

DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta: Rutović Rajka

<i>Ime i prezime odgovornog lica:</i>	Rutović Rajka
<i>Kontakt osoba</i>	Rutović Rajka
<i>Telefon</i>	068 039 154

Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta: OBJEKTI ZA SMJEŠTAJ TURISTA SA
PRATEĆIM UGOSTITELJSKIM OBJEKTOM
(P+0)

<i>Lokacija:</i>	KP 2247 KO MAJSTOROVINA, U ZAHVATU PUP-A, OPŠTINA BIJELO POLJE
------------------	---

2. OPIS LOKACIJE

Predmetna lokacija je smještena na katastarskoj parceli KP 2247 KO Majstorovina i nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja. Kroz parcelu KP2247 prolazi asfaltni put, a na istočnoj strani od KP 2247 prolazi makadamski put sa oznakom KP 4433.

Parcela 2247 se nalazi na prilično strmom terenu, i razlika u nivelaciji između najniže i najviše tačke na terenu iznosi cca 50.20m.



Karta 1: Položaj predmetne lokacije, Bijelo Polje

Izgradnja je definisana urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, opština Bijelo Polje br 06/5-332/2-53/4-26 od 13.02.2025. godine. Omogućena je izgradnja objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja sa sledećim parametrima:

- Površina urbanističke parcele KP 2247: 14087m²
- Indeks zauzetosti: -
- Indeks izgrađenosti: -
- Max BGP 400m²
- Max spratnosti: P+1+Pk
- Max visina: -
- Parkiranje: restorani (na 1000m²) – 60PM (20-100PM)
- Stanovanje (na 1000m²) – 8PM (6-9PM)

Karta 2: Šira lokacije planiranog projekta



Slika 1:Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Tipski bungalov

Red. Br.	prostorija	Neto (m ²)
PRIZEMLJE		
1.	Terasa	13,19
2.	Apartman	16,08
3.	Kupatilo	2,90
UKUPNO NETO PRIZEMLJA:		32,17
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:		39,71

Restoran

Red. Br.	prostorija	Neto (m ²)
PRIZEMLJE		
1.	Ulazni hol	12,07
2.	Recepcija	5,59
3.	Restoran	42,92
4.	Kuhinja	22,07
5.	Svlačionica	2,02
6.	WC za osoblje	2,02
7.	WC – žensko	1,41
8.	WC – muško	1,41
9.	Terasa	26,25
UKUPNO NETO PRIZEMLJA:		115,76
UKUPNO BRUTO PRIZEMLJA:		153,94

Suma površina objekta

Objekat	NETO POVRŠINA ETAŽE	BRUTO POVRŠINA ETAŽE
Bungalov (6 objekata)	193,02	238,26
Restoran	115,76	153,94
UKUPNO	308,78	392,20

Oblikovanje

Urbanistički pokazatelj	
Ukupna površina katastarskih parcela	1 4087m ²
Površina prizemnih etaža	392,20
Bruto razvijena građevinska površina	392,20
Indeks zauzetosti	0,028
Indeks izgrađenosti	0,028

Postignuti parametri su manji od zadatih maksimalnih vrijednosti.

Konstrukcija i primijenjeni materijali

Konstruktivni sistem čine AB stubovi kao vertikalni nosači i AB grede i serklaži kao horizontalni nosači. Zidovi su ispunjeni giter blokom debljine 20cm, a u bungalovima pregradni zid između apartmana i kupatila je giter blok d=15cm.

Fasada restorana je obložena termoizolacijom i kao završnim slojem -bavalit RAL 9016, i fasadni kamen pravougaonog oblika u nijansama sive boje kamena.

Fasada bungalova je obložena termoizolacijom, a završni slojevi čine kamen i drvo. Kamenom se oblaže serklaž i potporni zidovi, a drvetom se oblaže fasada bungalova.

Obrada poda restorana je keramika, a u bungalovu drvo.

Fasadna stolarija je od PVC profila sa termo prekidom. U restoranu, stolarija je u nijansi sive boje antracit RAL 7016, a u bungalovima, stolarija je PVC plastificirana u boji drveta.

Prilaz objektima je predviđen od lomljenog neklizajućeg kamena, kojim se oblažu stepenište, potporni zidovi, i platoi.

Parking prostor za restoran je smješten sa gornje strane asfaltnog puta na KP 2247, i predviđeno je 10 parking mjesta.

Parking prostor za bungalov je smješten sa donje strane put, uz bungalove, ipredviđeno je da svaki bungalov ima svoj parking prostor, tj 6 obezbijedeno je 6 parking mjesta, što zadovoljava date parametre.



Slika br.3: Planirani izgled projekta

Uređenje terena

Lokacija se nalazi u KO Majstorovina. Teren je u prilično strmom padu cca 50.20m. Kroz predmetnu parcelu prolazi prilazni asfaltni put, a projektom je predviđeno postavljanje objekata sa obje strane puta i to restorana sa gornje (lijeve) strane i 10 parking mjesta, gdje se prilaz objektu asfaltiran, akaskadni potporni zidovi su obloženi kamenom nepravilnog oblika. Sa donje (desne) strane puta postavljeni su bungalovi (6 kom.) pored kojih je obezbijeđeno parking mjesto i stepenište obloženo neklizajućim kamenom, kojim je obezbijeđen prilaz do bungalova. Bungalovi sa donje strane su oslonjeni na potporni zid obložen kamenom. Ostatak parcele je pokriven zelenilom (autohtono drveće i drugo bilje) i čini 90,50% predmetne parcele.

Instalacije

Planirani **objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom (P+0)**, koji se nalaze na lokaciji **KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje**, biće opskrbljeni svim potrebnim instalacijama u skladu sa važećim tehničkim i sanitarnim propisima. Predviđene instalacije obuhvataju **vodovod, kanalizaciju, elektroenergetsku mrežu** kao i sistem za **odlaganje otpada**, a njihovo izvođenje i priključci definišće se na osnovu uslova izdatih od strane nadležnih javnih preduzeća.

Kanalizacija

Odvodnja fekalnih i oborinskih voda sa planiranih objekata projektovana je u skladu sa uslovima propisanim od strane nadležnog javnog preduzeća. Način priključenja na kanalizacioni sistem definisan je kroz **projekat vodovoda i kanalizacije**, gdje su obrađeni svi tehnički aspekti – od kapaciteta kolektora, preko materijala i dimenzija cjevovoda, do kontrolnih šahtova i uslova za održavanje.

Ukoliko na predmetnoj lokaciji nije trenutno izgrađena javna kanalizaciona mreža, biće primijenjena privremena tehnička rješenja, kao što je upojni bunar odgovarajućeg kapaciteta, uz obavezu naknadnog priključenja na planirani gradski kolektor, čim isti bude dostupan. Poseban akcenat stavlja se na razdvajanje fekalne i oborinske kanalizacije, čime se obezbjeđuje funkcionalnost sistema i smanjuje opterećenje na prečištače otpadnih voda.

Vodovod

Objekat će biti priključen na **buduću javnu vodovodnu mrežu**, u skladu sa uslovima koje propisuje nadležno javno preduzeće. Detaljna tehnička razrada priključka definisana je kroz projekat vodovoda i kanalizacije, a obuhvata odabir cjevovoda, predviđene tačke priključka i osiguranje dovoljnog pritiska i kapaciteta vodosnabdijevanja. Na ovaj način obezbjeđuje se kontinuirano i higijenski ispravno snabdijevanje vodom, kako za potrebe smještajnih kapaciteta, tako i za prateći ugostiteljski objekat.

Elektroenergetska mreža

Priključak novih objekata na **niskonaponsku elektroenergetsku mrežu** projektovaće se shodno uslovima i tehničkim preporukama koje izdaje **EPCG**. Uslovi obuhvataju potrebnu snagu priključka, lokaciju trafostanice (ako je potrebna), zaštitu od preopterećenja i osiguranje stabilnog napajanja. Elektroinstalacije u objektima dimenzionisane su tako da zadovolje potrebe korisnika, uključujući turistički smještaj, ugostiteljske sadržaje i zajedničke tehničke sisteme.

Odlaganje otpada

Za potrebe zbrinjavanja komunalnog otpada predviđeno je postavljanje **manjih kontejnera** u neposrednoj blizini objekata i na prilazu parceli, na lokacijama gdje je moguće obezbijediti nesmetan pristup specijalnim vozilima **JP Čistoća**. Na ovaj način obezbjeđuje se redovno pražnjenje i odvoz otpada, što je od posebne važnosti za turističke objekte. Uz standardne kontejnere, preporučuje se i postavljanje manjih posuda za selektivno odlaganje otpada (plastika, staklo, papir), čime se doprinosi održivom upravljanju otpadom i smanjenju ekološkog opterećenja na lokaciji.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata* („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja razmatrane su u odnosu na karakteristike lokacije i planiranog projekta – objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom (P+0) na katastarskoj parceli br. 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, opština Bijelo Polje.

Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

- Projekat je lokalnog karaktera i realizuje se na jasno definisanoj urbanističkoj parceli u naselju Majstorovina, na području opštine Bijelo Polje.
- Uticaj je ograničen na neposredno okruženje same lokacije i ne obuhvata širi geografski prostor.
- Objekat je namijenjen turističkom smještaju i ugostiteljstvu, sa ograničenim brojem korisnika, pa je i broj ljudi koji bi mogao biti pogođen eventualnim uticajima mali i odnosi se prvenstveno na korisnike objekta i susjedne stanovnike.

Priroda uticaja (zagađenje vazduha, vode, zemljišta, gubitak biološke raznolikosti)

Zagađenje vazduha:

- U fazi izgradnje očekuje se privremeno povećanje emisije prašine i izduvnih gasova usljed rada građevinske mehanizacije i transporta materijala.
- U fazi eksploatacije – s obzirom na namjenu objekta i relativno malu frekvenciju saobraćaja – emisije su zanemarljive.

Vode:

- Predviđen je priključak na planiranu kanalizacionu mrežu, u skladu sa uslovima nadležnog javnog preduzeća i projektom vodovoda i kanalizacije.
- Uz pravilno projektovan i održavan sistem, ne očekuje se negativan uticaj na podzemne i površinske vode.
- U fazi gradnje postoji minimalan rizik od kontaminacije (curenje goriva i ulja), koji se prevenira standardnim mjerama zaštite.

Zemljište:

- Tokom izvođenja radova biće zahvaćen površinski sloj zemljišta, ali bez trajnog gubitka zemljišnog potencijala.
- Planirano je uređenje dvorišta i formiranje pristupnih staza i površina, čime se smanjuje erozija i obezbjeđuje stabilnost tla.

Biološka raznolikost:

- Moguće je uklanjanje dijela niskog rastinja i travnatih površina, ali bez značajnog uticaja na staništa zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta.
- Lokacija se ne nalazi u blizini zaštićenih prirodnih dobara niti ekološki osjetljivih zona.

Jačina i složenost uticaja

- Uticaji su malog intenziteta i jednostavne prirode.
- Uglavnom su ograničeni na fazu izgradnje i njima se može lako upravljati kroz tehničke i organizacione mjere.

Vjerovatnoća uticaja

- U fazi građenja vjerovatnoća uticaja je srednja, ali privremena i kontrolisana (npr. buka, prašina, otpad).
- U fazi korišćenja objekta, uticaji su minimalni i svedeni na redovno generisanje manjih količina komunalnog otpada.

Kumulativni uticaji sa postojećim projektima

- Ne očekuju se značajni kumulativni uticaji.
- Objekat se uklapa u postojeću prostorno-urbanističku matricu i infrastrukturne kapacitete, bez preopterećenja okruženja.

Prekogranična priroda uticaja

- Zbog lokalnog karaktera projekta i vrste djelatnosti, isključena je mogućnost prekograničnih uticaja.

Mogućnost smanjivanja uticaja

- Projektom su već predviđene tehničke mjere zaštite životne sredine:
 - priključak na planirani sistem kanalizacije,
 - pravilno upravljanje građevinskim i komunalnim otpadom,

- uređenje i stabilizacija terena,
 - obezbjeđivanje prostora za odlaganje otpada sa nesmetanim pristupom specijalnim vozilima,
 - primjena energetski efikasnih materijala i tehnologija (termoizolacija, stolarija, rasvjeta).
- Ove mjere značajno smanjuju ili u potpunosti eliminišu potencijalne negativne uticaje.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Analizom planiranih aktivnosti u fazi izgradnje i eksploatacije objekata za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom (P+0), na katastarskoj parceli br. 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a Opštine Bijelo Polje, identifikovani su mogući značajni uticaji na životnu sredinu.

Iako se radi o objektima manjeg kapaciteta i niske spratnosti, uz ugradnju svih potrebnih instalacija (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, sistemi za odlaganje otpada), pojedini uticaji mogu biti prisutni, naročito u fazi izgradnje i početne eksploatacije, pa ih je potrebno kontrolisati primjenom predviđenih mjera zaštite.

Mogući značajni uticaji u fazi izgradnje objekta

Zagađenje vazduha

- Tokom izvođenja radova moguće je privremeno povećanje koncentracije prašine i izduvnih gasova od građevinskih mašina i transportnih vozila.
- Uticaj je vremenski ograničen i smanjuje se organizacijom gradilišta, zalivanjem površina i redovnim održavanjem mehanizacije.

Zagađenje zemljišta i voda

- Postoji umjeren rizik od prosipanja goriva, ulja i hemikalija prilikom rada mašina, kao i tokom ugradnje kanizacionih instalacija i priključaka.
- Preventivne mjere uključuju privremena skladišta sa zaštitom, kontrolu curenja i pažljivu manipulaciju građevinskim materijalima.
- Posebno je važno pravilno izvođenje priključka na fekalni i oborinski sistem kako bi se spriječilo privremeno zagađenje podzemnih voda.

Buka i vibracije

- Građevinska mehanizacija i rad na trasama instalacija mogu privremeno povećati nivo buke i vibracija.
- Uticaj je kratkotrajan i ograničen na neposredno okruženje.

Otpad

- Tokom građenja generisaće se građevinski otpad (šut, ambalaža, ostaci instalacionog materijala).

- Neophodno je selektivno prikupljanje i odvoz putem ovlašćenih operatera.
- Poseban nadzor potreban je pri rukovanju PVC cijevima, elektroinstalacionim kablovima i ambalažom od hemikalija.

Mogući značajni uticaji u fazi funkcionisanja objekta

Upravljanje otpadnim vodama

- Objekti će biti priključeni na fekalnu i oborinsku kanalizaciju shodno uslovima javnog preduzeća.
- Pravilno izvedene instalacije, uz redovno održavanje, eliminišu rizik od izliva i kontaminacije zemljišta i voda.

Vodovodna mreža

- Objekat će biti priključen na buduću vodovodnu mrežu.
- Redovno održavanje instalacija spriječiće gubitke vode i nepotrebno opterećenje komunalnog sistema.

Elektroenergetska mreža

- Objekat će biti priključen na niskonaponsku mrežu u skladu sa tehničkim preporukama EPCG.
- Potrošnja električne energije biće u granicama standardne za ovakve turističko-ugostiteljske objekte, bez značajnijeg opterećenja sistema.
- Predviđena je mogućnost primjene energetski efikasnih uređaja i rasvjete radi smanjenja potrošnje.

Upravljanje komunalnim otpadom

- Očekuje se stvaranje komunalnog otpada (iz turističkog smještaja i ugostiteljskog dijela).
- Predviđeni su kontejneri postavljeni na lokaciji sa obezbijeđenim nesmetanim pristupom specijalnom vozilu Čistoće.
- Redovno odvoženje otpada sprečava negativne uticaje na zemljište, vodu i vazduh.

Saobraćaj i buka

- Saobraćaj posjetilaca i vozila za snabdijevanje biće umjerenog intenziteta, bez stvaranja prekoračenja buke ili zagađenja iznad dozvoljenih granica.

Uticaj na pejzaž i prostor

- Objekti su niske spratnosti i uklapaju se u lokalni ambijent.
- Instalacije su projektovane kao podzemne i vizuelno ne narušavaju prostor.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

S obzirom na prirodu planiranih objekata — turističkog karaktera sa pratećim ugostiteljskim sadržajem, kao i na činjenicu da se grade u okviru naseljenog područja bez posebnog režima zaštite životne sredine, predložene su sljedeće mjere za očuvanje kvaliteta životne sredine tokom svih faza realizacije projekta:

1. Mjere zaštite u toku izgradnje objekata

- **Ograničenje zone izvođenja radova**

Svi radovi će se izvoditi isključivo unutar granica katastarske parcele 2247 KO Majstorovina, bez zauzimanja susjednih površina ili poljoprivrednog zemljišta.

- **Zaštita zemljišta i voda**

Strogo je zabranjeno ispuštanje cementne vode, betonskog šuta, ulja, goriva i drugih tečnosti u zemljište. Privremena skladišta materijala biće formirana na utvrđenim lokacijama sa vodonepropusnom podlogom.

- **Uklanjanje i čuvanje humusa**

Plodni sloj tla biće uklonjen i deponovan na posebnoj lokaciji, radi kasnijeg korišćenja pri ozelenjavanju prostora oko objekata.

- **Smanjenje emisije prašine**

Na gradilištu se predviđa orošavanje puteva i površina tokom sušnih dana, kao i prekrivanje rastresitog materijala.

- **Ublažavanje buke**

Radovi se izvode samo u dozvoljenim dnevnim terminima, uz korišćenje tehnički ispravnih i servisiranih mašina.

- **Zbrinjavanje građevinskog otpada**

Otpad će se odvajati po vrstama (beton, metal, drvo, plastika) i odvoziti na ovlašćene deponije. Biće zabranjeno spaljivanje otpada na gradilištu.

- **Zaštita instalacija tokom radova**

Privremene elektroinstalacije na gradilištu biće izvedene u skladu sa standardima, uz obavezno uzemljenje i zaštitu od požara. Privremeni sanitarni čvorovi će imati hermetičke rezervoare za fekalne vode.

- **Edukacija izvođača**

Izvođači će biti upoznati sa obavezama po pitanju zaštite životne sredine i mjerama postupanja u slučaju incidentnih situacija (prosipanja goriva, požara i sl.).

2. Mjere zaštite u fazi funkcionisanja objekata

Upravljanje otpadnim vodama

- Objekti će biti priključeni na **sistem za prečišćavanje otpadnih voda putem biološke septičke jame** (s obzirom na nepostojanje gradske kanalizacione mreže u naselju).
- Instalacije će biti projektovane tako da spriječe infiltraciju neprečišćenih voda u zemljište i podzemne vode.
- Sistem prečišćavanja biće redovno servisiran, a talog odlagan u skladu sa važećim propisima.

Vodovodne instalacije

- Predviđena je racionalna potrošnja vode kroz ugradnju štedljivih slavina, tuševa i sistema za kontrolu curenja.
- Zabranjeno je neovlašćeno priključenje ili ispuštanje otpadnih voda u recipijente ili obližnje kanale.

Upravljanje komunalnim otpadom

- Biće obezbijeđeni posebni kontejneri za selektivno odlaganje: papir, plastika, staklo, metal i organski otpad.
- Otpad će se redovno odvoziti putem ovlašćenog komunalnog preduzeća.
- Biće zabranjeno nepropisno skladištenje, spaljivanje ili zakopavanje otpada u okolini.

Elektroenergetski sistem i potrošnja energije

- Ugradnja LED rasvjete i senzora pokreta u zajedničkim prostorijama.
- Klimatizacija i ventilacija biće energetski efikasna, sa filterima koji će se redovno mijenjati.
- Biće razmotrena primjena obnovljivih izvora energije (solarni paneli za toplu vodu i dio potrošnje električne energije).

Zaštita kvaliteta vazduha

- Klimatizacioni i ventilacioni sistemi moraće da se održavaju u ispravnom stanju.
- U upotrebi će biti sredstva za čišćenje i održavanje sa niskim sadržajem isparljivih organskih jedinjenja (VOC).

Kontrola buke

- Tehnička oprema (ventilatori, klimatizacija, agregati) mora biti smještena u izolovane tehničke prostorije, sa zvučnom zaštitom.
- Nivo buke u objektu i neposrednoj okolini neće smjeti da pređe zakonski dozvoljene granice.

Održavanje zelenih površina

- Prostor oko objekata biće ozelenjen autohtonim biljnim vrstama koje zahtijevaju manje održavanja.
- Biće primijenjeni sistemi racionalnog navodnjavanja.

Evidencija i kontrola

- Vodiće se evidencija o potrošnji vode i električne energije, količinama otpada i eventualnim incidentima.
- Objekat će sarađivati sa nadležnim službama i biti otvoren za inspekcijske kontrole.

3. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Plan hitne intervencije

Objekat mora imati izrađen Plan postupanja u slučaju akcidenata (izlivanje hemikalija, požar, havarija instalacija). U planu će biti jasno naznačeni kontakti nadležnih službi (ekološka i komunalna inspekcija, vatrogasna jedinica, hitna pomoć).

Opremljenost objekta

Biće obezbijedena oprema za prvu intervenciju: PP aparati, hidranti, apsorpciono sredstvo (pijesak, zeolit), zaštitna oprema. Skladištenje hemikalija i sredstava za održavanje obavljaće se u posebnim prostorima, sa kadama za prihvatanje curenja.

U slučaju izlivanja otpadnih voda

Prekinuti dotok, izvršiti sanaciju, spriječiti širenje i obavijestiti nadležne službe.

- **U slučaju požara**

Aktivirati sistem za dojavu, evakuisati korisnike prema planu i koristiti odgovarajuća PP sredstva.

- **Preventivne kontrole**

Redovno kontrolisati tehničku ispravnost instalacija: vodovodnih, kanizacionih, elektroenergetskih i ventilacionih sistema. Periodično provjeravati skladišta hemikalija i rezervnih energenata.

Primjenom svih navedenih mjera zaštite životne sredine, projekat neće izazvati trajne niti značajne negativne uticaje na lokalni ekosistem. Mjere su usklađene sa važećim zakonima iz oblasti zaštite životne sredine, voda, vazduha, otpada i prirode.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje objekata za smještaj turista (bungalovi), urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sljedeća:

Zakonska regulativa:

- ***Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata*** – objavljen u “Sl. list CG” br. 19/2025
- ***Zakon o životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19
- ***Zakon o zaštiti prirode*** – “Sl. list CG” br. 54/16, uz izmjene iz 18/19 i 84/24
- ***Zakon o vodama*** – “Sl. list CG” br. 27/07, i dopune br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17
- ***Zakon o zaštiti vazduha*** – “Sl. list CG” br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19 i 84/24
- ***Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 28/11, 01/14 i 02/18
- ***Zakon o upravljanju otpadom*** – “Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24
- ***Zakon o komunalnim djelatnostima*** – “Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24

Pravilnici i uredbe

- ***Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije za elaborat procjene*** – “Sl. list CG” br. 19/19
- ***Pravilnik o graničnim vrijednostima buke...*** – “Sl. list CG” br. 60/11
- ***Pravilnik o načinu praćenja kvaliteta vazduha*** – “Sl. list CG” br. 21/11 i 32/16
- ***Uredba o graničnim vrijednostima emisija iz stacionarnih izvora*** – “Sl. list CG” br. 10/11
- ***Pravilnik o dozvoljenim količinama štetnih materija u zemljištu*** – “Sl. list RCG” br. 18/97
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa površinskih voda*** – “Sl. list CG” br. 25/19
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa podzemnih voda*** – “Sl. list CG” br. 52/19

- **Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada** – “Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16
- **Uredba o skladištenju otpada** – “Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15

Planska dokumentacija i drugi izvori podataka:

- Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>
- Strateški plan razvoja opštine Bijelo Polje 2022-2026.godine; Opština Bijelo Polje; 2022.
- Lokalni akcioni plan zaštite biodiverziteta Bijelog Polja 2018 – 2022; Nacrt, Opština Bijelo Polje
- Lokalni plan zaštite životne sredine Bijelog Polja 2020.-2024. Opština Bijelo Polje, Sekretarijat za ruralni i održivi razvoj, 2019.
- www.googleearth.com



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Adresa: Ulica Slobode bb
84000 Bijelo Polje
Crna Gora
tel: +382 (050) 432 921
fax: +382(050) 432 921

Br:06/5-332/25-53/5-26

12.02.2025. god.

Za: Rutović Radojka

Adresa: Georgi Dimitrova 26
Podgorica
(068-039-154)
Kontakt – Miro Tomić , tel.067-811-510

Predmet: Dostava UTU

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi br.06/5-332/25-53/4-26 od 12.02.2025. godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta u funkciji turizma i rekreacije na lokaciji koju čini katastarska parcela br.2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, „Službeni list CG“, br.96/22).



SEKRETAR
Haris Šahman

Kontakt osoba: Haris Šahman
Sekretar Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora
tel: +382 69 351 766
email: urbanizam@bijelopolje.co.me

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

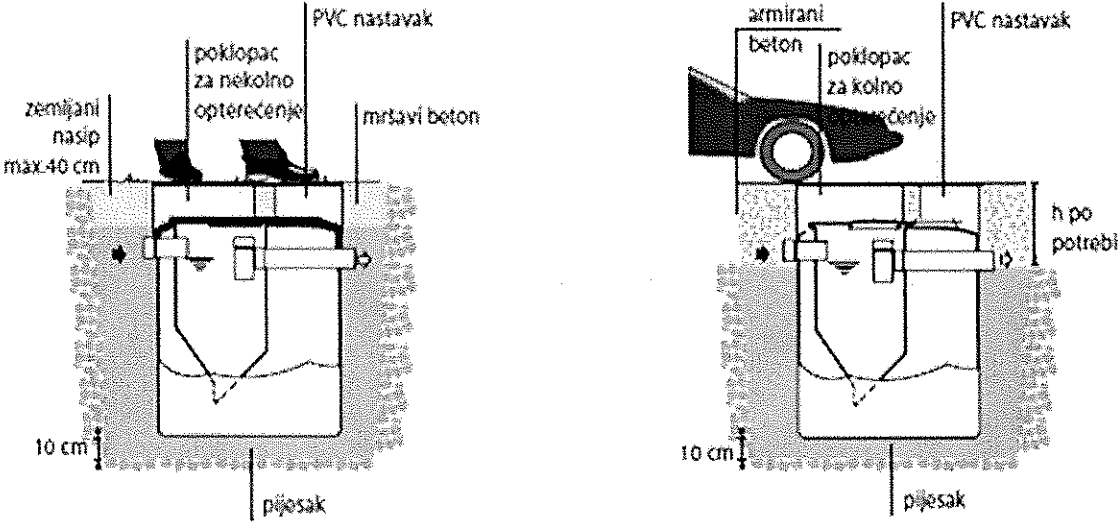
1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Broj:06/5-332/2-53/4-26 Bijelo Polje, 13.02.2025.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje , na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24, 073/24, 128/24), i podnijetog zahtjeva Rutović Rajke izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta u funkciji turizma i rekreacije na lokaciji koju čini katastarska parcela br.2247 KO Majstorovina, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, „Službeni list CG“, br.96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Rutović Rajka
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 913 – izvod KO Majstorovina, katastarska parcela br.2274 evidentirana je kao šume 4. klase, površine 14087 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Predmetna lokacija, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na šumskom zemljištu. U okviru ove namjene moguća je izgradnja: 1. objekti turističkog, vodnog i rekreativnog karaktera; 2. objekti za održavanje i eksploataciju šuma; 3. pristupne saobraćajne površine i prateća infrastruktura.	

7.2.	Pravila parcelacije
	Lokaciju za izgradnju čini katastarska parcela br.2247 KO Majstorovina, površine 14087 m ² .
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) se poklapa sa grancom katastarske parcele br.2247 KO Majstorovina prema nekategorisanom putu. Građevinska linija prema putu Ravna Rijeka- Jasikovac iznosi 10 m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 5 m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	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. 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 seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji 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. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izviđenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA , kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je: 1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.

	Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: 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 objekta. 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 mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja. Zaštita od požara: Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG2, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list CG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode ("Sl. list CG", br. 54/16).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Za površine planirane za turizam različitih kategorija neophodno je: - izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; turistički objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina; kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture; u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportski tereni, igrališta za djecu itd.
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, 40/11, 44/17 i 18/19), 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 /
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

	U stambenom dijelu dvorišta pored porodično-stambenog objekta dozvoljena je izgradnja ljetnje kuhinje, trijema, sušnice, peći za hljeb, mljekara i magacina za sopstvene potrebe. U stambenom dijelu dvorišta ne mogu se graditi ekonomski i poljoprivredni objekti.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama ("Sl.list RCG", br.27/07 i "Sl.list" CG, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18.
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG 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. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV. („Službeni list SFEJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom. Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 200 kV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.

	Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10kV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220 kV, i 110 kV (min. 25m od DV 110 kV, odnosno 30m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el. energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekta za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35 kV i 10 kV, odnosno u zoni od min. 5m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekta u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih usova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. <u>Ekološki bioprečistači - septičke bio jame</u> Ekološka osviješćenost vodi ka traženju čistih, energetski učinkovitijih i jednostavnih rješenja kada je u pitanju odvođenje otpadnih voda. Biološki uređaji su zamjena za klasične septičke jame, koje su ekološki neprihvatljive. Iz biološkog uređaja ispušta se pročišćena voda koja ne opterećuje okoliš, za razliku od klasične septičke jame. Biološki uređaji iziskuju i manje troškove, pogotovo s obzirom na septičke jame, koje je potrebno čistiti svakih nekoliko mjeseci. Investicija u biološki uređaj je podjednaka investiciji u zbirne septičke jame odgovarajućeg potrebnog volumena. Septička biojama je izrađena od polietilena, kao jedinstvena cjelina sa središnjim otvorom na vrhu, za koji je predviđen nepropusni poklopac s navojima. Središnji otvor namijenjen je za reviziju i za odstranjivanje otpada i mulja. U unutrašnjosti biološke jame nalazi se konusni lijevak sa ljevkastim završetkom za izlazak pročišćenih voda od PVC-a, promjera u zavisnosti od veličine i kapaciteta jame, s gumenom (NEOPREN) spolnom brtvom. Ovaj se proizvod koristi za potrebe stanovnika sa potrošnjom vode od 100 do 400 l/osobi, a izveden je od reciklirajućeg materijala. Preporučuje se za sakupljanje kućnih otpadnih (sanitarnih) voda i kod manjih industrijskih postrojenja.

	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Objekat se preko pristupnog puta priključuje na postojeći javni put koji je evidentiran predmetniom planom, shodno grafučkom prilogu. Sastavni dio ovih uslova su saobraćajno tehnički uslovi Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje broj: 14-332/25-69/1 od 12.02.2025 .godine.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: 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. Takođe koristiti sledeće sajtove: -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/ ; -sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i -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 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 objekat ako je stranka zainteresovana).
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uzraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. 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. Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim 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%. 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.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	/
Površina urbanističke parcele	Lokaciju čini kat.parcela br. 2247 KO Majstorovina čija površina iznosi 2247 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	400 m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+1+Pk
Maksimalna visinska kote objekta	/
Veličinu objekta, gabarite, spratnost, primijenjene materijale, arhitektonske oblike i forme prilagoditi šumskom ambijentu i okruženju na kome će se pojedini objekti graditi.	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po parceli: stanovanje (na 1.000 m²) ----- 8 pm (lokalni uslovi min. 6, a max. 9 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 10 pm (3-12 pm); fakulteti (na 1.000 m²) ----- 15 pm (5-18 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 15 pm (5-20 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 15 pm (10-20 pm); restorani (na 1.000 m²) ----- 60 pm (20-100 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----12 pm.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Izgradnju objekata 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. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekta su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

		Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciju odabranog krovnog pokrivača.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : -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 mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. -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. -Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.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 energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: -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.
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA: Nevena Čabarkapa	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana	1. Saobraćajno – tehnički uslovi br.14-332/25-69/1 od 12.02.2025. godine izdati od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-504/2025

Datum: 06.02.2025.

KO: MAJSTOROVINA

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 planiranje i uređenje prostora br.06/5-332/25-53/1-26, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 913 - IZVOD

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 ²	Prihod
2247			8 37	24/01/2025	MAJSTOROVINA	Sume 4. klase POKLON		14087	54.94
								14087	54.94

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava
3009969285019 0		RUTOVIĆ MIRO LJUB RAJKA GEORGI DIMITROVA 26 Podgorica 0	Svojina
			Obim prava 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Nacelnik:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/44-DJ

Datum: 06.02.2025.



Katastarska opština: MAJSTOROVINA

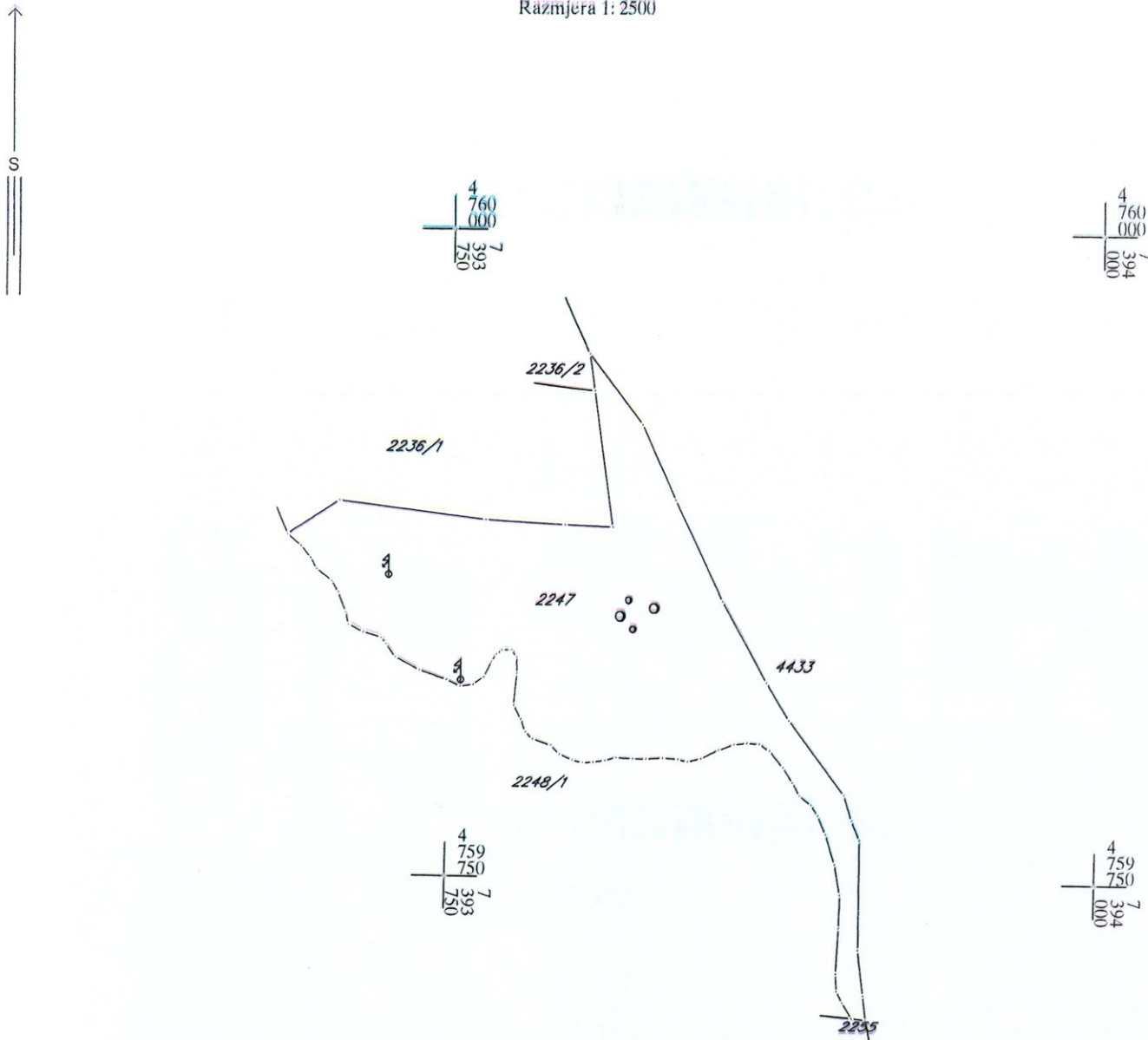
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 8

Parcela: 2247

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za stambeno
komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Ul. Nedjeljka Merdovića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 484 811
E-mail: saobraćaj@bijelopolje.co.me

Br: 14-332/25-69/1

12.02.2025. godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora, Opština Bijelo Polje

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova

Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/25-69 od 10.02.2025.godine veza akt broj 06/5-332/25-53/3-26 od 10.02.2025.godine, na osnovu člana 17 stav 1 tačka 1, i stava 2 i 4 istog člana, i člana 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno tehnički uslovi se izdaju investitoru Rutović Rajki iz Bijelog Polja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji kat. parcela broj 2247 KO Majstorovina u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, "Sl.list CG", broj 96/22) na osnovu nacrtu urbanističko tehničkih uslova broj 06/5-332/25-53/2-26 od 10.02.2025.godine izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Bijelo Polje. Uslovi su sledeći:

- Priklučenje objekta izvršiti na lokalni put kat.parcele broj 4433 KO Majstorovina.
- Neophodno je pristupni put objektu objediniti u jedan jedinstveni prilaz-priključak.
- Na priključku objekta lokalnom putu neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Odvod atmosferskih voda sa platoa, prilaznog puta i planiranog objekta predvidjeti tako da atmosferska voda ne dotiče na lokalni put.
- Parking prostor riješiti u okviru parcele.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu revidovani Glavni projekat koji mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti kao i u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od ovog organa, a sve na osnovu člana 81 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), u suprotnom zahtjev će biti odbijen.

Dostavljeno:

- Sekretarijat za uređenje prostora, Opština Bijelo Polje
- u spise


Duško Ružić
sekretar Sekretarijata

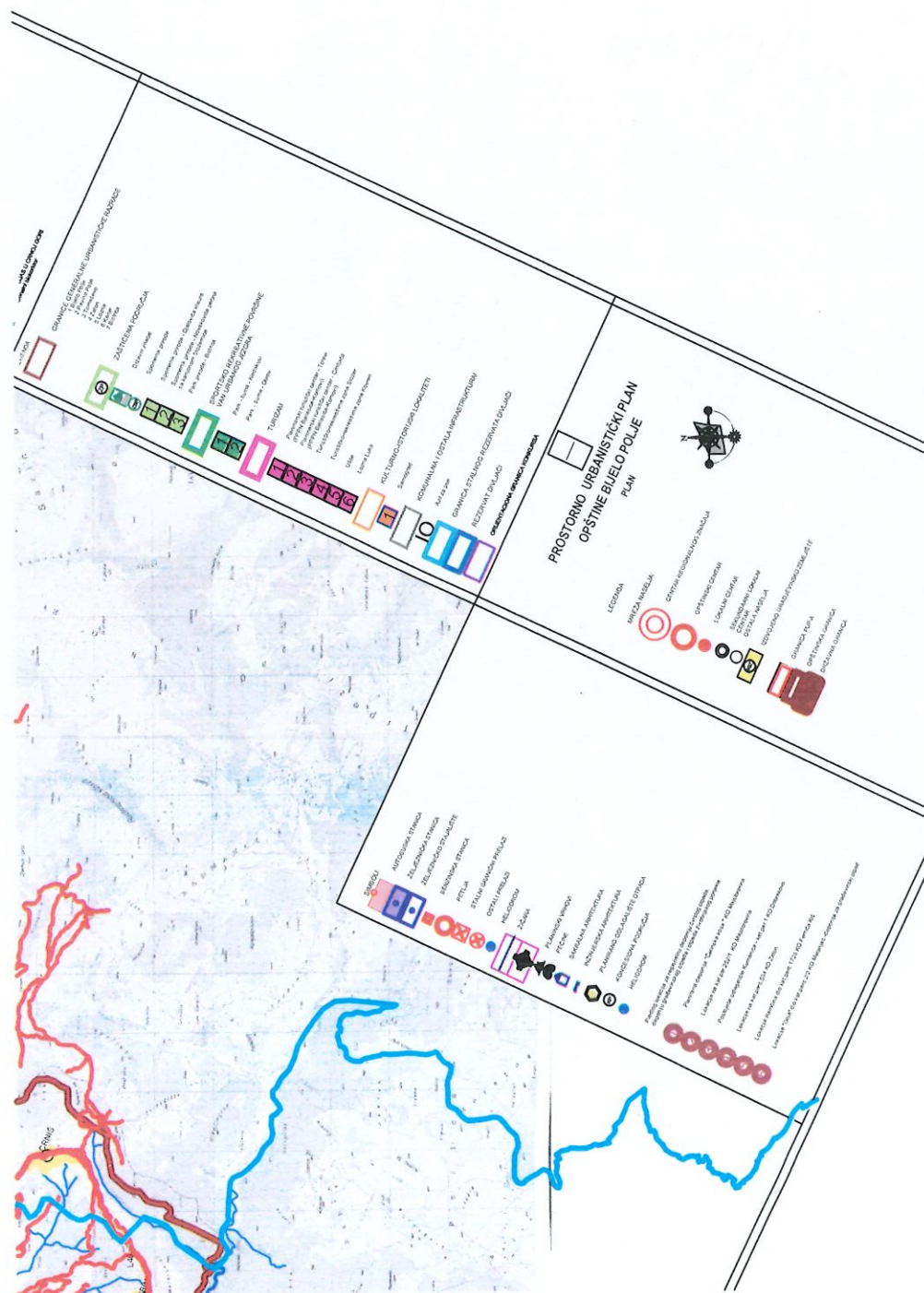
Kontakt osoba:

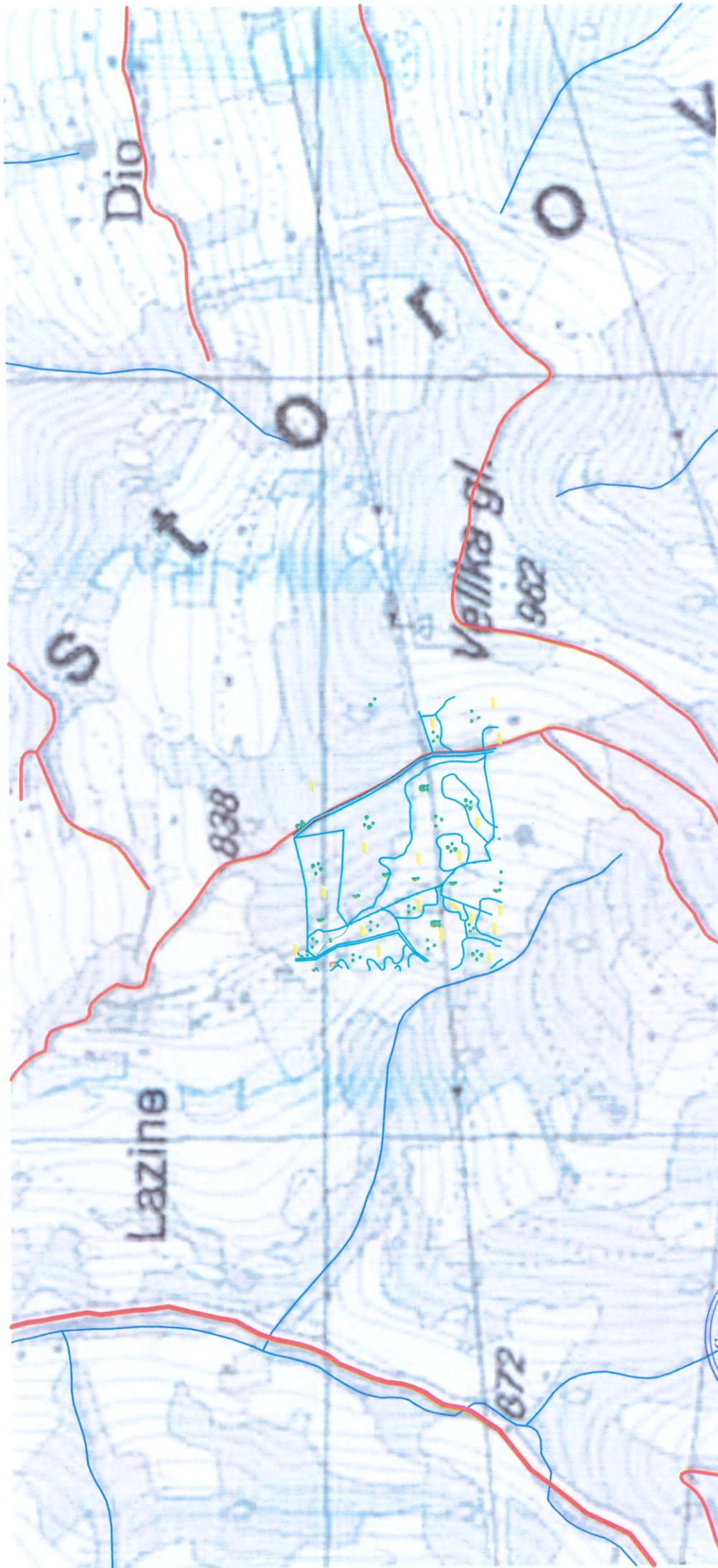
Jadranka Veličković, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495

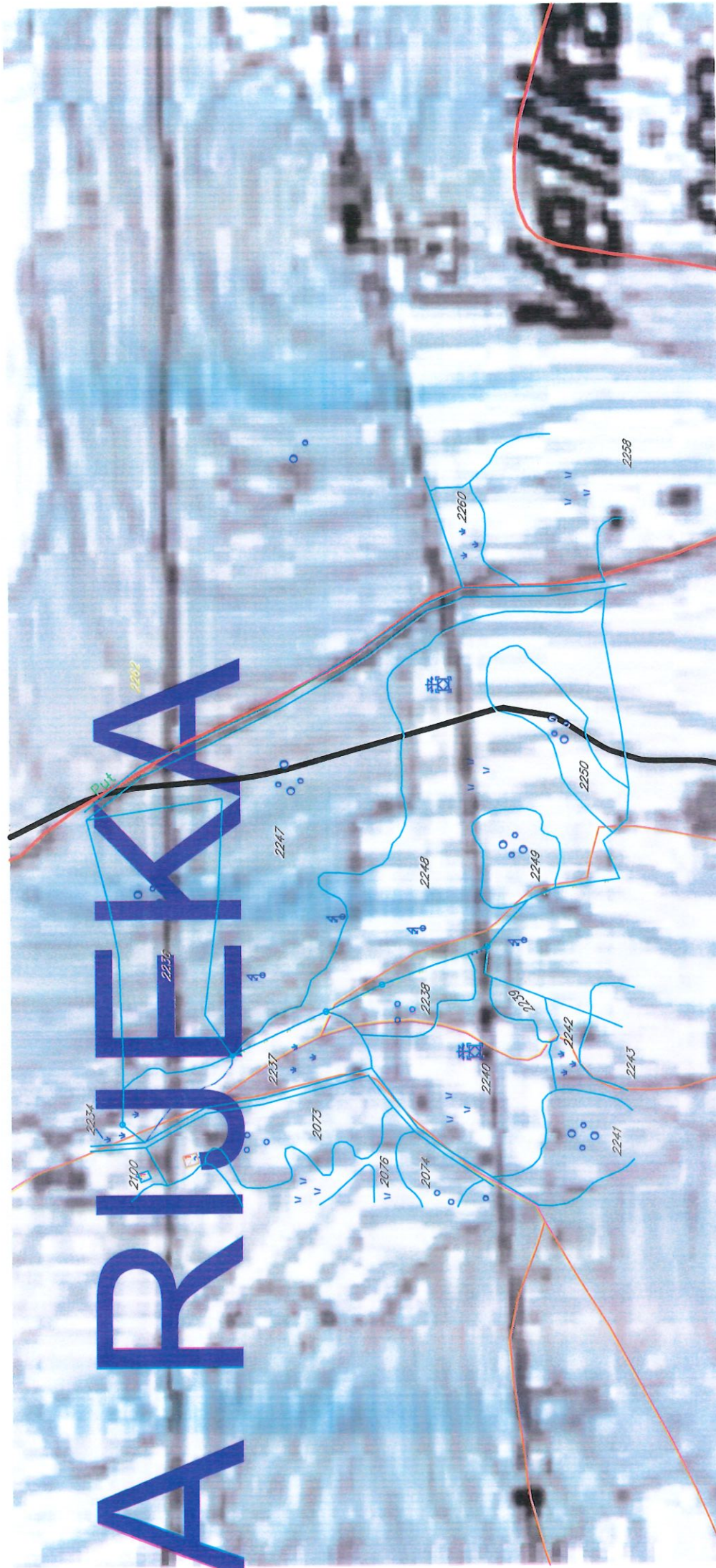
Alida Sijarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj

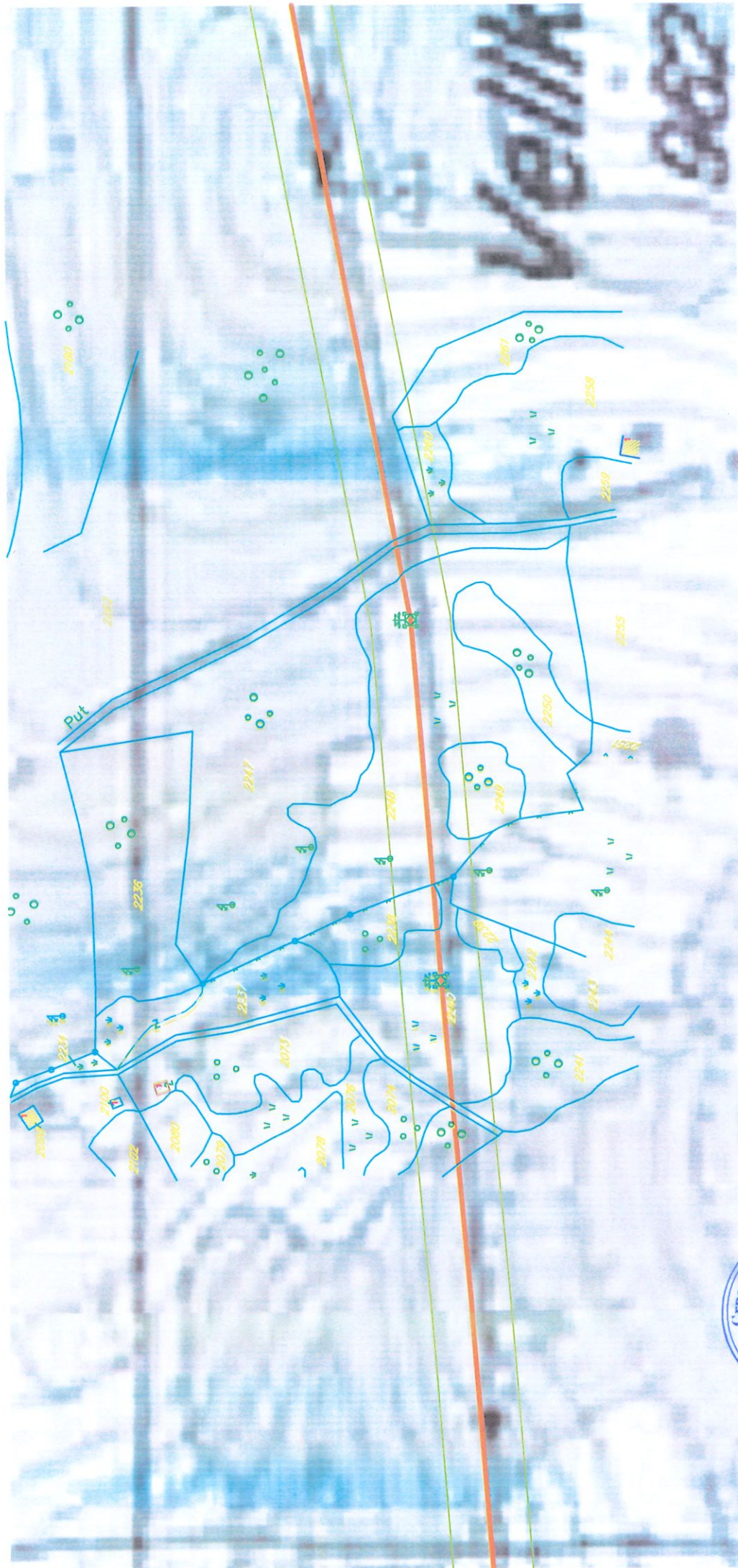












LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- TRASA DALEKOVODA
- Nasuta zemlja (nisko zelenilo, žbunasto drveće i sl)
- PARKING PROSTOR
- PARKING PROSTOR ZA LICA SA SMANJENOM POKRETLJIVOSTU

DATI URBANISTIČKO TEHNIČKI PARAMETRI

Oznaka KP: 2247 KO MAJSTOROVINA
Površina KP: 14087m²
Indeks zauzetosti: -
Indeks izgrađenosti: -
max BGP: 400m²
max spratnost objekta: P+1+Pk

parametri za parkiranje vozila: restorani (na 1000m²) - 60PM (20-100PM)
stanovanje (na 1000m²) - 8PM (6-9PM)

OSTVARENI PARAMETRI

Oznaka KP: 2247 KO MAJSTOROVINA
Površina KP: 14087m²
Indeks zauzetosti: 0,028 (392,20m²)
Indeks izgrađenosti: 0,028 (392,20m²)
BGP: 392,20m²
- bungalovi 39,71m² (ukupno za 6 bungalova 238,26m²)
- restoran 153,94m²

max spratnost objekta:
bungalovi P+0
restoran P+0
parametri za parkiranje vozila: za restoran ostvareno 10PM
za bungalove ostvareno 6PM

Ostvarena zelena površina na parceli iznosi: 90,50% (12.756,20m²)

KOORDINATE TAČAKA

	X	Y
Bungalov 1		
1	7393814.0687	4759878.0189
2	7393818.9298	4759878.6733
3	7393819.5785	4759873.8164
4	7393814.7223	4759873.1627
Bungalov 2		
5	7393815.4293	4759867.9101
6	7393820.2855	4759868.5638
7	7393820.9392	4759863.7075
8	7393816.0830	4759863.0539
Bungalov 3		
9	7393817.0992	4759857.3336
10	7393821.8995	4759858.3169
11	7393822.8828	4759853.5170
12	7393818.0824	4759852.5337
Bungalov 4		
13	7393819.3936	4759847.0194
14	7393824.1396	4759848.2382
15	7393825.3584	4759843.4923
16	7393820.6124	4759842.2734
Bungalov 5		
17	7393821.9624	4759837.0190
18	7393826.7078	4759838.2377
19	7393827.9272	4759833.4918
20	7393823.1812	4759832.2730
Bungalov 6		
21	7393824.6343	4759827.2781
22	7393829.3803	4759828.4969
23	7393830.5991	4759823.7509
24	7393825.8531	4759822.5321
Restoran		
25	7393832.3465	4759853.1401
26	7393839.6194	4759845.1863
27	7393840.8087	4759845.3464
28	7393844.9885	4759845.9090
29	7393843.8075	4759854.6828
30	7393840.9267	4759854.2950
31	7393839.6335	4759863.9026
32	7393835.2167	4759863.6315
33	7393832.5208	4759863.4661

Mjesto priključenja objekta na lokalni put na KP 4433 prema datim saobraćajno tehničkim uslovima

Bungalov 1

Bungalov 2

Bungalov 3

Bungalov 4

Bungalov 5

Bungalov 6

Parking (9PM)

Restoran

Parking za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Lokalni put na KP4433

4433

2247

pristupni asfaltni put

pristupni asfaltni put



PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz	Br. priloga: 1. Br. strane: 19.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz	Br. priloga: 1. Br. strane: 20.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz	Br. priloga: 1. Br. strane: 21.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz	Br. priloga: 1. Br. strane: 22.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:  UNIPLAN		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz	Br. priloga: 1. Br. strane: 23.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: Rajka Rutović	
Objekat: Objekti za smještaj turista sa pratećim ugostiteljskim objektom		Lokacija: KP 2247 KO Majstorovina, u zahvatu PUP-a, Opština Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Amir Kajević, dipl.ing.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D prikaz realnog okruženja	Br. priloga: 1. Br. strane: 24.
Datum izrade projekta i M.P. April. 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P. 	

