



**Crna Gora**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
Sekretarijat za uređenje prostora  
Br. 06/2-63/4-16  
Bijelo Polje, 11.05.2016.godine

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Kolić Edina iz Bijelog Polja, Naselje Resnik, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade, na dijelu urbanističke parcele broj 464 koju čini katastarska parcela br.519/4 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, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Detaljnog urbanističkog plana naselja 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 dijelu urbanističke parcele broj 464 koju čini katastarska parcela br.519/4 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 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 Postojeće stanje**

Katastarska parcela br.519/4 KO Resnik ukupne površine 400m<sup>2</sup>, upisana je u posjedovnom listu - izvod 1250, broj 105-956-4389/2016 od 25.04.2016.godine i kopiji plana br.956-105-121/2016 od 21.04.2016.godine.

#### **III Planirano stanje**

##### **1.Namjena površina**

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela, nalazi se u zoni planiranoj za stanovanje srednjih gustina (SS).

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

Namjena predmetnog objekta je stambena.

## 2. Urbanistički parametri

Dio urbanističke parcele broj 464 koju čini katastarska parcela br.519/4 iznosi 400 m<sup>2</sup>, na koju se vrši obračun urbanističkih parametara.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,4 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 1,6.

Maksimalna spratnost objekata je (P+2+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 18,5 m.

Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1,20 m.  
Potkrovija su planirana isključivo u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

## 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele br.519/4 KO Resnik (prema planiranoj Ulici), a građevinska linija je na rastojanju 3,00m od regulacione linije.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

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 4,00m.

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.

Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m 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 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, četvorvodni ili kombinovani. 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 intenziteta 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 CG2, 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, koja treba da sadrži i trasu pristupnog puta sa parcelama preko kojih prolazi.

#### 9. Saobraćaj

Objekat se priključuje na planiranu Ulicu br. 55 shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja -Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" koji je sastavni dio ovih uslova, a do realizacije iste u planiranim gabaritima preko pristupnog puta koji ide preko parcella 519/15, 523/4 i 527/7 KO Resnik na Ulicu označenu u Planu kao Ulicu br.2 koja je postojeća.

Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan 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.

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

Zabranjuje se izgradnja objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV do 400kv i objekata elektroenergetske infrastrukture.

## **11. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu**

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

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

## **12. Energetska efikasnost**

Projektom predviđjeti 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 toplotne iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.)
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predviđjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

**13. 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 zagadenja zemljišta i vazduha, projektom predviđjeti i sve druge potrebne zaštite.

## **14. Sastavni dio ovih uslova su:**

- grafički prilozi, izvodi iz plana,
- uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br.289 od 10.04.2016.godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.

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, 39/13 i 33/14).

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

- Glavni projekat 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 građevinsku dozvolu neophodno je dostaviti saglasnosti vlasnika katastarskih parcela preko kojih prolazi pristupni put (katastarske parcele 519/15 i 523/4 KO Resnik ).

**O B R A D I L A,**

Dobrila Bugarin



V.D. SEKRETAR,

Aleksandra Bošković





**LEGENDA:**

**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

Stanovanje srednje gustine  


**POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI**



**POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU**



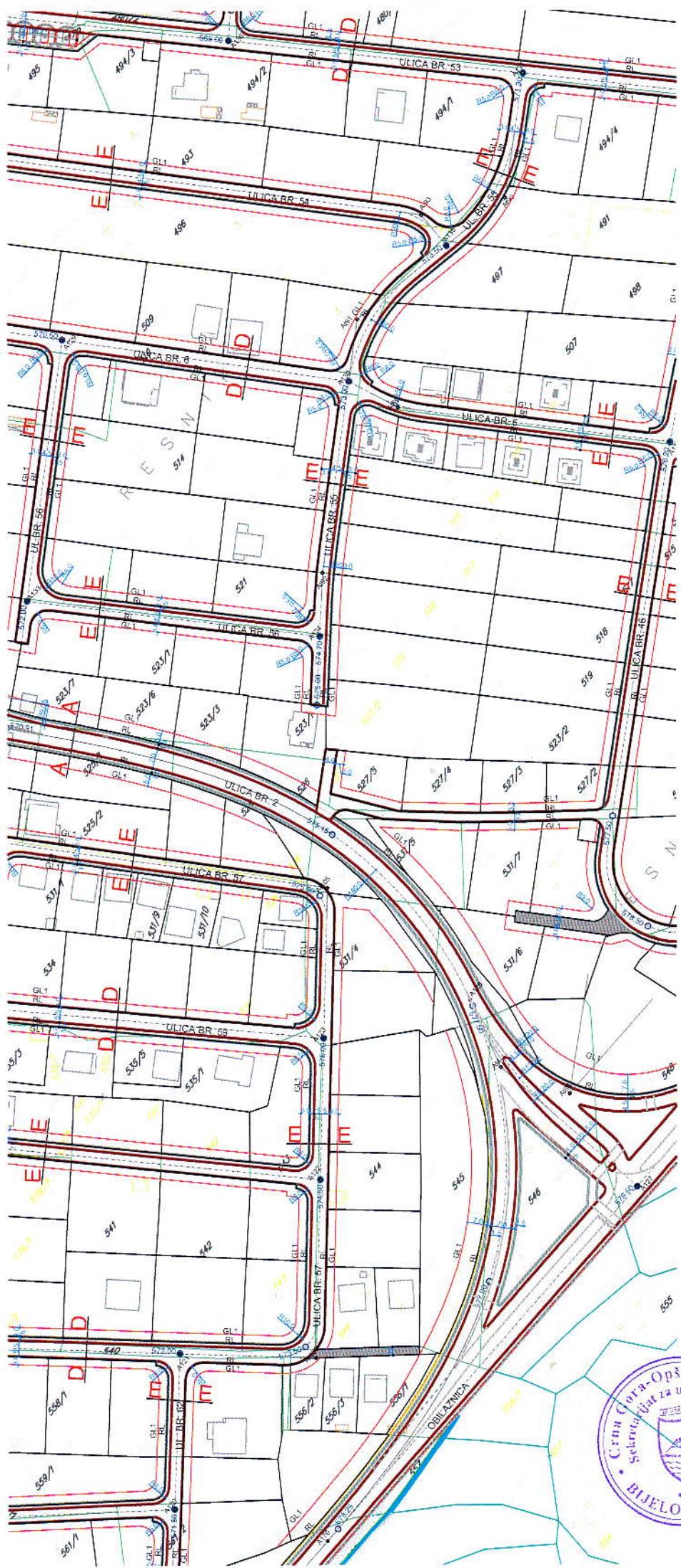
**POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU**

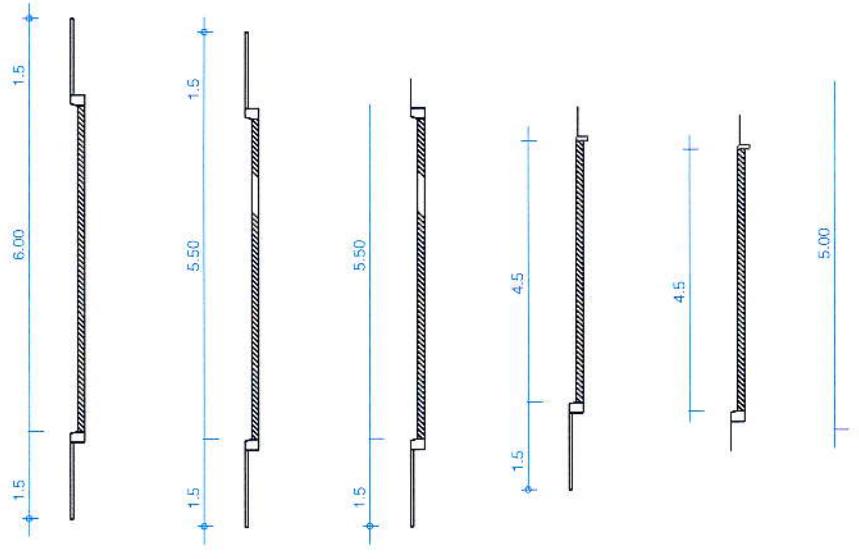


**DNO/PLOČINE ZA VEDČKE ODRJEKTE**









3

C

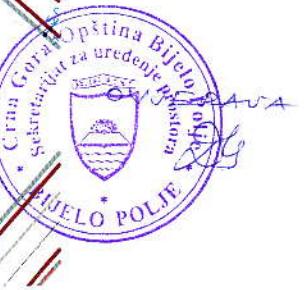
D

三

三

۲





## LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRĀČAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Parcelacija

Granica urbanistické parcele

Grđevinska linija

Requiere una línea

Oznaka urbanistické parcele  
Površina urbanistické parcele

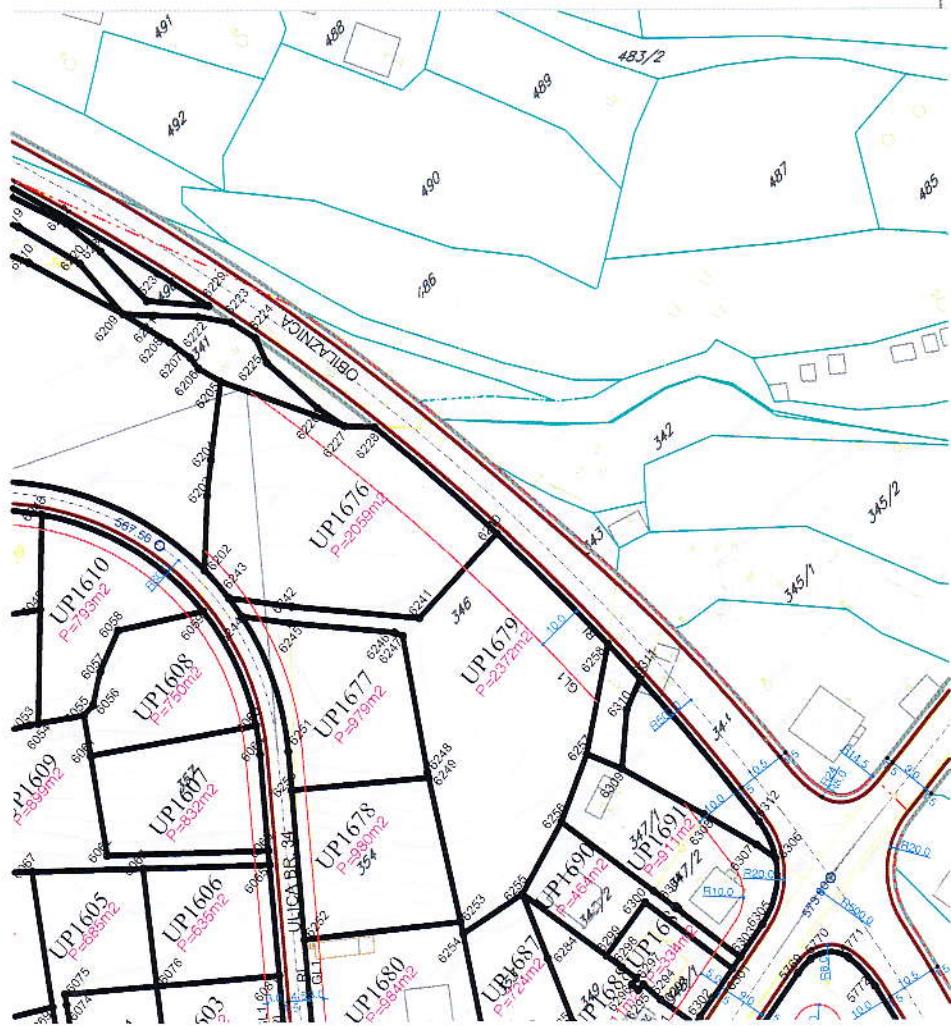
D-011mo

2011-6-1

granica nana

## PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

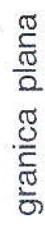
R 1:1000





L E G E N D A:

- Planirana vodovodna mreža
- - - Planirana fekalna kanalizacija
- - - Planirana atmosferska kanalizacija



granica plana

**PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE**  
R 1:1000

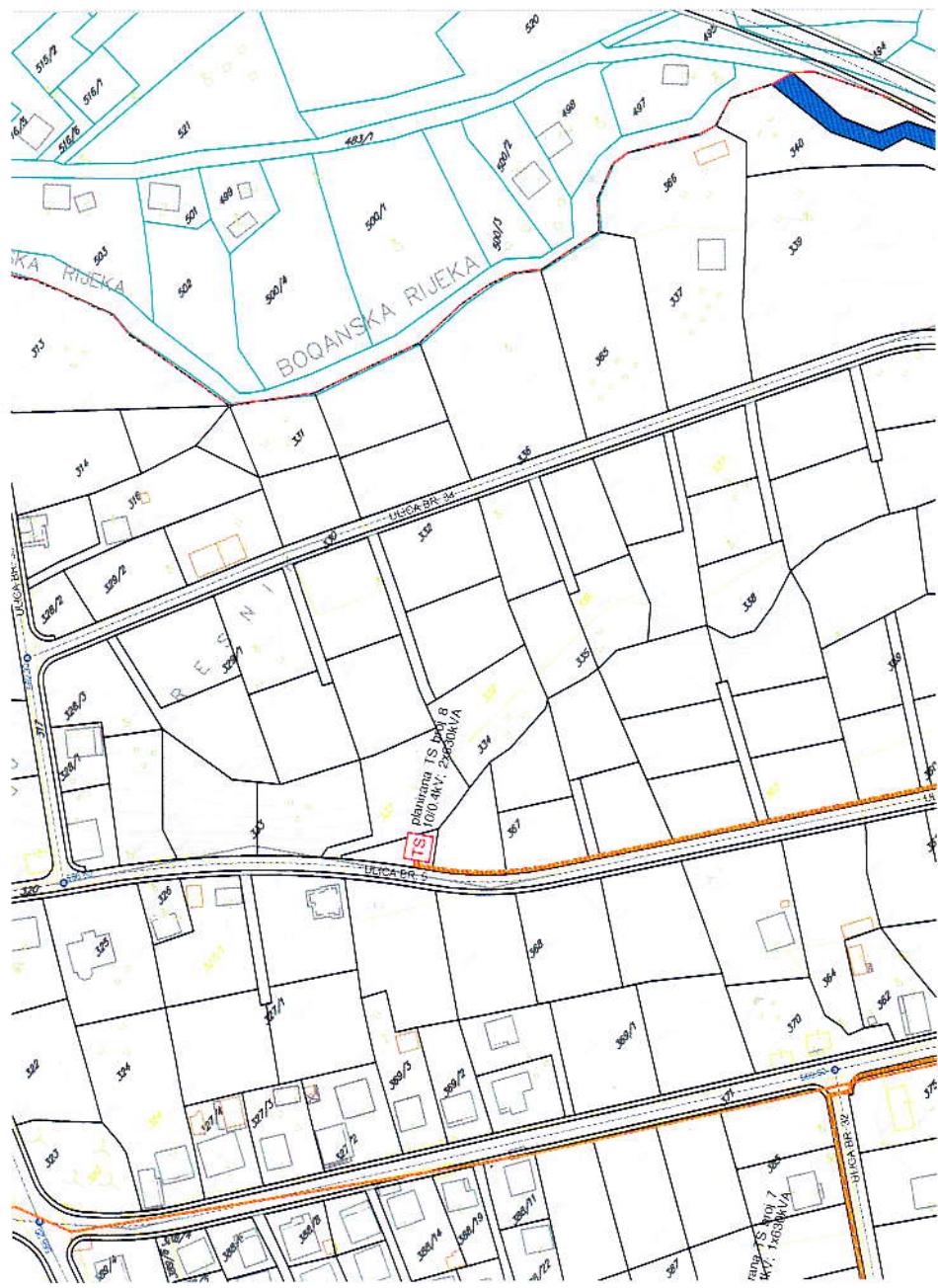
list br. 19





LEGENDA:

- Postojeća TS 10/0.4kV
- Postojeći 10kV-ni kabal
- Planirana Iralo stanica 10/0.4kV
- Planirani 10kV-ni kabal
- Ukidanje 10kV-nog dalekovoda





ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

B 000063.

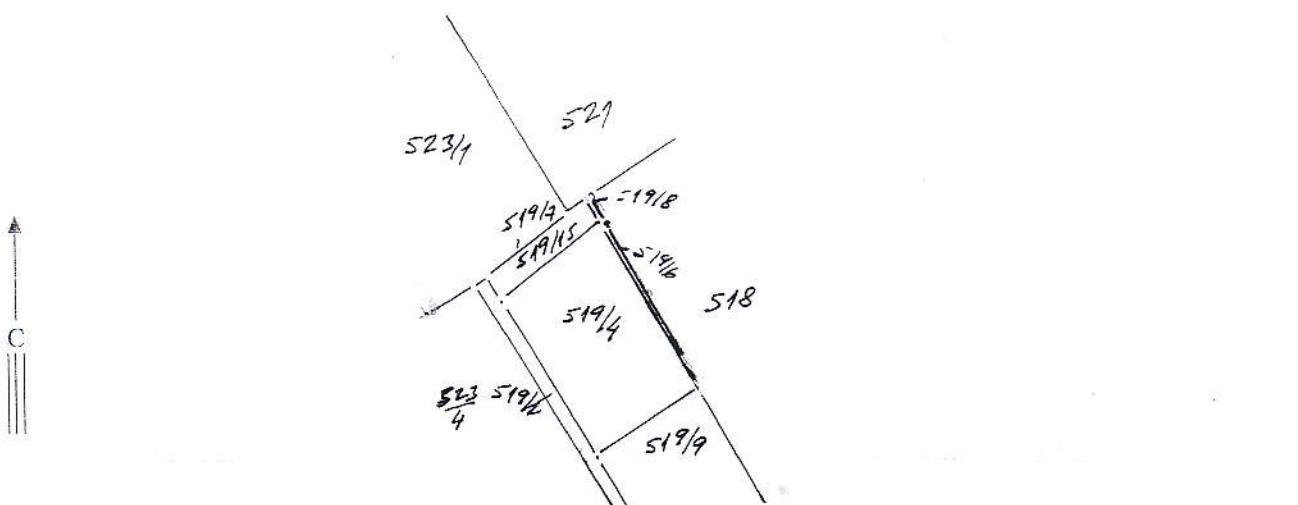
## КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица ..... ОСНОВНА ШКОЛА

Кат. општина ..... Ресник

Власник - корисник Колик Шаде Егич



Редни број списка катастарских такса .....

Pa je ova kopija vjerna originalu prema poslednjem stanju u katastru:

Тврди и овјерава

18-04 2016 год.



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

**PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE**

Broj: 105-956-4389/2016

Datum: 25.04.2016

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.06/2-63/1-16, , izdaje se

**POSJEDOVNI LIST 1250 - IZVOD**

**Posjednici**

Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0409977280015	KOLIĆ ŠALE EDIN LOZNICE BIJELO POLJE Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

**Parcelle**

Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod	SP	Primjedba
RB			Skica	Kultura				Pripis	
519	4	7	GRABOVNIK NJIVA		1	400	6.00	5/2016 1250/1	-Stvarna službenost prolaza preko cijele kat. parecile br.527/7 upisana u pl.1163 KO
		10				400	6.00		

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 Vera, dipl pravnik



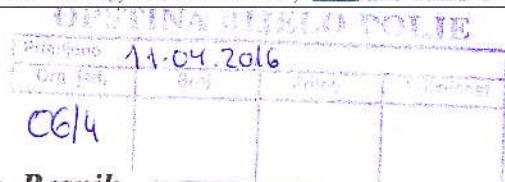
D.O.O. Vodovod "BISTRICA"  
Ul. Muha Dizdarevića br. 8  
84000 BIJELO POLJE

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

Bijelo Polje, **10. 05. 2016. god.**  
Telefon: +38250-432-239  
Faks: +38250-432-120  
Korisnička služba: +38250-431-006  
E-mail: [vodovodbp@t-com.me](mailto:vodovodbp@t-com.me)  
Veb adresa: [www.vodovodbp.me](http://www.vodovodbp.me)  
PIB: 020 040 11  
ŽIRO RAČUN:  
520-13821-31; 510-2196-48 ;  
505-96494-37; 535-5787-81;

Djelovodni broj:

**289.**



Rješavajući po zahtjevu **KOLIĆ EDINA** iz Bijelog Polja, Resnik  
D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za priključenje objekta.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/4 – 63/3-16 od 26.04.2016.god.**, dostavljamo Vam uslove za priključenje objekta na gradski vodovod i fekalnu kanalizaciju.

**VODOVODNA mreža PVC Ø315mm** prolazi desnom stranom lokalnog puta Loznice – Rasovo – Bistrica gdje postoji mogućnost priključenja objekta koji se planira na urbanističkoj parceli br. 519/4 KO Resnik. Prosječni pritisak u glavnoj vodovodnoj mreži postoji na ovom potezu iznosi oko 4,0 bar. Postoji mogućnost planiranja sekundarne linije većeg promjera (do Ø 50mm) za urbanističke parcele koje se pružaju od glavne vodovodne mreže PVC Ø315mm zaključno sa urbanističkom parcelom 519 za koju se izdaju uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu. Vodomjerna šahta treba da bude udaljena od granice parcele najviše 1m, u koju se vrši instalisanje mehaničkog vodomjera proizvođača INSA projektovanog promjera. Šahta treba da sadrži i dva zatvarača prije i poslije vodomjera (tzv. I i II ventil). Svjetli (unutrašnji) otvor armirano – betonske šahte treba da bude minimalno 105x105x95cm, sa ugradnjom lakog metalnog poklopca čiji promjer ne smije biti manji od Ø 600mm. Vodovodne instalacije predviđeti na radni pritisak PN 10.

**Fekalna kanalizacija** ne postoji za naselje Loznice – KO Resnik. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator).



**D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“**

**TEHNIČKA SLUŽBA**

**M.P.**

**Marko Bulatović, šef razvoja VIK-a**