



Crna Gora  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Br. 06/5-44/1-13  
Bijelo Polje, 25.03.2013. godine.

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Pavlović Milana iz Bijelog Polja, na osnovu čl. 61, 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11 i 40/11), DUP-a za naselje Resnik ("Sl. list CG-Opštinski propisi" br. 23/12), i z d a j e:

### URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije radi izgradnje porodično-stambeno zgrade, na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarske parcele br. 345/2, KO. Resnik, u naselju Resnik u Bijelom Polju.

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije moraju se poštovati sledeći urbanističko-tehnički uslovi:

1. Geodetsko-katastarske podloge: Sastavni dio ovih uslova čini geodetska podloga katastarske parcele br. 345/2, upisane u posjedovnom listu br. 975. KO. Resnik, površine  $P=1.294,0m^2$ , te ostali grafički prilozi iz DUP-a, naselja Resnik, neophodni za projektovanje.
2. Namjena objekta: Izgradnja porodično-stambene zgrade, poslovne, administracija i dr. komercijalnih sadržaja potrebni građnima tog i šireg lokaliteta. Sastavni dio ovih UTU je tekstualni dio iz DUP-a, str. 13 i 14.
3. Vrsta, tip i tehnološke cjeline objekta: Izgradnja porodično-stambenog objekta, stambeno-poslovnog objekta, poslovnog (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, zanati i dr.) koji svojim radom ne emituju štetne gasove po životnu sredinu.
4. Horizontalne i vertikalne osnove objekta-spratnost objekta i površina: Ista je locirana na urbanističkoj parceli površine  $P=1.294,0m^2$ , nastaloj od katastarske parcele br. 345/2. KO. Resnik, naselje Resnik.
5. Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta: Zona mješovite namjene, stanovanje, stanovanje sa djelatnostima, poslovni, objekti za upravu, verski, kulturni objekti (objekti za kulturu), zdravstvo, sport, objekti društvene djelatnosti, privredni objekti, benzinske pumpe uz dobijanje posebnih uslova u skladu sa zakonom.

Parametri zauzetosti parcele iznose do 0,6 a index izgrađenosti do 3,0 spratnosti prizemlje, tri sprata i potkrovlje (Pr+3+Pk) uz mogućnost izgradnje suterenskog ili podrumskog prostora, te maksimalne visine objekta od najniže tačke okolnog terena



do slemena 22,0m. Objekti mogu biti slobodni, dvojni ili objekti u nizu. Udaljenost objekata od susjednih bočnih parcela iznosi 2,0m a min.4,0m od susjednih objekata, ili na bližoj udaljenosti uz pismenu saglasnost vlasnika sujedne imovine-nepokretnosti.

6. Situacioni plan sa granicama susjedne parcele: Dat je u grafičkom prilogu i odnosima prema susjednim parcelama, pristupu na infrastrukturu i drugo.

7. Gradjevinska i regulaciona linija: Gradjevinska linija objekta iznosi 10,00m, od zaštitnog pojasa zaobilaznice, a od servisnih saobraćajnica- pristupnog puta min. 5,00, a regulaciona linija granicom urbanističke parcele, kao na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih uslova. Prema važećem zakonu o putevima("Sl.list RCG,br.42/04" od 22.06.2004.godine) u čl. 70, stoji da se pored javnih puteva na mogu graditi stambene i druge objekte-zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na određenoj udaljenosti od tih puteva(zaštitni pojas).

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu otvarati rudnici i kamenolomi, graditi krečane i ciglane, vaditi šljunak i pijesak, graditi šljunkare ili glinokopi, podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti iznosi pored autoputeva i magistralnih puteva 60 m, pored regionalnih puteva 40m, a pored lokalnih puteva 20m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored puteva 40 m, pored magistralnih puteva 25,0m, pored regionalnih puteva 15m, a pored lokalnih puteva 10m, računajući od spoljne ivice punog pojasa. U zaštitnom pojasu dozvoljeno je graditi stanicu za snadbijevanje motornih vozila gorivom, autoservis, objekat za privremeni smještaj onesposobljenih vozila, putnu bazu, autobazu za pružanje pomoći i informacija učesnicima u saobraćaju, kao i saobraćajnu površinu, komercijalnog objekta pored autoputa, magistralnog puta, regionalnog puta i lokalnog puta, kojem je omogućen prilaz na te puteve i koji je u funkciji tih puteva i saobraćaja(ugostiteljski, turistički, trgovinski, sportsko-rekreacioni i sl. objekti), na osnovu građevinske i upotrebne dozvole nadležnog organa. U ovoj zoni dozvoljeni su stambeni i poslovni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, ostali privredni objekti, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova u skladu sa zakonom. Izuzetno se u predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15m, pored magistralnih puteva, 10m pored regionalnih puteva i 5m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

8. Nivelacione kote objekta: Kota cokla zavisi od kote konfiguracije terena i može biti do 0,5m. Visina kote pod-plafon za poslovne objekte iznosi 3,0m, za magacinske prostorije min. 2,60m, dok za stanovanje 2,40m.

9. Vrsta materijala za fasade: Po želji investitora, a od savremenih materijala.



10. Vrste materijala za krovni pokrivač i njegov nagib : Konstrukciju objekta treba da je AB skeletna sa ispunom od blok opeke ili drugih savremenih materijala. Krovna konstrukcija betonska ili od drvene građe sa pokrivačem od opekarskih proizvoda-crijep, tegola i slično, kosog ili viševodnog krova.
11. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta: Dati su u grafičkom prilogu, koji čini sastavni dio ovih uslova.
12. Meteorološki podaci: Bijelo Polje ima umjerenu kontinentalnu klimu, prosječne temperature za proljeće 8,7C, ljeto 16,9C, jesen 9,4C, i zima od 0,2C. Godišnje padne oko 94,0mm, najviše padavina padne u novembru i maju mjesecu. Bijelo Polje ima 109 kišnih dana, 21snežnih, 23 vedrih i 135 oblačnih dana. Vjetrovi duvaju sa zapada(180<sup>0</sup>/<sub>00</sub>)sjevera(90<sup>0</sup>/<sub>00</sub>) sjeveroistoka i istoka(90<sup>0</sup>/<sub>00</sub>), juga(80<sup>0</sup>/<sub>00</sub>) i jugoistoka (40<sup>0</sup>/<sub>00</sub>).
13. Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda: Prije projektovanja objekta i izvođenja radova potrebno je izvršiti(ispitati) nosivost terena, kao i nivo podzemnih voda.
14. Parametri za seizmičko projektovanje: Prema propisima za sedmi stepen MCS skale. Pri projektovanju i izradi tehničke dokumentacije poštovati pravilnik o tehničkim normativima za izradu objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.
15. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine: Posebnu pažnju posvetiti zaštiti životne sredine, pri projektovanju i izvođenju građevinskih i drugih radova. Na krovu postaviti snjegovbrane, kao i gromobranksku zaštitu.
16. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije: Parcelu maksimalno ozeleniti, uraditi mobilijar adekvatan namjeni i lokaciji, ogradu koristiti transparentnu ili živu prema ulicama, a prema susjedima neprozirnu u kombinaciji beton, metal ili poznatu kao živu u visini do 1,40m, zadržati što veće zelene površine.
17. Uslovi za parkiranje, odnosno garažiranje vozila: Parkiranje riješiti u okviru parcele po parametru min. 1Pm/stanu, 1Pm/50m<sup>2</sup> poslovnog prostora, a garažiranje unutar objekta.
18. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put: vrši se direktno sa postojeće pristupne saobraćajnice kao u grafičkom prilogu.
19. Mjesto i način priključenja na komunalnu infrastrukturu:  
-na elektromrežu prema uslovima koje propisuje EPCG-FC Distribucija br.40-00-17865, od 24.11.2011.godine, ako ranije nije data pomenuta saglasnost,  
-na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema uslovima JP.Vodovoda“Bistrica”B. Polje, ako nije ista regulisana,  
-priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu, izvesti prema uslovima i saglasnosti operatera zaduženog za ovu oblast, ako to investitor želi.

20. Priključak na kablovski distributivni sistem RTV programa: Uz saglasnost ovlašćenih operatera, po želji investitora.
21. Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Maksimalno se pridržavati pri izradi projektne dokumentacije, izgradnje objekta i procesa rada u istim poštovati zakon o zaštiti na radu.
22. Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta: Istu urediti prema pozitivnim zakonskim propisima, koristiti maksimum zelenih 10-12m<sup>2</sup>/st, bez površine za parkiranje.
23. Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore: Obzirom da se budući objekat ne nalazi u zoni kulturnih dobara Crne Gore, nijesu potrebne dodatne saglasnosti.
24. Uslovi za energetska efikasnost: Prilikom projektovanja objekata od strane stručnih lica obratiti pažnju na ovu stavku i dimenzionisati kapacitete energetske efikasnosti.
25. Uslovi koji objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove: Procjenu uticaja na ove uslove daće organ nadležan za vodosnadbijevanje Bijelog Polja.
26. Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost avio saobraćaja: U ovom slučaju nema uticaja na bezbjednost vazdušnog saobraćaja.
27. Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima: Prije izrade projektne dokumentacije i izvođenja radova izvršiti predmetna ispitivanja kod relevantnih organizacija ili institucija.
28. Mogućnost fazne gradnje: Obzirom da investitor nije izrazio želju za faznom izgradnjom, to potreba za istom ne postoji.
- Glavni projekat uraditi u deset primjeraka od kojih sedam u digitalnoj formi, dostaviti uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.
- Jedan primjerak nakon izdavanja građevinske dozvole, ostaje tehničkoj arhivi Sekretarijata za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje.

**DOSTAVLJENO:**

- Pavlović Milanu,
- Urb. inspekciji
- U spise

**OBRADIO,**  
Feriz Bahović

*Feriz Bahović*

**SEKRETAR,**  
Milanko Minić



*Milanko Minić*

polje