

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p style="text-align: center;">CRNA GORA</p> <p style="text-align: center;">OPŠTINA BIJELO POLJE</p> <p>Broj: 06/2-332/24-71/5-5 Bijelo Polje, 07.03.2024.godine</p>	 <p style="text-align: center;">OPŠTINA BIJELO POLJE</p>
2	<p>Sekretariat 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, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br. 12/24), i podnijetog zahtjeva DOO "BUS" iz Bijelog Polja, izdaje:</p>	
3	<p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima i namjeni (koji je evidentiran u p.l.865 KO Potkrajci kao poslovni objekat površine u osnovi 176m² na katastarskoj parceli br.139) na lokaciji koju čine katastarske parcele br.139 i 140/2 KO Potkrajci u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14), Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl.list CG“, br.96/22).</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>DOO "BUS" Bijelo Polje-UI.M.Dizdarevića</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Katastarska evidencija</p> <p>U posjedovnom listu 865-prepis KO Potkrajci katastarska parcela br.140/2 površine 139m² evidentirana je kao pašnjak dok je katastarska parcela br.139 evidentirana kao zemljište uz poslovni objekat površine 185 m² i poslovni objekat površine 176m².</p> <p>Za predmetni poslovni objekat izdato je rješenje o legalizaciji dijela objekta broj 06/4-332/23-503-59/4 od 06.12.2023.godine od strane ovog Sekretarijata, ukupne bruto površine osnove objekta 176m², spratnosti suteran, prizemlje i potkrovlje (Su+Pr+Pk), koje čini sastavni dio ovih uslova.</p>	

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Predmetna lokacija koju čine katastarske parcele br.139 i 140/2 KO Potkrajci, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju u kojoj se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja.</p> <p>Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG.</p> <p>Planom je predviđena izgradnja objekata sa tercijarnim djelatnostima – trgovina, ugostiteljstvo, usluge u svim naseljima. Lokacije ovakvih objekata predvidjeti u centralnim dijelovima naselja (građevinsko zemljište) uz uvažavanje ekonomskog interesa korisnika prostora da to bude i van centralnih dijelova naselja na negrađevinskom zemljištu koje nije poljoprivredno.</p>
7.2.	Pravila parcelacije
	Lokaciju čine katastarske parcele br.139 i 140/2 KO Potkrajci čija je ukupna površina 500m2.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarskih parcela br.139 i 140/2 KO Potkrajci prema magistralnom putu Bijelo Polje-Prijepolje.</p> <p>Građevinska linija prema magistralnom putu Bijelo Polje-Prijepolje: zadržava se postojeća građevinska linija.</p> <p>Minimalna udaljenost objekta od susjednih parcela prema grafičkom prilogu iz geodetskog elabotata koji je priložen u postupku legalizacije i kopiji katastarskog plana.</p>
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<p>Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa: Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>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.13/07,05/08, 86/09, 32/11 i 54/16, 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).</p> <p>Zaštita na radu: Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG",br.34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izraditi Plan mjera zaštite i zdravlja na radu u skladu sa</p>

	aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Nove objekte graditi u skladu sa zahtijevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez krčenja šuma, bez ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha , flore i faune.</p> <p>Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07, 47/13, 53/14 i 37/18).</p>
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	/
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG",br.64/17) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/

15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<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"> -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. <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.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod " Bistrica" iz Bijelog Polja broj 395 od 01.03.2024.godine, koji su sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.</p>
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Objekat se priključuje direktno na magistralni put Bijelo Polje-Prijepolje, prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Uprave za saobraćaj iz Podgorice broj 04-2233/2 od 29.02.2024.godine, koji čine sastavni dio ovih uslova.</p>
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:</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>

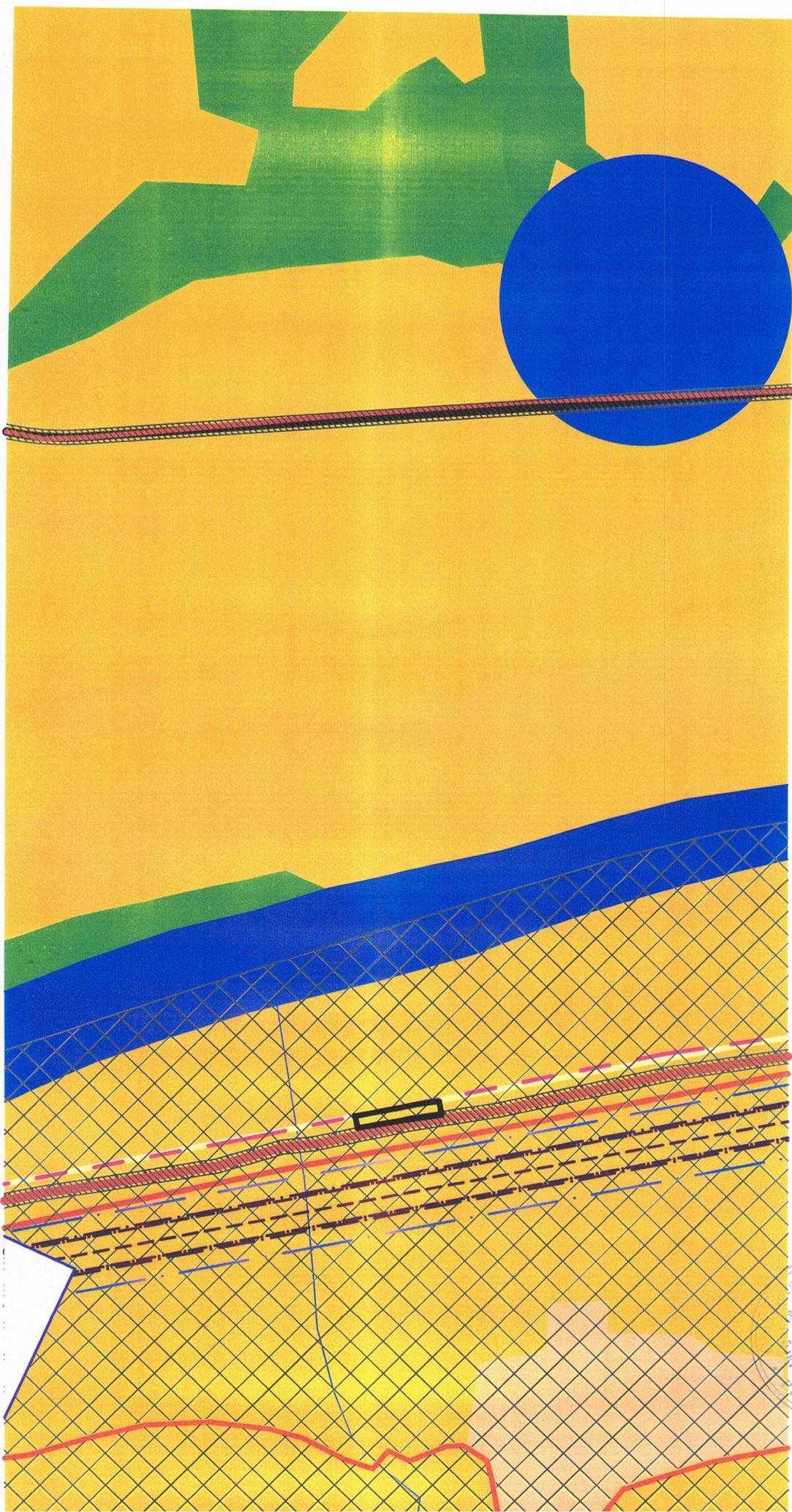
	<p>-sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/;</p> <p>-sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i</p> <p>-adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp 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.</p> <p>Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).</p>
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:</p> <p>Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.</p> <p>Meteorološki podaci: 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. Najtopliji 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 mjesečni 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 fluvimetrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu 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. Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna 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	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>

	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	katstarske parcele 139 i 140/2 KO Potkrajci
	Površina urbanističke parcele	500m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	kao u postojećem stanju
	Maksimalni indeks izgrađenosti	kao u postojećem stanju
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	kao u postojećem stanju
	Maksimalna spratnost objekata	kao u postojećem stanju (Su+P+Pk)
	Maksimalna visinska kota objekta	kao u postojećem stanju
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu :</p> <p>stanovanje (na 1.000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm); fakulteti (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm); restorani (na 1.000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm.</p> <p>poslovanje (na 1000m² poslovnog prostora)----- -----30 PM.</p> <p>Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.</p>

<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>Rekonstrukciju 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.</p> <p>U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.</p> <p>Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.</p> <p>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>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<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"> -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata <p>U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade -Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije -Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) -Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve

		<p> mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. </p> <ul style="list-style-type: none"> -Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. -Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. <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 zgrada. </p> <p> Zato je potrebno: </p> <ul style="list-style-type: none"> -Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog 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 -Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima -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 -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu -Niskoenergetske tehnologije za grejanje i
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće</p> <p>-Kad god je to moguće, višak toplote 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>
21	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - U spise predmeta - Arhivi. 	
22	<p>OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Dobriła Bugarin</p> <p><i>Bugarin</i></p>
23	<p>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</p>	<p>Haris Šahman</p>
24	<p>M.P.</p> 	<p>potpis ovlašćenog službenog lica</p> <p><i>Haris Šahman</i></p>
25	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> -Grafički prilozi iz planskog dokumenta -Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	<p>1.Saobraćajmo tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br.04-2233/2 od 29.02.2024.godine izdati od strane Uprave za saobraćaj iz Podgorice.</p> <p>2.Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br.395 od 01.03.2024.godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.</p>





LEGENDA :

-  POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena generalna urbanistička razrada
-  Površine ostalih naselja
-  Izdvojeno građevinsko zemljište
-  Poljoprivredne površine
-  Šumske površine
-  Ostale prirodne površine
-  Vodene površine
-  Zaštićena područja
-  Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
-  Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NASELJA:

-  Centar regionalnog značaja
-  Opštinski centar
-  Lokalni centar
-  Sekundarni lokalni centar
-  Ostala naselja

-  Detaljni prostorni plan auto puta Bar-Boljani (zona uticaja auto puta)
-  Prostorni plan posebne namjene Bjelasica-Komovi

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

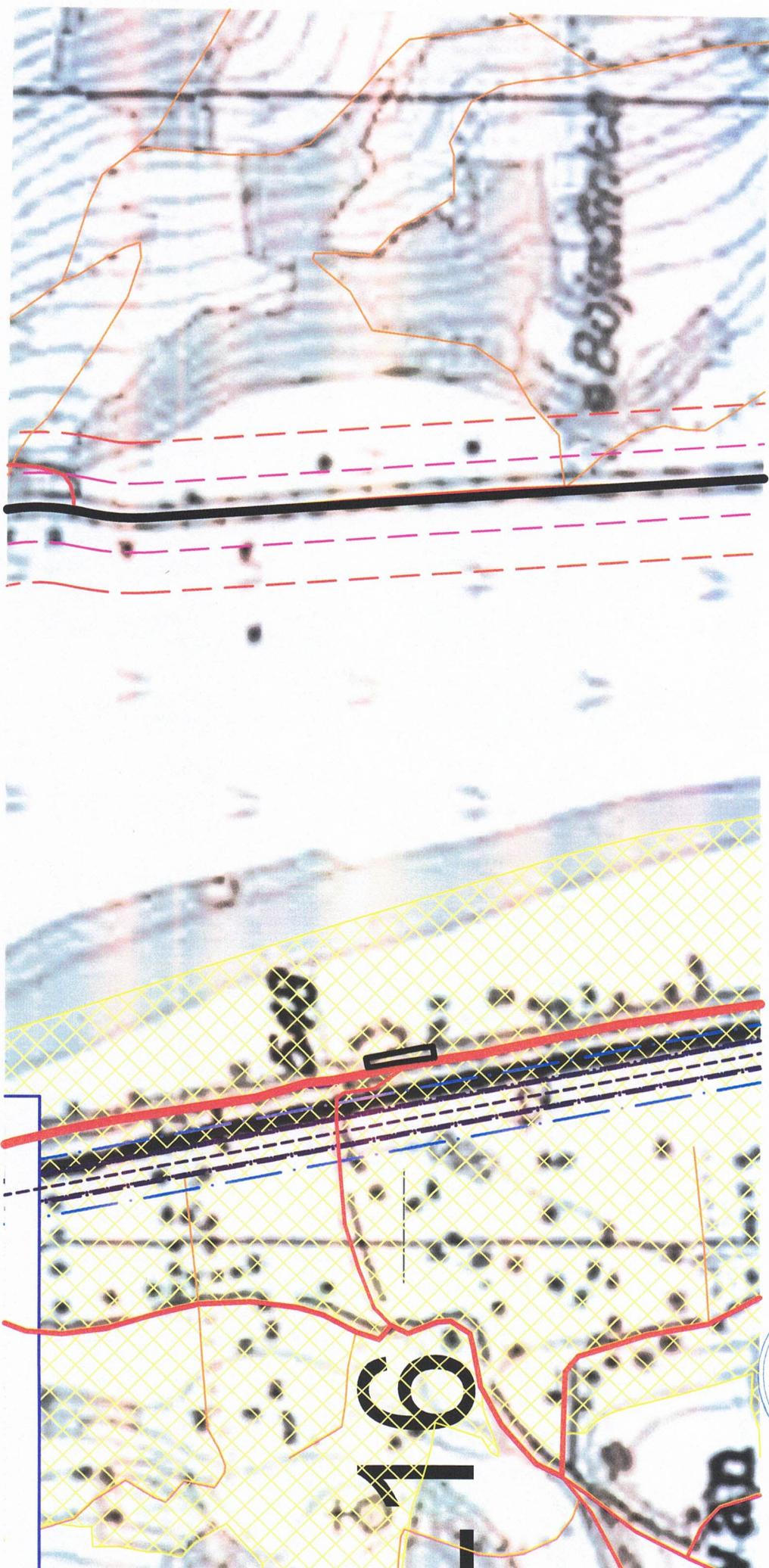
Legenda

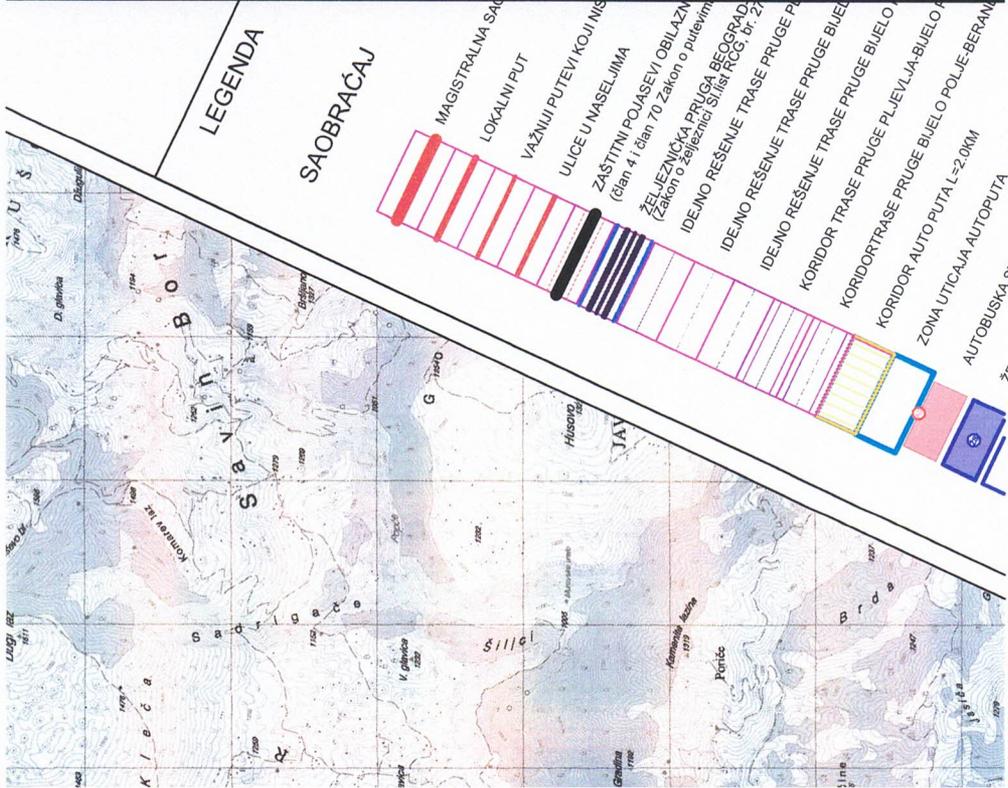
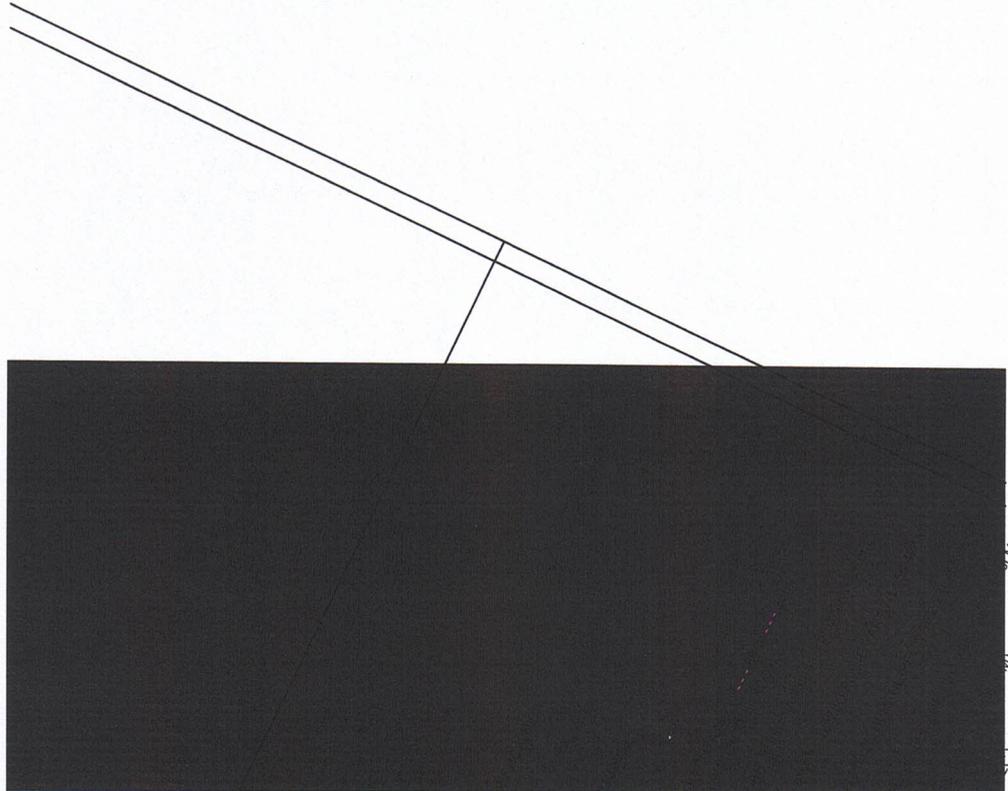
-  Granica PUP-a
-  Opštinska granica
-  Državna granica

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Planirana namjena površina

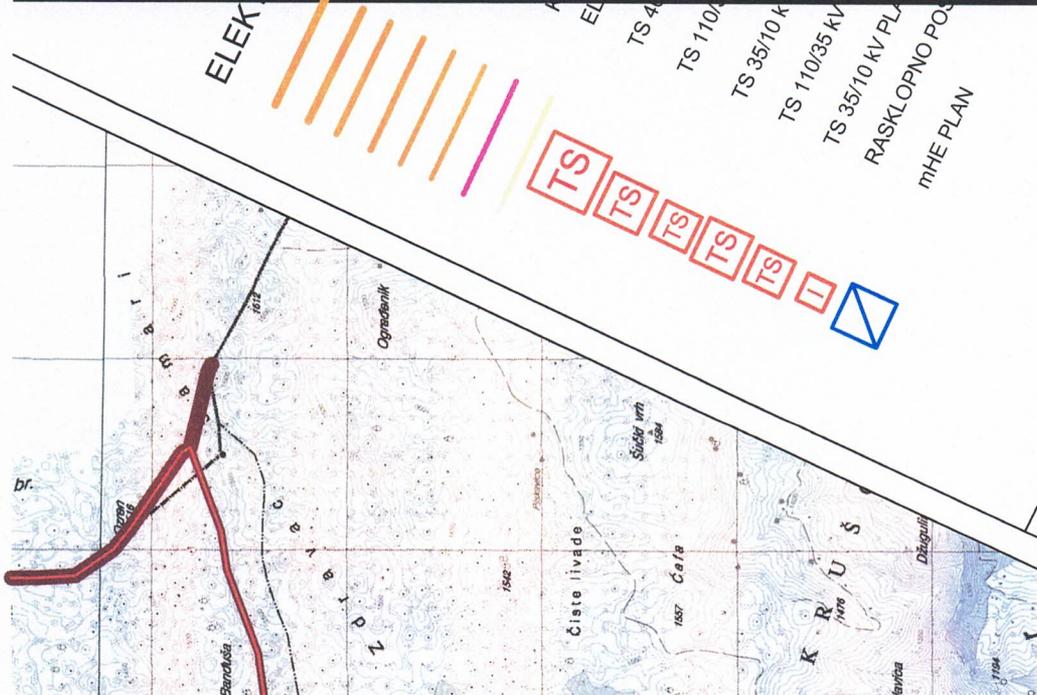
INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:30000
	Broj lista
	01





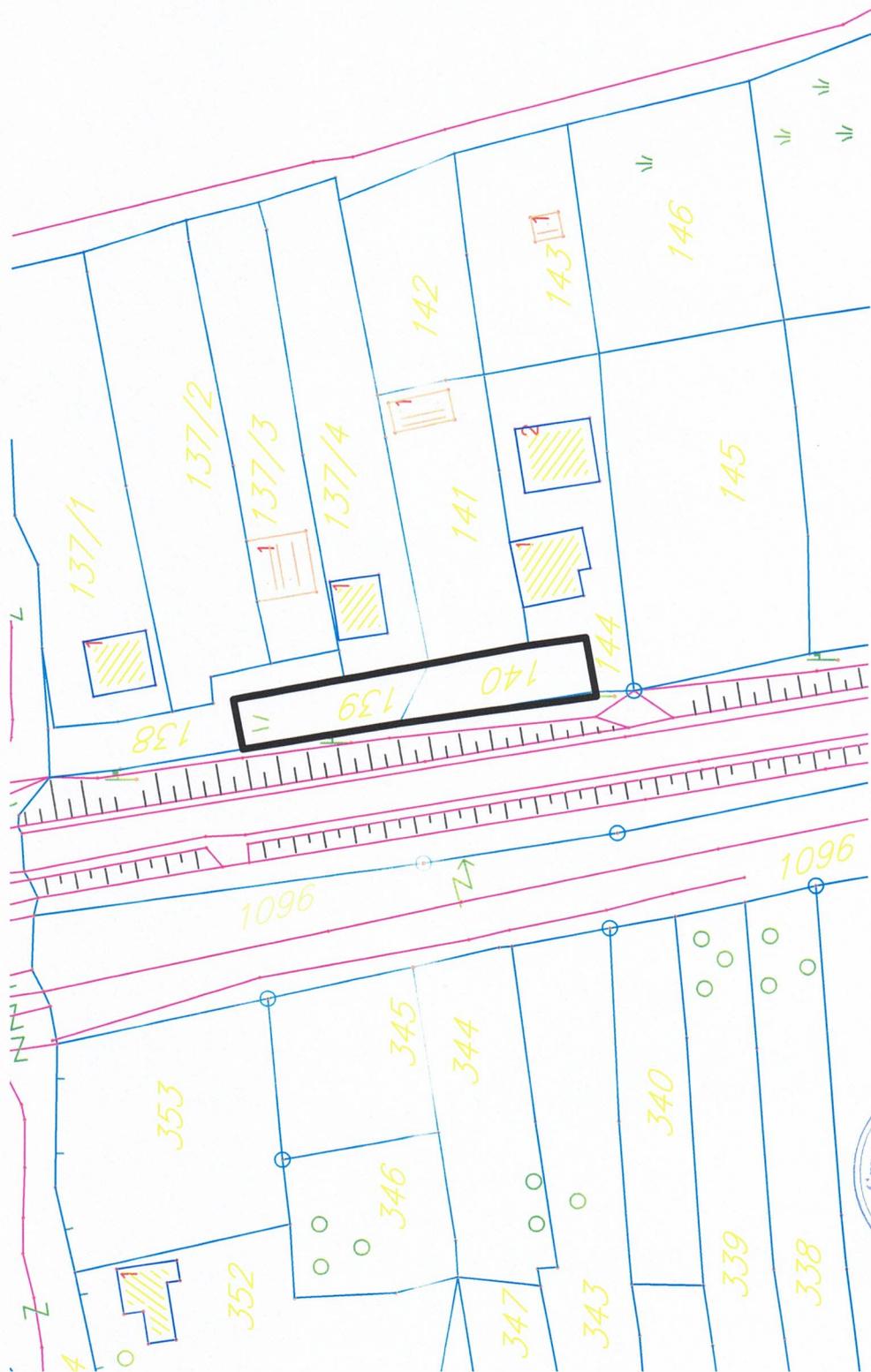


...CT POSTOJEĆI
 ...NE TELEFONIJE POSTOJEĆA
 ...ANICA MOBILNE TELEFONIJE PLANIRANA
 ...KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA
 ...AGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM
 ...JEĆI OPTIČKI KABAL U VLASNIŠTVU ŽICG
 ... POSTOJEĆA



RIJE

RIJEKA LIM





CRNA GORA
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Broj: 06/4-332/23-503-59/4
Dana, 06.12.2023.godine

OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
RJEŠENJE JE IZVRŠNO

Dana 21. 12. 2023 godine

Ovlašćeno lice



Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu DOO "BUS" za legalizaciju dijela poslovnog objekta, na katastarskoj parceli br. 139 KO Potkrajci u naselju Sutivan u Bijelom Polju, na osnovu čl.10 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje („Sl.list RCG“ – opštinski propisi br.48/18, 25/19, 34/21, 6/22 i 7/22), Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl.list RCG“ – opštinski propisi br.07/14 i 96/22), 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 DOO "BUS" iz Bijelog Polja, legalizacija bespravno sagrađenog dijela poslovnog objekata upisanog u posjedovnom listu 865 KO Potkrajci kao objekat broj 1 sa prekoračenjem građevinske dozvole u etaži suteran u površini 50,56 m² u etaži prizemlje u površini 34 m² i cjelokupne etaže potkrovlje u površini 129 m², na katastarskoj parceli br. 139 KO Potkrajci, u zahvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Bijelo Polje u naselju Sutivan u Bijelom Polju.
Ukupna bruto površina osnove objekta je 176 m², neto površina objekta je 368 m² od čega bespravno sagrađeni dio površine 213 m² a spratnost objekta suteran, prizemlje i potkrovlje (Su+Pr+Pk).
2. Vlasnik bespravnog objekta iz stava 1 ovog rješenja dužan je da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja, uskladi spoljni izgled bespravnih objekata sa zahtjevima određenim smjernicama br. 06/4-332/23-503-59/3 od 06.12.2023.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, obratilo se DOO "BUS" iz Bijelog Polja, dana 04.12.2023.godine, za legalizaciju dijela objekata na katastarskoj parceli br. 139 KO Potkrajci u naselju Sutivan u Bijelom Polju.
Uvidom u dostavljeni izvještaj privrednog društva iz člana 124 Zakona o planiranju prostora i izgradnja objekata - DOO "ORTO PROJEKT" iz Bijelog Polja br.12-I/11/2022 od 30.11.2022.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku iz člana 155 istog zakona i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta utvrđeno je da se objekat 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:

- Uvjerenje broj 08-041/23-677 od 05.12.2023.godine izdato od strane Uprave javnih prihoda Opštine Bijelo Polje, da je vlasnik bespravno izgrađnog dijela objekata regulisao obaveze po osnovu naknade za urbanu sanaciju;
- Izveštaj privrednog društva iz člana 124 Zakona o planiranju prostora i izgradnja objekata - DOO "ORTO PROJEKT" iz Bijelog Polja br.12-I/11/2022 od 30.11.2022.godine o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku iz člana 155 istog zakona i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta;
- fotografije svih fasada bespravnog objekta u jpg formatu minimalne rezolucije 2 megapiksela;
- Posjedovni list 865 – KO Potkrajci, br.105-919-7952/2023 od 04.12.2023.godine za katastarsku parcelu br.139 sa upisanim poslovnim objektom bruto površine osnove 176 m² sa teretom: "prekoračenje građevinske dozvole" na etažama suteran, prizemlje i potkrovlje;
- Geodetski elaborat etažne razrade objekata na katastarskoj parceli br. 139 KO Potkrajci, broj 43/1-20 od 10.04.2020.godine, urađen od strane PROSTOR-PROJEKT DOO iz Podgorice, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Bijelo Polje – dana 25.11.2022. godine;
- Analizu statičke i seizmičke stabilnosti i izjavu privrednog društva DOO "ORTO PROJEKT" iz Bijelog Polja broj 12-AN/11/2022 od 30.11.2022. godine, koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, i izjavu privrednog društva da je bespravni objekat na katastarskoj parceli broj 139 KO Potkrajci stabilan i siguran 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/smjernicama važećeg planskog dokumenta".

Članom 158 Zakona propisano je da se radi legalizacije objekta dostavlja 1) dokaz o riješenim 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 500m² 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 obavezno 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 smjericama za usklađivanje spoljnog izgleda iz planskog dokumenta donosi glavni gradski arhitekta.

Rješavajući po podnesenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta i važeći planski dokument (PUP opštine Bijelo Polje), 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 rješenja.

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

OBRADILA

Budimka Bošković



VD SEKRETAR

Haris Šahman



Dostavljeno:

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



Područna jedinica: Bijelo Polje

Katastarska opština: Podkrajci

SKICA ODRŽAVANJA PREMJERA

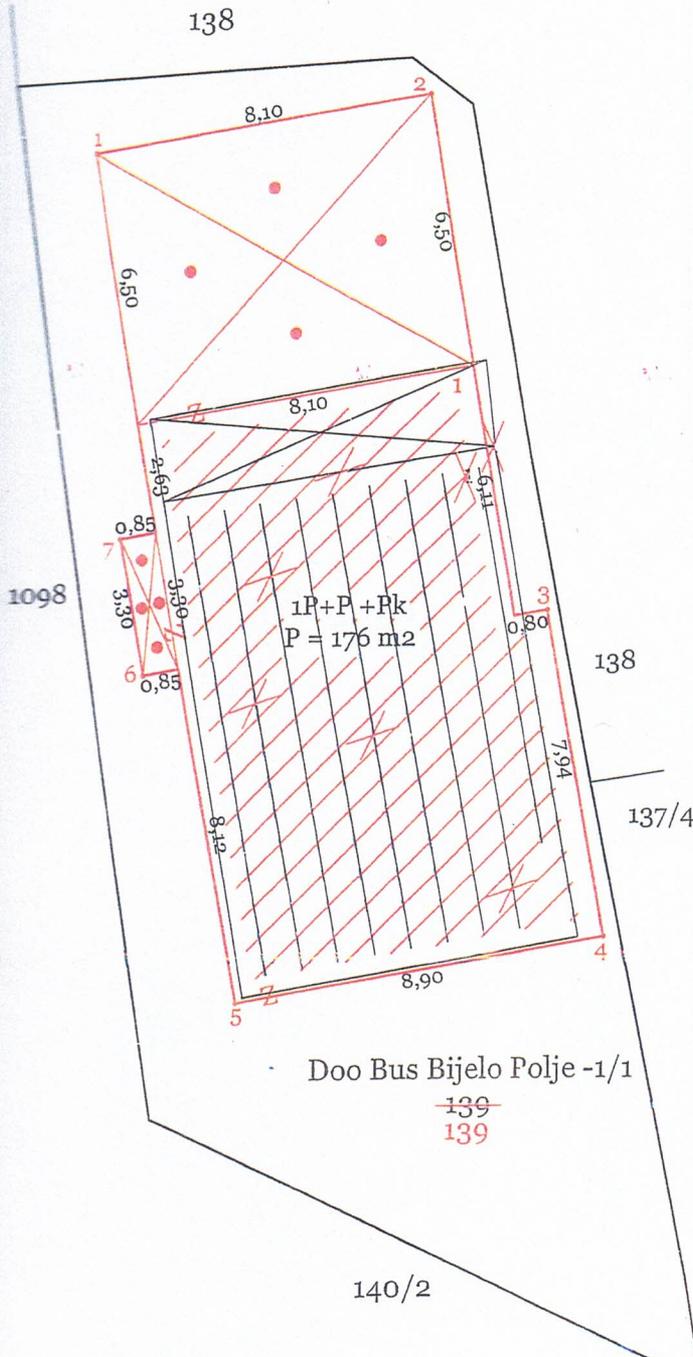
List nepokretnosti: 865

Broj parcele: 139

Broj objekta 1

SNIMANJE OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI

139



Koordinate detaljnih tacaka snimljenog objekta

1.7400565.34	4772516.18
2.7400573.32	4772517.57
3.7400576.27	4772505.28
4.7400577.63	4772497.46
5.7400568.86	4772495.93
6.7400566.63	4772503.79
7.7400566.06	4772507.04

PROSTORPROJEKT d.o.o.

Obradio, dana 05.04.2020.god

Geometar, Ivanović M. Goran



potpis

Spisak prijava2020god.

Spisak promjena2020god.



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Pisarnica: Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba za zajedničke poslove

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Prilazno: 06. 03. 2024

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		06 332/24-71/6		

Broj:04-2233/2

Podgorica, 29.02.2024.godine

OPŠTINA BIJELO POLJE

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

PREDMET: DOO „BUS“ iz Bijelog Polja , saobraćajni priključak za rekonstrukciju postojećeg objekta

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Opštine Bijelo Polje - Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora** br.06/2-332/24-71/4-5 od 22.02.2024.godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-2233/1 od 26.02.2024. godine a za potrebe investitora **DOO „BUS“ iz Bijelog Polja** , radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta za u postojećim gabaritima i namjeni na katastarskim parcelama broj 139 i 140/2 KO Potkrajci zahvatu PUPa Bijelo Polje, a shodno članu 17 Zakona o putevima („Sl. List CG,, br.82/20) konstatuje sljedeće

Katastarske parcele broj 139 i 140/1, KO Potkrajci, povezanost sa magistralnim putem M-2 ostvaruje preko postojećeg izgrađenog priključka koji je potrebno koristiti i nakon rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima.

Nikakvi radovi na Magistralnom putu M-2 nijesu mogući.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić
Ljubica Božović, dipl. Ing. geod.

L. Božović

DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



DIREKTOR
Radomir Vuksanović

Radomir Vuksanović



D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnička služba: 050/431-006
e-mail: vodovodbp@t-com.me
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-G,
Šifra djelatnosti 41000

CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

OPŠTINA BIJELO POLJE
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE
PROSTORA
84000 BIJELO POLJE

Datum: 01.03.2024.god.
Djelotvorni broj: 395

05-03-2024

06 332/24-71/4

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu DOO „BUS“ iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima i namjeni na kat. parc. br. 139 i 140/2 KO Potkrajci.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/2-332/24-71/3-5 od 22.02.2024.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 139 i 140/2 KO Potkrajci.

Vodovodna mreža HDPE Ø110mm prolazi sa desne strane puta Bijelo Polje - Prijepolje gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 139 i 140/2 KO Potkrajci. Vodovodna mreža prolazi u neposrednoj blizini postojećeg objekta koji se rekonstruiše na udaljenosti od oko 0,5m. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **2,0 bar**. Za priključenje objekta planirati armirano – betonski vodomjerni šaht **unutrašnjih dimenzija 110x110x100cm**, sa ugradnjom **metalnog poklopca Ø600mm ili 60x60cm** od lima. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu 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. Prečnik priključne linije treba da je prema hidrauličkom proračunu. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica predvidjeti vodomjere za svaku jedinicu posebno. U slučaju postojanja hidrantske mreže predvidjeti zaseban vodomjer za hidrantsku mrežu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.*

Fekalna kanalizacija ne postoji za ovo naselje. 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

D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“
Bijelo Polje
Tehnički rukovodilac



K.O.

RIJEKA LIM

RIJEKA LIM

B.G.

1093



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/24-2/19-DJ

Datum: 19.02.2024.



Katastarska opština: POTKRAJCI

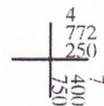
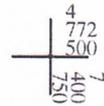
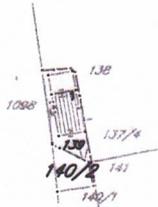
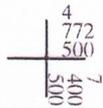
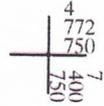
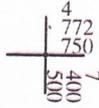
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 139, 140/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

M. K. ...

Ovjerava
Službeno lice:

M. K. ...



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-825/2024

Datum: 19.02.2024.

KO: POTKRAJCI

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 OPŠTINE B. POLJE BR.06/2-332/24-71/1-5, , za potrebe SL. , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 865 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0000002144565	DOO BUS BIJELO POLJE M.DIZDAREVIĆA Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele								
Blok	Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
139		2 10	POD-RUM Zemljiste uz poslovni objekat	0	185	0.00	33/2023 865/7	
139	1	2 10	POD-RUM POSLOVNI OBJEKAT	0	176	0.00	12/2024 865/7	
140	2	2 10	PODRUM PAŠNJAK	2	139	0.24	9/2017 865/7	
Ukupno					500	0.24		

- 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).



Načelnik: 9

Madžgalj Rajko

Madžgalj Rajko, dipl pravnik