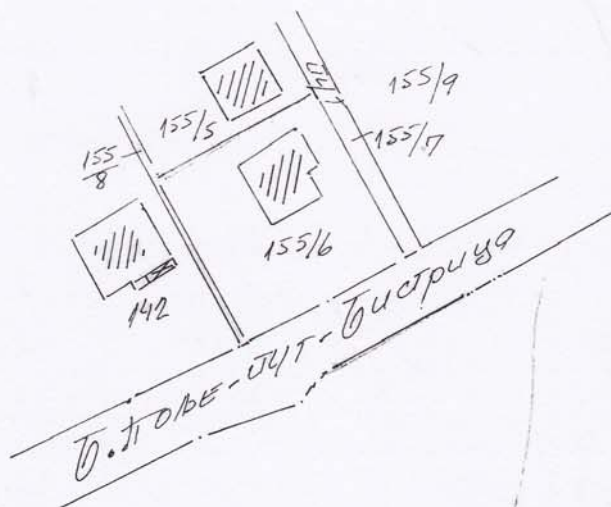
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица Ђање

Кат. општине Ресник

Власник-корисник Балић Ђуро Ајнан
М. бр. 637



Редни број списка катастарских такса

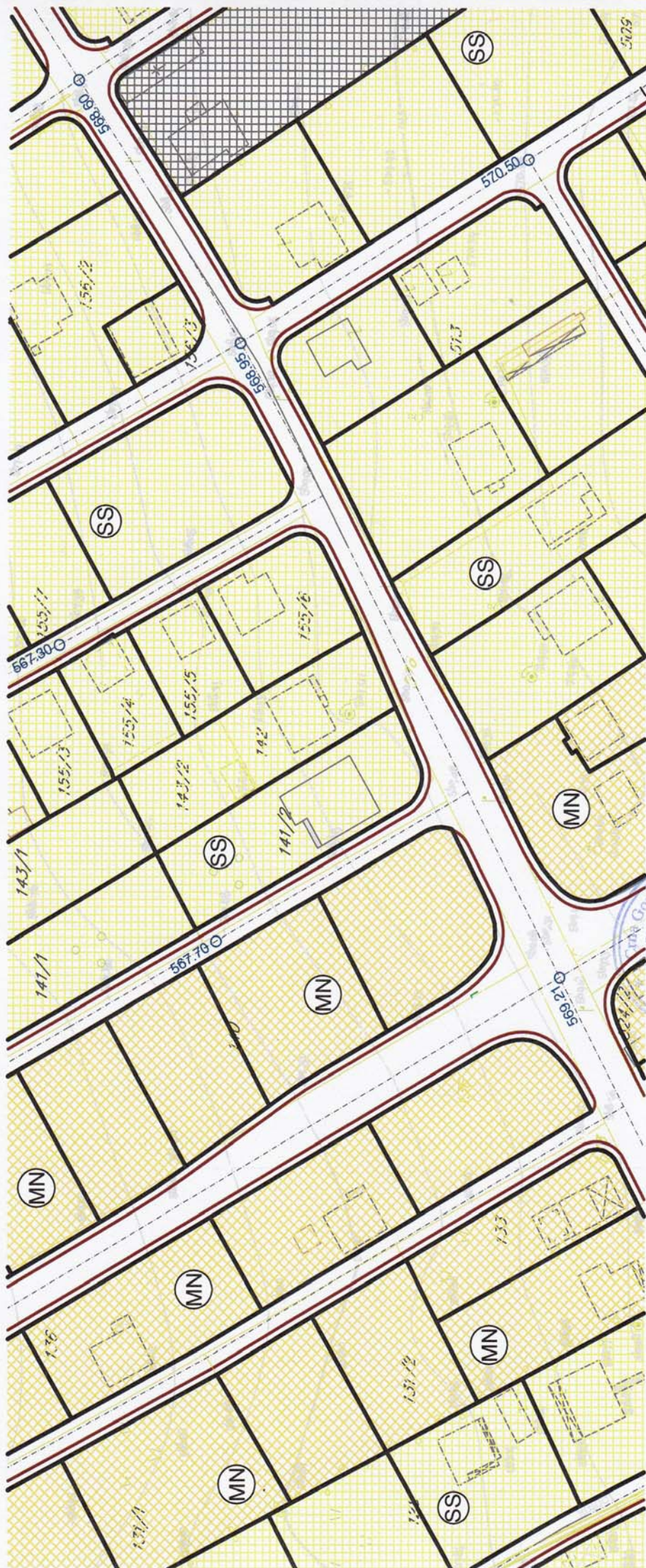
Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
155/6	гбориште куто ил др		Ђарица - ил		5	15		
			свеза		6	13		

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

08-06- 20 11 год.

Тврди и овјерава
Светислав Ђу



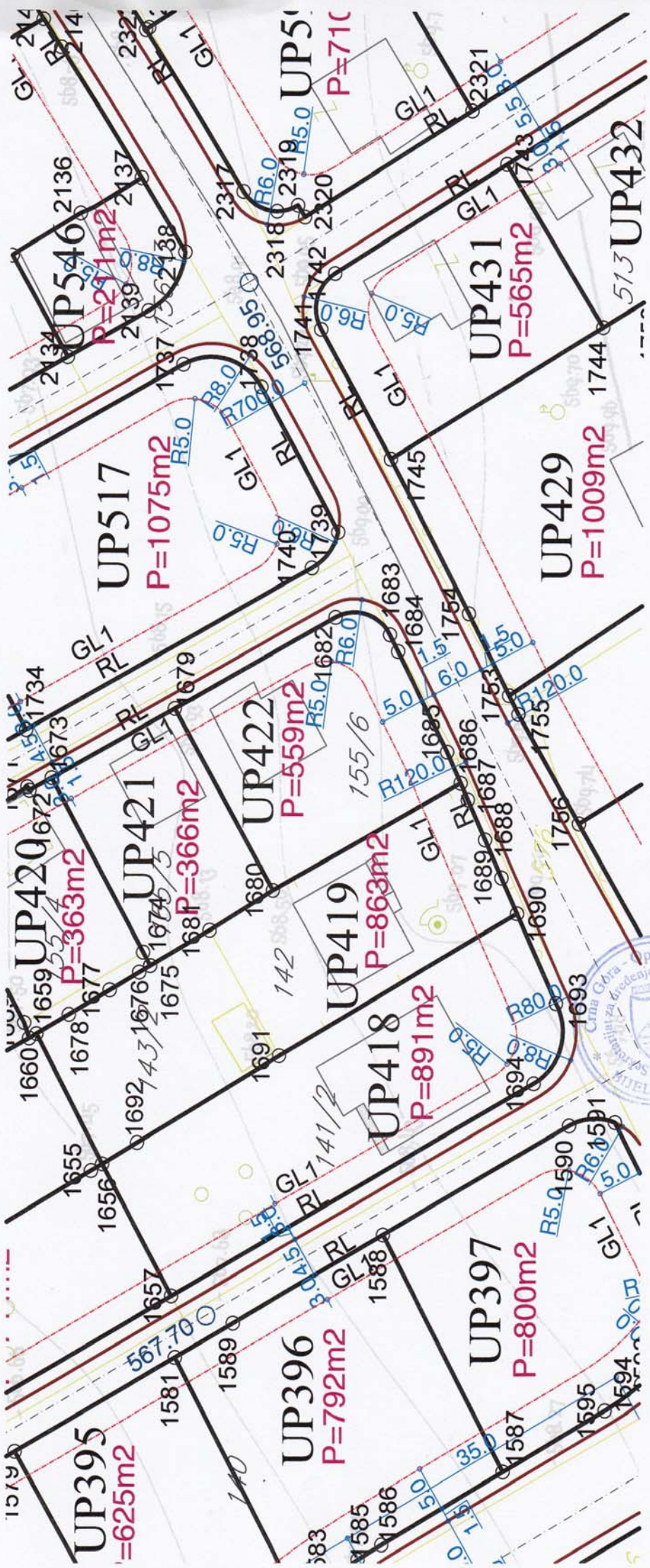




LEGENDA:
 DRUMSKI SAOPRAČAJ
 Ulica u naselju (kolovoz, trotoar i parking)
 Koko-pesakli, priazi
 Granica urbane parcele
 Oznaka urbane parcele
 Regulatorna linija
 Granica urbane parcele
 Pustina urbane parcele
 Prolaznja linija
 Oznaka urbane parcele
 Pustina urbane parcele

OPŠTINA BIJELO POLJE
 Upravno područje i područje
 lista br. 18
 Općina Bijelo Polje
 P: 1:1000
 PLAN PARCELACIJE I
 REGULACIJE I UTU
 granica plana
 Investitor
 Opremljenik
 Zgod. Sadržaj, drž. planer
 Planir. Cijel. drž. planer
 Direktor, Arhite. drž. planer
 Jan 2012.





UP395
P=625m²

UP396
P=792m²

UP397
P=800m²

UP418
P=891m²

UP419
P=863m²

UP422
P=559m²

UP421
P=366m²

UP420
P=363m²

UP517
P=1075m²

UP546
P=211m²

UP431
P=565m²

UP429
P=1009m²

UP432
P=513m²

UP510
P=710m²











