



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i održivi razvoj  
Br.06/4 – 31  
Bijelo Polje, 14.04.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Omerhodžić Nermina iz Bijelog Polja, opština Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli UP 106, koju čine katastarske parcele br.93/8 i 93/10 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 izgradnju porodične stambene zgrade, na urbanističkoj parceli UP 106 površine 1076 m<sup>2</sup>, koji čine katastarske parcele br.93/8 i 93/10 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik".

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice, shodno članu 9 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

#### 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 UP 106, površine 1076 m<sup>2</sup>, čine katastarske parcele br.93/8 i 93/10 KO Resnik.

### 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.)

Namjena predmetnog objekta je stambena.

#### 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 1076 m<sup>2</sup>.

Maksimalna spratnost objekata na parcelama preko 500 m<sup>2</sup> je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumске etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do slemena 22m.

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 građevinska linija je na rastojanju 5,0 m od regulacione linije prema novoplaniranoj ulici prema Limu 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 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m.

Objekat je moguće postaviti i na granicu parcele ili na manjem rastojanju od 1,5m od susjedne parcele, 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.



#### 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. 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

Objekat se priključuje, na ulicu (označenu u planu) br.1, (put Bijelo Polje-Bistrica) preko pristupnog puta koji prolazi preko katastarskih parcela br.93/11, 92/2 i 93/2 KO Resnik.

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](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 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.

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.

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

Napomena: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti dokaz o pravu korišćenja pristupnog puta preko katastarskih parcela br.93/11, 93/2 i 92/2 KO Resnik.

OBRADILA

Aleksandra Bošković

*A. Bošković*

SEKRETAR

Milanko Minić



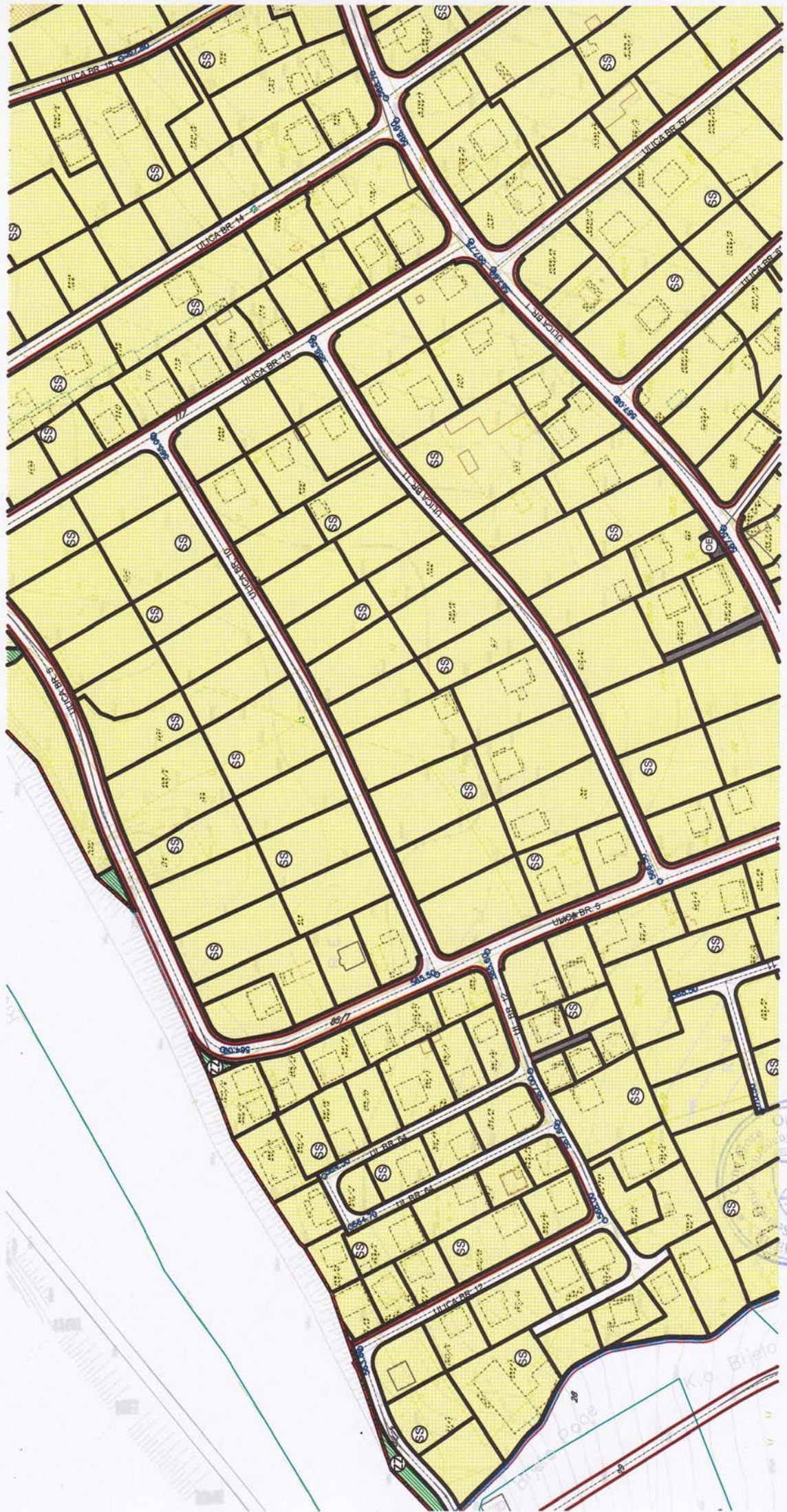
*Milanko Minić*





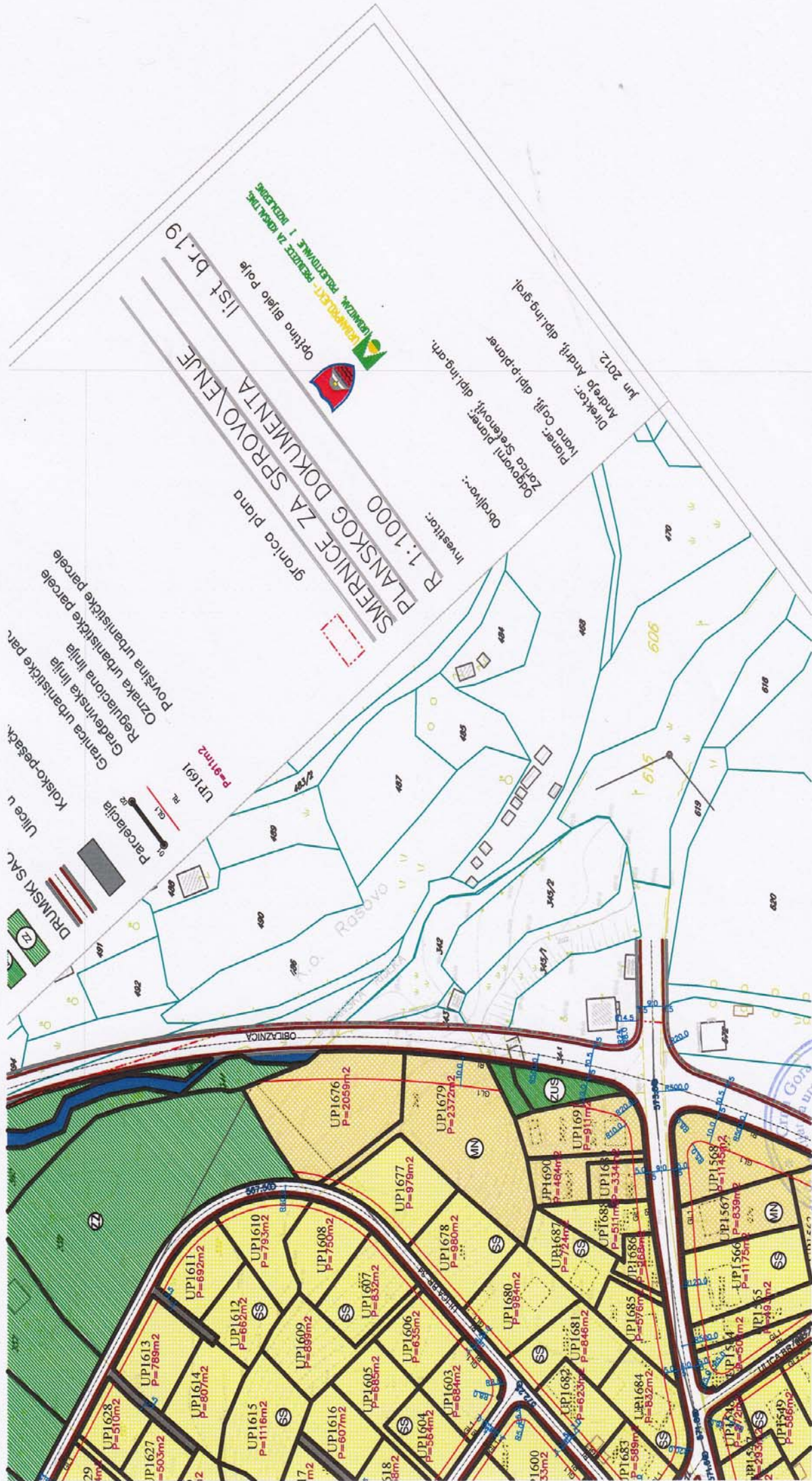






Opština Bielo Polje  
Uprava za građevinarstvo i prostorno uređenje  
Bijelo Polje





DRUMSKI SAK  
 Ulice u  
 Katsko-pešačk.  
 Granica urbanističke par. u  
 Regulačna linija  
 Oznaka urbanističke parcele  
 Površina urbanističke parcele  
 UPI1691  
 P=911m<sup>2</sup>

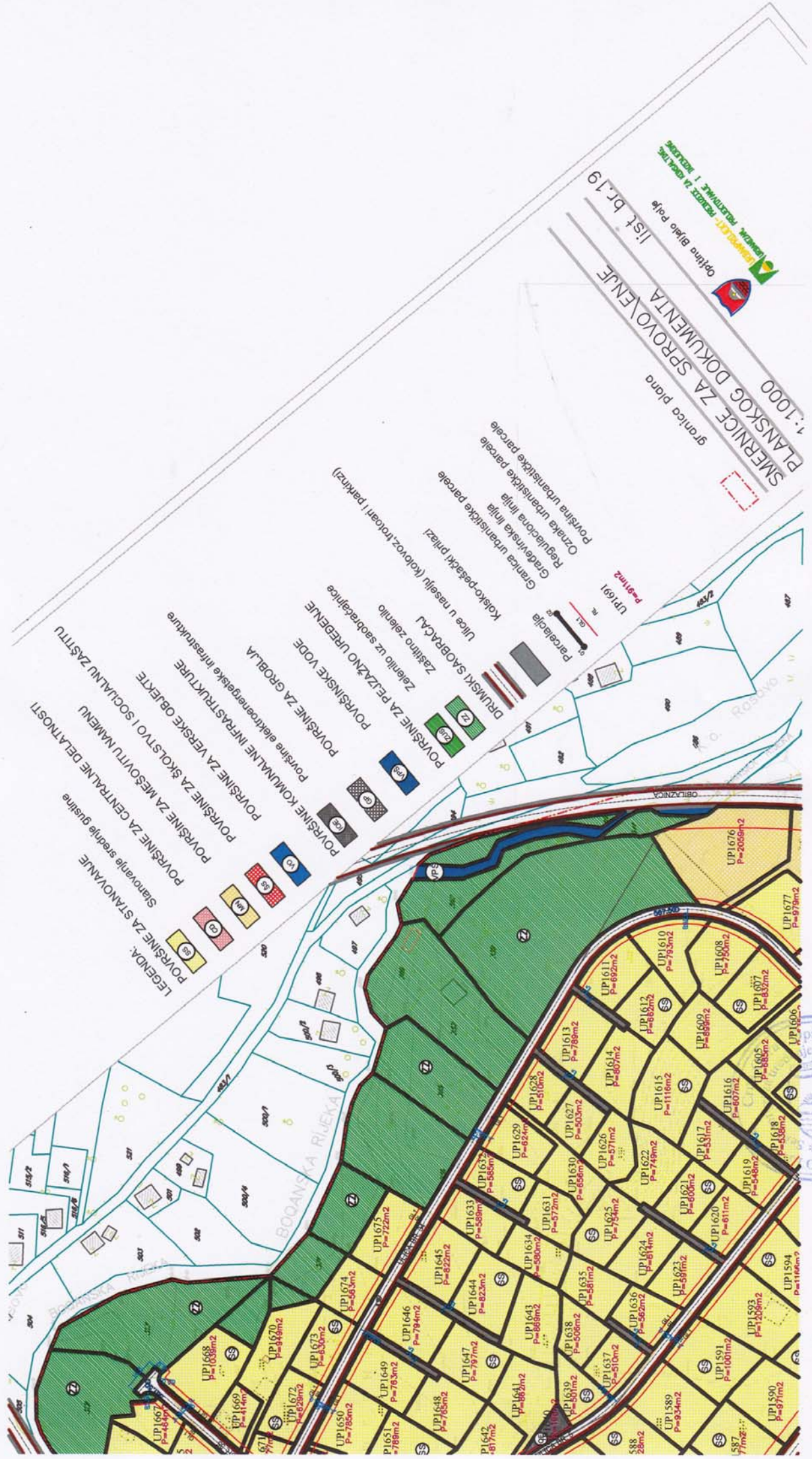
granica plana  
 SMERNICE ZA SPROVOĐENJE  
 PLANSKOG DOKUMENTA  
 R: 1:1000  
 Investitor:  
 Obradovani:  
 Ogrorni planer: dipl.ing.orn.  
 Zorica Stetanovič, dipl.ing.orn.  
 Planer: dipl. p. planer  
 Ivana Čajić, dipl.ing.ogr.  
 Direktor:  
 Andreja Anđrić, dipl.ing.ogr.  
 Jun 2012.











- LEGENDA:
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
  - Samonije srednje gustoće
  - POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU
  - POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIALNU ZAŠTITU
  - POVRŠINE ZA VERSE OBJEKTE
  - POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - Površna električnaga infrastruktura
  - POVRŠINE ZA GROBLJA
  - POVRŠINE ZA PEJZAZNO UREĐENJE
  - Zaštito zelenilo
  - Ulica u naselju (kolovoz, trotuar i parkinz)
  - DRUMSKI SAOPRAČAJ
  - Parcelacija
  - Kolekcijski prijezi
  - Granica udaništaka parcele
  - Regulaciorna linija
  - Oznaka udaništaka parcele
  - Površna udaništaka parcele

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE  
PLANSKOG DOKUMENTA  
1:1000  
granicu plana







**LEGENDA:**  
 DRUMSKI SAOBRAĆAJ  
 Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkirni)  
 Kasko-pedestri prijezi  
 Parcelacija  
 Oznaka urbanističke parcele  
 Regulaćonska linija  
 Granica urbanističke parcele  
 Površina urbanističke parcele

**PLAN PARCELAČIJE I UTU  
 REGULAČIJE I UTU**  
 R: 1:1000  
 granična plana



Optuna Bialo Polje  
 Investitor

Ordnjovnik:  
 Zlatko Stanić, dipl.inž.ogr.  
 Planer:  
 Korać Čorjić, dipl.inž.ogr.  
 Direktor:  
 Andrej Anđić, dipl.inž.ogr.  
 Kin 2012.











L E G E N D A:  
 Planirana vodovodna mreža  
 Planirana fekalna kanalizacija  
 Planirana atmosferska kanalizacija

**PLAN HIDROTEHNIČKE  
 INFRASTRUKTURE**  
 R 1:1000  
 granica plana  
 Opština Bielo Polje  
 list br. 20



Izrađeno:  
 Direktor: Andreja Anđrić, dipl.ing.grč.  
 Inženjeri: Tadej Dragović, dipl.ing.grč.  
 Dragica Jovčević, dipl.ing.grč.  
 Zorica Stanić, dipl.ing.grč.  
 Datum: Jun 2012.



























JAVNO PREDUZEĆE  
VODOVOD "BISTRICA"  
BIJELO POLJE

OPŠTINA BIJELO POLJE

SEKRETARIJAT ZA  
UREĐENJE PROSTORA I  
ODRŽIVI RAZVOJ

Vaš broj : 630

Naš broj: 199/2

Bijelo Polje, 16.04.2013. god.  
Telefon: 050/432-239  
Faks : 050/432-120, 432-505  
Email: [vodovodbp@cg.yu](mailto:vodovodbp@cg.yu)  
Web adresa: [www.vodovodi.cg.yu](http://www.vodovodi.cg.yu)  
Žiro račun: 510-2196-48

Rješavajući po zahtjevu OMERHOĐIĆ NERMILO,  
JP Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje objekta.

U vezi vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. 06/4-31/2  
od 14.04.2014 ~~2013~~ godine, dostavljamo vam uslove za priključenje  
objekta na gradski vodovod i kanalizaciju.

Vodovod postoji u neposrednoj blizini  
lokacije gdje se objekat može priključiti

Fekalna kanalizacija ne postoji u tom dijelu  
našeg područja potrebno je regradit septičku  
za prerad fekalija

Atmosferska kanalizacija

Za izvršene usluge, uplatiti iznos od 45,00 eura  
na žr.br. 510-2196-48.



Tehnički rukovodilac,  
Zejak Nikica