

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

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta:	Hasković Salun
Ime i prezime odgovornog lica:	Hasković Salun
Kontakt osoba	Hasković Salun
Telefon	068/346-101

Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta:	Objekti za smještaj turista (bungalovi)
Lokacija:	KATASTARSKA PARCELA BR. 145, KO BISTRICA, IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija planiranog projekta se nalazi u sjeverozapadnom dijelu K.O. Bistrica, na granici prema K.O. Jablanovo sjeverno i K.O. Mojstir zapadno. Površina parcele iznosi 27 284m².



Karta 1: Položaj predmetne lokacije, Bijelo Polje

Uvidom u geodetske podloge koje su urađene od strane doo “GEODETING” iz Bijelog Polja katastarska parcela 145 je površine **P = 27.284,00m²**

Na predmetnoj parceli evidentirani su sljedeći objekti:

Objekat 1-porodično stambeni objekat P+1, P=110m² ukupne površine P=220m²;

Objekat 2-pomoćni objekat P+0, P=225m²;

Objekat 3-pomoćni objekat P+0, P=38m²;

Objekat 4- pomoćni objekat P+0, P=11m²;

Površina postojećih objekata u osnovi prizemlja iznosi P = 384m².

Ukupna površina postojećih objekata iznosi P = 494m².



Slika 1: Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Glavnim projektom je predviđena izgradnja objekata za smještaj turista spratnosti P+Pk (četiri bungalova), što je u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Bijelo Polje.

Planirani objekti tipa **bungalova** imaju za cilj obogaćivanje lokalne turističke ponude kroz razvoj niskogradnje namijenjene za boravak posjetilaca u prirodnom okruženju. Bungalovi, kao oblik smještaja koji se uklapa u pejzažno i ambijentalno okruženje, predstavljaju savremeni odgovor na rastuće potrebe za ekološki odgovornim i individualno orijentisanim turizmom.

U kontekstu razvoja turizma u Crnoj Gori, posebno u opštinama sa izraženim prirodnim potencijalima i manjim infrastrukturnim opterećenjem, ovakvi sadržaji omogućavaju decentralizaciju turističke ponude, produženje turističke sezone i podsticaj za lokalni ekonomski razvoj. Bungalovi su zamišljeni kao smještajni kapaciteti manjeg kapaciteta, visokog stepena privatnosti i udobnosti, bez značajnog narušavanja prostora.

Funkcionalno rješenje i sadržaji

Bungalovi (četiri bungalova) su projektovani kao zasebne jedinice u prizemnoj etaži su projektovane sljedeće prostorije: dnevni boravak, čajna kuhinja i kupatilo dok je u galerijskom prostoru projektovana spavaća soba.

Bungalovi	Etaza	Neto površina (m ²)	Neto površina (m ²)	Struktura bungalova
1 (prizemlje)	Objekat 1 (prizemlje)	20.23	28.86	jednosoban stan
1 (potkrovlje)	Objekat 1 (potkrovlje)	8.63		
2 (prizemlje)	Objekat 2 (prizemlje)	20.23	28.86	jednosoban stan
2 (potkrovlje)	Objekat 2 (potkrovlje)	8.63		
3 (prizemlje)	Objekat 3 (prizemlje)	20.23	28.86	jednosoban stan
3 (potkrovlje)	Objekat 3 (potkrovlje)	8.63		
4 (prizemlje)	Objekat 4 (prizemlje)	20.23	28.86	jednosoban stan
4 (potkrovlje)	Objekat 4 (potkrovlje)	8.63		
UKUPNA NETO POVRŠINA		115.44m²	115.44m²	

Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima računati su u odnosu na površinu katastarske površine br. 145, P = 27.284,00m².

Bruto površine projektovanih objekata po etažama iznose:

Bungalovi	Etaza	Bruto površina (m ²)	Bruto površina (m ²)	Namjena
1 (prizemlje)	Objekat 1 (prizemlje)	23.91	44.94	turisticko stanovanje
1 (potkrovlje)	Objekat 1 (potkrovlje)	21.03		
2 (prizemlje)	Objekat 2 (prizemlje)	23.91	44.94	turisticko stanovanje
2 (potkrovlje)	Objekat 2 (potkrovlje)	21.03		
3 (prizemlje)	Objekat 3 (prizemlje)	23.91	44.94	turisticko stanovanje
3 (potkrovlje)	Objekat 3 (potkrovlje)	21.03		
4 (prizemlje)	Objekat 3 (prizemlje)	23.91	44.94	turisticko stanovanje
4 (potkrovlje)	Objekat 4 (potkrovlje)	21.03		
UKUPNA BRUTO POVRŠINA		179.76m²	179.76m²	

Površina postojećih objekata u osnovi prizemlja iznosi $P = 384\text{m}^2$

Površina novoprojektovanih objekata u osnovi $P = 23.91 \times 4 = 95.64\text{m}^2$

UKUPNA POVRŠINA POSTOJEĆIH I NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKTA U OSNOVI $P_{\text{postojeći}} (384\text{m}^2) + P_{\text{novoprojektovani}} (95.64\text{m}^2) = 479.64\text{m}^2$

UKUPNA POVRŠINA POSTOJEĆIH I NOVOPROJEKTOVANIH OBJEKTA IZNOSI $P_{\text{postojeći}} (494\text{m}^2) + P_{\text{novoprojektovani}} (179.76\text{m}^2) = 673.76\text{m}^2$

Za obračun ostvarenog indeksa zauzetosti uzete su etaže prizemlja postojećih i novoprojektovanih objekata ($P = 479.64\text{m}^2$) što čini ostvareni indeks zauzetosti od 0,02 što je manje od dozvoljenog indeksa zauzetosti od 0,2.

Vertikalni gabariti novoprojektovanih objekata su **P+Pk**, ukupna bruto građevinska površina postojećih i novoprojektovanih objekata iznosi ($P = 673.76\text{m}^2$) što čini ostvareni indeks izgrađenosti je 0,02 što je manje od dozvoljenog indeksa zadatom indeksu izgrađenosti od 1,0 .

Zadate građevinske linije koje su date urbanističko tehničkim uslovima su ispoštovane tako da je objekat lociran unutar ili do zadatih građevinskih linija.

Postavljanje objekta na teren i određivanje pozicije kote ± 0.00 izvršeno je u cilju što lakšeg savlađivanja nagiba prirodnog terena i ispunjavanja zahtjeva urbanističko tehničkih uslova, kao i usklađivanja sa zadatom horizontalnom i vertikalnom regulacijom.

Objektu 1 kota ± 0.00 je usvojena na +942.930m.n.v.

Objektu 2 kota ± 0.00 je usvojena na +942.147m.n.v.

Objektu 3 kota ± 0.00 je usvojena na +942.086m.n.v.

Objektu 4 kota ± 0.00 je usvojena na +942.327m.n.v.

Ukupna visina projektovanog objekta je dobijena dozvoljenom spratnoscu. Kota poda prizemlja podudara se sa kotom pristupnog trotoara. Obzirom da je projektovana standardna visina spratnih etaža, potrebna medjuspratna konstrukcija kosog krova sa padom od 650 visina

objekta mjereno od kote prizemlja do sljemena objekta isnosi 5.64m a do vrha dimnjaka 6.46m.

Objekat teži da ne optereti, ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva.

Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe turističkog stanovanja, kao i arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samo vizuelnu definiciju objekta.

Fasade su u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da je vizuelno jasno definisana sama funkcija objekta koja je namijenjena stambenom objektu.

Objekti za smještaj turista (4 x bungalova) spratnosti P+Pk.

TABELARNI PREGLED POVRSINA			
	n	namjena prostorija	P (m ²)
OBJEKTI ZA SMJEŠTAJ TURISTA / TURISTICKO STANOVANJE			
OBJEKAT 1	1.1	Dnevni boravak	12.39
	1.2	Cajna kuhinja	5.68
	1.3	Kupatilo	2.16
	1.4	Galerija / spavaca soba	8.63
NETO POVRSINA PRIZEMLJA JEDNOG BUNGALOVA :			28.86
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA JEDNOG BUNGALOVA:			44.94

OBJEKTI ZA SMJEŠTAJ TURISTA / TURISTICKO STANOVANJE			
Podzemne etaze			
		Neto površina (m ²)	Bruto površina (m ²)
/		/	/
UKUPNO POVRSINA (podzemne etaze)		/	/
Nadzemne etaze			
Objekat 1	Prizemlje	20.23	23.91
	Potkrovlje	8.63	21.03
Objekat 2	Prizemlje	20.23	23.91
	Potkrovlje	8.63	21.03
Objekat 3	Prizemlje	20.23	23.91
	Potkrovlje	8.63	21.03
Objekat 4	Prizemlje	20.23	23.91
	Potkrovlje	8.63	21.03
UKUPNO POVRSINA jednog bungalova: (nadzemne etaze)		28.86	44.94
UKUPNA POVRSINA Jednog bungalova: Podzemne i nadzemne etaze		28.86	44.94
UKUPNA POVRSINA Jednog bungalova: Podzemne i nadzemne etaze		28.86 x 4 = 115.44	44.94 x 4 = 179.76

Vertikalna komunikacija za objekat je predviđena u vidu unutrašnjeg drvenog ugradnog stepeništa koje obezbjeđuje vezu između prizemlja i galerije. Ulaz na prizemnoj etaži projektovan je sa zapadne fasade.



Slika br.3: Planirani izgled projekta

Konstrukcija i materijali

Izbor konstruktivnog sistema i upotreba osnovnih materijala za konstrukciju, usvojeni su u skladu sa projektnim zadatkom, funkcijom objekta, lokalnim uslovima, projektom arhitekture, kao i preliminarnim rezultatima proračuna konstrukcije objekta.

Krovna konstrukcija je projektovana kao kosa drvena konstrukcija koja se oslanja na vjenčanicu koja dalje opterećenje preko drvenih zidnih oblica prenosi na ab temeljnu konstrukciju.

Međuspratna tavanica je projektovana kao drvena tavanica

Fundiranje je izvršeno na AB temeljnim trakama dimenzija $b/d = 50/40\text{cm}$. Podna ploča se izvodi na dobro nabijenom šljunčanom tamponu i armira mrežom Q188 koja se postavlja u gornjoj trećini mrtve ploče.

Napomene za izvođenje zemljanih radova

- Sve zemljane radove i radove na betoniranju temelja, potpornih zidova i podzemne etaže izvoditi u hidrološkom minimumu, uz eventualnu privremenu podgradu temeljne jame, uz stalni geotehnički nadzor.
- Radi poboljšanja nosivosti i smanjenja slijeganja temeljnog tla ispod temeljnih traka potrebno je ugraditi sloj dobro zbijenog tampona debljine 0,20m. Zamjenu podtla izvršiti dobro granuliranim, čistim drobljenim krečnjačkim ili prirodnim šljunkovito-pjeskovitim materijalom granulacije 0-50 mm uz maksimalno učešće glinovite komponenete do 3%. Tampon je neophodno uvaljati (zbiti) do modula $M_s = 40000 \text{ kN/m}^2$.

- Za vrijeme izvođenja zemljanih radova izvršiti zaštitu iskopa i kosina u skladu sa građevinskim normama i Zakonom o zaštiti ljudi i opreme. (Zakon o zaštiti na radu) Iskop obaviti po suvom vremenu da usled djelovanja površinskih voda ne bi došlo do zarušavanja zidova iskopa.

- U cilju bezbjednosti ljudi i objekata, Izvođač radova je dužan da se pridržava odredbi Pravilnika o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata koji se odnose na rad u otvorenoj temeljnoj jami.

- S obzirom na geotehničke uslove fundiranja objekata Investitoru se preporučuje da u fazi iskopa obezbijedi:

- o geotehnički nadzor,

- o kontrolu kvaliteta ugrađenog materijala,

- o kontrolu zbijenosti nasutog materijala.

Proračunski model je urađen kao 3D model pomoću programskog paketa "Tower 8 3D model builder" programa za dinamičku analizu konstrukcije. Modelirana je realna konstrukcija, sa a dekvatno unesenim dimenzijama presjeka i gabaritima. Seizmički proračun je sproveden po EC8 (modalna analiza), a distribucija je sprovedena na elemente konstrukcije prema njihovoj krutosti.

Proračun je sproveden za osnovna i izuzetna-seizmička opterećenja. Za osnovna opterećenja proračun je sproveden za uticaje gravitacionog, povremenog i korisnog opterećenja, a seizmičke uticaje shodno parametrima za lokaciju objekta.

- Za betone projektovana je:

- marka betona vodonepropustljiv C 25/30 za konstrukciju

- rebrasta armatura B500B

- za mreže armature u kvalitetu čelika B500A ili B500B

- Za drvo se koriste masivni četinari, vlažnost 6-12%.

Geomehanički elaborat nije dostavljen projektantu na uvid. Nosivost tla gdje je predviđena izgradnja objekata je 200 kN/m².

Materijalizacija i obrada

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sljedeća:

- Zidovi fasadne ispune i parapetni zidovi su debljine 14cm rađeni drvenom konstrukcijom - bondruk, termoizolacija je debljine 10cm smještena unutra zida, obloženi drvetom ili drugim materijalom, dok su pojedini zidovi izrađeni od prirodnog klesanog kamena.

- Unutrašnji zidovi su zađeni bondruk sistemom - drvena konstrukcija, malterisani i bojeni u bijeloj boji obloženi drvetom i gips kartonske pločena koje je postavljena keramika u kupatilu.

Osnovni krov je kosi dvovodni nagiba 650 , pokrivanje falcovanim limom tamno sive boje. Krovna konstrukcija je drvena od camove građe.

Spoljna stolarija je od Al profila u tamno sivoj (antracit) boji, zastakljena termopan staklom debljine adekvatne projektovanoj dimenziji stakla.

Unutrašnja stolarija je od prvoklasne i suve hrastovine. Dovratnik izvesti u širini zida i opšiti lajsnama. Postaviti okov od mesinga i tri usadne šarke po krilu.

Ograda unutrašnjeg stepeništa, je od crne bravarije, sa rukohvatom od hrastovog drveta u prirodnoj boji drveta završno lakirana bezbojnim lakom za drvo.

Finalna obrada podova u objektu je sljedeća:

- Podovi u objektu su u zavisnosti od namjene prostorije drveni pod ili keramika I klase;

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sljedeća:

- Zidovi i plafoni prizemne etaže su obloženi drvenim daskama debljine 2-2,5cm;

- zidovi i plafoni spratne etaže su obloženi drvenim daskama debljine 2-2,5cm;

- zidovi kupatila obloženi su keramičkim pločicama u punoj visini;

- plafoni kupatila su obloženi drvenim daskama sa zaštitnim slojem od vlage i vode.

Uređenje terena

Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza će se popločati prirodnim kamenom; dok će slobodne površine uz ulazni put biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim). Prostor namijenjen zelenoj površini u potpunosti će se hortikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora. Na ovom djelu parcele nije predviđeno postavljanje ograde, ali jeste predviđeno postavljanje potpornih zidova koji prate konfiguraciju terena. Potporni zidovi su predviđeni od prirodnog autohtonog kamena.

Instalacije

Na području planirane izgradnje bungalova ne postoji razvijena komunalna infrastruktura, odnosno **nije obezbijeđen priključak na javni vodovod i kanalizacionu mrežu**. S obzirom na to, u okviru projekta predviđena su tehnička rješenja koja omogućavaju nezavisno i ekološki prihvatljivo funkcionisanje planiranih objekata.

Vodosnabdijevanje

Snabdijevanje vodom vršiće se iz **rezervoara – bazena za vodu**, čiji će kapacitet biti usklađen sa procijenjenim dnevnim potrebama korisnika. Bazen će biti izgrađen u skladu sa važećim tehničkim standardima, sa mogućnošću dopunjavanja iz cisterne, prirodnog izvora ili alternativnog sistema vodosnabdijevanja, uz odgovarajuće mjere zaštite od zagađenja.

Upravljanje otpadnim vodama

Zbog odsustva kanalizacione mreže, projektom je predviđena ugradnja **biološkog prečištača otpadnih voda** (bioprečištača), koji će omogućiti tretman sanitarnih otpadnih voda do nivoa koji je prihvatljiv za ispuštanje u prirodni recipijent ili infiltraciju u tlo, u skladu sa važećim propisima. Bioprečištač će biti dimenzionisan za potrebe kompleksa i redovno održavan.

Napajanje električnom energijom

Potrošač će biti priključen na **niskonaponsku mrežu trafo-stanice TP-2**, sa koje će se obezbijediti stabilno i bezbjedno snabdijevanje električnom energijom. Predviđena su sva potrebna tehnička rješenja za bezbjedan priključak, uz poštovanje propisa o zaštiti od električnog udara i gubitaka.

U cilju povećanja energetske efikasnosti i djelimične energetske samostalnosti objekta, predviđena je izgradnja **solarne elektrane** koja će raditi po principu razmjene električne energije sa distributivnim sistemom (neto mjerenje).

Planirana solarna elektrana biće sledećih karakteristika:

- **Ukupna instalisana snaga:** 3.6 kWp (DC strana – fotonaponski paneli)
- **Zbirna snaga invertera (AC strana):** 3 kVA
- **Priključenje:** preko brojila sa postojećom odobrenom priključnom snagom **Pvr = 12.3 kW**

Elektrana će biti projektovana tako da prioritetno zadovolji dio sopstvene potrošnje objekta, dok se eventualni višak proizvedene energije u pogodnim uslovima (tokom dana) predaje u mrežu. U uslovima niže proizvodnje (npr. noću ili u periodima smanjene insolacije), objekat koristi energiju iz mreže.

Sistem će uključivati:

- Fotonaponske module postavljene na krovne površine objekta ili pomoćne nadstrešnice
- Jedan ili više invertora ukupne snage do 3 kVA
- Dvosmjerno brojilo sa funkcijom razmjene energije (neto obračun)
- Zaštitnu i razvodnu opremu u skladu sa važećim tehničkim normama i propisima CEDIS-a

Instalacija solarne elektrane doprinosi smanjenju emisije CO₂, smanjuje zavisnost od mreže i doprinosi održivom upravljanju energijom u okviru objekta.

Objekat se priključuje na lokalni put L53 (Bistrica – Radojeva Glava- Soljačko brdo) u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu i saobraćajno tehničkim uslovima.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku 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 projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tome vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa aspekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Veličina i prostor uticaja

Uticaj projekta prostorno je ograničen na neposredno okruženje lokacije planiranih objekata, bez značajnijeg širenja na šire geografsko područje. Broj stanovnika koji bi mogao biti direktno pogođen je mali, s obzirom na udaljenost lokacije od gusto naseljenih zona i privrednih sistema.

Priroda uticaja

Uticaji mogu obuhvatiti:

Kvalitet vazduha – manji privremeni uticaji tokom građevinskih radova (prašina, emisije iz mehanizacije).

Vode – mogući rizik od zagađenja podzemnih i površinskih voda u slučaju nepravilnog upravljanja otpadnim vodama; projektom je predviđen biološki prečistač koji značajno umanjuje ove rizike.

Zemljište – trajna promjena namjene zemljišta i manji gubitak vegetacije na građevinskoj parceli.

Biodiverzitet – nema identifikovanih zaštićenih vrsta ni staništa na lokaciji, te se očekuje minimalan uticaj na floru i faunu.

Jačina i složenost uticaja

Uticaji se smatraju umjereno niskog intenziteta, sa ograničenim prostornim dometom i malom složenošću. Najveći intenzitet očekuje se u fazi izgradnje, dok su uticaji u fazi eksploatacije minimalni i kontrolisani.

Vjerovatnoća uticaja

Uz predviđene mjere zaštite, vjerovatnoća nastanka značajnih negativnih uticaja se smatra niskom. Redovno održavanje tehničkih sistema (bioprečištač, elektroinstalacije) dodatno umanjuje ovu vjerovatnoću.

Kumulativni uticaji

S obzirom da u blizini ne postoje slični ili veliki infrastrukturni zahvati, ne očekuje se značajan kumulativni efekat sa postojećim projektima.

Prekogranična priroda uticaja

Projekat nema prekogranične uticaje, jer se nalazi u unutrašnjosti teritorije Crne Gore, a očekivani zahvati i emisije ne prelaze granice države.

Mogućnost smanjenja uticaja

Svi identifikovani uticaji mogu se uspješno prevenirati, smanjiti ili eliminisati kroz primjenu odgovarajućih tehničkih rješenja (bioprečištač, solarna elektrana, sistem za odvodnju, pravilno upravljanje otpadom), kao i kroz odgovorno vođenje gradilišta i redovan nadzor.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Analizom planiranih aktivnosti identifikovani su mogući značajni uticaji na životnu sredinu, kako u fazi **izgradnje**, tako i tokom **redovnog funkcionisanja objekta**. Iako se radi o objektima manje površine i niskog intenziteta korišćenja, određeni uticaji su mogući i moraju se adekvatno kontrolisati.

1. Faza izgradnje

U toku građevinskih radova mogući su sljedeći uticaji:

- **Povećano prisustvo prašine i emisija iz mehanizacije**, koje mogu privremeno narušiti kvalitet vazduha u neposrednoj blizini lokacije;
- **Zagađenje zemljišta i voda**, usljed eventualnog prosipanja građevinskog materijala, goriva ili ulja;
- **Buka i vibracije**, izazvane radom građevinskih mašina, koje mogu uticati na privremeni komfor ljudi u okolini, ali se ne očekuju iznad dozvoljenih graničnih vrijednosti;
- **Gubitak vegetacije i narušavanje zemljišnog pokrivača**, usljed uklanjanja humusa i izvođenja zemljanih radova;
- **Povećana frekvencija saobraćaja**, što može izazvati privremeni poremećaj u lokalnom režimu saobraćaja.

Svi ovi uticaji su **privremenog karaktera**, ograničeni na period gradnje, i uz primjenu propisanih mjera mogu se svesti na minimum.

2. Faza redovnog funkcionisanja objekta

Nakon završetka izgradnje i početka korišćenja objekta, mogući su sljedeći značajniji uticaji:

- **Formiranje komunalnog otpada** – količine će biti male, ali je važno organizovati odgovarajuće prikupljanje i odlaganje;
- **Generisanje sanitarnih otpadnih voda**, koje će se tretirati u planiranom **biološkom prečištaču**, čime se značajno smanjuje rizik od zagađenja zemljišta i voda;
- **Potrošnja električne energije**, koja će se djelimično nadoknađivati putem solarne elektrane, čime se doprinosi smanjenju ugljeničnog otiska;

- **Vizuelni uticaj na pejzaž**, koji je ograničen, s obzirom na to da su objekti planirani kao prizemni, uklopljeni u prirodno okruženje;
- **Mogućnost uticaja na lokalni biodiverzitet**, koji se procjenjuje kao nizak, jer se lokacija ne nalazi u blizini zaštićenih područja niti staništa značajnih vrsta.

Svi navedeni uticaji su **kontrolisani, niskog intenziteta i u skladu sa važećim ekološkim standardima**, te ne predstavljaju rizik za životnu sredinu ako se sprovode predviđene mjere zaštite.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

S obzirom na prirodu projekta i identifikovane moguće uticaje, predložene su sljedeće mjere zaštite koje imaju za cilj očuvanje kvaliteta životne sredine tokom svih faza realizacije projekta.

1. Mjere zaštite u toku izgradnje objekta

- **Ograničenje zone gradilišta** – radovi se izvode isključivo unutar granica parcele, bez širenja aktivnosti na okolnu vegetaciju i zemljište.
- **Zaštita zemljišta i voda** – zabrana ispuštanja građevinskog materijala, ulja, goriva i otpadnih voda na tlo; obavezno privremeno skladištenje otpada na vodonepropusnoj podlozi.
- **Uklanjanje humusa i njegovo čuvanje** – izdvojeni sloj plodnog zemljišta skladišti se za kasniju sanaciju i ozelenjavanje.
- **Kontrola emisije prašine** – orošavanje gradilišta u sušnim danima, prekrivanje rastresitih materijala.
- **Smanjenje buke** – radovi se izvode u dozvoljenim dnevnim terminima; upotreba ispravnih i redovno servisiranih mašina.
- **Zbrinjavanje građevinskog otpada** – selektivno odvajanje i odvoz otpada na ovlašćenu deponiju, u skladu sa važećim propisima.
- **Edukacija radne snage** – upoznavanje sa mjerama zaštite životne sredine, postupcima u slučaju nezgoda i pravilnim rukovanjem otpadom.

2. Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

- **Ugradnja biološkog prečištača** – tretman sanitarnih otpadnih voda prije ispuštanja, uz redovno održavanje i kontrolu rada.
- **Uređenje drenažnog sistema** – sprječavanje oticanja neprečišćenih voda u tlo ili u eventualne recipijente.
- **Redovno odvoženje komunalnog otpada** – uspostavljanje ugovora sa ovlašćenim komunalnim preduzećem; postavljanje posuda za selektivno prikupljanje otpada.
- **Korišćenje solarne elektrane** – smanjenje potrošnje električne energije iz mreže i promocija obnovljivih izvora.
- **Zelenilo i pejzažno uređenje** – očuvanje prirodnog izgleda terena, sadnja autohtonih vrsta radi smanjenja vizuelnog uticaja.

- **Monitoring sistema** – redovno praćenje rada prečištača, potrošnje vode i električne energije, kao i stanja zaštitnih mjera.

3. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

- **Izrada plana upravljanja u vanrednim situacijama**, koji uključuje:
 - mjere u slučaju izlivanja goriva, otpadnih voda, požara ili pucanja rezervoara,
 - postupanje osoblja i hitne intervencije,
 - obavještanje nadležnih službi.
- **Obezbjeđivanje apsorbenta i zaštitne opreme** na licu mjesta.
- **Redovno održavanje i inspekcija opreme** (pumpi, cijevi, električnih instalacija).
- **Preventivne inspekcije postrojenja** i sanitarne infrastrukture (bazen za vodu, bioprečištač, elektro-sistem).
- **Vođenje evidencije o incidentima i reakcijama**, radi poboljšanja sistema zaštite.

Sve ove mjere se moraju sprovoditi u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima iz oblasti zaštite životne sredine, voda, vazduha, otpada i prirode. Njihova efikasna primjena obezbjeđuje da projekat ne ostavi negativne posljedice na lokalni ekosistem i kvalitet života stanovništva.

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA		
	OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj: 06/5-332/24-191/5-72 Bijelo Polje, 15.04.2024.godine		
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 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24), i podnijetog zahtjeva Hasković Saluna iz Bijelog Polja, izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije		
4	za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 3 na lokaciji koju čini katastarska parcela br.145 KO Bistrica 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).		
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Hasković Salun, Šolja- Bijelo Polje	
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska parcela broj 145 KO Bistrica, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14). Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 444 – izvod KO Bistrica, broj: 105-919-1741/2024 od 27.03.2024 godine i kopije plana broj: 105-917/24-2/108-DJ od 27.03.2024 godine, katastarska parcela br. 145 evidentirana je kao dvorište površine 500 m ² , voćnjak 4. klase 26370 m ² , porodična stambena zgrada kao objekat br.1 površine 110 m ² , pomoćna zgrad kao objekat broj 2 površine 225 m ² , pomoćna zgrada kao objekat br.3 površine 38 m ² , pomoćna zgrada kao objekat br. 4 površine 11 m ² . Ukupna površina predmetne paecele je 27284m ² .		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Katastarska parcela broj 145 KO Bistrica nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu. Izvan građevinskih područja naselja na poljoprivrednom zemljištu moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih		

URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

1	CRNA GORA		
	OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj: 06/5-332/24-191/5-72 Bijelo Polje, 15.04.2024.godine		
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 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24), i podnijetog zahtjeva Hasković Saluna iz Bijelog Polja, izdaje:		
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije		
4	za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja i rekonstrukciju pomoćnog objekta broj 3 na lokaciji koju čini katastarska parcela br.145 KO Bistrica 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).		
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Hasković Salun, Šolja- Bijelo Polje Vlah	
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska parcela broj 145 KO Bistrica, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14). Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 444 – izvod KO Bistrica, broj: 105-919-1741/2024 od 27.03.2024 godine i kopije plana broj: 105-917/24-2/108-DJ od 27.03.2024 godine, katastarska parcela br. 145 evidentirana je kao dvorište površine 500 m ² , voćnjak 4. klase 26370 m ² , porodična stambena zgrada kao objekat br.1 površine 110 m ² , pomoćna zgrad kao objekat broj 2 površine 225 m ² , pomoćna zgrada kao objekat br.3 površine 38 m ² , pomoćna zgrada kao objekat br. 4 površine 11 m ² . Ukupna površina predmetne paecele je 27284m ² .		
7	PLANIRANO STANJE		
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Katastarska parcela broj 145 KO Bistrica nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu. Izvan građevinskih područja naselja na poljoprivrednom zemljištu moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih		

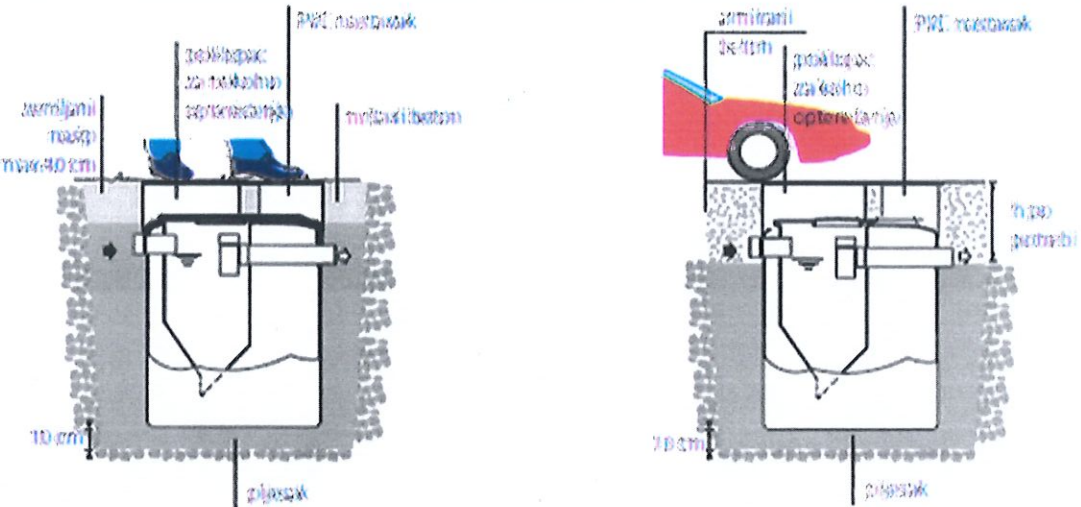
	domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja. Na negrađevinskom zemljištu – Ruralno individualno stanovanje na poljoprivrednom zemljištu osim dozvoljenih sadržaja i objekata daje se mogućnost izgradnje i objekata za potrebe turizma (eko–turizam, eko hotel, motel, objekti turističkog smještaja u domaćinstvu, seoskom domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu, etno-sela, kampovi i sl.) čiji su sadržaji u skladu sa opštim smjernicama koje se odnose na sadržaje i vrstu turizma za određena područja i njihove karakteristike. Za građenje objekata turističkog smještaja u domaćinstvu, smještaj u seoskom turizmu moguća je izgradnja novih objekata i/ili rekonstrukcija i adaptacija postojećih objekata za smještaj turista i pomoćnih objekata koji su u funkciji turističkog smještaja - zatvoreni i otvoreni objekti za pripremu i usluživanje hrane i pića, prezentaciju i degustaciju lokalnih gastronomskih specijaliteta, sanitarni čvorovi, nadstrešnice i slično. Parametri definisani planskim dokumentom su maksimalno dozvoljeni, ukoliko se mogu postići obzirom da je potrebno ispoštovati Pravilnike kojim se definišu ove vrste smještajnih i ugostiteljskih objekata.
7.2.	Pravila parcelacije Minimalna površina kompleksa za etno sela je 1,00 ha. Ukupna površina lokacije koju čini kat.parc.br. 145 KO Bistrica, iznosi 27284 m².
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta. - širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored auto-puteva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa; Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) je određena granicom katastarske parcele investitora broj 145 KO Bistrica i lokalnog puta L53 (Bistrica – Radojeva Glava – Soljačko brdo). Rastojanje od susjednih objekata iznosi 5 m. Objekti su isključivo samostojeći. Udaljenost objekata od pristupnih puteva je 5 m, a udaljenost objekta od ivice parcele je 5m.
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 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. 2. 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. 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). 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 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju radu ("Sl.list RCG", br.34/2014 i 44/2018).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine. Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. 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. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini, Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu, Zakona o zaštiti prirode kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. 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 i 47/13, 53/14 i 37/18).

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Za objekte turizma i rekreacije predvidjeti minimum 40% zelenih površina. 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; - sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo; - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da imaju i pejzažno uređenje; - kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski treba uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture; - u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportski tereni, igrališta za djecu itd. OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE - PUS <u>Zaštitni pojasevi (uz riječne tokove, vodoizvorišta, uz važne saobraćajne pravce, magistralne i željezničke) - ZP</u> Zaštitni pojasevi su sanitarno-higijenski pojasevi koji se postavljaju prema izvoru buke, aerozagađivačima, ispod dalekovoda, u pravcu dominantnih vjetrova, pored vodotokova, smanjuju uticaj dominantnih vjetrova itd. Naime, ove površine služe za zaštitu, sanaciju prostora, popravljjanje mikroklimatskih uslova, ali i za sprečavanje erozije, klizišta itd. Na ovim površinama veoma je značajna rekultivacija i regeneracija postojećeg biljnog fonda kroz pošumljavanje, ozelenjavanje ili formiranje obradivih i travnih površina. Ovi sanitarno-higijenski pojasevi imaju i estetsku funkciju jer stvaraju zelene prstenove oko infrastrukturnih i prirodnih objekata. Poslovi oko formiranja ovih pojaseva su najčešće dugotrajni, ali posljedice neformiranja navedenih pojaseva su dalokosežnije. U zaštitnim pojasevima je dozvoljeno formiranje parkovskih površina, izletišta, rekreativnih površina i sl. Sve slobodne površine treba iskoristiti za podizanje zaštitnog zelenila. Pravilnim komponovanjem masiva, u sklopu zaštitnog zelenila i zona gradnje, ostaviti prodore, kako bi putnici mogli da uživaju u ljepoti najljepših vizura. 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.
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“, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19), posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) 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
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl.list RCG“, br.27/07 i „Sl.list CG“, br.73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18). Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova je rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, br.20-319/23-357/1 od 12.09.2023.godine, Sekretarijata za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje
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 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).
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 objekata 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 SFRJ“, 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 do 400 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 220 kV: širina koridora min 30 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.

	Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10 kV: širina koridora min 5 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400 kV, 220 kV i 110 kV (min. 25 m od DV 110 kV, odnosno 30 m 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.energetске objekte utvrditi uslove za izgradnju. 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 ovlaštena 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 objekata u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih uslova 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>Tretman otpadnih voda za infrastrukturno nepristupačne lokacije</u> <u>Ekološki bioprečištači - septičke bio jame</u> Ekološka osviještenost 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) spoljnom 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.

	
	Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima, te uslovima za izgradnju objekta na kat.parc.br.145 KO Bistrica, br.621 od 03.04.2024 godine izdatim od strane D.O.O. Vodovod „Bistrica“, koji su sastavni dio ovih uslova.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Objekat se priključuje na lokalni put L53 (Bistrica – Radojeva Glava – Soljačko brdo) u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu i saobraćajno - tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj ,broj 14-332/24-180/1 od 04.04.2024. godine, koji su sastavni dio ovih uslova.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. 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 individualni objekat).
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 geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. 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. Snježni 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. 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 geomehničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehnički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽJE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br.145 KO Bistrica
	Površina urbanističke parcele	145 KO Bistrica –površina 27 284 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,2 (na ukupnoj parceli); 0,3 na nivou kompleksa (etno selo).
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0 (na ukupnoj parceli); 0,6 na nivou kompleksa (etno selo).
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	- Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova BGP pojedinačnog objekta je 48m², a maksimalna površina pod objektom je 24m². - 1000m² (za etno sela).
	Maksimalna spratnost objekata	dvije nadzemne etaže jedna nadzemna etaža – pomoćni objekti
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Rastojanje od susjednih objekata je 5,0 m. U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti na parceli. Maksimalna spratnost objekata za smještaj turista je 2 nadzemne etaže. Objekti su isključivo samostojeći, a max spratnost pomoćnih objekata je 1 nadzemna etaža. Uslovi za izgradnju etno sela: minimalna površina kompleksa 1,00 ha ; maksimalnu BRGP 1000 m² od kojih je 500m² za smještajne jedinice, a ostalo za druge namjene; Maksimalni indeks zauzetosti na nivou kompleksa je 0,30, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; U okviru kompleksa moguće je graditi objekte za prateće sadržaje (info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, uslužno ugostiteljski objekti i sl.); U okviru kompleksa mogu se graditi restoran, nadstrešnica, vodenica i slični objekti a maksimalna spratnost ovih objekata je jedna nadzemna etaža (P ili Su).	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje riješiti u okviru parcele. Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : -poslovanje (na 1000m² poslovnog prostora)-----30 PM. -stanovanje (jedan stan)----- 1 PM Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata - vizuelna harmonija sa prirodnim okruženjem, vizuelna održivost,

		- interakcija sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, - izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, - poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju, asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama.
	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. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova 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 energetska 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. 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 hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće -Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr. -Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva; - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje; - U spise predmeta.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Abdulah Dobardžić 	
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilog iz planskog dokumenta; - Posjedovni list i kopija plana; - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom: 1. Uslovi za građenje novog objekta na kat.parc.br. 145 KO Bistrica, broj 621 od 27.12.2023. godine, izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja; 2. Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije, broj: 14-332/24-180/1 od 04.04.2024. godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj.	



SIMBOLI:

-  AUTOBUSKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
-  BENZINSKA STANICA
-  PETLJA
-  STALNI GRANIČNI PRELAZI
-  OSTALI PRELAZI
-  PREKOGRANIČNA SARADNJA
-  HELIODROM
-  PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPADA
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA (žljunak, pijesak, građevinski kamen, bugar i mineralne vode) ŽIČARA
-  TS 400/100kV
-  TS 110/35kV
-  TS 35/10kV
-  TS 110/35kV PLAN
-  TS 35/10kV PLAN
-  Rasklopno postrojenje
-  mHE PLAN
-  Elektronski komunikacioni čvor CT postrojeći
-  Bazna stanica mobilne telefonije postojeća
-  Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRANA

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

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

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Legenda

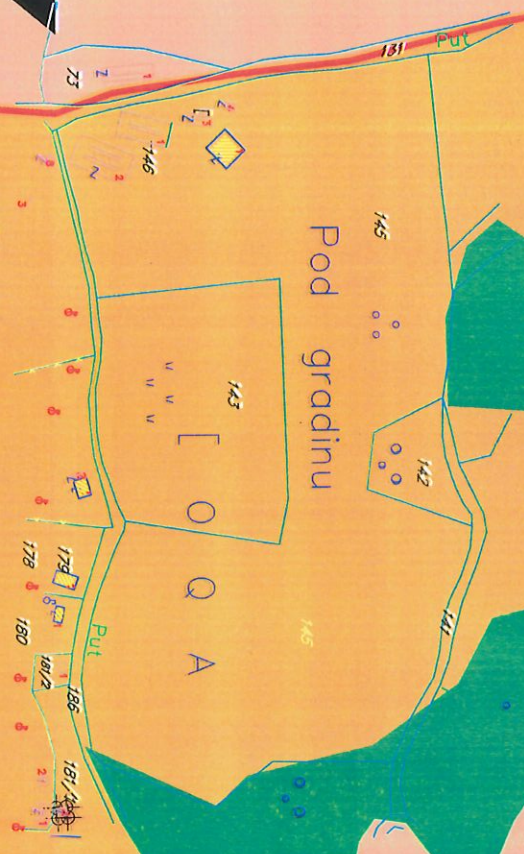
-  Granica PUP-a
-  Opštinska granica
-  Državna granica

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

SOLJA



LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
- Granica zahvata PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica
- Granica generalne urbanističke razrade
- 1 Bijelo Polje
- 7 Bistrica
- Sekundarni lokalni centar
- Ostala naselja
- Izdvojeno građevinsko zemljište

SAOBRAĆAJ:

- Magistralna saobraćajnica
- Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 - - - 60m; - - - 25m;
- Lokalni put
- Važniji putevi koji nisu javni
- Ulice u naseljima
- Ostali putevi koji nisu javni
- Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom (Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
- Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2.0km
- Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
- Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
- Žičara

Predlog lokacija za regionalnu deponiju čvrstog otpada, deponiju građevinskog otpada i otpada životinjskog porijekla



Lokacija "Goja" dio kat.parc.2/2 KO Metanjac -deponija za građevinski otpad

SIMBOLI:

- Most
- Autobusna stanica
- Željeznička stanica
- Željezničko stajalište
- Benznska stanica
- Ostali prelazi
- Heliodrom
- Sakralna arhitektura
- Koncesiona područja

PLANSKI DOKUMENTI I STUDIJE

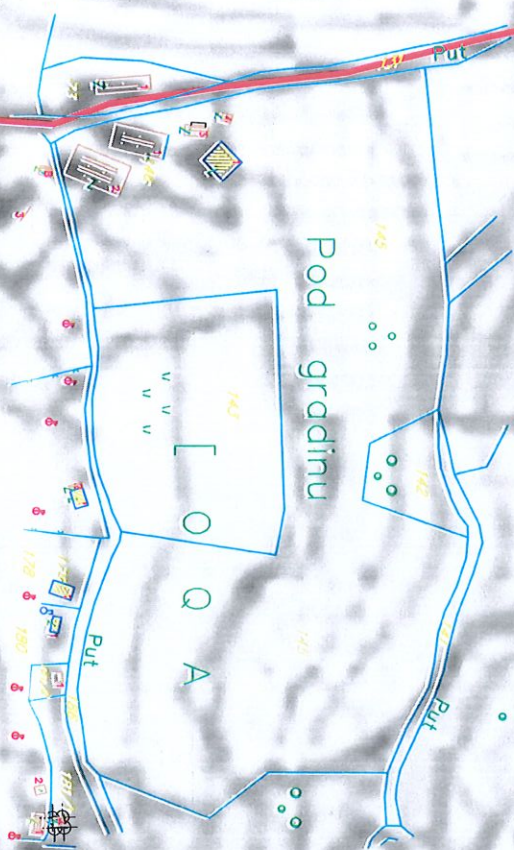
- DUP Detaljni urbanistički plan
- LSL Lokalna studija lokacije
- Sportsko rekreativne površine van urbanog jezgra
- Park - šuma - Obrov
- Turizam
- Ušće
- Lozna Luka
- Granica stalnog rezervata divljači
- Rezervat divljači

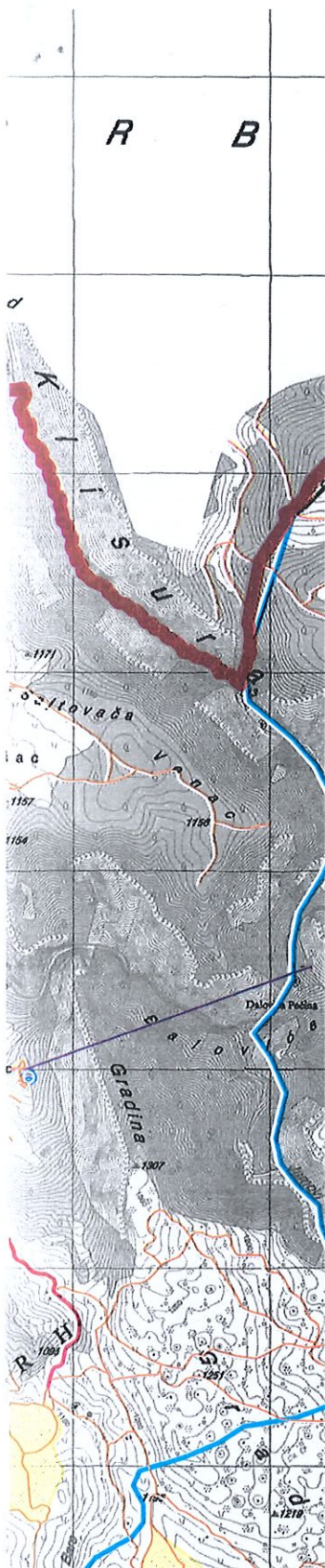
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

REŽIM UREĐENJA za lokacije u Bistričkoj dolini

INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:25000
	Broj lista
	02.6

POSLOVA





LEGENDA

- Zona izmjena
- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
- Granica zahvata PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica
- Granica generalne urbanističke razrade
1 Bijelo Polje
7 Bistrica

SAOBRAĆAJ:

- Magistralna saobraćajnica
- Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 ---60m; ---25m;
- Lokalni put
- Važniji putevi koji nisu javni
- Ulice u naseljima
- Ostali putevi koji nisu javni
- Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom (Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
- Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2.0km
- Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
- Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
- Žičara

SIMBOLI:

- Most
- Autobuska stanica
- Željeznička stanica
- Željezničko stajalište
- Benznska stanica
- Ostali prelazi
- Stalni granični prelazi
- Prekogranična saradnja
- Heliodrom

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Saobraćaj

INVESTITOR

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Razmjera

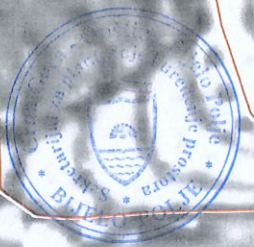
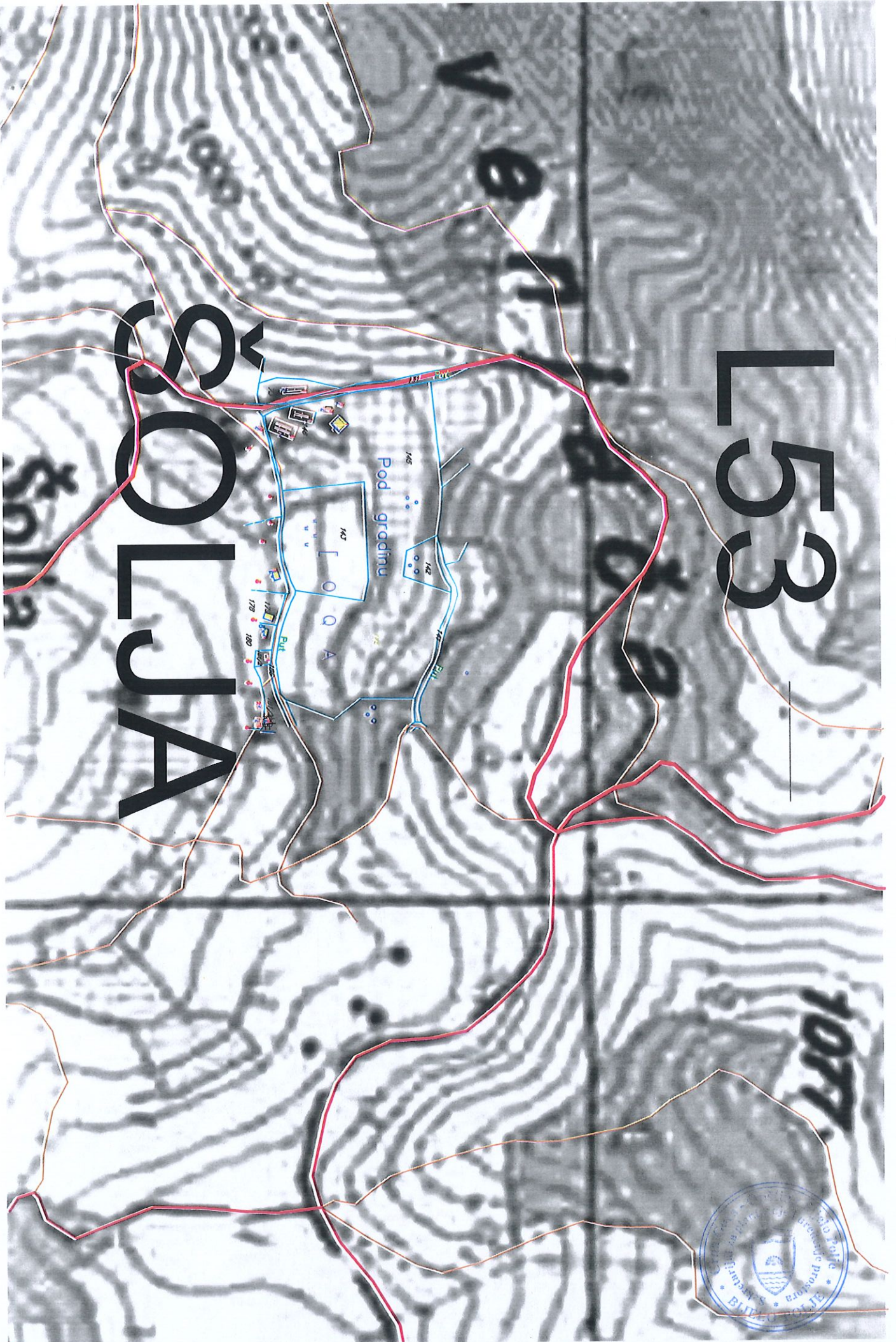
R 1:25000

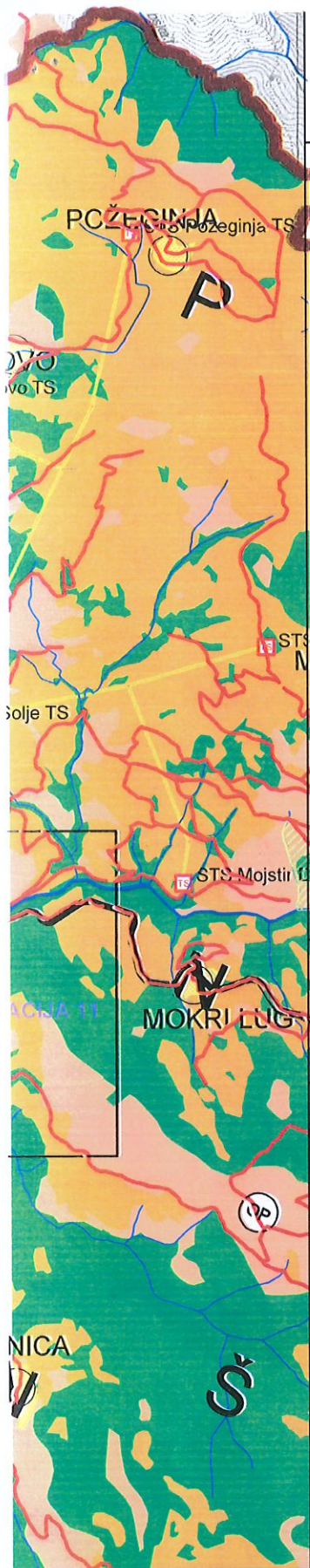
Broj lista

03.6

L53

ŠOLJA





LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
- Granica zahvata PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica
- Granica generalne urbanističke razrade
1 Bijelo Polje
7 Bistrica
- Sekundami lokalni centar
- Ostala naselja
- Magistralna saobraćajnica
- Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 ---60m; ---25m;
- Lokalni put
- Važniji putevi koji nisu javni
- Ulice u naseljima
- Ostali putevi koji nisu javni
- Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom
(Zakon o željeznici Sl. list RCG, br. 27/2013)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
- Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2,0km
- Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
- Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
- Žičara

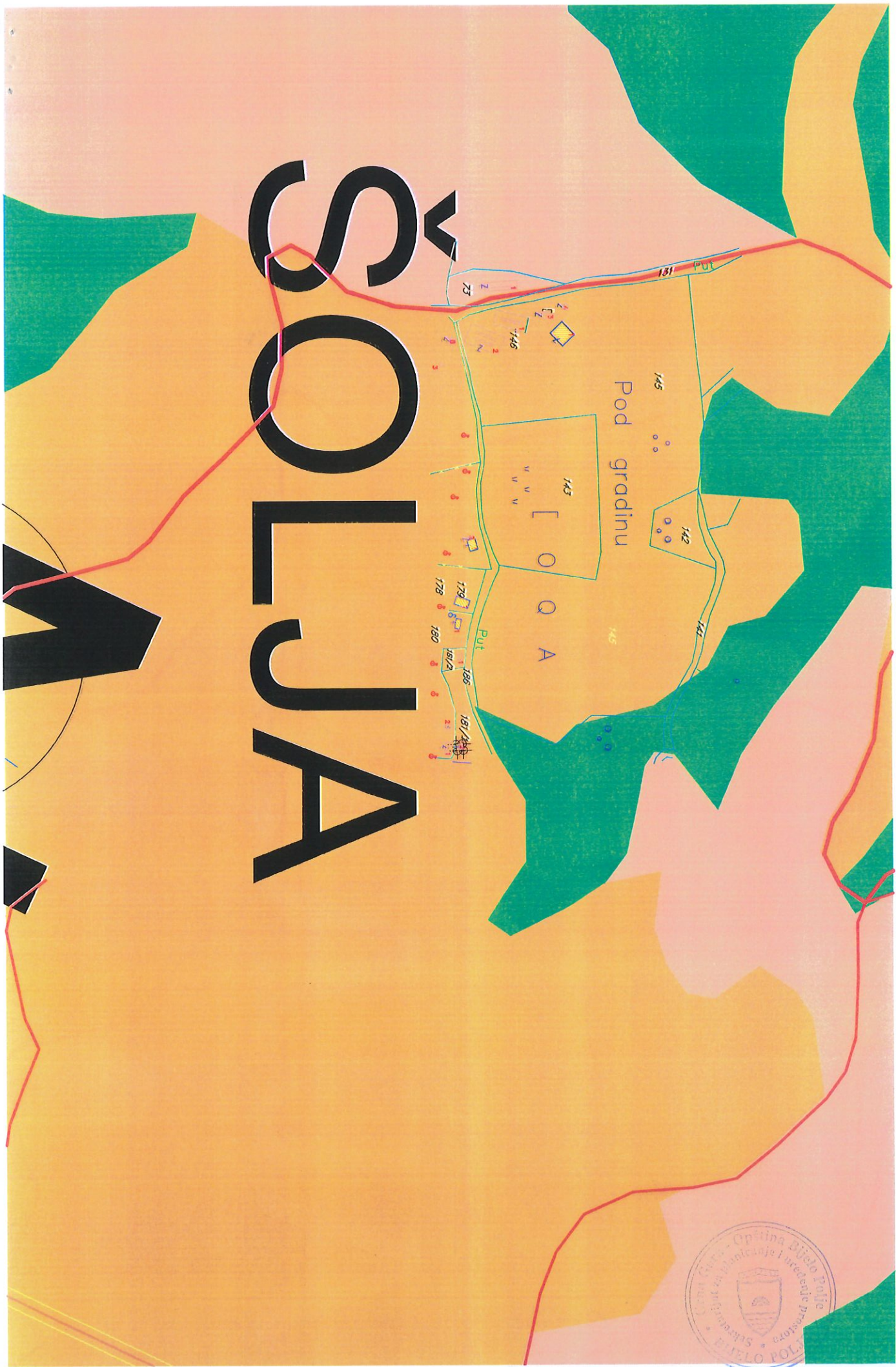
HIDROTEHNIKA

- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- PLANIRANA VODOVODNA MREŽA
- GLAVNI CJEVOVOD POSTOJEĆI
- GLAVNI CJEVOVOD PLANIRANI
- REGULISANI VODOTOK
- POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE
- PLANIRANI OBOJNI KANAL ZA ATMOSFERSKE VODE (U SKLOPU OBLAZNE SAOBRAĆAJNICE)
- PLANIRANA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE
- POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA
- REZERVOAR
- Izvor vode preko 1000 L/s
- Izvor vode od 100-1000 L/s
- Izvor vode od 10-100 L/s

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Hidrotehnička infrastruktura za lokacije u Bistričkoj dolini

INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:25000
	Broj lista
	04.6



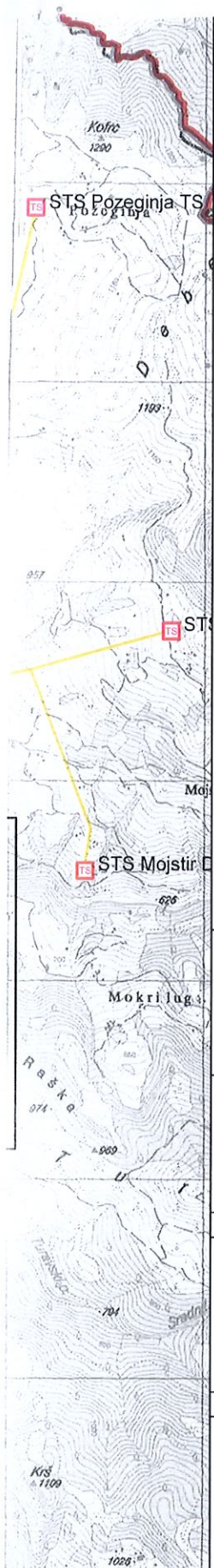
SOLJA

Pod gradinu

LOQA

Put





LEGENDA

-  Granice lokacija u Bistričkoj dolini
-  Granica zahvata PUP-a
-  Opštinska granica
-  Državna granica

ELEKTROENERGETIKA

-  TS 110/35kV
-  TS 110/35kV PLAN
-  TS 35/10kV
-  TS 35/10kV PLAN
-  TS 10/0.4kV

-  Elektrovod 110kV postojeći
-  Elektrovod 110kV PLAN
-  Elektrovod 35 kV postojeći
-  Elektrovod 35 kV plan
-  Elektrovod 10kV postojeći
-  Elektrovod 10kV koji se ukida

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Plan elektroenergetske infrastrukture za lokacije u Bistričkoj dolini

INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRADIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:25000
	Broj lista
	05.6

Šolija

Pod gradinu



TS

STS



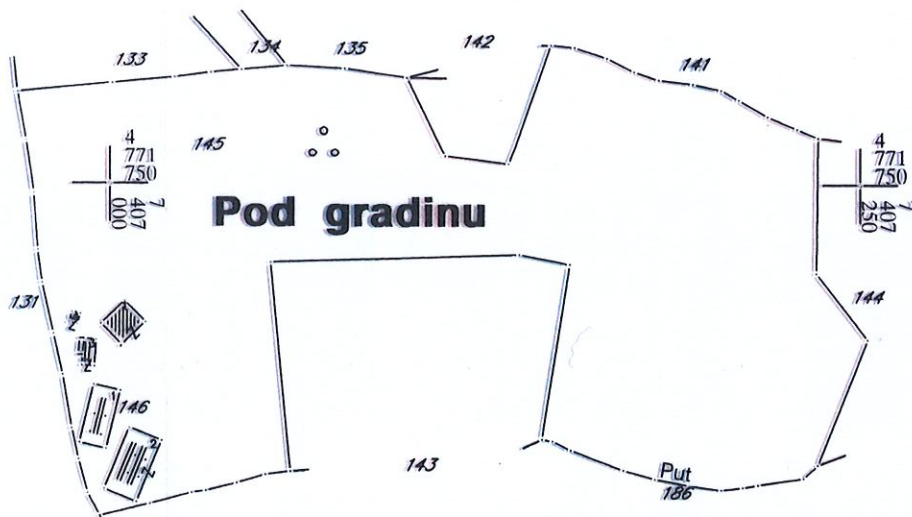
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: B05-917/24-2/108-DDJ
Datum: 27.03.2024.



Katastarska opština: BISTRICA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 145

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
771
500
7
407
000

4
771
500
7
407
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-1741/2024

Datum: 27.03.2024.

KO: BISTRICA

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.06/5-332/24-191/1-72, , za potrebe SL. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 444 - 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
145			2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
145			2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Voćnjak 4. klase VIŠE OSNOVA		26370	142.40
145	1	2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA			110	0.00
145	2	2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA			255	0.00
145	3	2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA			38	0.00
145	4	2 10	09/02/2012	POD GRADINU	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA			11	0.00
								27284	142.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0602970280030	HASKOVIĆ HAKIJA SALUN ŠOLJA Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
145		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	1990	1P 110	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba	1	1P 44	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		1	Stambeni prostor GRADENJE Četvorosoban stan	2	P 88	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		1	Stambeni prostor GRADENJE Četvorosoban stan	3	P1 88	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	1970	P 255	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		3	Pomoćna zgrada NASLJEDE	1950	P 38	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje
145		4	Pomoćna zgrada GRADENJE	1994	P 11	Svojina HASKOVIĆ HAKIJA SALUN 1/1 0602970280030 ŠOLJA Bijelo Polje

Datum i vrijeme: 27.03.2024. 09:02:16

0352255

1 / 4

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
145				3	Dvorište	02/08/2016 :	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godisnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br. 186/2016 od 29.06.2016. god
145				3	Voćnjak 4. klase	02/08/2016 :	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godisnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br. 186/2016 od 29.06.2016. god
145				4	Voćnjak 4. klase	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145				4	Dvorište	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145	1	1	1	1	Nestambeni prostor	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145	1	2	1	1	Stambeni prostor	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145	1	3	1	1	Stambeni prostor	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145	1			1	Porodična stambena zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opteređenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave UZZ br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
145		1		3	Porodična stambena zgrada	18/08/2016 :	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godisnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br. 186/2016 od 29.06.2016. god
145		1		4	Porodična stambena zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine
145		2		1	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine
145		2		3	Pomoćna zgrada	18/08/2016 :	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godisnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br. 186/2016 od 29.06.2016. god
145		2		4	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine
145		3		1	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine
145		3		3	Pomoćna zgrada	18/08/2016 :	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godisnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br. 186/2016 od 29.06.2016. god
145		3		4	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine
145		4		1	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br. 05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023. godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4.17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospjele, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br. 245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023. godine

Datum i vrijeme: 27.03.2024. 09:02:16

0352257

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
145	4			3	Pomoćna zgrada	18/08/2016	zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br.245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine
145	4			4	Pomoćna zgrada	01/09/2023 10:13	Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog Fonda CG AD Podgorica, radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu broj 05-13011-35558/1 od 10.06.2016. god. partija 0041102012400, osnovni ugovor, u iznosu od 55.601,52 eura, sa redovnom kamatnom stopom koja je fiksna i iznosi 3,00% na godišnjem nivou, na osnovu not. zapisa zal. izjave UZZ br.186/2016 od 29.06.2016. god Hipoteka Hipoteka u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.05-13011-5974-23/1, partija 0041102038434 od 17.07.2023 godine u iznosu 53.405,79e sa fiksnom, redovnom kamatnom stopom 4% godišnje, efektivnom kamatnom stopom 4,17% zateznom kamatnom stopom u visini 1% na dospelje, a neizmirene obaveze, na 72 mjeseca, ne uključujući grejs period od 6 mjeseci, sa zabranom otudjenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca, ekstezivnošću hipoteke i pristankom na neposredno prinudno izvršenje, na osnovu založne izjave Uzz br.245.23 NKCG-BP-24/23 od 10.08.2023 godine

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:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik



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: 70/31-00424-6,
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: 03.04.2024.god.
Djelovodni broj: 621

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Hasković Saluna Vodovod „BISTRICA“**, Bijelo Polje **izdaje uslove za izgradnju objekta na kat. parc. br. 145 KO Bistrica.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/24-191/3-72 od 28.03.2024.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta na kat. parc. br.145 KO Bistrica.

Vodovodna mreža ne postoji za ovo naselje.

Pisarnica		Opština Bijelo Polje	
Jedinične poslove			
Primljeno:	03.04.2024		
Organizaciona jedinica	Adresna oznaka	Prilog	Vrijednost
06	332/24-191/3-72		

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.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretariat 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: 14-332/24-180/1

Za: Sekretariat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova

Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

04.04.2024. godine

08.04.2024	
VP 06/5-332/24-191/5	

Sekretariat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/24-180 od 28.03.2024.godine veza akt broj 06/5-332/24-191/4-72 od 28.03.2024.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 Hasković Salunu iz Bijelog Polja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata za smještaj u seoskom turizmu i pomoćnog objekta koji su u funkciji turističkog smještaja i rekonstrukciji pomoćnog objekta broj 3 na lokaciji koju čini kat. parcela broj 145 KO Bistrica 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) na osnovu nacrtu urbanističko tehničkih uslova broj 06/5-332/24-191/2-72 od 28.03.2024.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje.

Uslovi su sledeći:

- Priključenje objekta izvršiti na lokalni put kat.parcela broj 131 KO Bistrica.
- 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.
- Širina zaštinog pojasa pored javnog puta u skladu sa članom 92 Zakona o putevima.

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.

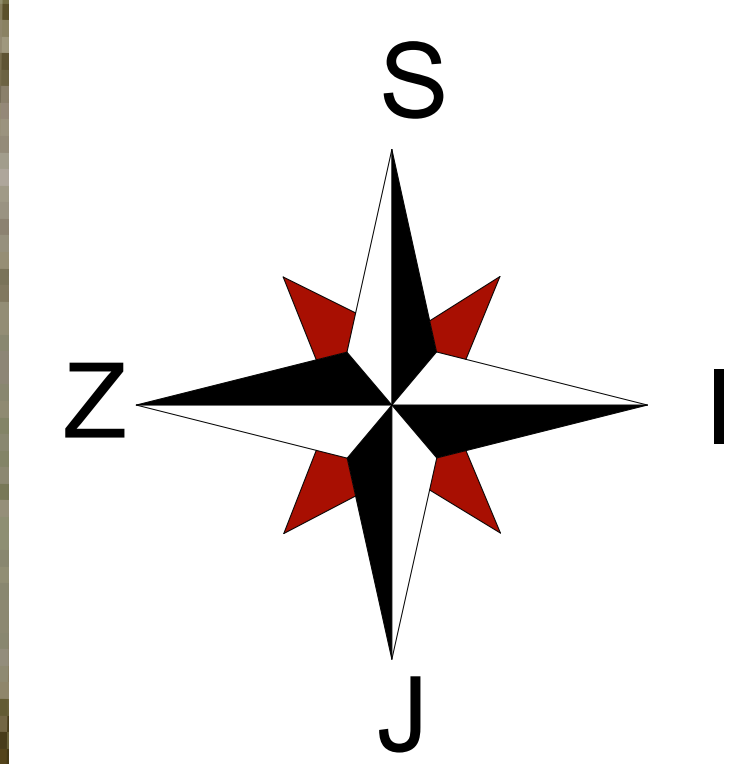
Dostavljeno: (-) Sekretariat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje
- u spise


Duško Ružić
Sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

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

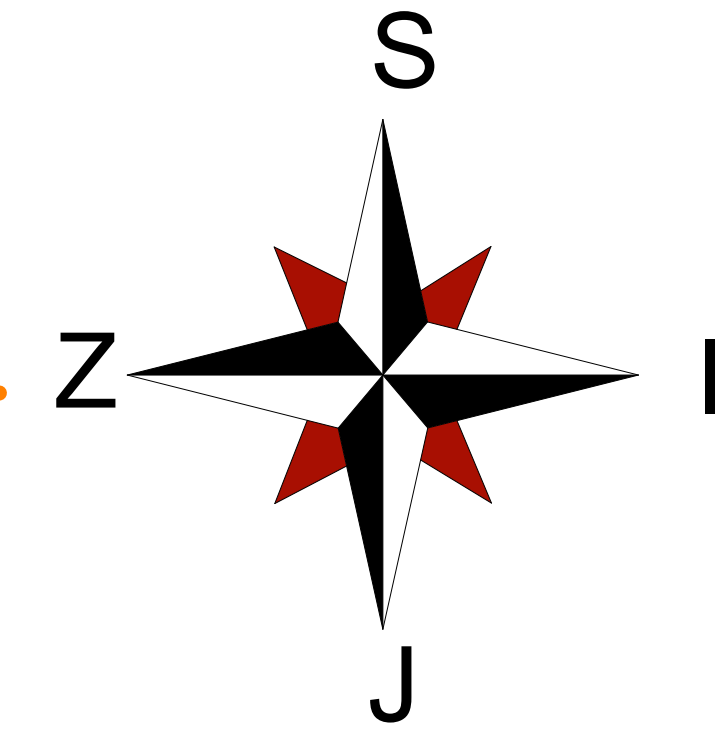
Alida Sjarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj



LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- SAOBRAĆAJNI PRILAZ NA PARCELI
- ULAZ U OBJEKTE
- PROJEKTOVANI BUNGALOV I
- PRILAZNE STAZE I TROTOARI
- NISKO RASTINJE
- VISOKO RASTINJE
- OZNAKE TIPSKOG BUNGALOVA

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: NTESA GROUP		INVESTITOR: HASKOVIC SALUN	
Objekat: OBJEKTI ZA SMJESTAJ TURISTA		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bjelo Polje	
Glavni inženjer: <i>Aleksandra Veljković, dipl.ing.arh.</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni inženjer: <i>Aleksandra Veljković, dipl.ing.arh.</i>		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog: Situacioni plan sira	Bz. priloga: 02
Datum izrade projekta I.M.P. Maj, 2024. god.		Datum izrade revizije I.M.P.	
RAZMJERA: 1:200		Bz. strana: A.01.2	



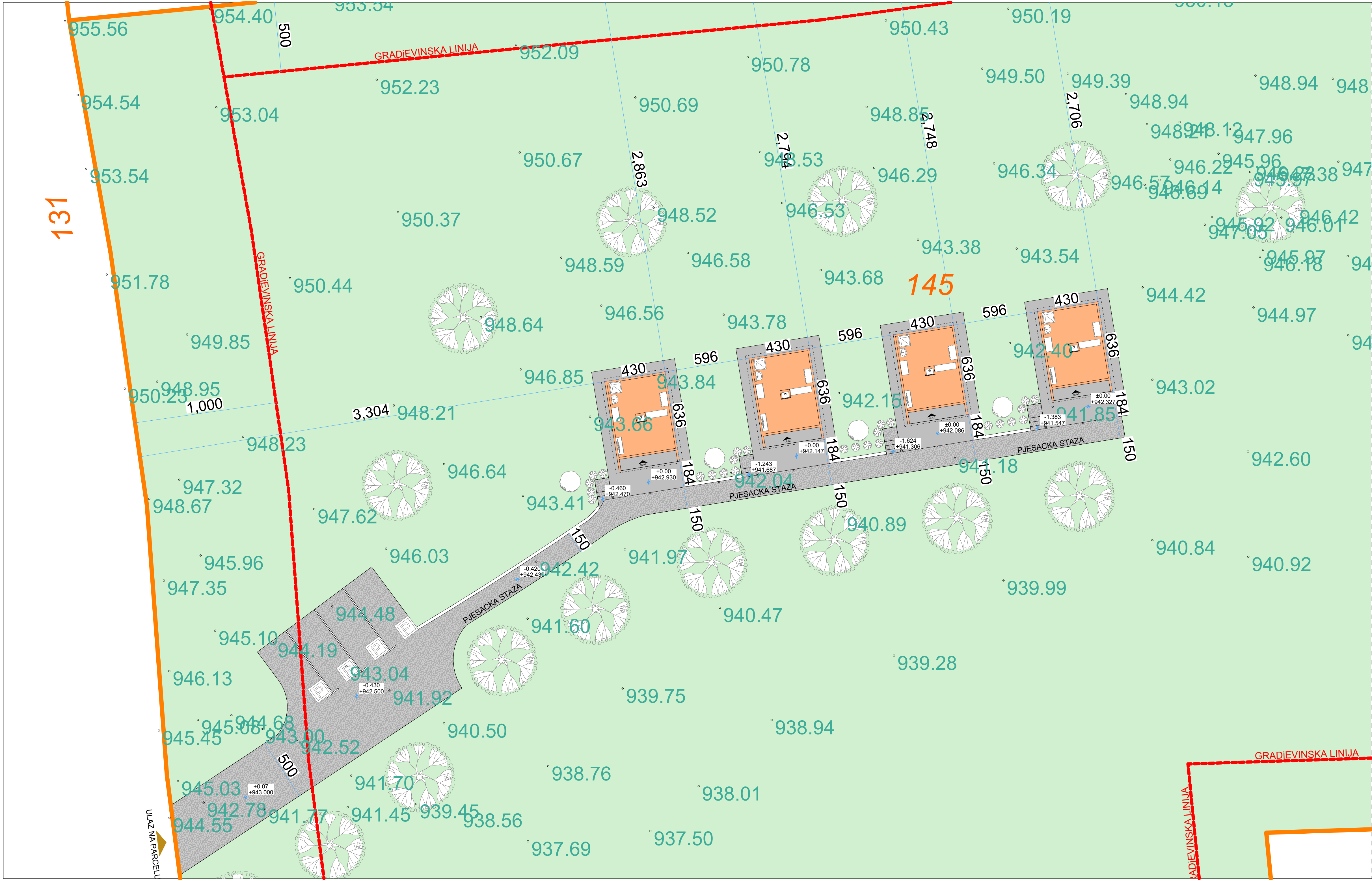
LEGENDA:

- GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- SAOBRAĆAJNI PRILAZ NA PARCELI
- ULAZ U OBJEKTE
- PROJEKTOVANI BUNGALOVI
- PRILAZNE STAZE I TROTOARI
- NISKO RASTINJE
- VISOKO RASTINJE
- OZNAKE TIPSKOG BUNGALOVA

DATI URBANISTIČKO TEHNIČKI PARAMETRI:	
Oznaka katastarske opštine:	KO Bistrica
Oznaka katastarske parcele:	145
Površina katastarske parcele:	27.284.00m²
Max indeks zauzetosti:	0.2
Max indeks izgrađenosti:	1.0
Maksimalna spratnost objekta:	Dvije nadzemne etaze

OSTVARENI URBANISTIČKO TEHNIČKI PARAMETRI:	
Postojeći objekti:	
Objekat 1 - porodično stambena zgrada P+1 u osnovi P=110m²	
Objekat 2 - pomoćna zgrada P+0, površine P=225m²	
Objekat 3 - pomoćna zgrada P+0, površine P=38m²	
Objekat 4 - pomoćna zgrada P+0, površine P=11m²	
Površina postojećih objekata u osnovi P= 384m²	
Površina postojećih objekata u osnovi P= 494m²	
Površina novoprojektovanih objekata u osnovi P= 23.91m² x 4 kom = 95.64m²	
Ukupna površina novoprojektovanih objekata P= 44.94m² x 4 kom = 179.76m²	
Površina novoprojektovanih i postojećih objekata u osnovi P= 384m² + 95.64m²= 479.64m²	
Ukupna površina novoprojektovanih i postojećih objekata P= 494m² + 179.76 kom = 673.76m²	
Projektovana spratnost objekta:	
Ostvareni indeks zauzetosti:	
Ostvareni indeks izgrađenosti:	

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
NTESA GROUP		HASKOVIC SALUN	
Objekat: OBJEKTI ZA SMJESTAJ TURISTA		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bistrica	
Glavni inženjer: Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni inženjer: Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog: Situacioni plan uza	Bz. priloga: 02
Datum izrade projekta I.M.P. Maj, 2024. god.		Datum izrade revizije I.M.P.	



LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- SAOBRAĆAJNI PRILAZ NA PARCELI
- ULAZ U OBJEKTE
- PROJEKTOVANI BUNGALOVI
- PRILAZNE STAZE I TROTOARI
- NISKO RASTINJE
- VISOKO RASTINJE
- OZNAKE TIPSKOG BUNGALOVA

DATI URBANISTIČKO TEHNIČKI PARAMETRI:

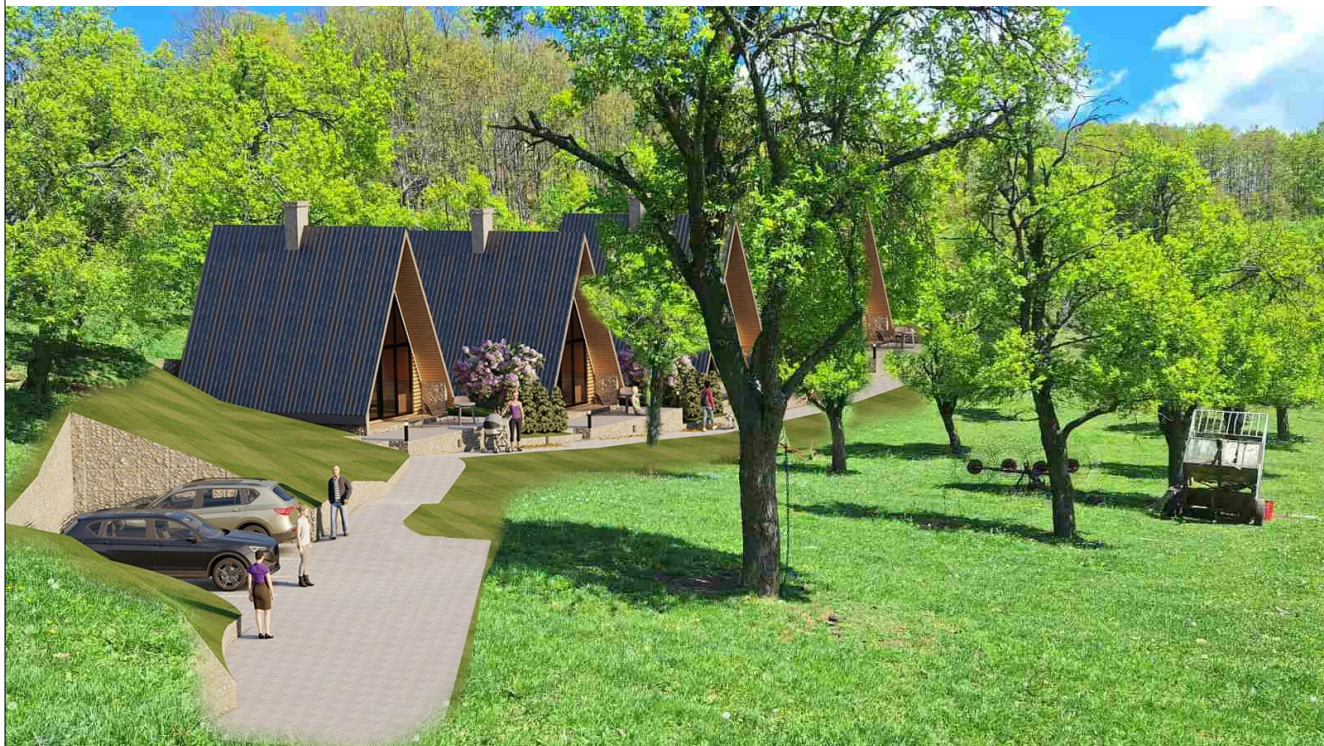
Oznaka katastarske opštine:	KO Bistrica
Oznaka katastarske parcele:	145
Površina katastarske parcele:	27,284.00m ²
Max indeks zauzetosti:	0.2
Max indeks izgrađenosti:	1.0
Maksimalna spratnost objekta:	Dvije nadzemne etaze

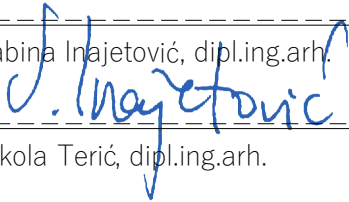
OSTVARENI URBANISTIČKO TEHNIČKI PARAMETRI:

Postojeći objekti:	
Objekat 1 - porodično stambena zgrada P+1 u osnovi P=110m ²	
Objekat 2 - pomoćna zgrada P+0, površine P=225m ²	
Objekat 3 - pomoćna zgrada P+0, površine P=38m ²	
Objekat 4 - pomoćna zgrada P+0, površine P=11m ²	
Površina postojećih objekata u osnovi P= 384m ²	
Površina postojećih objekata u osnovi P= 494m ²	
Površina novoprojektovanih objekata u osnovi P= 23.91m ² x 4 kom = 95.64m ²	
Ukupna površina novoprojektovanih objekata P= 44.94m ² x 4 kom = 179.76m ²	
Površina novoprojektovanih i postojećih objekata u osnovi P= 384m ² + 95.64m ² = 479.64m ²	
Ukupna površina novoprojektovanih i postojećih objekata P= 494m ² + 179.76 kom = 673.76m ²	
Projektovana spratnost objekta:	P+G
Ostvareni indeks zauzetosti:	0.02
Ostvareni indeks izgrađenosti:	0.02

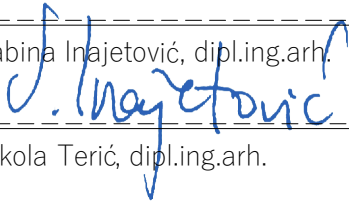
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
		HASKOVIC SALUN	
Objekat:		Lokacija:	
OBJEKTI ZA SMJESTAJ TURISTA		KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje	
Glavni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
		GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetovic, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	Br. priloga:
		Situacija parterno rjesenje	02
Datum izrade projekta i M.P.		Datum izrade revizije i M.P.	
Maj, 2024. god.			



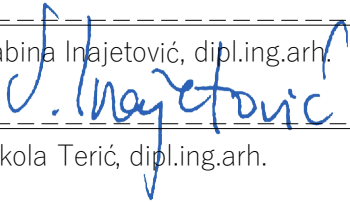


PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: HASKOVIC SALUN			
Objekat: TIPSKI BUGLAOV		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostornu urbanistickog plana Opstine Bijelo Polje			
Glavni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT			
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:		
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D	<table><tr><td>Br. priloga: 02</td><td>Br. strane: 18.</td></tr></table>	Br. priloga: 02	Br. strane: 18.
Br. priloga: 02	Br. strane: 18.				
Datum izrade projekta i M.P. Maj, 2024. godine 		Datum izrade revizije i M.P. 			



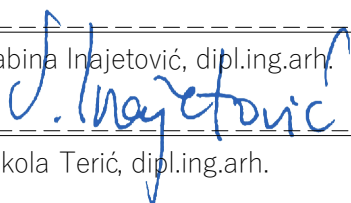
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: HASKOVIC SALUN					
Objekat: TIPSKI BUGLAOV		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostornu urbanistickog plana Opstine Bijelo Polje					
Glavni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT					
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:				
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D	<table><tr><td>Br. priloga:</td><td>Br. strane:</td></tr><tr><td>02</td><td>19.</td></tr></table>	Br. priloga:	Br. strane:	02	19.
Br. priloga:	Br. strane:						
02	19.						
Datum izrade projekta i M.P. Maj, 2024. godine 		Datum izrade revizije i M.P. 					



PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: HASKOVIC SALUN					
Objekat: TIPSKI BUGLAOV		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostornu urbanistickog plana Opstine Bijelo Polje					
Glavni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT					
Odgovorni inženjer:	Sabina Inajetović, dipl.ing.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:				
Saradnici:	Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D	<table border="1"> <tr> <td>Br. priloga:</td> <td>Br. strane:</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>20.</td> </tr> </table>	Br. priloga:	Br. strane:	02	20.
Br. priloga:	Br. strane:						
02	20.						
Datum izrade projekta i M.P. Maj, 2024. godine		Datum izrade revizije i M.P. 					





PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: HASKOVIC SALUN	
Objekat: TIPSKI BUGLAOV		Lokacija: KP br. 145, KO Bistrica, Izmjene i dopune Prostornu urbanistickog plana Opstine Bijelo Polje	
Glavni inženjer: Sabina Inajetović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT		
Odgovorni inženjer: Sabina Inajetović, dipl.ing.arh. 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA:
Saradnici: Nikola Terić, dipl.ing.arh.	Prilog: 3D	Br. priloga: 02	Br. strane: 21.
Datum izrade projekta i M.P. Maj, 2024. godine		Datum izrade revizije i M.P. 	

