CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4 – 101/2
Bijelo Polje, 20.9.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Sijarić Rafeta iz naselja Resnik, opština Bijelo Polje, za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli UP 935, koju čini dio katastarske parcele br.216/3 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, 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 935 površine 454 m^2, koji čini dio katastarske parcele br.216/3 KO Resnik, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik".

Porodična stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m^2 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 Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu UP 935 čini dio katastarske parcele br.216/3 KO Resnik.

Koordinate tačaka parcelacije urbanističke parcele Tačke parcelacije	x	y
3520	7400585.04	4767715.10
3527	7400608.20	4767723.43
3528	7400615.49	4767713.47
3529	7400596.20	4767700.00

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 454 m^2.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,5 (s obzirom da na parceli postoji već izgrađen objekat). 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 1,6.

Maksimalna spratnost objekata je (P+1) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže.
Svi objekti na parceli (postojeći i novoplanirani) moraju biti u okviru zadatih urbanističkih parametara.

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, prema kolsko - pješačkom prilazu, je na rastojanju 3,0 m od regulacione linije 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 je 1,50m, a udaljenost od postojećeg objekta izgrađenog na predmetnoj parceli je min 3m.

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

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0,90m 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 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, preko kolsko – pješačkog prilaza, katastarska parcela br.216/18 KO Resnik, na ulicu (označenu u planu) br.5 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.

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%20 Prikljucenje%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**
- **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 termoizolacijone 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:

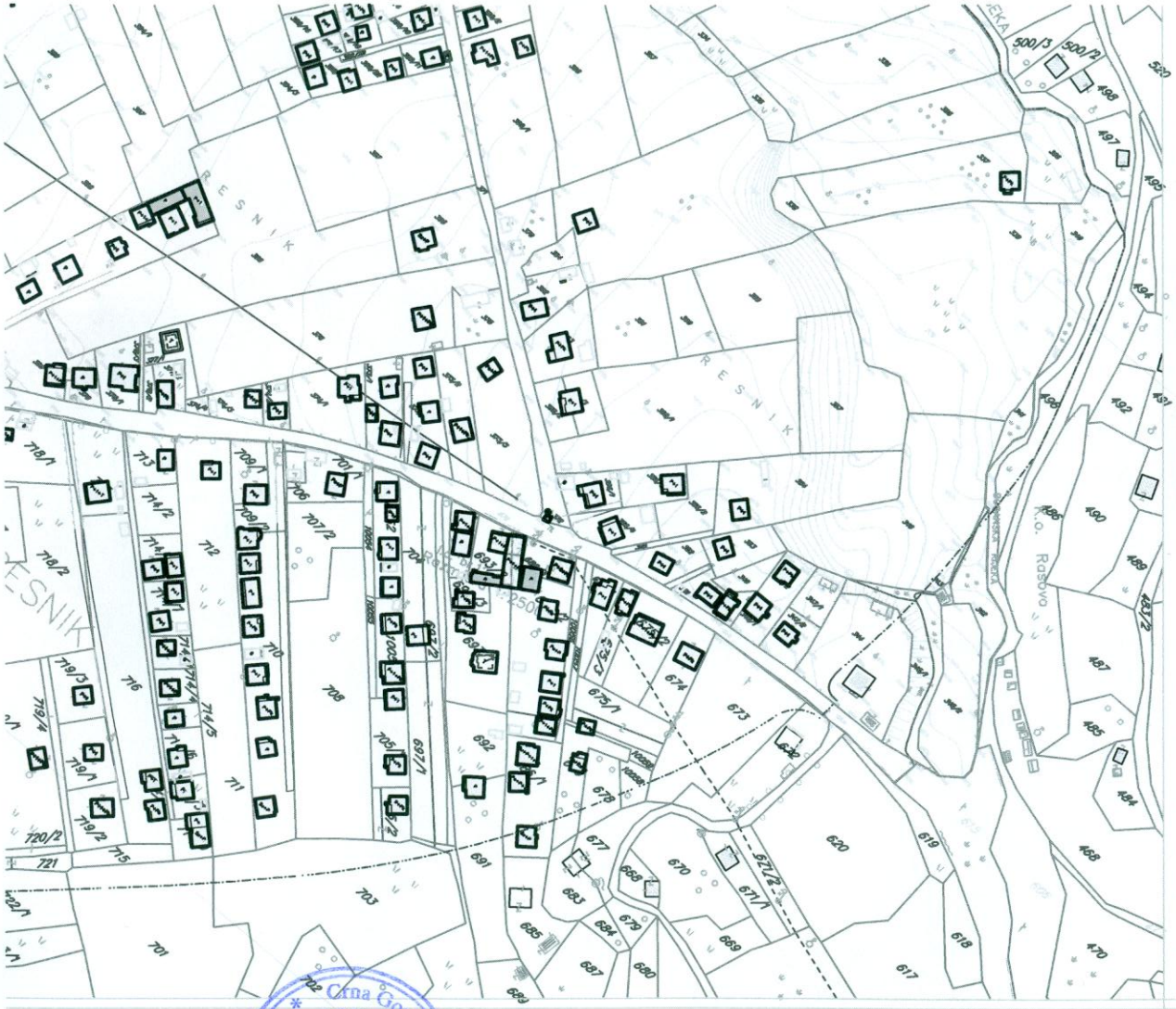
-Glavni projekat, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

NAPOMENA: Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole neophodno je dostaviti dokaz o regulisanim imovinsko – pravnim odnosima na katastarskoj parceli koja je u zahvatu predmetne urbanističke parcele kao i ovjerene saglasnosti, vlasnika katastarske parcele br. 216/18 KO Resnik za korišćenje pristupnog puta.

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

OBRADILA	SEKRETAR
Aleksandra Bošković	Milanko Minić
A. Bošković	

Crna Gora - Opština Bijelo Polje - Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine - BIJELO POLJE



LEGENDA:

STANOVANJE

- stanovanje male gustine do 120 stanovnika/ha
- objekti mešovite namene (stanovanje sa delatnostima)

CENTRALNE DELATNOSTI

- privredne, komercijalne i uslužne delatnosti
- uprava i administracija

[KOLSTVO I SOCIJALNA ZA[TITA

- osnovna {kola
- VERSKI OBJEKTI

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- objekti elektroenergetske infrastrukture
- pomo]ni objekti

P+1 spratnost objekata

granica DUP–a

ANALIZA POSTOJE]EG STANJA

/fizi~ke strukture/

R 1:1000 list br.11

Investitor: Op]tina Bijelo Polje

Obra|iva~: ARHIPROJEKT- PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE, URBANIZAM, PROJEKTIRANJE I INŽENJERING

Odgovorni planer:
Zorica Sretenovi|, dipl.ing.arh.

Planer:
Ivana Ca|i|, dipl.p.planer

Saradnik:
Mi|o| Panteli|, dipl.ing.arh.

Direktor:
Andreja Andri|, dipl.ing.gra|.

septembar 2009.

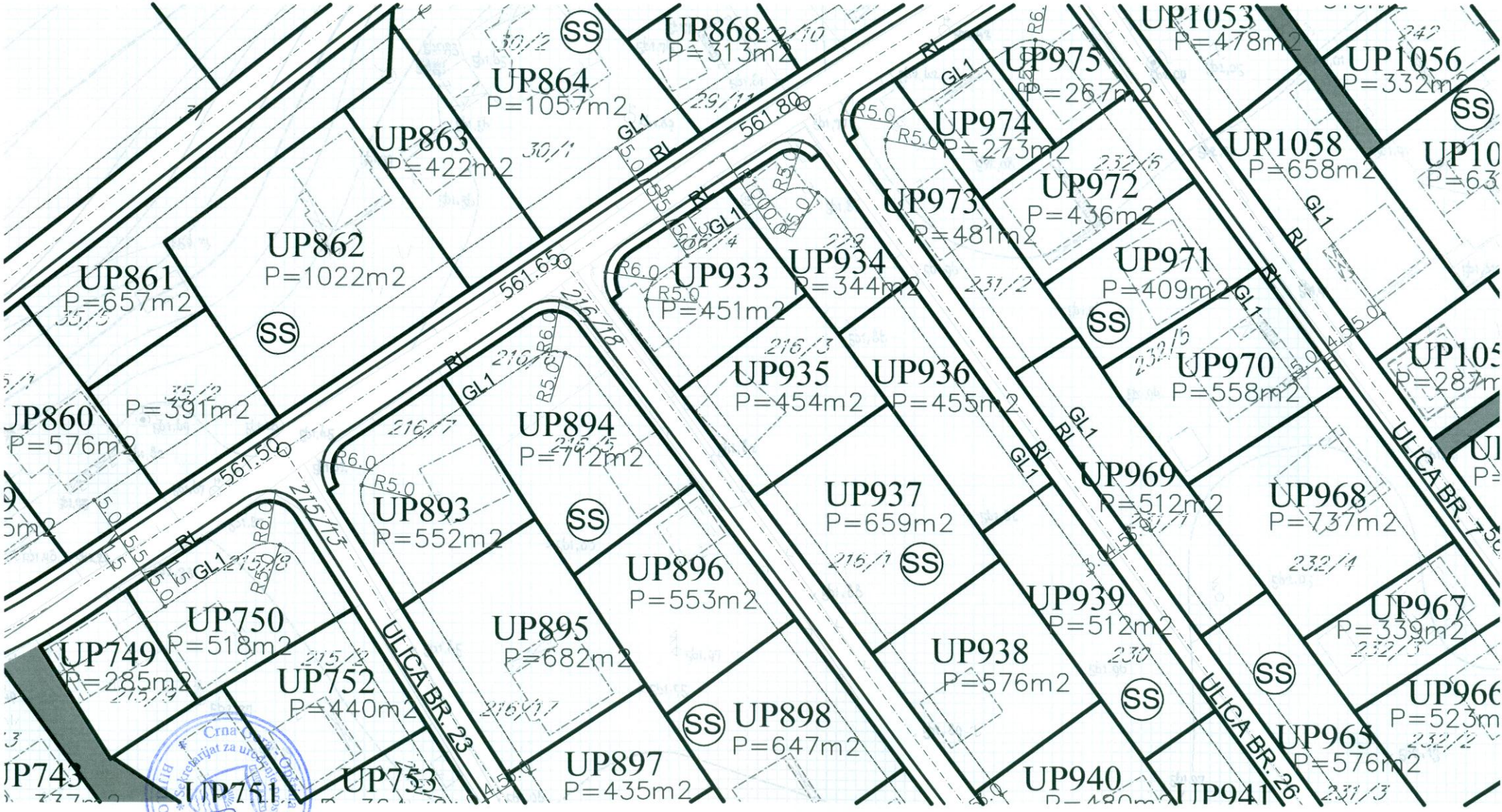
Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj
BIJELO POLJE

29/6
29/4
29/5
29/7
29/8
29/10
29/11
30/1
243
242
241
232/6
232/5
232/4
231/2
231/1
230
229
216/4
216/3
216/1
216/18
216/6
216/5
216/7
216/21
216/20
216/8
216/9
216/19
215/13
215/8
215/2
215/3
215/4
215/9
215/1
215/5
215/11
215/12
214/6
P+1
P+1+Pk
P+Pk
P+1+T
P+T
P
T
G
Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj
BIJELO POLJE

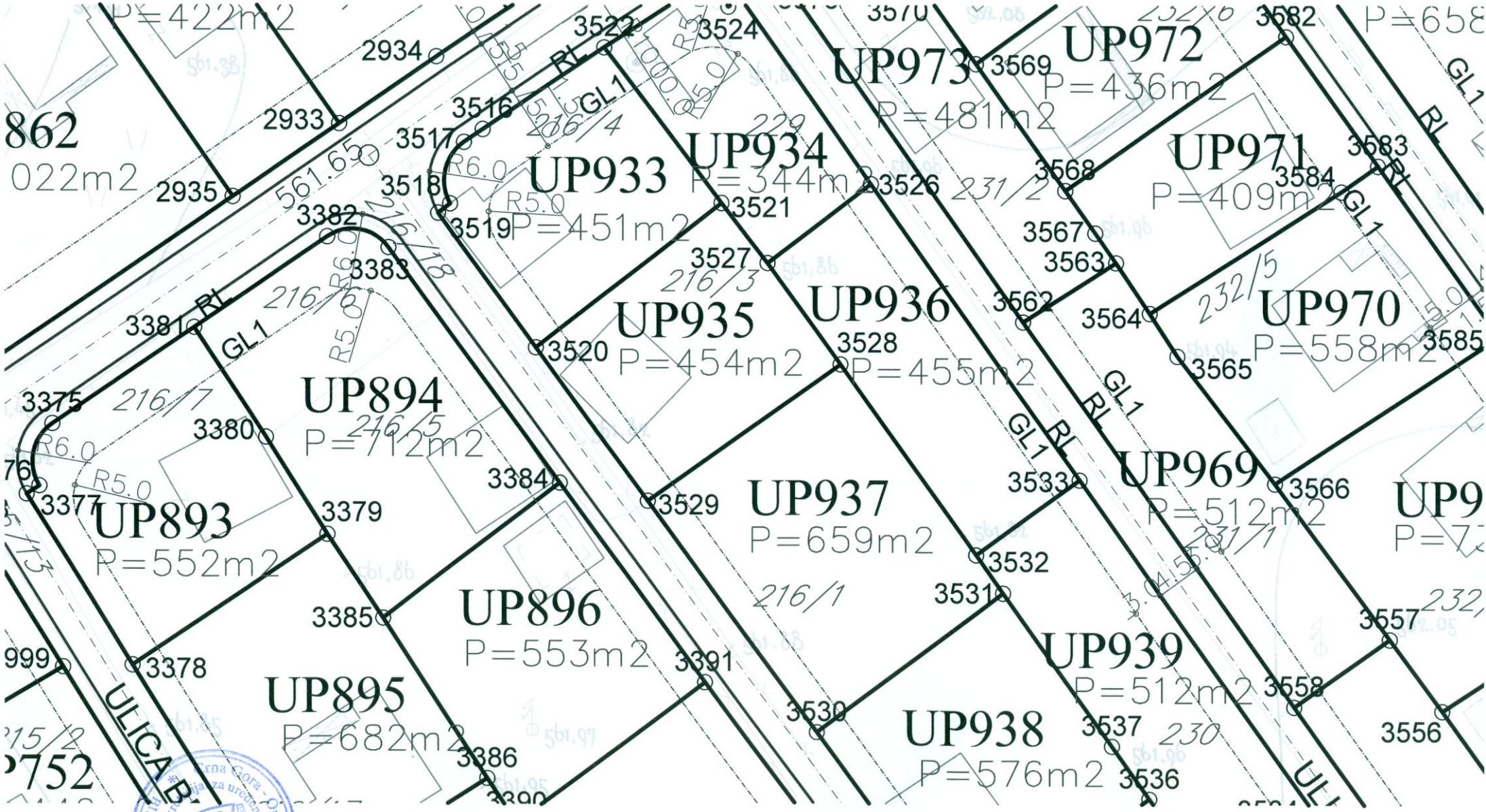
PLAN NAMJENE POVRŠINA
R 1:1000
grafička priloga
list br.16
Investitor
Glavni projektant
Direktor
Broj:
Mjesto i datum donošenja:
Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Crna Gora - Opština Bijelo Polje
BIJELO POLJE
LEGENDA:
POVRŠINE ZA STANOVANJE
Samostojeće stambene gradnje
POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
POVRŠINE ZA MJEŠOVITU I SOCIJALNU ZAŠTITU
POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE
POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
Postojeće elektroenergetske trafostanice
POVRŠINE ZA GROBLJA
POVRŠINE ZA PEŠAČENO UREĐENJE
Zelenilo uz saobraćajnice
POVRŠINE VODE
Zelenilo zaštite
Ulice u naselju (kolovoz trotoari i parking)
DRUMSKI SAOBRAĆAJ
Kolsko-pešački prilaz

Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj
BIJELO POLJE

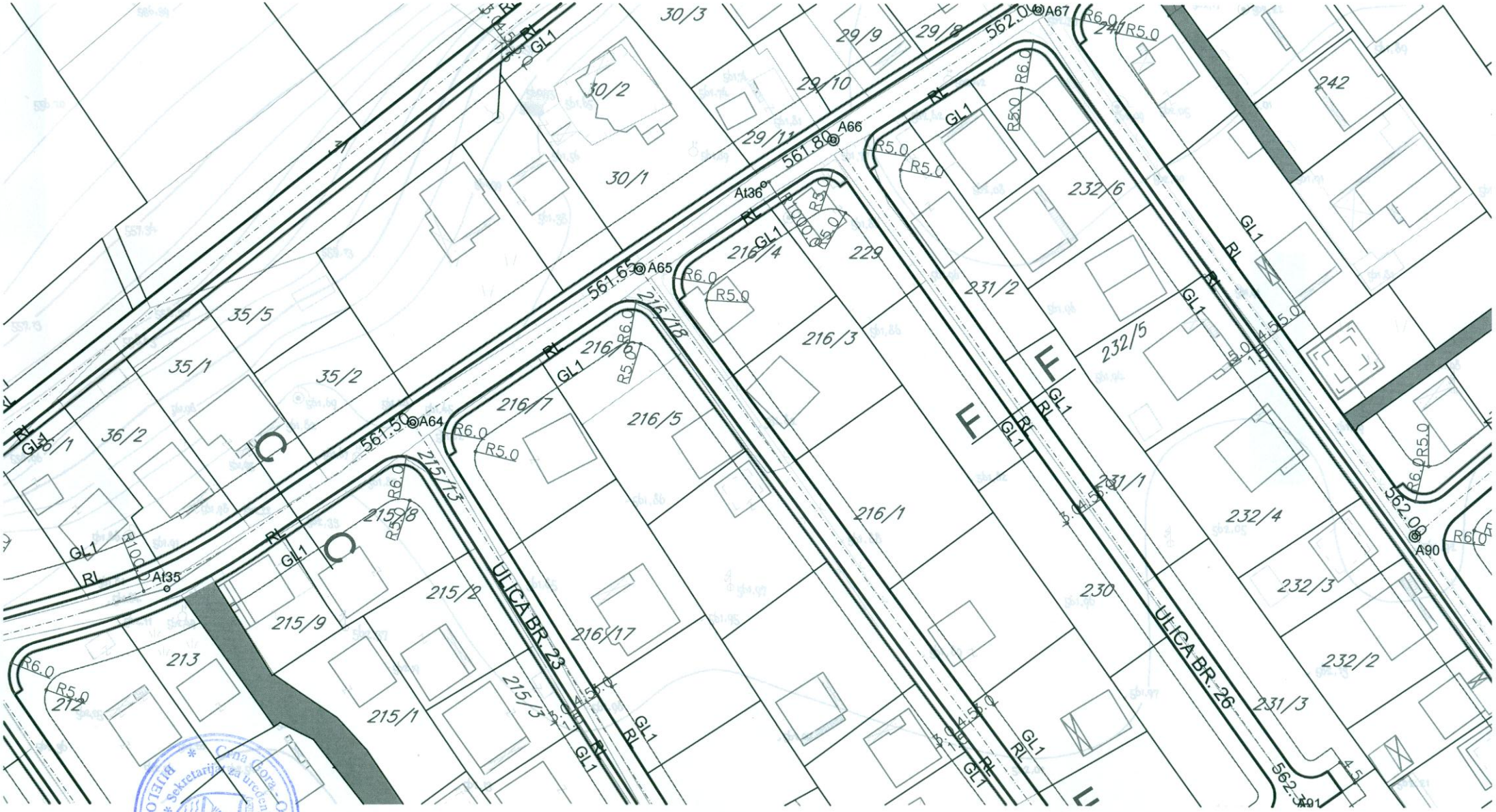
Općina Bijelo Polje
Ured prostora i izdavanje
Sekretar
BIJELO POLJE


UP868
P=313m2
UP864
P=1057m2
UP863
P=422m2
UP862
P=1022m2
UP861
P=657m2
UP860
P=576m2
P=391m2
UP750
P=518m2
UP749
P=285m2
UP752
P=440m2
UP751
UP753
UP743
UP894
P=712m2
UP893
P=552m2
UP896
P=553m2
UP895
P=682m2
UP898
P=647m2
UP897
P=435m2
UP933
P=451m2
UP934
P=344m2
UP935
P=454m2
UP936
P=455m2
UP937
P=659m2
UP938
P=576m2
UP939
P=512m2
UP940
UP941
UP975
P=267m2
UP974
P=273m2
UP973
P=481m2
UP972
P=436m2
UP971
P=409m2
UP970
P=558m2
UP969
P=512m2
UP968
P=737m2
UP967
P=339m2
UP966
P=523m
UP965
P=576m2
UP1053
P=478m2
UP1056
P=332m2
UP1058
P=658m2
ULICA BR. 23
ULICA BR. 26
ULICA BR. 7
561.80
561.65
561.50
GL1
RL
SS

L E G E N D A:
DRUMSKI SAOBRAĆAJ
Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i park.
Kolsko-pešački prilazi
Parcelacija
Granica urbanističke parcele
Građevinska linija
Regulaciona linija
Oznaka urbanističke parcele
Površina urbanističke parcele
UP1691
P=911m2
granica plana
PLAN PARCELACIJE,
REGULACIJE I UTU
R 1:1000
list br.18
Investitor:
Obrađivač:
Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.
Planer:
Ivana Cajić, dipl.p.planer
Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing.građ.
jun 2012.
Opština Bijelo Polje
FRAMEFRELEKT PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
OBILAZNICA
UP1632
P=585m2
UP1629
P=624m2
UP1628
P=510m2
UP1627
P=503m2
UP1613
P=789m2
UP1630
P=656m2
UP1626
P=571m2
UP1614
P=807m2
UP1611
P=692m2
UP1622
P=749m2
UP1612
P=662m2
UP1615
P=1116m2
UP1610
P=793m2
UP1617
P=531m2
UP1609
P=899m2
UP1608
P=750m2
UP1616
P=607m2
UP1676
P=2059m2
UP1619
P=548m2
UP1605
P=685m2
UP1607
P=832m2
UP1618
P=538m2
UP1677
P=979m2
UP1606
P=635m2
UP1604
P=564m2
UP1678
P=980m2
UP1679
P=2372m2
UP1603
P=684m2
UP1599
P=856m2
UP1680
P=984m2
UP1600
P=833m2
UP1682
UP1681
P=846m2
UP1687
P=724m2
UP1690
P=484m2
UP1691
P=911m2
UP1683
P=589m2
UP1684
P=532m2
UP1685
P=576m2
UP1686
UP1688
P=510m2
UP1689
P=334m2
UP1567
P=1145m2
UP1568
UP1566
P=839m2
UP1546
P=776m2
UP1565
P=499m2


862
022m2
UP893
P=552m2
UP894
P=712m2
UP895
P=682m2
UP896
P=553m2
UP933
P=451m2
UP934
P=344m2
UP935
P=454m2
UP936
P=455m2
UP937
P=659m2
UP938
P=576m2
UP939
P=512m2
UP969
P=512m2
UP970
P=558m2
UP971
P=409m2
UP972
P=436m2
UP973
P=481m2
ULICA B
RL
GL1
561.65
216/1
216/3
216/4
216/5
216/7
231/1
231/2
232/5
230
2934
2933
2935
3375
3377
3378
3379
3380
3381
3382
3383
3384
3385
3386
3390
3391
3516
3517
3518
3519
3520
3521
3522
3524
3526
3527
3528
3529
3530
3531
3532
3533
3536
3537
3556
3557
3558
3562
3563
3564
3565
3566
3567
3568
3569
3570
3582
3583
3584
3585

PLAN SAOBRAĆAJA,
NIVELACIJE I REGULACIJE
R 1:1000
list br.17
Opština Bijelo Polje
Investitor:
Obrađivač:
Odgovorni planer:
Zorica Stefanović, dipl.ing.arh.
Planer:
Natalija Jaćimović, dipl.ing.saob.
Direktor:
Andrija Andrić, dipl.ing.građ.
Jun 2012
LEGENDA:
POVRŠINSKE VODE
Ulice u naselju (kolovoz,trotoari i parkinzi)
Kolsko-pešački prilazi
Granica urbanističke parcele
Regulaciona linija
Gradevinska linija
Parcelacija
R.o. Rasovo
OBILAZNICA
RIJEKA
Opština Cetinje - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj
BIJELO POLJE


30/3
29/9
29/8
562.0 A67
R6.0
R5.0
241
242
30/2
29/10
29/11
561.8 A66
30/1
At36
35/5
35/1
35/2
36/1
36/2
561.6 A65
561.5 A64
216/4
229
216/3
216/6
216/7
216/5
216/1
215/18
215/13
215/8
215/2
215/9
215/1
215/3
216/17
213
212
At35
ULICA BR. 23
ULICA BR. 26
232/6
231/2
232/5
231/1
232/4
230
232/3
232/2
231/3
562.0 A90
562.0 A91
GL1
RL
F
Q
Sekretarijat za uređenje prostora i održavanje grada
BIJELO POLJE