

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Br.06/5-332/25-428/5-136 Bijelo Polje, 21.08.2025.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Zejak Milosava iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na urbanističkoj parceli UP 30 koju čini dio katastarske parcele br.1693 KO Lješnica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Lješnica“ („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.19/18).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Zejak Milosav – Lješnica
6	POSTOJEĆE STANJE Na katastarskoj parceli br. 1693 KO Lješnica u listu nepokretnosti 343 - prepis evidentirana je porodična stambena zgrada ,koja je predmet rekonstrukcije, spratnosti prizemlje (Su+P) bruto površine osnove 90m ² i dvorište 281m ² . U grafičkom prilogu plana - Analiza postojećeg stanja /fizičke strukture/ na katastarskoj parceli br.1693 KO Lješnica evidentirana je porodična stambena zgrada spratnosti Su+P.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Urbanistička parcela UP 30 - nalaze se u zoni planiranog stanovanja male gustine (SMG). U okviru stanovanja kao pretežne namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, turizma, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.	

	Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Objekte postavljati kao slobodnostojeće, ili eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine ili su uske. Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri. Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti provjeru statičke stabilnosti postojećeg objekta. U okviru objekta je moguće organizovati do 4 stambene jedinice.
7.2.	Pravila parcelacije Na grafičkim prilogima "Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta" i "Plan parcelacije, regulacije i UTU", prikazane su granice novoformiranih parcela. Osnov za parcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista. Parcelacija je definisana "Planom parcelacije, regulacije i UTU". Nove urbanističke parcele su geodetski definisane, označene su brojem, data im je površina kao i elementi za obelježavanje. Grafički prilozi su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br. 053/25), elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra odnosno, za objekte infrastrukture, grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ (koji su sastavni dio ovih uslova) i definisana je analitičko geodetskim elementima. Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obelježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Građevinska linija prema javnoj saobraćajnici je na rastojanju 5m od regulacione linije , a prema rijeci Lješnici 3m. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim u slučajevima uskih parcela manjih od 12m , kada je obavezujuće. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne ugrožava planiranu regulativu isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom, a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije. Ovo

	važi za sve objekte odnosno sve građevinske linije osim za građevinske linije postavljene prema reci Lješnici kojima se formira zaštitni pojas prema reci. Objekti koji zadiru u ovu građevinsku liniju mogu se kao takvi zadržati ali su na njima dozvoljene samo intervencije u smislu tekućeg održavanja u okviru postojećih gabarita, bez dogradnje i nadgradnje u okviru planom zadate građevinske linije. Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je uz saglasnost susjeda ili da nadograđeni dio bude na propisanoj minimalnoj udaljenosti. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA 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. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja. Zaštita od požara:

	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG", br.8/93). Mjere zaštite na radu: Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije za izgradnju, rekonstrukciju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
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. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije. Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima (2002/91/EC (16.12.2002.)) Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. 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.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnih stambenih objekata Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila. Porodični vrtovi su veoma važni kako sa sanitarno-higijenskog aspekta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstveni i socijalni status porodice, utiču na to da svaki vrt postane osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti. Na parcelama jednogodišnjeg stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Umjesto čvrstih ograda preporučuje se upotreba živica i pergola sa puzavicama. Na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.

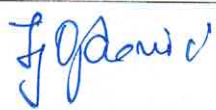
	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormare sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormare objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte. 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.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomjerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomjera imati propusni i ispusni ventil. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvideti još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomjer. Mesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu: Sve objekte priključiti na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidraličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Težiti da priključci budu gravitacioni. Ukoliko nije moguće izvršiti gravitaciono priključivanje, mora se vršiti prepumpavanje u uličnu kanalizaciju. Mesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu: Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova su uslovi, br.03-332/25-1414/2 od 20.08.2025.godine izdati od DOO Vodovod „Bistrica“.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Svakoj parceli je obezbjeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu-gradsku ulicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja – Detaljnog urbanističkog plana „Lješnica“ koji je sastavni dio ovih uslova.

17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17, 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojima 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/; -adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp; preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture./ Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana 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. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksijalnim 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
	Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93,27/94) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Prije izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, na osnovu rezultata geoloških istraživanja. 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 fluvimetrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne

	padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%. 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. 2. 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.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 30
	Površina urbanističke parcele	345,81 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	345,81m ²

Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1
Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli i pomoćne objekte. Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu, a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu. U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. U tabelama su prikazane moguće BRGP objekta bez površina (garaža i tehničkih servisa).	
Maksimalna visinska kota objekta	Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: • za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; • za stambene etaže do 3.5 m; • za poslovne etaže do 4.5 m; Potkrovlje (Pk) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Na parcelama potrebno je zadovoljiti normativ - 1parking mesto na 1 stan. Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja su: stanovanje (na 1.000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm);

		fakulteti (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm); restorani (na 1.000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Krovni pokrivač je crijep, legola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Čitav prostor u okviru zatvora plana kao i urbanističke parcele ima u orijentaciju sjever – jug. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

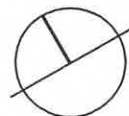
		Fasade objekata su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: -Smanjenju gubitaka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim 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 vrednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu.
21	DOSTAVLJENO: -Podnosiocu zahtjeva -Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje -U spise predmeta	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Ljiljana Ojdanić
		

23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Uslovi br.03-332/25-1414/2 od 20.08.2025.godine izdati od DOO Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA

PLAN



LEGENDA:

STANOVANJE



porodično stanovanje - slobodnostojeći objekti



stanovanje sa delatnostima

CENTRALNE DELATNOSTI



usluge



poslovanje



ugostiteljstvo



trgovina

KOMUNALNE DELATNOSTI



trafo stanica



pomoćni objekti



objekti u izgradnji

P+1

spratnost objekata



objekti koji nisu ucrtani na podlozi



granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/fizičke strukture/

R 1:1000

list br.5

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

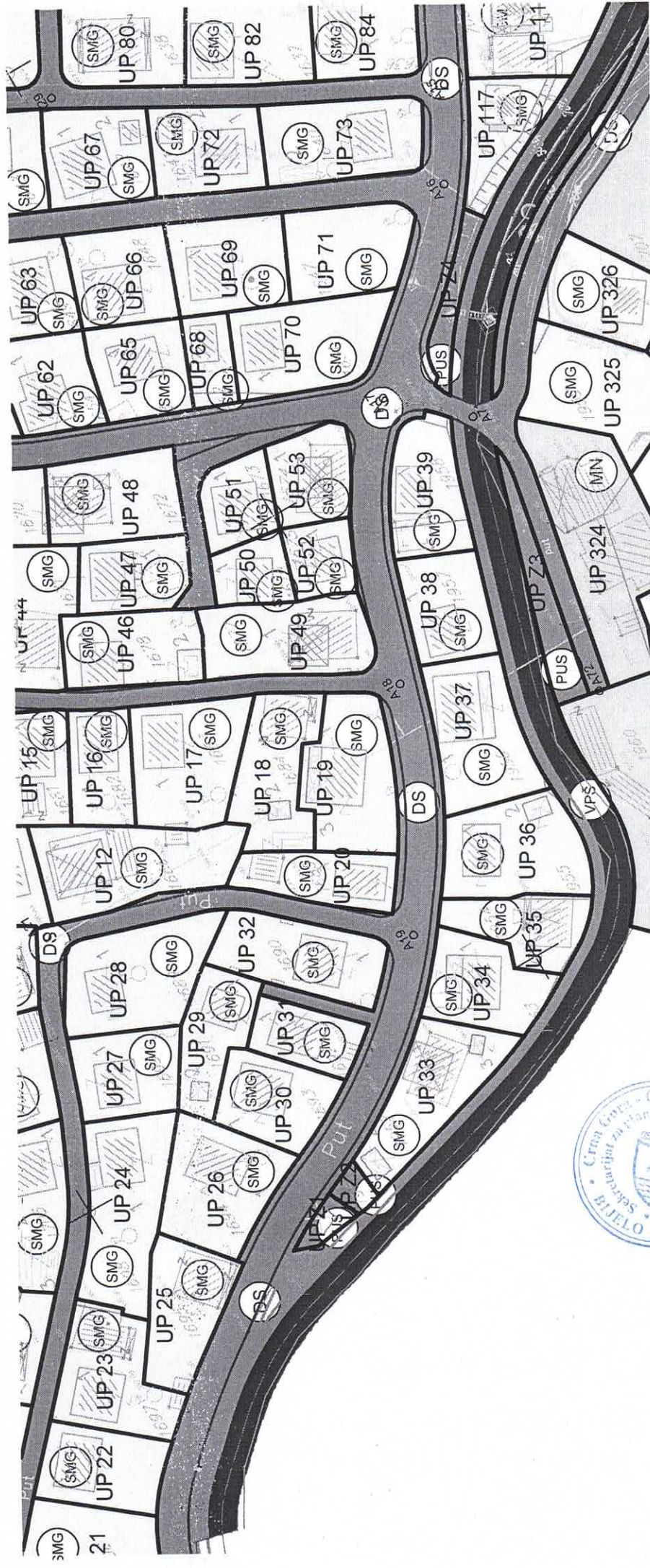
ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

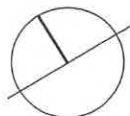
DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



PLAN

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  Površine za stanovanje male gustine
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Površine javne namene
-  Površine specijalne namene
-  POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

-  Objekti elektroenergetske infrastrukture
-  POVRŠINE ZA GROBLJA

ŠUMSKE POVRŠINE

-  Zaštitna šuma

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

-  Drumski saobraćaj
-  Železnički saobraćaj
-  Most

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
-  Zona zaštite dalekovoda



granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.1

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

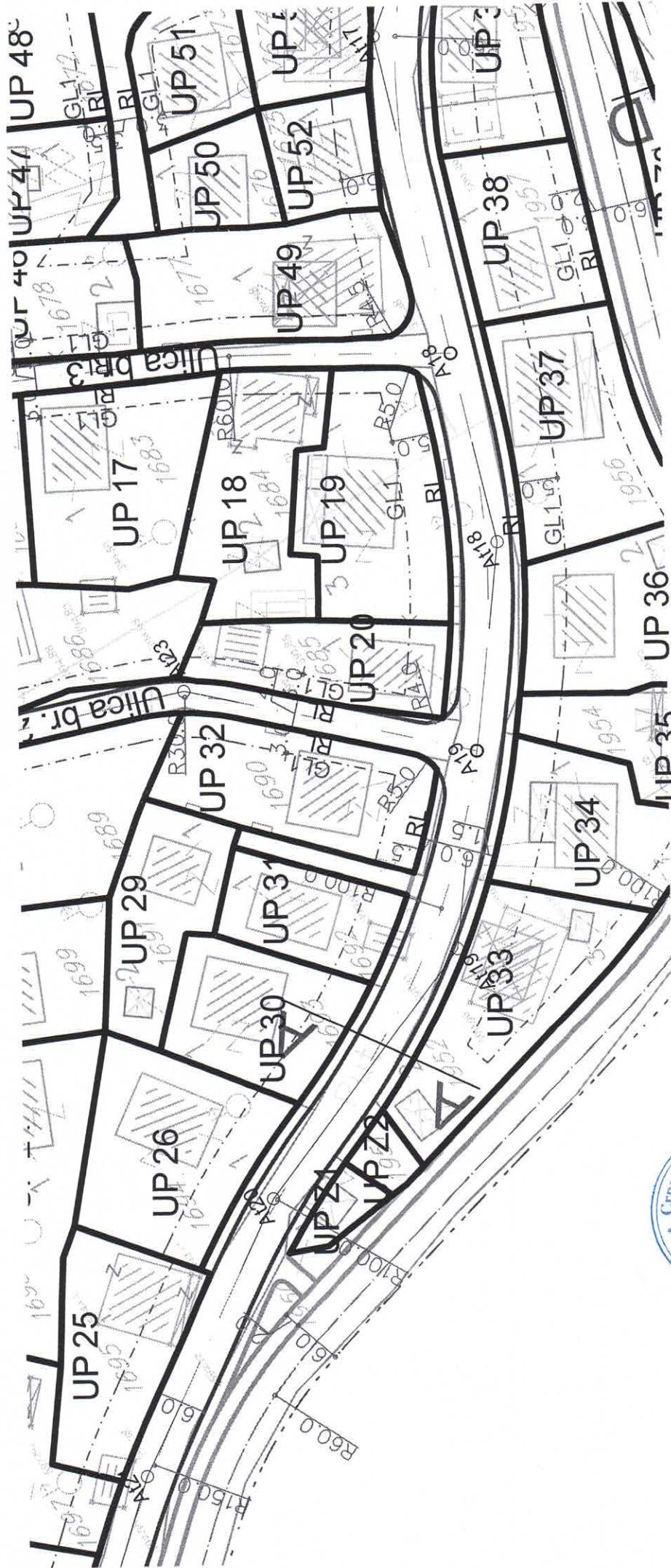
ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

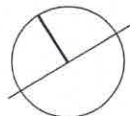
Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

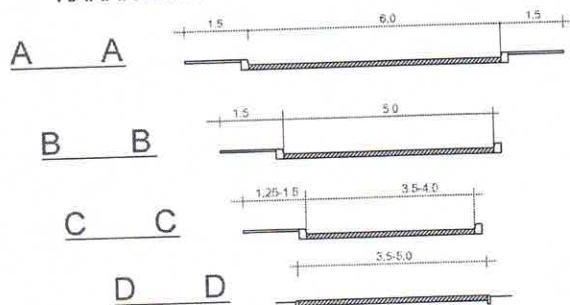


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA

PLAN



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

OSTALI ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkinzi)
- Biciklističko - pešačke staze
- Most
- Železnička pruga

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Osovina saobraćajnice
- Tangenta osovine saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenata
- Oznaka preseka saobraćajnica
- Naziv saobraćajnice
- Javni parking i garaža
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija
- granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

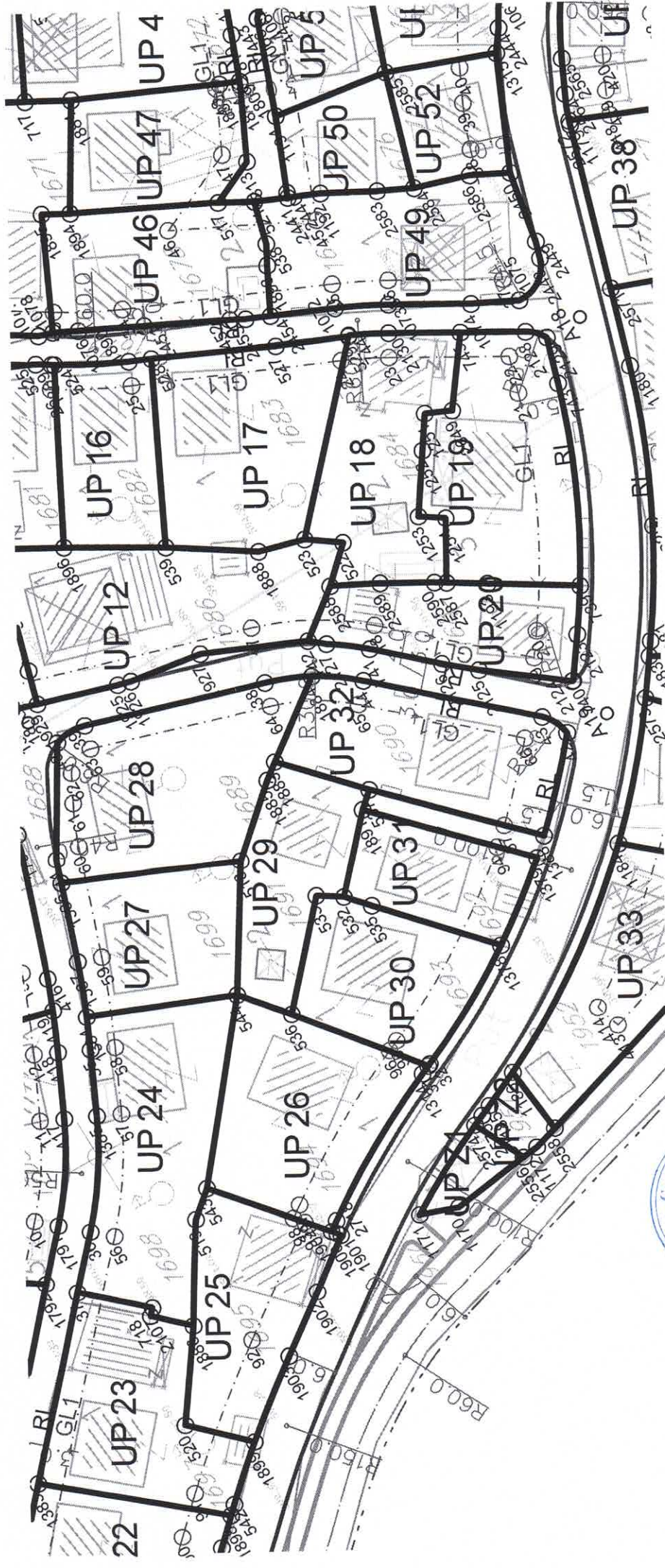
ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

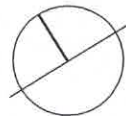
DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



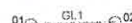
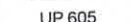
PLAN

LEGENDA:

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Biciklističko - pešačke staze
-  Most
-  Železnička pruga

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
-  Građevinska linija GL1
-  Regulaciona linija
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

-  Zona zaštite dalekovoda



granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.3

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

397199.38	4767428.58
397197.32	4767425.71
397193.02	4767419.18
397193.78	4767419.15
397194.47	4767420.07
397215.91	4767419.18
397240.35	4767420.50
397242.33	4767431.37
397238.52	4767413.81
397237.93	4767410.29
397420.35	4767342.77
397375.27	4767370.90
397375.22	4767367.13
397375.45	4767365.42
397570.75	4767129.39
397581.75	4767152.20
397407.34	4767331.39

529	7397271.84	4767321.06
530	7397266.18	4767373.42
531	7397256.70	4767376.19
532	7397212.45	4767357.54
533	7397214.34	4767360.39
534	7397204.60	4767303.14
535	7397209.73	4767355.13
536	7397203.22	4767370.49
537	7397222.30	4767348.02
538	7397286.83	4767323.82
539	7397261.04	4767353.91
540	7397149.71	4767412.67
541	7397141.29	4767419.68
542	7397153.66	4767408.42
543	7397189.68	4767390.68
544	7397208.73	4767375.07
545	7397357.32	4767328.89

609	7397612.88	4767099.31
610	7397604.83	4767100.60
611	7397595.96	4767082.55
612	7397605.47	4767064.57
613	7397635.32	4767053.69
614	7397688.76	4767004.20
615	7397740.85	4766983.50
616	7397764.29	4766983.18
617	7397794.00	4766969.20
618	7397829.67	4766949.24
619	7397845.38	4766944.93
620	7397854.73	4766934.50
621	7397875.81	4766882.31
622	7397874.63	4766886.01
623	7397878.08	4766842.77
624	7397709.55	4767050.33
625	7397706.75	4767044.72

68
69
69
69
69
69
69
69
69
69
70
70
70
70
70
70



767102.40
767109.69
767089.02
767123.51
767124.01
767142.93
767145.01
767149.02
767176.31
767189.77
767251.71
767247.54
767246.74
767250.97
767252.23
767272.39
767272.69
767081.31
767090.53
767083.21
767049.93
767043.26
767095.24
767119.33
767101.52
767165.38

1294 7398152.02 4766719.82
1295 7398134.04 4766712.27
1296 7398109.94 4766745.77
1297 7398117.88 4766744.07
1298 7397615.65 4766974.63
1299 7397603.76 4766950.87
1300 7397646.91 4766937.34
1301 7397642.56 4766938.97
1302 7397636.97 4766934.60
1303 7397652.81 4766937.12
1304 7397647.50 4766938.79
1305 7397647.64 4766962.82
1306 7397637.66 4766974.94
1307 7397717.27 4766955.70
1308 7398218.35 4767034.26
1309 7397616.86 4767035.37
1310 7397619.65 4767036.89
1311 7397623.36 4767047.54
1312 7397623.84 4767049.36
1313 7397188.52 4767287.48
1314 7397292.14 4767360.43
1315 7398171.13 4766669.85
1316 7398173.78 4766723.92
1317 7398173.59 4766723.76
1318 7397500.69 4767086.10

1374 7397620.14 4767152.90
1375 7397604.03 4767112.82
1376 7397577.01 4767124.25
1377 7397563.23 4767154.28
1378 7397197.40 4767343.99
1379 7397204.57 4767334.65
1380 7397156.64 4767438.30
1381 7397137.32 4767446.37
1382 7397133.33 4767435.39
1383 7397168.28 4767427.63
1384 7397215.79 4767392.24
1385 7397204.47 4767397.54
1386 7397231.73 4767386.41
1387 7397222.27 4767389.72
1388 7397206.48 4767332.52
1389 7397535.17 4767162.40
1390 7397540.56 4767039.13
1391 7397532.71 4767032.87
1392 7397524.49 4767024.35
1393 7397549.15 4767015.05
1394 7397516.64 4767049.34
1395 7397497.81 4767063.08
1396 7397491.12 4767054.38
1397 7397494.09 4767077.39
1398 7397487.87 4767070.43
1399 7397482.17 4767063.06

1454 7397742.89 4766992.19
1455 7397747.77 4767006.14
1456 7397857.19 4766995.60
1457 7397870.31 4767007.02
1458 7397515.22 4767094.48
1459 7397532.03 4767078.15
1460 7397535.15 4767075.90
1461 7397578.53 4767097.07
1462 7397620.29 4767077.63
1463 7397619.83 4767076.68
1464 7397618.64 4767077.16
1465 7397610.85 4767077.23
1466 7398179.89 4766573.83
1467 7398077.26 4766803.59
1468 7398106.34 4766766.48
1469 7398108.87 4766775.48
1470 7398267.28 4766745.41
1471 7398259.23 4766747.41
1472 7398248.97 4766751.69
1473 7398246.57 4766746.54
1474 7398249.92 4766753.86
1475 7398252.41 4766758.49
1476 7398252.60 4766763.11
1477 7398242.79 4766740.63
1478 7398243.71 4766743.50
1479 7398242.94 4766747.51

1534 7398237.13 4766727.72
1535 7398235.54 4766723.74
1536 7398273.58 4766691.24
1537 7398063.88 4766703.95
1538 7398095.44 4766729.33
1539 7398080.76 4766705.71
1540 7398073.39 4766700.38
1541 7398117.68 4766722.36
1542 7398109.58 4766730.81
1543 7398143.46 4766708.04
1544 7398028.79 4766744.75
1545 7398030.71 4766748.99
1546 7398034.37 4766733.75
1547 7398086.31 4766742.89
1548 7398109.01 4766719.57
1549 7398105.62 4766711.17
1550 7398100.95 4766699.76
1551 7398109.96 4766679.68
1552 7398108.39 4766726.99
1553 7398131.75 4766709.26
1554 7398129.66 4766680.15
1555 7398136.85 4766685.53
1556 7398149.54 4766663.14
1557 7398132.92 4766653.57
1558 7398148.77 4766649.41
1559 7398155.89 4766649.53



25	7397569.72	4767127.44
26	7397588.17	4767119.53
27	7397555.66	4767137.96
28	7397555.43	4767134.34
29	7397565.80	4767160.06
30	7397558.57	4767144.23
31	7397189.00	4767359.34
32	7397189.13	4767359.03
33	7397139.83	4767453.70
34	7397129.23	4767424.97
35	7397212.01	4767393.95
36	7397192.22	4767405.70
37	7397186.40	4767411.03
38	7397240.43	4767352.18
39	7397247.24	4767373.82
40	7397247.11	4767377.80
41	7397234.60	4767385.41

105	7397852.65	4767021.19
106	7397850.29	4767018.62
107	7397844.30	4767012.39
108	7397848.93	4767017.14
109	7397874.57	4767010.73
110	7397884.50	4767020.34
111	7397551.87	4767075.59
112	7397525.37	4767082.93
113	7397570.55	4767079.79
114	7397581.91	4767104.28
115	7397623.70	4767076.89
116	7397617.42	4767074.35
117	7397677.00	4767081.93
118	7397695.76	4767072.19
119	7397675.14	4767071.00
120	7398173.76	4766660.98
121	7398180.57	4766574.47

185	7398155.45	4766706.1
186	7398153.02	4766718.1
187	7398147.22	4766712.7
188	7398035.56	4766736.1
189	7398038.32	4766742.7
190	7398052.38	4766749.1
191	7398052.17	4766750.1
192	7398082.88	4766734.1
193	7398114.73	4766689.1
194	7398125.49	4766700.1
195	7398105.16	4766697.1
196	7398110.25	4766679.1
197	7398107.18	4766683.1
198	7398111.95	4766688.1
199	7398120.55	4766685.1
200	7398110.89	4766724.1
201	7398007.30	4766725.1



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA

PLAN

KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

list br.3a

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

br.	Y	X
1	7397263.56	4767425.09
2	7397247.95	4767427.48
3	7397235.57	4767430.33
4	7397216.22	4767436.34
5	7397187.10	4767450.64
6	7397178.60	4767456.60
7	7397160.67	4767463.53
8	7397145.89	4767465.75
9	7397141.85	4767461.34
10	7397196.89	4767410.91
11	7397207.49	4767403.86
12	7397215.03	4767400.26
13	7397224.58	4767396.33
14	7397237.98	4767391.64
15	7397244.30	4767388.87
16	7397257.16	4767382.01
17	7397247.11	4767350.08
18	7397239.49	4767336.90
19	7397226.00	4767322.22
20	7397228.66	4767320.27
21	7397255.04	4767306.87
22	7397259.49	4767305.47
23	7397267.02	4767318.15
24	7397269.77	4767323.41
25	7397280.53	4767347.00
26	7397285.31	4767355.65

br.	Y	X
81	7397919.06	4766850.39
82	7397903.76	4766843.99
83	7397902.77	4766839.13
84	7397918.30	4766823.23
85	7397931.17	4766817.38
86	7397932.83	4766817.29
87	7397945.51	4766830.62
88	7397943.45	4766833.59
89	7397131.07	4767429.65
90	7397153.38	4767416.07
91	7397157.32	4767411.83
92	7397170.34	4767395.83
93	7397179.80	4767382.52
94	7397208.19	4767338.11
95	7397193.71	4767361.04
96	7397193.10	4767362.44
97	7397182.04	4767381.95
98	7397180.96	4767383.48
99	7397987.00	4766874.23
100	7397976.06	4766862.73
101	7397964.05	4766855.93
102	7397958.74	4766866.78
103	7397950.23	4766880.92
104	7397944.74	4766901.78
105	7397962.10	4766916.85
106	7397988.27	4766936.59

br.	Y	X
161	7398138.80	4766640.86
162	7398139.30	4766638.95
163	7398142.47	4766632.23
164	7398144.28	4766629.73
165	7398148.03	4766611.41
166	7398147.64	4766609.69
167	7398147.20	4766601.15
168	7398148.30	4766591.66
169	7398153.27	4766592.24
170	7398154.43	4766582.31
171	7398149.46	4766581.73
172	7398150.04	4766576.76
173	7398144.57	4766576.13
174	7398145.04	4766569.47
175	7398143.56	4766563.77
176	7398142.76	4766560.77
177	7398141.88	4766537.40
178	7398163.67	4766700.97
179	7398135.28	4766729.35
180	7398126.43	4766733.97
181	7398115.57	4766739.63
182	7398097.29	4766744.43
183	7398080.54	4766744.98
184	7398062.87	4766708.68
185	7398069.63	4766703.10
186	7398078.21	4766707.30

br.	Y	X
241	7398148.24	4766777.96
242	7398160.86	4766771.10
243	7398176.37	4766761.04
244	7398192.29	4766752.54
245	7398240.37	4766731.87
246	7398277.33	4766718.29
247	7398285.44	4766713.95
248	7398294.34	4766707.47
249	7397687.56	4766912.38
250	7397694.26	4766907.76
251	7397699.84	4766905.59
252	7397702.62	4766905.20
253	7397721.93	4766898.85
254	7397734.33	4766892.12
255	7397743.02	4766886.95
256	7397663.69	4766873.10
257	7397685.94	4766873.16
258	7397695.03	4766893.83
259	7397698.12	4766893.21
260	7397700.89	4766882.82
261	7397715.97	4766887.86
262	7397728.37	4766881.13
263	7397741.49	4766872.82
264	7398197.71	4766638.96
265	7398193.07	4766637.22
266	7398198.12	4766603.33

br.	Y	X
321	7398170.55	4766679.82
322	7398171.72	4766671.96
323	7398177.08	4766591.18
324	7398177.02	4766591.56
325	7398171.59	4766628.04
326	7398175.15	4766628.57
327	7398173.12	4766642.24
328	7398176.09	4766642.65
329	7398172.95	4766663.70
330	7398197.18	4766674.93
331	7398198.44	4766677.99
332	7398211.26	4766704.48
333	7398210.51	4766706.51
334	7398180.91	4766719.65
335	7398191.89	4766691.97
336	7398053.09	4766716.53
337	7398058.09	4766712.58
338	7398073.97	4766745.19
339	7398057.22	4766745.74
340	7398022.12	4766749.89
341	7397997.13	4766755.02
342	7398003.12	4766750.35
343	7398015.56	4766742.79
344	7398050.83	4766718.29
345	7397900.52	4766853.47
346	7397937.58	4766868.98

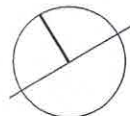
br.	Y	X
401	7398059.58	4766691.94
402	7398051.49	4766698.62
403	7398005.40	4766731.41
404	7397995.95	4766737.15
405	7397986.94	4766744.25
406	7398084.56	4766896.92
407	7398104.10	4766882.57
408	7397225.82	4767283.68
409	7397219.65	4767283.38
410	7397199.78	4767293.93
411	7397195.65	4767300.72
412	7397186.37	4767321.35
413	7397181.61	4767336.78
414	7397184.75	4767337.75
415	7397211.75	4767309.12
416	7397217.40	4767304.96
417	7397249.33	4767288.75
418	7397278.43	4767279.57
419	7397281.29	4767278.43
420	7397285.21	4767276.51
421	7397297.85	4767267.69
422	7397296.57	4767264.92
423	7397286.53	4767268.81
424	7397249.78	4767280.54
425	7397316.07	4767221.33
426	7397295.95	4767241.38

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE L





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



PLAN

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- Postojeća vodovodna mreža
- Postojeća vodovodna mreža koja se ukida
- - - Planirana vodovodna mreža

FEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeća fekalna kanalizacija
- - - - Planirana fekalna kanalizacija
- Smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- - - - Planirana atmosferska kanalizacija



granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

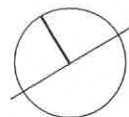
DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



PLAN

LEGENDA:

	Postojeće trafo stanice (TS)
	Postojeći 10kV vod
	Postojeći 35kV vod
	Postojeći 220kV vod
	Planirane trafo stanice (TS)
	Planirani 10kV vod
	Planirani 1kV-ni vod
	Zona zaštite dalekovoda



granica DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - FREEDOM FOR CONSULTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

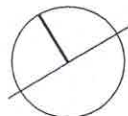
DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



PLAN

LEGENDA:

Planirana TK okno

Planirana TK kanalizacija

granica DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.7

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT AD-ČAČAK
POSREDOVANJE ZA KONSALTING
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4990 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

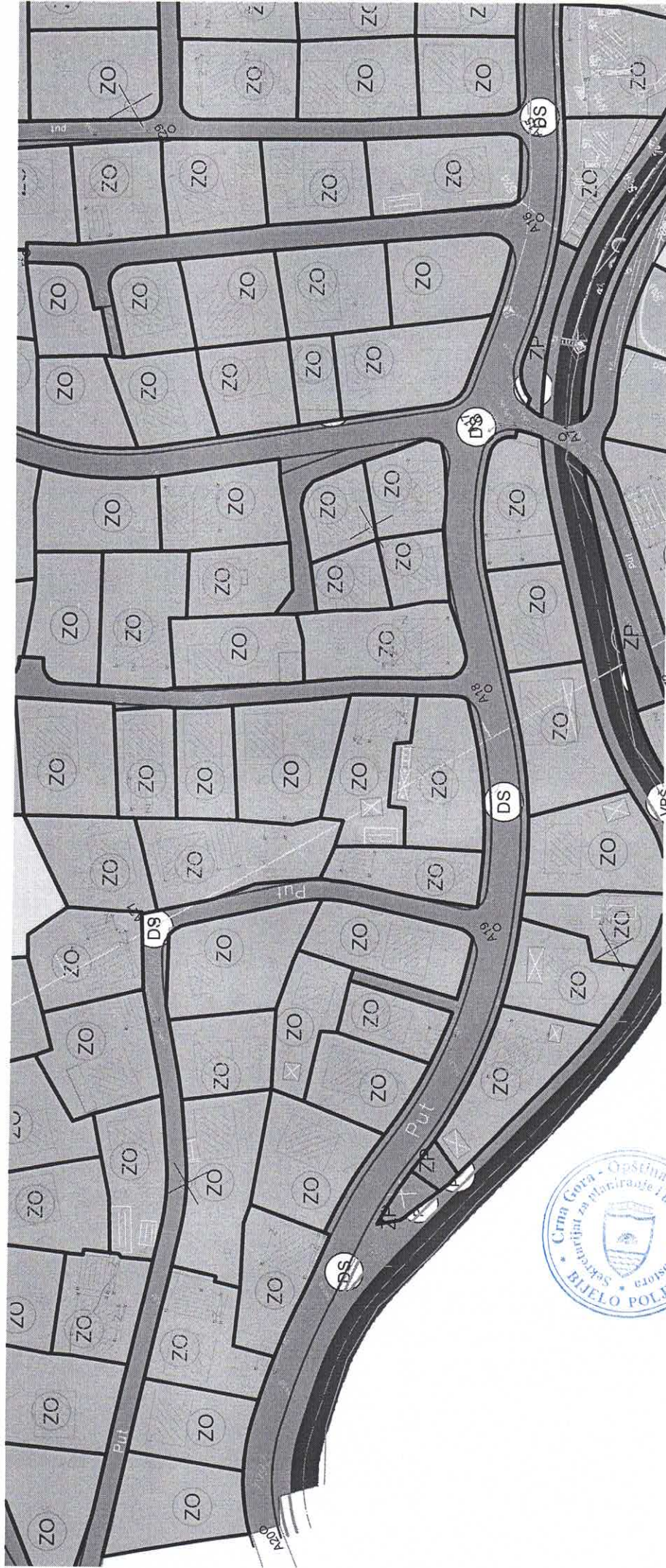
ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

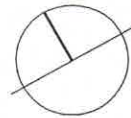
DŽEMAL LIJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA DOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN LJEŠNICA



PLAN

LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE



Zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE



Zelenilo stambenih objekata i blokova



Zelenilo individualnih stambenih objekata



Zelenilo poslovnih objekata

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE



Zaštitni pojas



Groblje



Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE



Zaštitna šuma



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj



Javni parking

Zona zaštite dalekovoda



granica DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.8

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradaivač:



URBANPROJEKT AD-ČAČAK
POSREDOVANJE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA LJEŠNICA
BR. 02-4900 od 23.05.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



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

Broj: 03-332/25-1414/2

18.08.2025. godine

Za: Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Ul. Slobode bb
84000 Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje				
Služba za zajedničke poslove				
Priloga	20. 08. 2025			
Priloga	20. 08. 2025	Priloga	Priloga	Priloga
wp - 06 - 332/2 - 428/4				

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije br. 06/5-332/25-428/3-136 od 06.08.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Zejak Milosava D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na kat. parc. br. 1693 KO Lješnica.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. 06/5-332/25-428/3-136 od 06.08.2025.godine, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 1693 KO Lješnica.

Vodovodna mreža HDPE Ø110mm prolazi ul 29 Novembra, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 1693 KO Lješnica. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **3,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjer predvidjeti u zajedničkoj šahti za smještaj vodomjera. Vodomjerna šahta osim vodomjera treba sadržati regulator pritiska, hvatač mulja kao i prvi i drugi ventil. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.



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

Fekalna kanalizacija ne postoji za ovaj dio naselja. 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.

Prilog: Skica sa približnim položajem cjevovoda i mjestom priključenja na vodovodnu mrežu

Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"

Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.





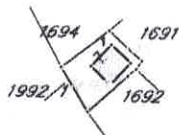
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
767
500
7
397
000

4
767
500
7
397
250



4
767
250
7
397
000

4
767
250
7
397
250



28000000021



105.919.6092/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-6092/2025

Datum: 07.08.2025

KO: LJEŠNICA

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.06/5-332/25-428/1-136, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 343 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1693			7 37	22/04/2025	LJEŠNICA	Dvorište NASLJEDE		281	0.00
1693		1	7 37	22/04/2025	LJEŠNICA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		90	0.00
								371	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ZEJAK ANA	Susvojina	1/4
	ZEJAK LJUBINKA	Susvojina	1/4
	ZEJAK MILOSAV	Susvojina	1/4
	ZEJAK MILOŠ	Susvojina	1/4

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
1693		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	974	1P 90	Susvojina ZEJAK ANA Susvojina ZEJAK LJUBINKA Susvojina ZEJAK MILOSAV Susvojina ZEJAK MILOŠ
1693		1	Nestambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	1	1P 35	Susvojina ZEJAK ANA Susvojina ZEJAK LJUBINKA

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
					Susvojina ZEJAK MILOSAV 174 Susvojina ZEJAK MILOŠ
1693	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	2	P 64	Susvojina ZEJAK ANA Susvojina ZEJAK LJUBINKA Susvojina ZEJAK MILOSAV Susvojina ZEJAK MILOŠ

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik: 9

Blejo

Madžgalj Rajko, dipl pravnik