

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE  Broj:06/2-332/21-1330/4-14 Bijelo Polje, 02.04.2021.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.87/18, 75/19 i 116/20), i podnijetog zahtjeva Šabanović Ibra iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju (dogradnju i nadogradnju) postojećeg stambenog objekta (koji je upisan u LN 1637 KO Bijelo Polje na katastarskoj parceli br.1983 kao porodična stambena zgrada (broj zgrade 1) površine u osnovi 66m <sup>2</sup> spratnosti prizemlje) na dijelu urbanističke parcele UP 394 koju čini katastarska parcela br.1983 KO Bijelo Polje, prema parametrima iz predmetnog plana, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.37/16).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Šabanović Ibro
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarska evidencija  U listu nepokretnosti 1637-prepis KO Bijelo Polje katastarska parcela br.1983 ukupne površine 453m <sup>2</sup> evidentirana je kao dvorište površine 387m <sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 66m <sup>2</sup> .  Za predmetnu porodično stambenu zgradu izdato je rješenje o legalizaciji broj 06/4-332/21-182/18-2/7 od 05.03.2021.godine o strane ovog Sekretarijata, koje čini sastavni	

	dio ovih uslova.
<b>7 PLANIRANO STANJE</b>	
<b>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</b>	<p>Urbanistička parcela UP 394 se nalazi u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Rakonje planirana za stanovanje malih gustina (SMG).</p> <p>U okviru ove namjene moguće je organizovati uz stanovanje kao pretežnu namjenu i sadržaje u funkciji trgovine, ugostiteljstva, turizma, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu, poslovni sadržaji koji su smešteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata.</p> <p>Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti.</p>
<b>7.2. Pravila parcelacije</b>	<p>Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke jedinice koje su definisane namjenom i numeracijom.</p> <p>Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.</p> <p>Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja, kada u katastru postoje drugi podaci o vlasništvu ili je izvršeno dokupljivanje dela parcele u kontaktu i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati, a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.</p> <p>Granica urbanističke parcele sa svim potrebnim elementima za obilježavanje data je u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelierte“ koji čini sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Površina dijela urbanističke parcele UP 396 (koju čini katastarska parcela br.1983 KO Bijelo Polje) na koju se računaju urbanistički parametri iznosi 453m<sup>2</sup>.</p> <p>Članom 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.</p>
<b>7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>	

	<p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, dok građevinska linija je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi, shodno grafičkom prilogu –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim u slučajevima uskih parcela manjih od 12m , kada je obavezujuće.</p> <p>Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susjedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost susjeda ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p><b>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:</b>  Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.  Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.  Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seismološkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.</p> <p><b>Zaštita od požara:</b>  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).</p> <p><b>Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:</b>  Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjeru za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.</p>

9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p>Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine.</p> <p>Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje.</p> <p>Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije.</p> <p>Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)</p> <p>Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.</p>
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b></p> <p>Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila.</p> <p>Porodični vrtovi su veoma važni kako sa sanitarno-higijenskog aspekta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstveni i socijalni status porodice, utiču na to da svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.</p> <p>Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrstan vid aktivnog odmora stanovnika. Umesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.</p> <p>Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju zelenila, ne može se značajno uticati, ali je preporuka da to budu autohtone vrste prilagođene datim uslovima i organizovane u tradicionalnom stilu.</p> <p>Dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, pergolama i ostalim vrtno-arkitektonskim elementima ulicama se može dati nov, karakterističan izgled.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>

	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)</li> <li>-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV.</li> </ul> <p>Shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore broj 06-51/12 od 11.02.2020.godine nisu traženi posebni tehnički uslovi CEDIS-a.</p> <p>Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.</p>

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja br.180/21 od 01.04.2021.godine, koji su sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</b></p> <p>Priklučak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu. Priklučak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.</p> <p>Takođe koristiti sledeće sajtove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>-sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>-adresu web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p><b>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:</b></p> <p>Priklučak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktni priključak za individualni objekat).</p>

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
	<p><b>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</b></p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p>Meteorološki podaci:</p> <p>Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtoplji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1 635,3 časova, srednji mjesecni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova.</p> <p>Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluvijometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart.</p> <p>Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesечna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%.</p> <p>U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.</p>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	Dio UP 394 koju čini katastarska parcela 1983 KO Bijelo Polje
	Površina urbanističke parcele	453m <sup>2</sup>

	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Maksimalna spratnost objekata	tri nadzemne etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	/
<p>Ukoliko postoji zahtjev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namjenu u okviru koje se nalaze.</p> <p>Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti provjeru njegove statičke stabilnosti.</p> <p>Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj.</p> <p>Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivелације saobraćajnice u kontaktu.</p>		
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila		<p>Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri..</p> <p>Parkiranje treba obezbjediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : jedno parking (garažno) mesto na jedan stan.</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja		<p>Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Fasade (vrsta materijala): U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način,</p>

	<p>prirodne materijale i dr.</p> <p>Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p> <p>Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib): Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.</p> <p>Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p> <p>Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.</p> <p>Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p> <p>Formiranje podkrovne etaže je sa nadzitkom <math>h=1,2m</math>.</p>
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu</li> <li>-Energetsku efikasnost zgrada</li> <li>-Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata</li> </ul> <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Smanjenju gubitaka topline iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade</li> <li>-Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orientacijom zgrade i</li> </ul>

	<p>korišćenjem sunčeve energije</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)</li> <li>-Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.</li> <li>-Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.</li> <li>-Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.</li> <li>-Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.</li> <li>-Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.</li> </ul> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće</li> <li>-Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletognog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije</li> <li>-Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za</li> </ul>
--	--

		<p>veštačku klimatizaciju. Dvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vетра i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima</p> <p>-Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije</p> <p>-Pri proračunu koeficijenta prolaza topote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu</p> <p>-Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće</p> <p>-Kad god je to moguće, višak topote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.</p> <p>-Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</p>
--	--	---

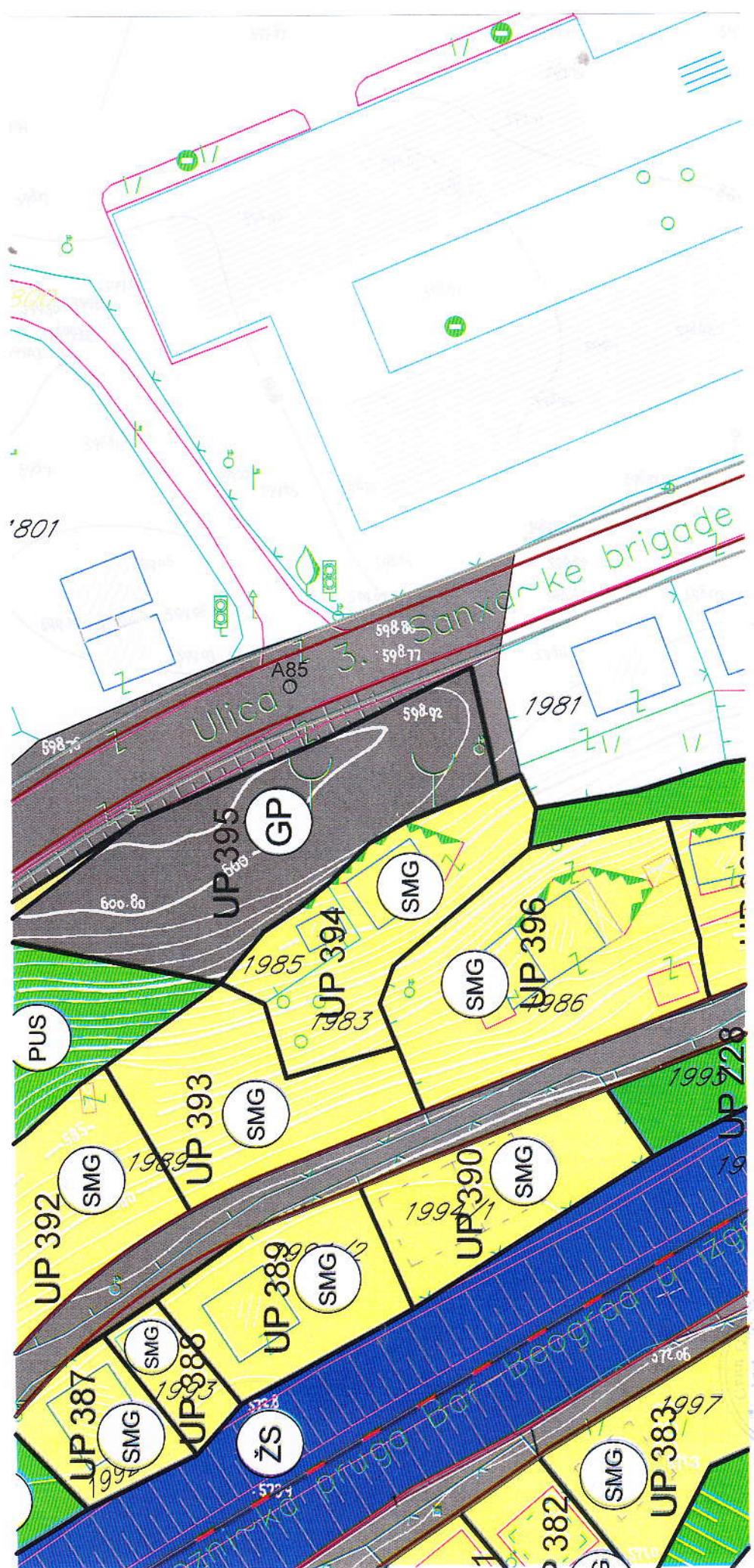
	<b>DOSTAVLJENO:</b>	
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- Arhivi.</li> </ul>	

22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Dobrila Bugarin
		

23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	Aleksandra Bošković
----	---------------------------------	---------------------

24	M.P.	 <p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> <p></p>
----	------	---

25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	<p>1. Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br.180/21 od 01.04.2021.godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.</p>



LEGENDA:	
POVRŠINE ZA STANOVANJE	
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
POVRŠINE TURIZAM	
	Hotel
POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE	
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
	Površine javne namene
	Površine za specijalne namene
POVRŠINSKE VODE	
POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA	
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Objekti telekomunikacione infrastrukture
POVRŠINE ZA GROBLJA	
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	
	Drumski saobraćaj
	Železnički saobraćaj



ELEM

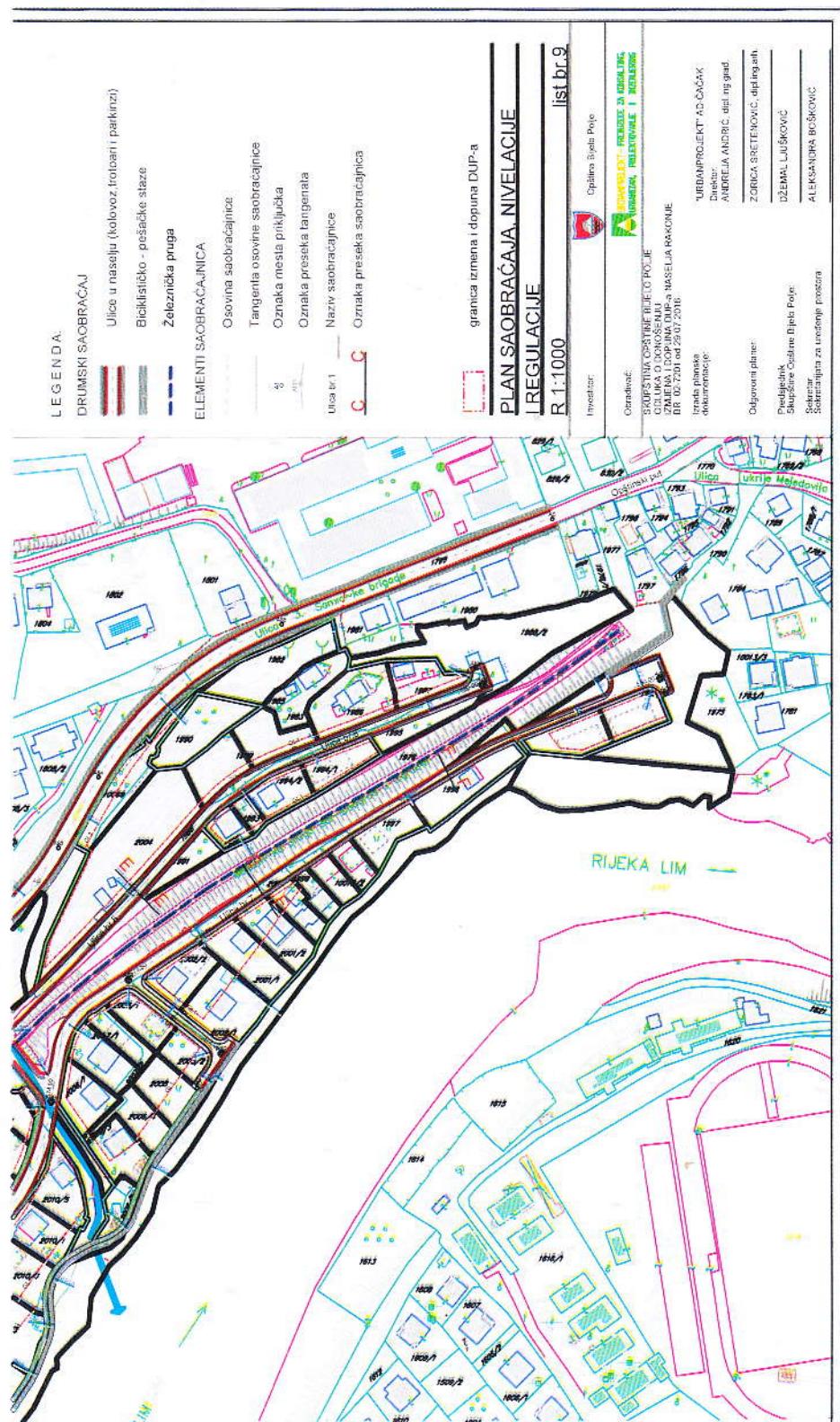
A

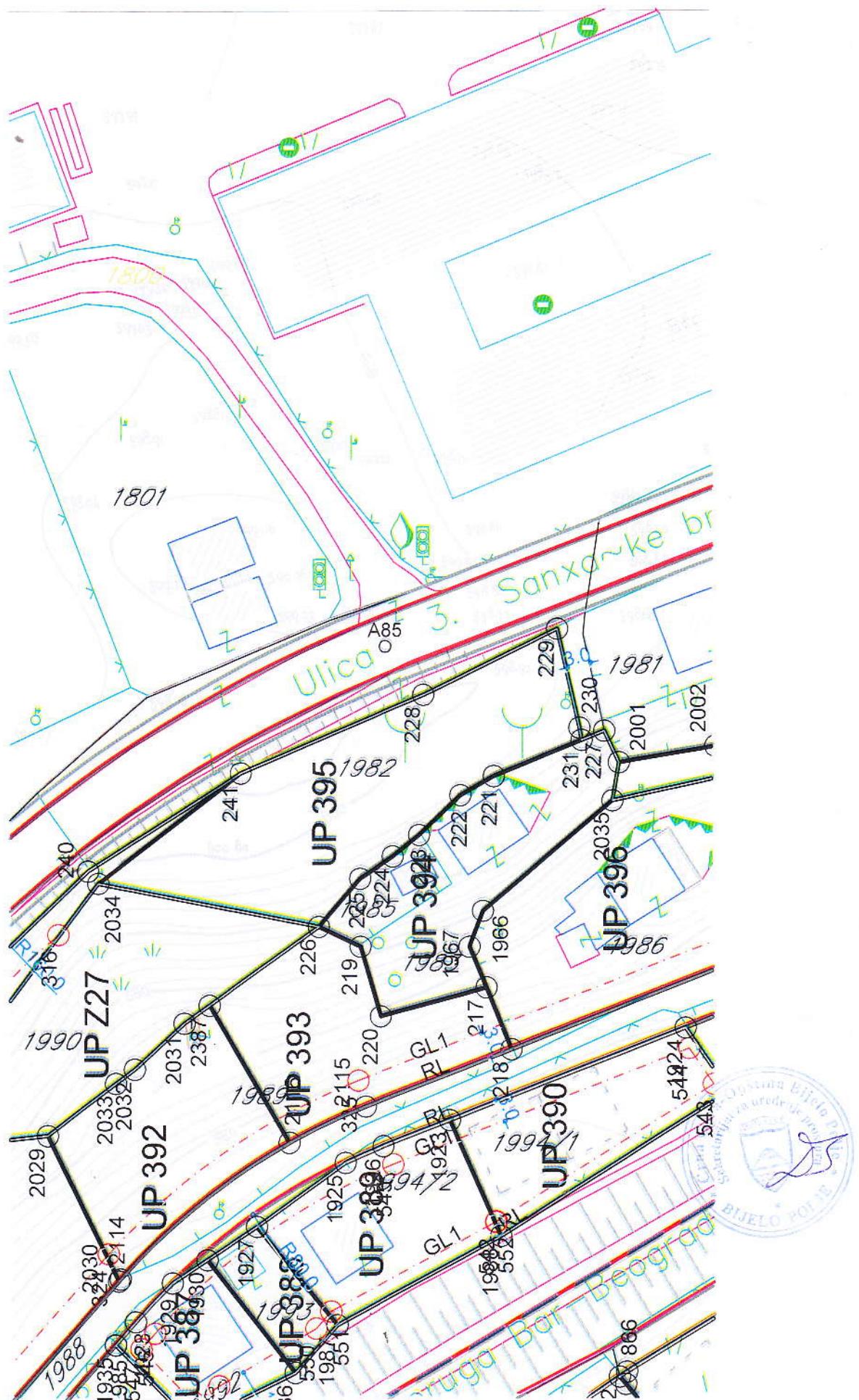
Alt.

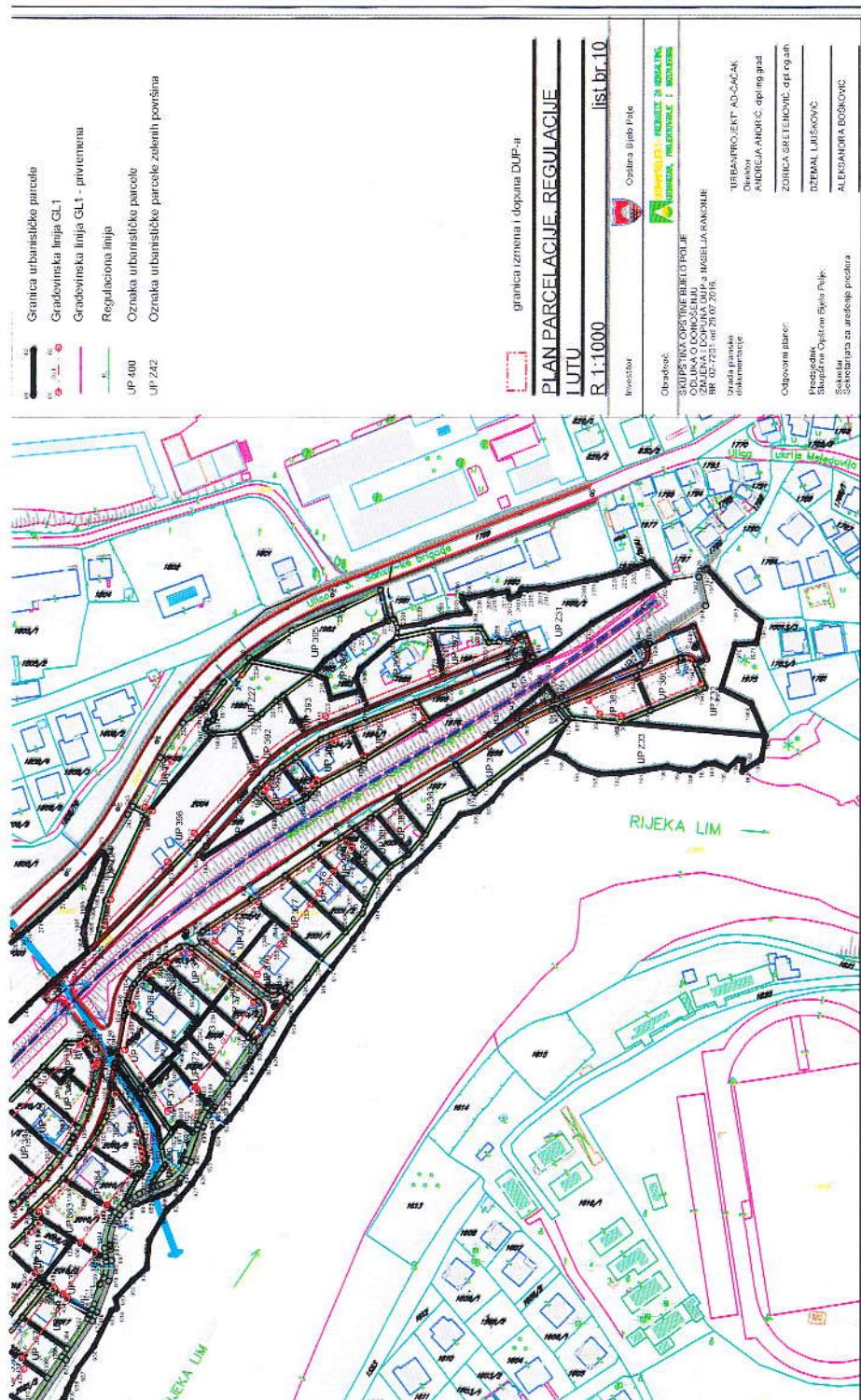
Ulica b

6









9	1961739783171476583646	43617397315741476544747	4361739738207476565744	5981739745651476555129
10	197173973779947655699.94	43717397424384765829.06	437173973903694765655.20	59717397457.064765551.23
11	19887397317574765300.96	2787397422.074765831.44	4387397400.064765653.05	59887397458.234765554.59
12	19987397316134765820.83	35857397299464765449.14	439739743151.4765640.03	5987397311.914765338.88
13	20007397317964765192.00	35957397294344765451.44	44073974317.87476547.00	5997397305.604765335.21
14	20017367537.594765193.78	36017397326.28476548.48	4417397344.924765661.41	6007397451.744765491.04
15	20227397519.794765771.10	36227397324.194765460.79	4427397339.53176555.65	6017397448.834765362.49
16	18	2837397451.344765784.83	4437397340.521765653.54	6027397445.7614765420.30
17	19	294739755.884765600.26	444739741.074765490.30	6037397445.7614765400.49
18	20	2957397561.744765792.61	4457397355.824765645.10	6047397445.744765332.27
19	21	2967397558.594765322.62	4467397357.674765483.59	6057397444.114765402.95
20	22	2977397563.724765800.65	4477397364.024765493.03	6067397449.524765383.07
21	23	298739752.844765828.26	4487397364.864765499.95	6077397445.814765360.48
22	24	299739751.514765647.73	4497397360.514765502.42	6087397445.974765366.96
23	25	2997397457.514765687.66	4507397375.924765659.06	6097397441.384765332.36
24	26	2997397462.424765701.26	4517397382.074765645.20	6107397445.514765415.24
25	27	2997397471.814765827.01	4527397385.884765671.23	6117397444.734765409.40
26	28	2997397474.084765828.24	45327397417.154765435.67	6127397441.364765332.85
27	29	2997397479.034765826.96	4532739746.724765661.17	6137397441.684765333.77
28	30	2997397481.684765825.12	4533739756.631765544.62	6137397442.514765338.55
29	31	2997397482.844765827.73	4543739759.404765648.59	6147397445.974765449.95
30	32	2997397487.104765828.35	4553739759.824765659.06	6157397445.394765453.39
31	33	2997397497.164765828.17	45637397397.674765684.76	6167397446.344765494.82
32	34	2997397501.514765829.18	45737397390.644765679.36	6177397446.534765461.58
33	35	2997397506.304765829.18	45837397392.064765490.15	6187397447.154765461.54
34	36	2997397509.134765829.26	45837397393.514765493.03	6197397447.974765499.97
35	37	2997397510.684765829.26	45837397394.024765492.80	6207397448.594765498.93
36	38	2997397512.844765829.21	45837397395.534765499.77	6217397449.214765497.90
37	39	2997397517.104765828.35	45837397396.044765502.42	6227397449.564765492.21
38	40	2997397517.714765828.17	45837397397.564765445.46	6237397449.864765453.66
39	41	2997397521.114765828.17	45937397418.124765435.67	6247397449.934765441.74
40	42	2997397521.204765829.18	45937397421.514765450.19	6257397449.974765449.95
41	43	2997397522.844765828.26	45937397424.334765552.80	6267397449.994765450.17
42	44	2997397524.844765829.21	45937397428.874765561.77	6277397449.994765450.17
43	45	2997397527.844765828.26	45937397432.444765561.77	6287397449.994765450.17
44	46	2997397529.844765828.26	45937397436.044765561.77	6297397449.994765450.17
45	47	2997397532.844765828.26	45937397439.644765561.77	6307397449.994765450.17
46	48	2997397534.844765828.26	45937397442.244765561.77	6317397449.994765450.17
47	49	2997397536.844765828.26	45937397445.844765561.77	6327397449.994765450.17
50	51	2997397538.844765828.26	45937397448.444765561.77	6337397449.994765450.17
51	52	2997397540.844765828.26	45937397451.044765561.77	6347397449.994765450.17
52	53	2997397542.844765828.26	45937397453.644765561.77	6357397449.994765450.17
53	54	2997397544.844765828.26	45937397456.244765561.77	6367397449.994765450.17
54	55	2997397546.844765828.26	45937397458.844765561.77	6377397449.994765450.17
55	56	2997397548.844765828.26	45937397461.444765561.77	6387397449.994765450.17
56	57	2997397550.844765828.26	45937397464.044765561.77	6397397449.994765450.17
57	58	2997397552.844765828.26	45937397466.644765561.77	6407397449.994765450.17

9	19617397382.074765447.47	43617397382.07476565744.44	43617397382.07476565744.44	5981739745651476555129
10	19717397329.394765655.20	43717397400.064765653.05	43717397400.064765653.05	59717397457.064765551.23
11	19887397317.574765300.96	2787397422.074765831.44	4387397422.074765831.44	59887397458.234765552.68
12	19987397317.574765300.96	35857397299.344765449.14	439739743151.4765640.03	598739743151.4765640.03
13	20007397317.574765300.96	35957397294.344765451.44	44073974317.87476547.00	59907397317.57476532.83
14	20017367537.594765193.78	36017397326.28476548.48	4417397344.924765661.41	60017397344.924765661.41
15	20227397519.794765771.10	36227397324.194765460.79	4427397339.53176555.65	6027397448.094765447.95
16	18	2837397451.344765784.83	4437397340.521765653.54	6037397445.7614765420.30
17	19	294739755.884765600.26	444739741.074765490.30	6047397445.744765450.49
18	20	2957397561.744765792.61	4457397355.824765645.10	6057397444.114765532.27
19	21	2967397558.594765322.62	4467397357.674765681.09	6067397449.924765531.85
20	22	2977397563.724765800.65	4477397364.024765493.03	6077397445.814765360.48
21	23	2987397563.724765800.65	4487397364.864765499.95	6087397445.974765366.96
22	24	2997397563.724765800.65	4497397365.534765500.95	6097397445.994765367.95
23	25	2997397563.724765800.65	4507397366.224765501.95	6107397445.994765368.95
24	26	2997397563.724765800.65	4517397367.924765502.95	6117397445.994765369.95
25	27	2997397563.724765800.65	4527397368.624765503.95	6127397445.994765370.95
26	28	2997397563.724765800.65	4537397369.324765504.95	6137397445.994765371.95
27	29	2997397563.724765800.65	4547397370.024765505.95	6147397445.994765372.95
28	30	2997397563.724765800.65	4557397370.724765506.95	6157397445.994765373.95
29	31	2997397563.724765800.65	4567397371.424765507.95	6167397445.994765374.95
30	32	2997397563.724765800.65	4577397372.124765508.95	6177397445.994765375.95
31	33	2997397563.724765800.65	4587397372.824765509.95	6187397445.994765376.95
32	34	2997397563.724765800.65	4597397373.524765510.95	6197397445.994765377.95
33	35	2997397563.724765800.65	4607397374.224765511.95	6207397445.994765378.95
34	36	2997397563.724765800.65	4617397374.924765512.95	6217397445.994765379.95
35	37	2997397563.724765800.65	4627397375.624765513.95	6227397445.994765380.95
36	38	2997397563.724765800.65	4637397376.324765514.95	6237397445.994765381.95
37	39	2997397563.724765800.65	4647397377.024765515.95	6247397445.994765382.95
38	40	2997397563.724765800.65	4657397377.724765516.95	6257397445.994765383.95
39	41	2997397563.724765800.65	4667397378.424765517.95	6267397445.994765384.95
40	42	2997397563.724765800.65	4677397379.124765518.95	6277397445.994765385.95
41	43	2997397563.724765800.65	4687397379.824765519.95	6287397445.994765386.95
42	44	2997397563.724765800.65	4697397380.524765520.95	6297397445.994765387.95
43	45	2997397563.724765800.65	4707397381.224765521.95	6307397445.994765388.95
44	46	2997397563.724765800.65	4717397381.924765522.95	6317397445.994765389.95
45	47	2997397563.724765800.65	4727397382.624765523.95	6327397445.994765390.95
46	48	2997397563.724765800.65	4737397383.324765524.95	6337397445.994765391.95
47	48	2997397563.724765800.65	4747397384.024765525.95	6347397445.994765392.95
49	50	2997397563.724765800.65	4757397384.724765526.95	6357397445.994765393.95
50	51	2997397563.724765800.65	4767397385.424765527.95	6367397445.994765394.95
51	52	2997397563.724765800.65	4777397386.124765528.95	6377397445.994765395.95
52	53	2997397563.724765800.65	4787397386.824765529.95	6387397445.994765396.95
53	54	2997397563.724765800.65	4797397387.524765530.95	6397397445.994765397.95
54	55	2997397563.724765800.65	4807397388.224765531.95	6407397445.994765398.95

9	19617397382.074765447.47	43617397382.07476565744.44	43617397382.07476565744.44	5981739745651476555129
10	19717397329.394765655.20	43717397400.064765653.05	43717397400.064765653.05	59717397457.064765551.23
11	19887397317.574765300.96	2787397422.074765831.44	4387397422.074765831.44	59887397458.234765552.68
12	19987397317.574765300.96	35857397299.344765449		

**DI ANI UGRADNJE U PONOVNI**

granica izmena i dopuna DUP-a







**LEGENDA**

	Postojiće TK centrale		Postojiće TK vod nizeg reda
	Planišan TK vod nizeg reda		TK podzemni vod viseg reda - opidicki kabal
			Postojiće TK okno
			Planišan TK okno

PLAN TELEKOMUNIKACIONE

list br 14

10

Options B

1

1

This is a detailed cadastral map of a coastal region, likely a port or industrial area. The map features a complex network of roads, railroads, and water bodies. Numerous land parcels are outlined in black and color-coded in shades of blue, green, and pink. Key features include several large industrial buildings, a bridge labeled 'Most na Limu', and two prominent inlets labeled 'RIJEKA LIM' and 'RUMA LIM'. A yellow arrow points from the top right towards the center of the map, highlighting a specific area. The map is filled with technical labels such as '1000', '1001', '1002', etc., which likely refer to specific plots or survey points.

granica izmene i dopuna DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH  
POVRŠINA R 1:1000 list br. 15

卷之三



Investor:

THE HISTORY OF THE UNITED NATIONS



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/21-55-dj

Datum: 17.03.2021.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

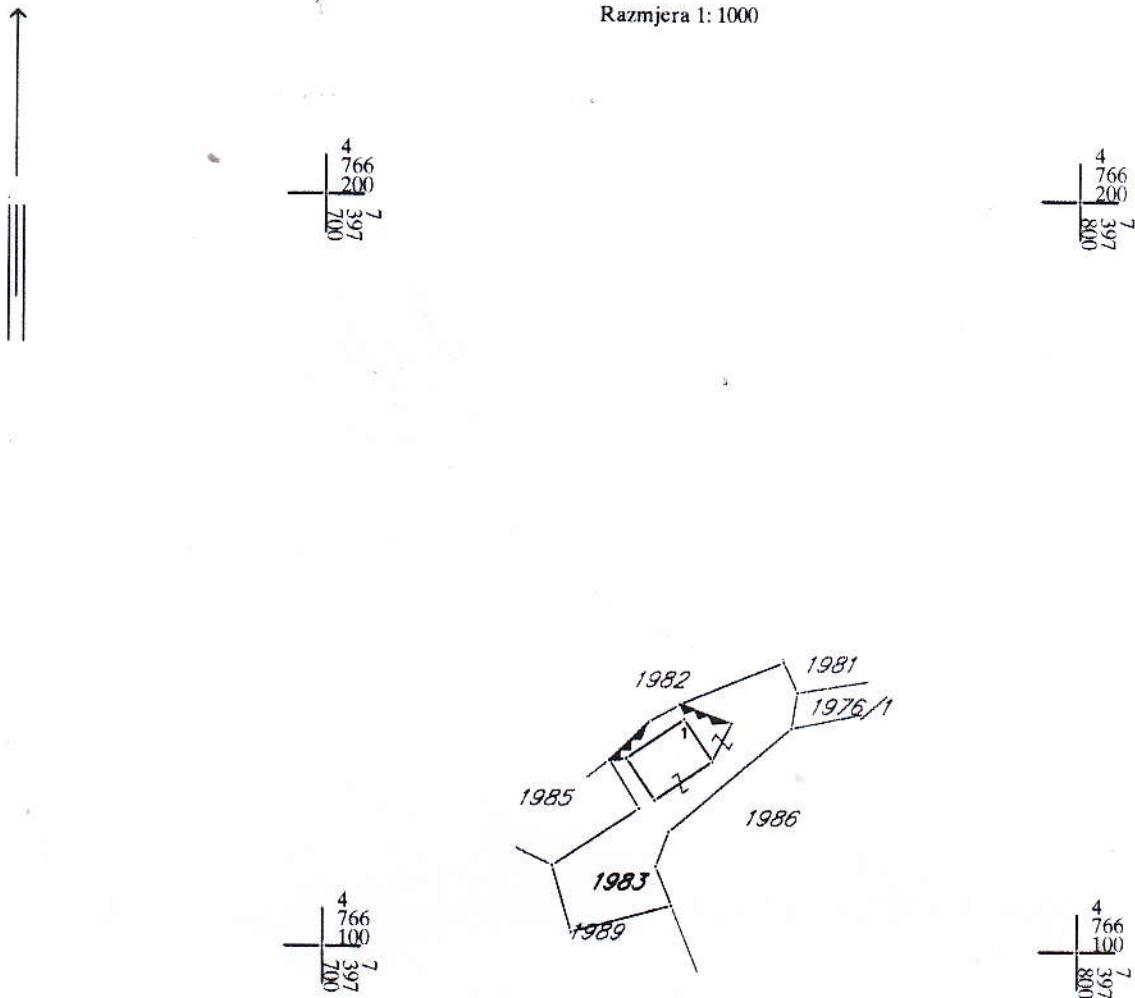
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13

Parcela: 1983

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:



28000000016



105-919-1255/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE**

Broj: 105-919-1255/2021

Datum: 17.03.2021.

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uredjenje prostora br.06/2-332/21-1330/1-14, za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 1637 - PREPIS**

**Podaci o parcelama**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1983		13 81	19/01/2018	III SANDŽACKE BRIGADE	Dvorište KUPOVINA		387	0.00
1983	1	13 81	19/01/2018	III SANDŽACKE BRIGADE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		66	0.00
Ukupno							453	0.00

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
	ŠABANOVIĆ AHMO IBRO	Korišćenje	1/1

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprot Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1983	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	960	P 66	Svojina ŠABANOVIĆ AHMO IBRO 1/1
1983	1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	1	P 53	Svojina ŠABANOVIĆ AHMO IBRO 1/1

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1983	1		0	Porodična stambena zgrada	12/10/2000	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Kurčehajić Haris, dipl/pravnik



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

Datum: 01.04.2021.god.  
Djelovodni broj: 180/21

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu Šabanović Ibra iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju (dogradnju i nadogradnju) postojećeg stambenog objekta na kat. parc. br. 1983 KO Bijelo Polje.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje u s l o v a, br. 06/2-332/21-1330/3-14 od 22.03.2021.godine, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 1983 KO Bijelo Polje.

**V O D O V O D N A mreža ACC Ø300mm** prolazi sa lijeve strane ulice III Sandzačke brigade, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 1983 KO Bijelo Polje (skica sa mjestom priključenja data je u prilogu). Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko 100cm. Priključenje planiranog stambenog objekta može se izvršiti na ACC Ø300mm. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko 4,0 bara. Za priključenje objekta planirati armirano – betonski vodomjerni šaht unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm, sa ugradnjom metalnog poklopca Ø600mm ili 60x60cm od lima d=8mm (za teški saobraćaj 250 kN). Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mesta priključenja na vodovodnu mrežu. Vodomjernu šahtu smjestiti na samom ulazu, odnosno na maksimalnoj udaljenosti 2 metra od regulacione linije za kat. parc. za koje se izdaju UT uslovi. Vodomjerna šahta treba da je minimalnih unutrašnjih dimenzija 100x100x95cm izrađena od armiranog betona sa drenažnim otvorom. Vodomjerna šahta treba da sadrži **prvi ventil + vodomjer + drugi ventil, odnosno ispusni ventil**. Sklonište za vodomjer mora biti termički izolovano. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. **Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijaviti tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.**

**F e k a l n a k a n a l i z a c i j a** ne postoji za ovaj dio naselja Rakonje. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*). Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti **Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine**.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Tehnička obrada

Tomović Radoš inž. grad.



**D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“**

Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac

*Marko Bulatović*

Marko Bulatović, dipl. inž. grad.

MOESTO PRIKLJUCENJA  
NA GRADSKI VODOVOD  
1983





CRNA GORA

Opština Bijelo Polje

Sekretarijat za uređenje prostora

Adresa: Ulica Slobode bb

84000 Bijelo Polje

Crna Gora

tel: +382 (050) 432 921

fax: +382 (050) 432 921

Br: 06/4-332/21-182/18-27

05.03.2021.godine

Dana 22. 03. 2021. godina

Ovlašćeno lice

Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Šabanović Ibra za legalizaciju bespravno izgrađenog stambenog objekta na katastarskoj parceli 1983 KO Bijelo Polje u naselju Rakonje, Bijelo Polje, na osnovu čl.10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.16/19 i 25/19), Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.37/16), člana 154 i 167 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) d o n o s i

### R J E Š E N J E

1.Odobrava se Šabanović Ibru iz Bijelog Polja, legalizacija bespravno sagrađenog stambenog objekta (upisanog u listu nepokretnosti 1637 KO Bijelo Polje – prepis), bruto površine osnove 66,0 m<sup>2</sup> na dijelu urbanističke parcele UP 394 koju čini katastarska parcela br. 1983 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Rakonje u Bijelom Polju.

Bruto površina osnove prizemlja stambenog objekta iznosi 66 m<sup>2</sup>, spratnost je prizemlje (Pr+0), ukupna korisna površina je 59,00 m<sup>2</sup>.

2. Vlasnik bespravnog objekata iz stava 1 ovog rješenja dužan je da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama br. 06/4-332/21-182/18-2/5 od 05.03.2021. godine za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta, koje su sastavni dio ovog rješenja.

### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, obratio se Šabanović Ibro iz Bijelog Polja, dana 22.01.2018.godine, za legalizaciju stambenog objekta na katastarskoj parceli br.1983 KO Bijelo Polje u naselju Rakonje u Bijelom Polju.

Nakon usvajanja Izmjena i dopuna Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 82/20) a shodno članu 235a Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 011/19 i 082/20) postupci legalizacije pokrenuti u roku iz člana 235 ovog zakona, za koje nije donijeto rješenje o legalizaciji, okončaće se u skladu sa ovim zakonom.

Uvidom u DUP Rakonje- Izmjene i dopune utvrđeno je da katastarska parcela broj 1983 KO Bijelo Polje, površine 453 m<sup>2</sup>, na kojoj je sagrađen bespravni objekat ulazi u sastav urbanističke parcele UP 394 koja se nalazi u zoni planiranoj kao stanovanje malih gustina (SMG), sa propisanim indeksom zauzetosti 0,3.

koeficijentom izgrađenosti 1,0 i maksimalno dozvoljenom spratnosti P+1+Pk. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da je objekat evidentiran planskim dokumentom (DUP-om Rakonje-Izmjene i dopune) i da ne narušava planiranu regulaciju te se može legalizovati u skladu sa članom 154 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da su dostavljeni sledeći dokazi:

- fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela;
- izvještaj privrednog društva "Arch and Soul" doo Bijelo Polje, broj 29/21 od 21.01.2021.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta;
- List nepokretnosti 1637 – prepis, br.105-956-408/2018 od 19.01.2018.godine za katastarsku parcelu br.1983 KO Bijelo Polje;
- Elaborat premjera izведенog stanja izgrađenog objekta od broj 33/18 od 08.02.2018 godine izrađen od strane „Geodeting“ d.o.o. iz Bijelog Polja i ovjeren od strane Uprave za nekretnine 08.02.2018 godine;
- Potvrdu br. 06/4-332/21-182/18-2/4 od 05.03.2021.godine izdatu od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, da je vlasnik bespravno izgrađnog objekta regulisao obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Uvjerenje o prebivalištu broj:32-UPI-206 18/2766/2 od 14.02.2018. godine izdato od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Područne jedinice za građanska stanja i lične isprave Bijelo Polje;
- Uvjerenje o kućnoj zajednici br.04/12-71-1614/1-178 od 14.02.2018. godine izdato od strane Sekretarijata za lokalnu samoupravu opštine Bijelo Polje;
- Izjavu vlasnika objekta Broj:OVP 569/18 od 30.05.2018.godine ovjerenu od strane Notara Biljane Čović, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta;
- Akt broj 04-479/1 od 16.02.2018. godine izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore sa podatcima da da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu podobnu za upotrebu.

Članom 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je „Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave“, dok stav 4 istog člana glasi „Rješenje o legalizaciji može se izdati za bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta“...

Članom 158 Zakona propisano je da se radi legalizacije objekta dostavlja 1) dokaz o rješenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen; 2)dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta; 7) analizu privrednog društva koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500m<sup>2</sup> i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Članom 154 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obvezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 167 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je vlasnik bespravnog objekta dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta.

Potvrdu o usklađenosti objekta sa smjernicama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta donosi glavni gradski arhitekt.

Rješavajući po podnesenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta i važeći planski dokument (DUP Rakonje-Izmjene i dopune), ovaj Sekretarijat je utvrdio da su ispunjeni uslovi iz člana 154 stav 3 i 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnem administratoru Opštine B.Polje preko ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

O B R A D I L A  
Budimka Bošković

*Budimka Bošković*

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- Upravi za nekretnine - PJ Bijelo Polje
- a/a

