



**Crna Gora**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Br. 06/2-35/1-14  
Bijelo Polje, 12.06.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Hot Edisa iz Bijelog Polja, Naselje Resnik, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u Resniku, na dijelu urbanističke parcele br.1548 koju čini dio katastarske parcele br. 686/3 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, 47/11 i 35/13), 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, u naselju Resnik, na dijelu urbanističke parcele br.1548 koju čini dio katastarske parcele br. 686/3 KO Resnik.

Granice predmetne parcele definisane su DUP-om Resnik - grafičkim prilogom Plan parcelacije, regulacije i UTU koji čine sastavni dio ovih uslova.

##### **1.Postojeće stanje**

Katastarska parcela br.686/3 KO Resnik upisana je u posjedovnom listu prepis 698, broj 105-956-1-4709/2014 od 04.06.2014.godine na kojoj se nalazi postojeći stambeno poslovni objekat bruto površine osnove 103m<sup>2</sup>.

U predmetnom Planu u grafičkom prilogu analiza postojećeg stanja -fizičke strukture prikazan je postojeći objekat kao objekat mješovite namjene stanovanje sa djelatnostima spratnosti P+2+Pk.

##### **2.Planirano stanje**

Urbanistička parcela broj 1548 se nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom Resnik planirana kao površine za stanovanje srednje gustine (SS).

U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije i čiste



produkcije 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.

### 3. Urbanistički parametri

Bruto površina osnove objekta iznosi 103 m<sup>2</sup>.

Spratnost objekta je prizemlje, dva sprata i potkrovlje (P+2+Pk).

### 4. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom planirane urbanističke parcele, a planirana građevinska linija je na rastojanju 5,00m od regulacione linije shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.

Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatih, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatog (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja.

### 5. 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.

6. Ovi uslovi su osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza) izdati građevinska dozvola za izgradnju predmetnog objekta.

### 7. 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.

#### 8. 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.

#### 9. 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).

#### 10. Zaštita na radu

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 projektним zadatkom.

#### 11.Pristup objektu invalidnih lica

Investitor je obavezan da obezbijedi nesmetan pristup objektu lica smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

#### 12.Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu u zavisnosti od namjene poslovnog prostora pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07 i 47/13).

#### 13. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji.

#### 14. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulicu (označenu u planu) br. 1 shodno grafičkom prilogu - Plan saobraćaja -Detaljnog urbanističkog plana naselja Resnik koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta.

Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan stan,

a za poslovni prostor 1 parking mesto na 50m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti u okviru parcele treba obezbijediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove Opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

#### 12. 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](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 infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

13. 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.

#### 14. 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.

15. 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.

#### 16. 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 sa izvještajem o izvršenoj reviziji 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 izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti

saglasnost od ostalih suposjednika katastarske parcele br.686/3 KO Resnik za izgradnju (legalizaciju) stambeno poslovnog objekta na istoj, kao i saglasnost od Prve banke CG AD Podgorica jer je na predmetnoj parceli upisana hipoteka u njenu korist.

OBRADILA,

Dobriła Bugarin

*Dobriła Bugarin*

SEKRETAR,

Milanko Minić



*Milanko Minić*

*(Handwritten mark)*



# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 2500

Подручна јединица Бјело Поље

Кат. општине Ресник

Власник-корисник Хоџ Бајрам Едис - сусједник-сугрњалац 1/5, Хоџ Бајрам Алет  
сусједник-сугрњалац 1/5, Хоџ Сенада - сусједник-сугрњалац 1/5, Хоџ Бајрам  
Албант сусједник-сугрњалац 1/5, Хоџ Едиса - сусједник-сугрњалац 1/5



Редни број списка катастарских такса .....

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m <sup>2</sup>	Еуро	ц.
586/3	зборница	-	Житовица		3	31		
	куќа или вилула	-	" "		1	03		
			УКУПНО		4	34		

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

Б. Поље 6.06 2014 год.

Тврди и објерава

*[Signature]*

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Crna Gora  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj

Broj: 105-956-1-4709/2014  
Datum: 4. 6. 2014  
KO: RESNIK

Urb.	Datum	Org. jed.
311	09. 06. 2014.	06/2

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. 06/1-847**


iz  
izdaje se

**POSJEDOVNI LIST - PREPIS**  
698

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv i adresa	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0105984280021 ME	HOT BAJRAM EDIS RASOVO	SUPOSJEDNIK - SUDRŽALAC	1/5
0801993280162	HOT BAJRAM ALEN RASOVO	SUPOSJEDNIK - SUDRŽALAC	1/5
2902976129114	HOT SENADA TEŠNJA, BOSNA I HERCEGOVINA	SUPOSJEDNIK - SUDRŽALAC	1/5
6028000002384	HOT BAJRAM ADNAN RASOVO	SUPOSJEDNIK - SUDRŽALAC	1/5
6028000002385	HOT EDISA RASOVO	SUPOSJEDNIK - SUDRŽALAC	1/5

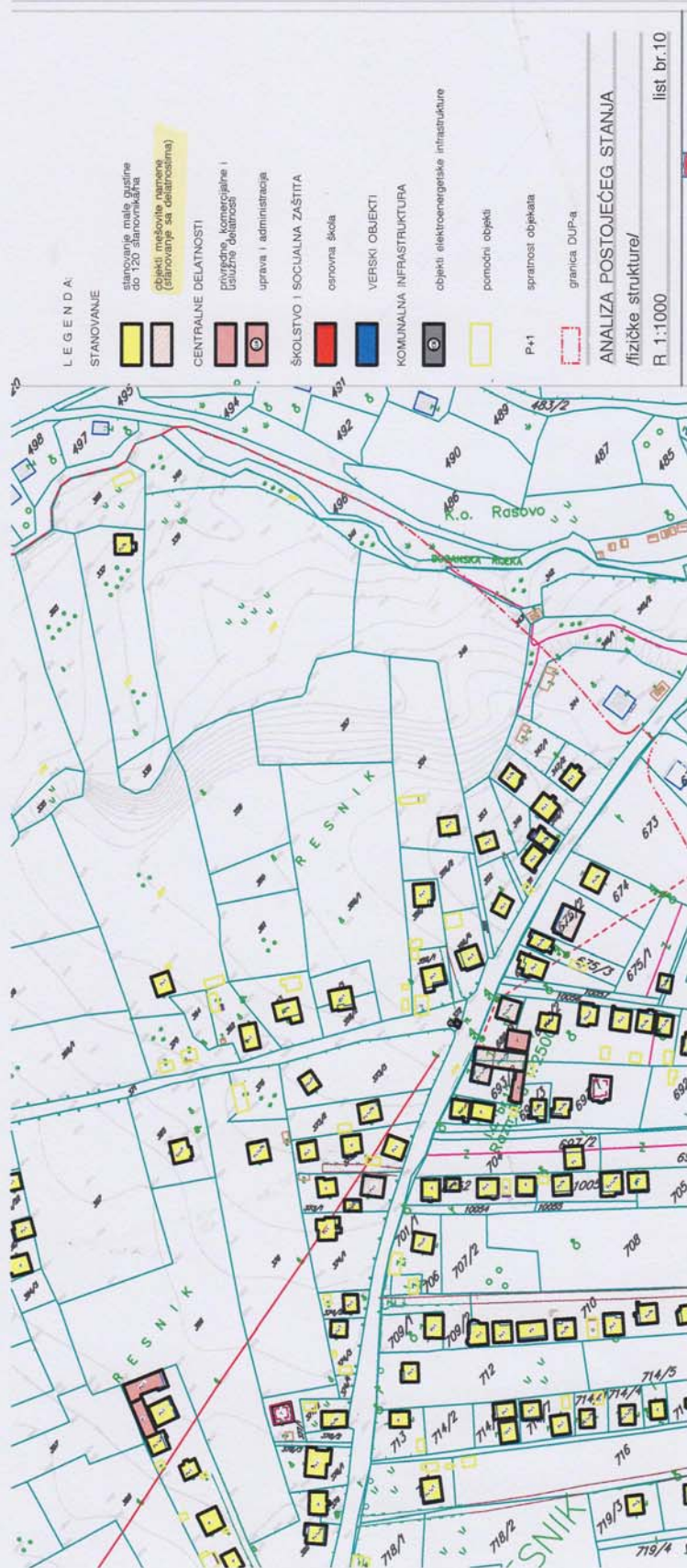
Parcele									
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina	Prihod	SP	Primjedba
		RB	Skica	Kultura		m2		Pripis	
	686	3	12 52	ŽUTEVICA DVORIŠTE		331	.00	45/ 2014 698	Hipoteka u korist Prve banke CG AD Podgo
		1		KUĆA ILI ZGRADE		103	.00	45/ 2014 698	Nema gradjevinsku dozvolu i nema upot.co
						434	.00		

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


 Načelnik: *Vera Medojević*  
 Medojević Vera, dipl prav



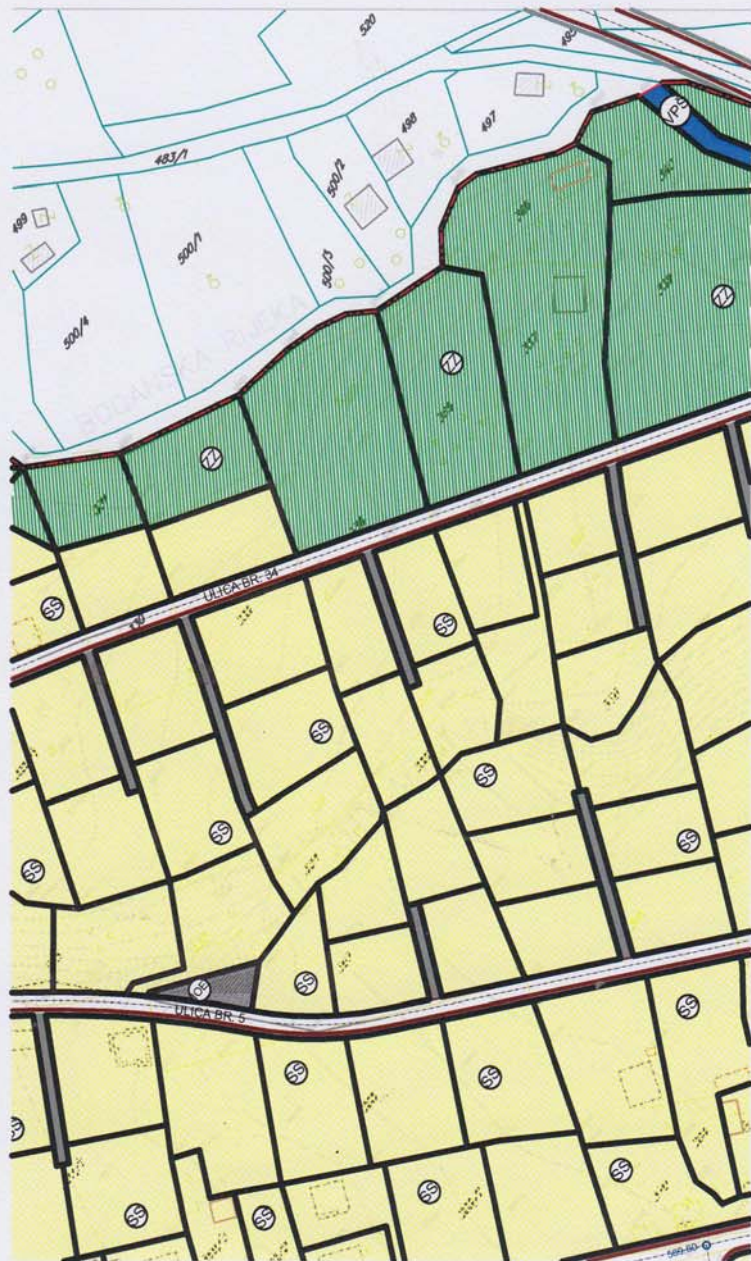




LEGENDA:

- STANOVANJE
- stanovanje male gustine do 120 stanovnika/km<sup>2</sup>
  - objekti, male gustoće naselja (stanovanje sa delatnostima)
- CENTRALNE DELATNOSTI
- privredne, komercijalne i uslužne delatnosti
  - uprava i administracija
- ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA
- osnovna škola
  - VERSKI OBJEKTI
- KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
- objekti elektroenergetske infrastrukture
  - pomoćni objekti
  - P+1
  - spratnost objekata: granica DUP-a
- ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA / fizičke strukture/
- R 1:1000
- list br.10





LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje srednje gusine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE



POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

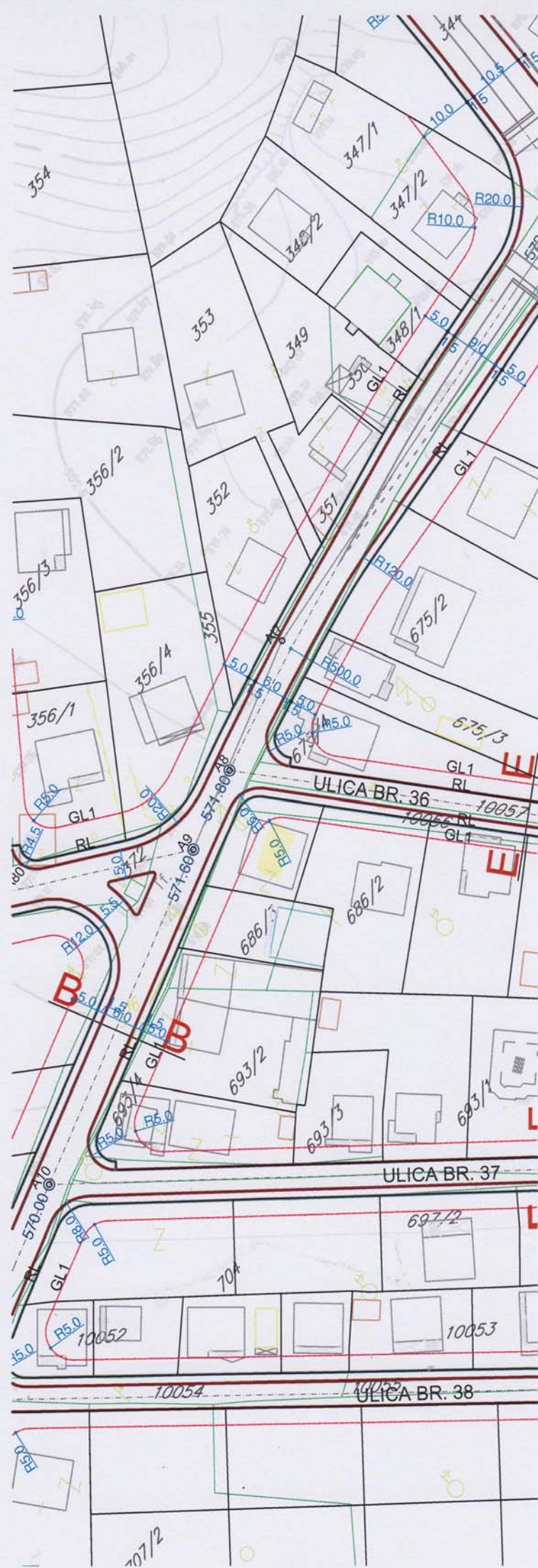
Površine elektroenergetske infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA









POVRŠINSKE VODE



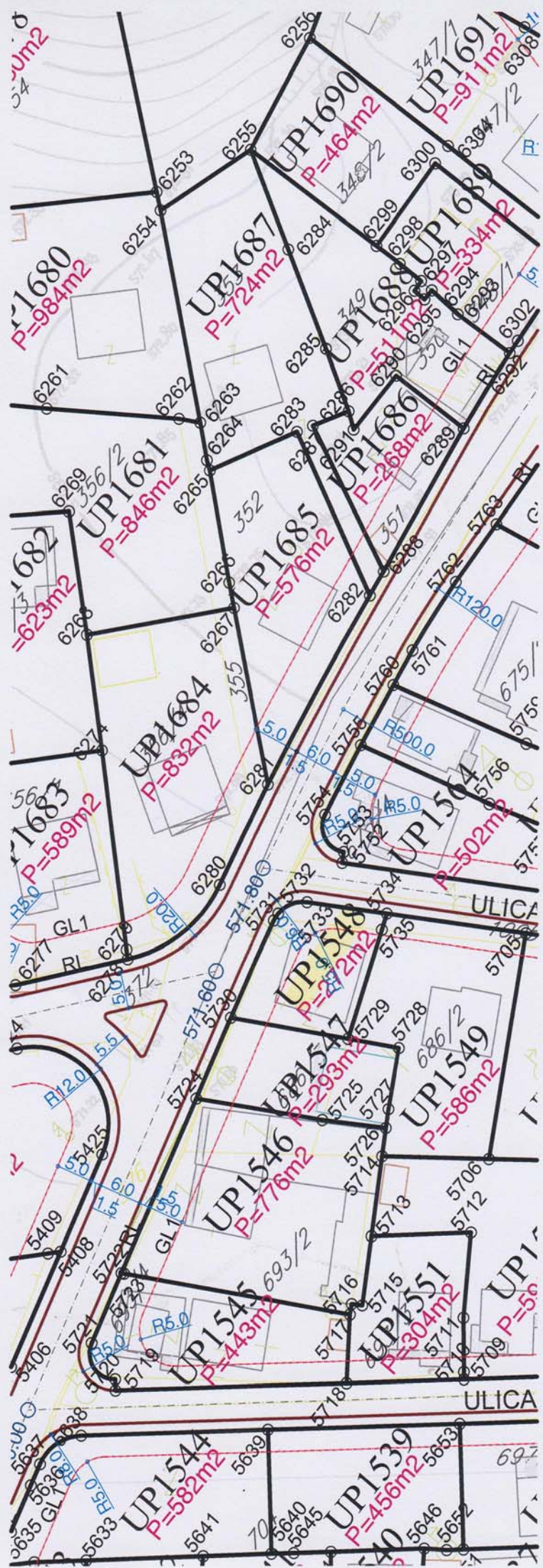


LEGENDA:

-  POVRŠINSKE VODE
-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolisko-pešački prilazi
-  Građevinska linija
-  Regulatorna linija
-  granica plana

**PLAN SAOBRAĆAJA,  
NIVELACIJE I REGULACIJE**  
R 1:1000 list br.16







LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kolsko-pešački prilazi

Parcelacija

Granica urbanističke parcele

Gravevinska linija

Regulaciona linija

Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele

granica plana

PLAN PARCELACIJE,  
REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

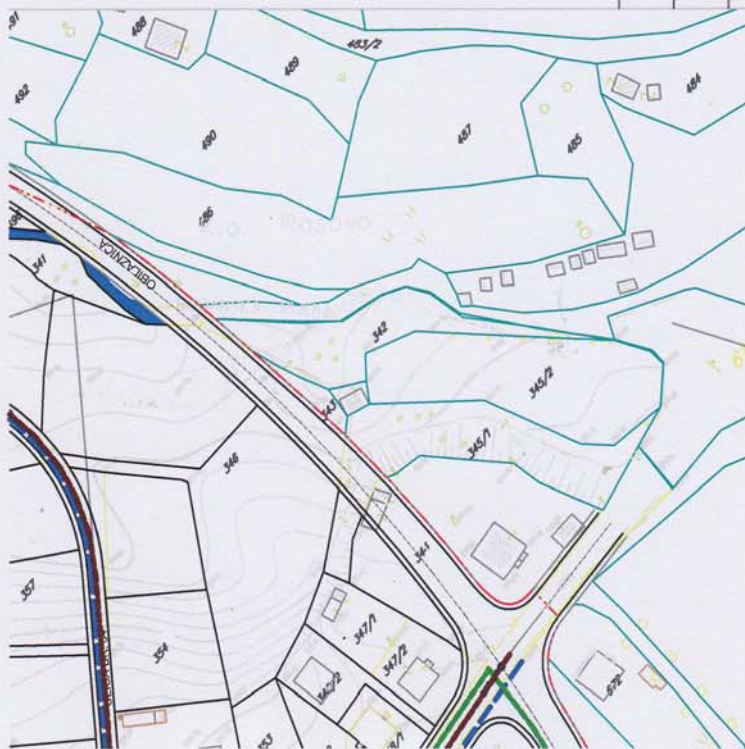


KOORDINATE TAČKA PARCELAČIJE





5647	7401312.49	4767670.37	7401322.50	4767733.47	5797	7401121.91	4767996.84
5648	7401309.74	4767668.03	7401322.69	4767733.14	5798	7401131.59	4768008.89
5649	7401324.57	4767650.76	7401347.46	4767740.72	5799	7401143.92	4768024.13
5650	7401335.56	4767660.24	7401356.62	4767725.22	5800	7401145.68	4768026.21
5651	7401324.57	4767672.47	7401361.51	4767717.66	5801	7401155.48	4768040.34
5652	7401323.00	4767674.21	7401363.74	4767719.06	5802	7401143.56	4768050.76
5653	7401337.34	4767683.82	7401371.07	4767723.26	5803	7401135.41	4768057.73
5654	7401354.03	4767665.04	7401367.43	4767729.56	5804	7401165.10	4768031.04
5655	7401349.46	4767660.54	7401359.02	4767744.08	5805	7401155.30	4768017.37
5656	7401341.45	4767653.70	7401373.03	4767747.91	5806	7401177.72	4768017.47
5657	7401349.67	4767644.99	7401374.15	4767748.05	5807	7401154.31	4767990.42
5658	7401338.41	4767634.78	7401377.96	4767745.94	5808	7401151.04	4767986.64
5659	7401378.01	4767638.06	7401383.97	4767736.34	5809	7401152.40	4767985.53
5660	7401365.67	4767627.38	7401381.84	4767735.47	5810	7401135.90	4767966.46
5661	7401353.69	4767640.73	7401429.67	4767674.66	5811	7401126.58	4767973.67
5662	7401353.75	4767617.06	7401454.32	4767690.09	5812	7401120.28	4767965.92
5663	7401370.83	4767597.33	7401459.25	4767685.08	5813	7401108.55	4767949.97
5664	7401371.85	4767598.30	7401445.90	4767698.67	5814	7401124.03	4767938.10
5665	7401383.07	4767608.02	7401424.91	4767691.68	5815	7401132.46	4767950.13







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

Obradivac:



GRUPNA OPŠTINA BIJELO POLJE