URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**CRNA GORA** **Opština Bijelo Polje** **Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora** **Br.06/5-332/25-590/4-182** **15.10.2025.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), člana 36 Zakona o izgradnji objekata (,,Sl. list CG" br. 19/25), i podnijetog zahtjeva **Nišić Hajrije** iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za rekonstrukciju stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na UP 225 (zona 1) koju čini katastasrka parcela br.452/1 KO Bijelo Polje u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje („Sl.list CG – opštinski propisi", br.11/18).	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Nišić Hajrija**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 4545 – izvod KO Bijelo Polje katastarska parcela br. 452/1 evidentirana je kao dvorište površine 312 m² i porodična stambena zgrada (objekat br.1) koja je predmet rekonstrukcije površine 75 m², spratnosti S+P. Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova je grafički prilog plana - Analiza postojećeg stanja /fizičke strukture/	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Urbanistička parcela UP 225 (zona 1) - nalazi se u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje planirana za mješovite namjene (MN).	

	Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju znacajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća. Mogu se graditi: stambeni objekti; objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje podrucja; trgovine; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika podrucja obuhvacenog planom; ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područ ja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca). Prije intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti provjeru statičke stabilnosti postojećeg objekta. 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. Postojeći objekat sa UP 225 neophodno je ukloniti – na osnovu prijave vlasnika objekta koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu – shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.19/25) kako bi se oslobodio prostor za izgradnju novog objekta.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Na grafičkom prilogu "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u prilogu "06d. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". Grafički prilozi su sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova. **Napomena:** U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije. Članom 15 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br.53/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Regulaciona linija (RL) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Minimalno rastojanje objekta od susjedne urb.parcele: 1.5m

	Građevinska linija ispod površine zemlje GLO, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje i tehničke prostore, može biti maksimalno približena na 1,0 m granici susjedne urbanističke parcele ukoliko površina podzemne etaže ne prelazi 80% površine urb.parcele. Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU" koji čini sastavni dio ovih uslova.
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 sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i pojektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. 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 celokupnog naselja.

Zaštita od požara:
Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 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, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Plan mjera zaštite i zdravlja na radu 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 E 2002/91/EC (16.12.2002.).
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 CG", br.20/07, 47/13, 53/14 i 37/18).

10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

Smjernice za ozelenjavanje: – kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta; – pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima; – predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti riješenje formiranja parkinga; – razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde; – za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.
U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen.
Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored. Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz

kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Tamo gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica. Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. - U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje - Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazen i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. - Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. - Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta poželjno je da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl. - Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju. - Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 40% od ukupne površine parcele. - Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata. Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne zbunaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. - Forsirati ograđivanje parcela živicama i šumarcima kako bi se održala slika predjela i sačuvao autentični.

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 30 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG", br.41/25).
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" 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18).
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormana sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormane sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazdušna mreža priključne mjerne ormane 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**
	Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja broj 03-332/25-1649/2 od 14.10.2025.godine, koji čine sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
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 – Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone Bijelo Polje 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 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 elaktronske 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.
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim 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.

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 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 225 (zona 1)
Površina urbanističke parcele	368,82 m²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,00
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	368,82 m²

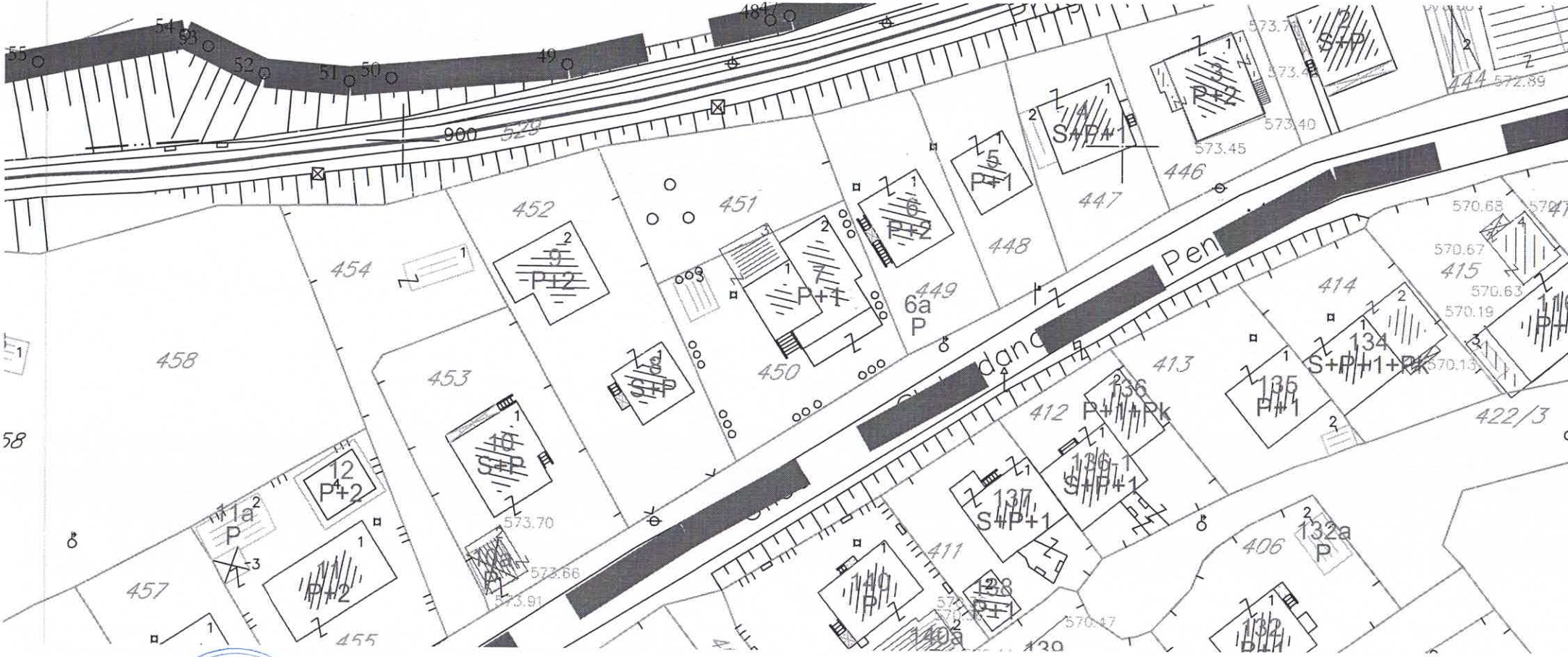
	Maksimalna spratnost objekata	P+2 Max 4 zasebne stambene jedinice
	Rekonstrukcija ili nadziđivanje objekata je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg i dodatnog opterećenja, analizu nosivosti tla za zatečene elemente temeljenja i za postojeća i ukupna opterećenja od objekta, analizu slijeganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajućl način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Potrebne analize se moraju sprovesti uz pretpostavku da objekat i u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove. Rekonstrukcija ili nadziđivanje objekata je moguće do max.zadatih urbanisitčkih indikatora.	
	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 međuetažnih 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; • za specijalne namjene objekata (*prizemlja hotela, tržnica I sl.)* od 6m do 7m u zavisnosti od tipa namjene objekta koju će procjeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a; • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Podrum (**Po**) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena +-0,00 m. Sprat (**1 do N**)je nadzemna etaža iznad prizemlja. Suteren (**Su**) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani

		građevinskom linijom GL1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m. Prizemlje (**P**) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. 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. Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima:Na individualnim parcelama potrebno je obezbijeđeno min. jedno parking mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu/podrumu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu/podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max. nagiba do 12%.Parkiranje na sopstvenoj parceli može biti riješeno kao površinsko ili organizovano u višeetažnim podzemnim garažama. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu. Gabarit

		podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnicka ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata.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 1000 m2) ----------8 pm (lokalni uslovi min6, a max 9 pm); proizvodnja (na 1000 m2) ---------- 10 pm (3-12 pm); fakulteti (na 1000 m2) ---------- 15 pm (5-18 pm); poslovanje (na 1000 m2) ---------- 15 pm (5-20 pm); trgovina (na 1000 m2) ---------- 30 pm (20-40 pm); hoteli (na 1000 m2) ---------- 15 pm (10-20 pm); restorani (na 1000 m2) ---------- 60 pm (20-100 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) ------12 pm.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva (pogotovu stambenih blokova višeporodičnog stanovanja), dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz

		pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na višeporodičnim stambenim objektima, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučju jedinstvene intervencije za sve etaže uz dobijanje prethodne saglasnosti nadležnog organa lokalne samouprave. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou, pri čemu je potrebno voditi računa da ne dođe do vizuenog "zagađenja" reklamnim panoima (veličina, kolorit i broj), te je potrebno predloge natpisa i panoa prije ugradnje staviti na uvid nadležnom organu lokalne samouprave koji odlučuje o davanju dozvole.Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom.Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	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 vrednosti za ovu klimatsku zonu. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21	**DOSTAVLJENO:** - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Ljiljana Ojdanić
		Ljdanić
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**Haris Šahman**
24	**M.P.** Crna Gora - Opština Bijelo Polje - Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora - BIJELO POLJE	**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 vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br. 03-332/25-1649/2 od 14.10.2025. godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.



Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
BIJELO POLJE

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Postojeća spratnost
- Pomoćni objekti
- Redni broj postojećeg objekta
- Granica i broj planirane zone

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Površina zahvata plana 86.2 ha

Analiza postojećeg stanja

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	02

Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Zizića — Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 — Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 — Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- SMS — Površine za stanovanje male gustine
- SS — Površine za stanovanje srednje gustine
- SV — Površine za stanovanje veće gustine
- CD — Površine za centralne djelatnosti
- MN — Površine za mješovite namjene
- T1 — Površine za turizam - hoteli
- ŠS — Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- K — Površine za kulturu
- Z — Površine za zdravstvenu zaštitu
- SR — Površine za sport i rekreaciju
- ZKP — Pojedinačna kulturna dobra
- VO — Površine za vjerske objekte
- GP — Površine za groblja
- PUJ — Površine javne namjene
- PUO — Površine ograničene namjene
- OP — Ostale prirodne površine
- VPS — Površine kopnenih voda
- IOE — Objekti elektroenergetske infrastrukture
- DS — Drumski saobraćaj
- Zaštitni zeleni pojas uz rijeku Lim

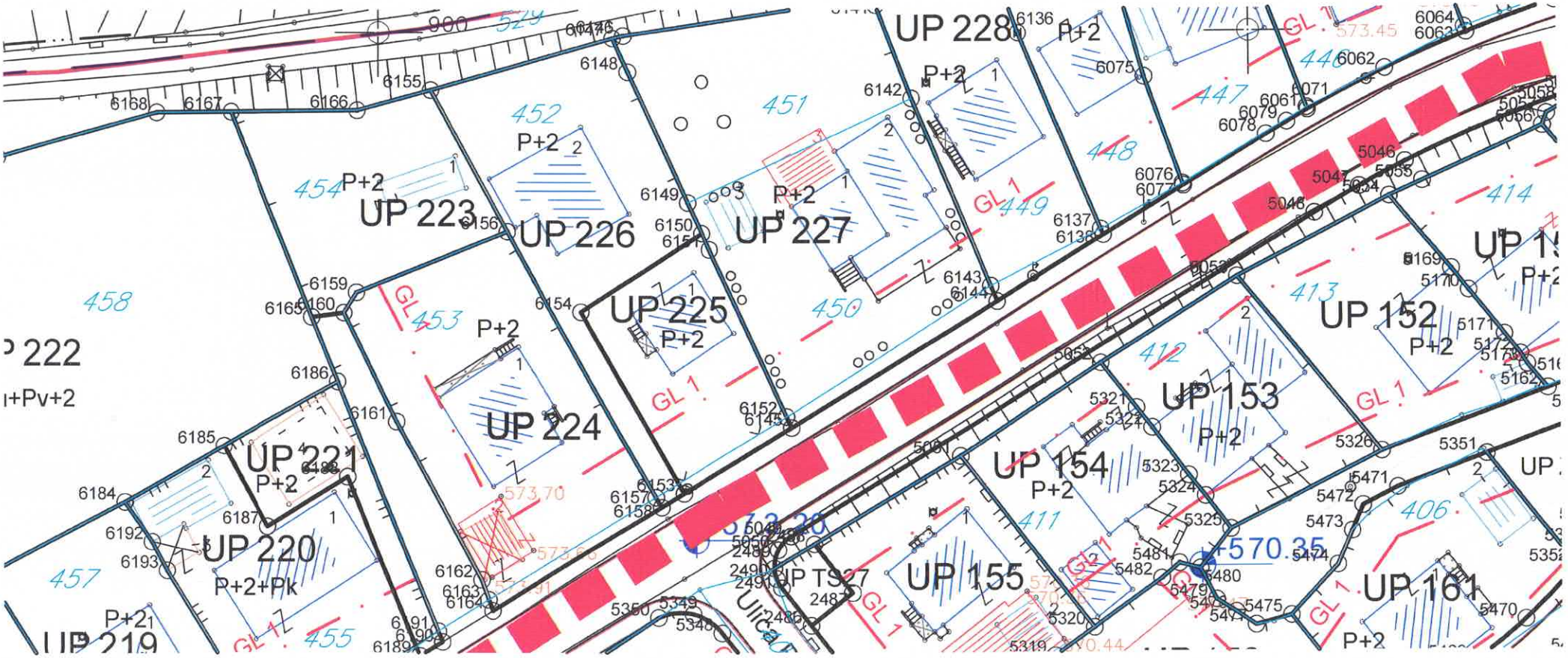
LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Namjena površina

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:11000
	Broj lista
	05a



Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 1140/2 Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Zizica Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- Građevinska linija GL0
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL2
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo
- Ivičnjak
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- BUS Autobusko stajalište
- Benziska pumpa
- Željezniča pruga sa zaštitnom zonom
- Željezničko stajalište

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tackama urbanističkih parcela

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:11000
	Broj lista
	06a

2	7399114.438	4766834.906
6	7399125.334	4766871.286
5	7399113.95	4766862.01
4	7399127.584	4766845.262
7	7399135.368	4766851.395
8	7399137.053	4766854.409
9	7399136.106	4766857.73
08	7399075.34	4766831.33
20	7399060.79	4766849.23
21	7399060.349	4766849.772
08	7399047.548	4766839.675
07	7399047.67	4766839.52
06	7399062.53	4766820.73
21	7399060.349	4766849.772
20	7399060.79	4766849.23
08	7399075.34	4766831.33
11	7399087.89	4766841.87
12	7399073.99	4766859.91
13	7399073.692	4766860.297
11	7399087.89	4766841.87
3	7399101.09	4766851.64
4	7399087.12	4766870.04
5	7399086.717	4766870.57
3	7399073.692	4766860.297
2	7399073.99	4766859.91

P:633.68	6154	7398823.385	4766868.196
	6150	7398837.148	4766877.152
	6149	7398835.53	4766880.63
	6148	7398828.74	4766895.51
	6147	7398827.03	4766899.34
	6155	7398805.94	4766893.44
	6156	7398814.77	4766877.33
	6157	7398831.87	4766847.11
	6158	7398832.504	4766845.989
P:368.82	6150	7398837.148	4766877.152
	6154	7398823.385	4766868.196
	6153	7398835.069	4766847.548
	6145	7398847.373	4766855.028
	6152	7398846.79	4766856.29
	6151	7398838.01	4766875.3
P:818.01	6156	7398814.77	4766877.33
	6159	7398797.46	4766870.43
	6160	7398795.99	4766868.13
	6161	7398802.06	4766855.73
	6162	7398811.84	4766837.73
	6163	7398812.65	4766835.45
	6164	7398813.097	4766834.191
	6158	7398832.504	4766845.989
	6157	7398831.87	4766847.11
	6165	7398792.3	4766867.638

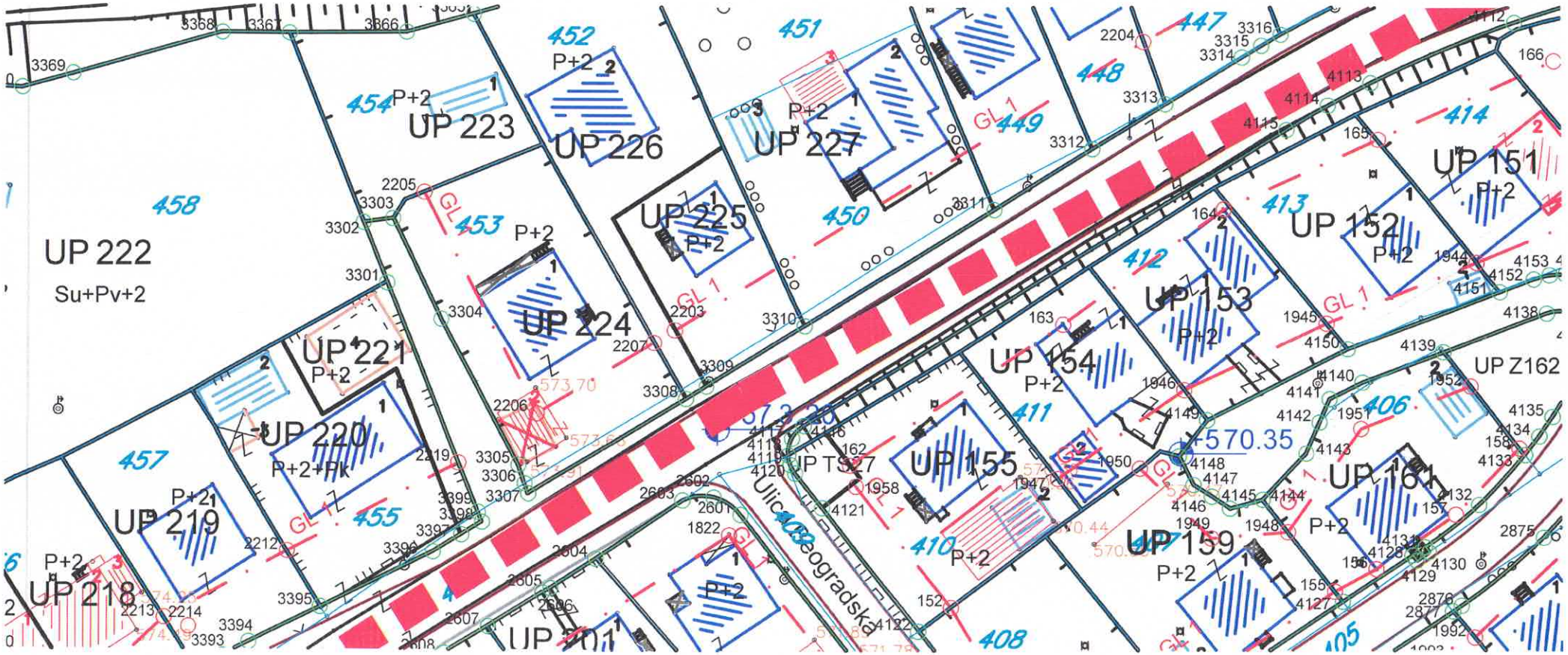
P:725.39	6370	7398589.908	4766753.253
	6369	7398581.45	4766760.3
	6368	7398566.58	4766771.65
	6367	7398559.337	4766777.082
	6381	7398558.58	4766774.874
	6382	7398557.89	4766772.643
	6383	7398553.465	4766757.872
	6384	7398566.79	4766747.67
	6385	7398573.1	4766742.76
P:712.87	6379	7398595.152	4766723.667
	6378	7398594.92	4766723.89
	6377	7398584.67	4766733.73
	6376	7398580.035	4766737.348
	6385	7398573.1	4766742.76
	6384	7398566.79	4766747.67
	6383	7398553.465	4766757.872
	6386	7398551.808	4766752.34
	6387	7398550.301	4766747.567
	6388	7398548.695	4766742.827
	6389	7398565.12	4766730.82
	6390	7398566.33	4766732.16
	6391	7398583.85	4766713.92
	6392	7398583.989	4766713.776
	6393	7398588.383	4766717.763
	6394	7398592.844	4766721.676

Crna Gora - Opština Bijelo Polje - Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora - BIJELO POLJE

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Koordinate tacaka urbanistickih parcela

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	
	Broj lista
	06d



Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 — Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 1140/2 — Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Zizica — Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 — Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 — Spratnost objekata
- Regulaciona linija RL
- Građevinska linija GL0
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL2
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo
- Ivičnjak
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- BUS — Autobusko stajalište
- Benziska pumpa
- Željezniča pruga sa zaštitnom zonom
- Željezničko stajalište

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tackama građ. i reg. linija

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:11000
	Broj lista
	06c

	4766645.96
	4766659.049
	4766656.518
	4766645.867
	4766731.888
	4766732.978
	4766718.041
	4766705.368
	4766693.231
	4766680.353
	4766669.651
	4766669.304
	4766668.083
	4766738.539

1580	7398408.943	4766592.705
1581	7398430.04	4766590.66
1582	7398570.049	4766790.581
1583	7398566.063	4766780.571
1584	7398563.535	4766773.933
1585	7398557.711	4766754.621
1586	7398552.903	4766739.75
1587	7398546.966	4766724.764
1588	7398540.005	4766707.692
1589	7398531.694	4766690.01
1590	7398518.329	4766669.108
1591	7398507.295	4766652.51
1592	7398589.169	4766873.021
1593	7398590.705	4766859.314

1762	739877
1763	739877
1764	739885
1765	739885
1766	739885
1767	739885
1768	739884
1769	739884
1770	739880
1771	739880
1772	739880
1773	739881
1774	739881
1775	739881

Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

1750	398871.522	4766899.305
1751	398884.58	4766892.798
1752	398875.958	4766878.180
1753	398878.146	4766875.283
1754	398856.81	4766864.59
1755	398856.97	4766866.78
1756	398865.18	4766870.5
1757	398882.81	4766873.82
1758	398849.28	4766877.42
1759	398840.63	4766875.18
1760	398808.04	4766842.12
1761	398809.33	4766839.81
1762	398808.47	4766838.15
1763	398811.2	4766832.97
1764	398814.46	4766829.91
1765	398817.11	4766831.45
1766	398826.411	4766836.241
1767	398874.820	4766863.296
1768	398883.566	4766883.984
1769	398867.498	4766968.423
1770	398871.434	4766992.82
1771	398898.84	4766996.07
1772	398896.35	4767108.97
1773	398848.357	4766998.208
1774	398858.469	4766984.053
1775	398892.830	4766982.502
1776	398902.4	4767116.31
1777	398843.57	4766727.15
1778	398829.829	4766739.514
1779	398829.733	4766732.483
1780	398803.797	4766718.830
1781	398804.539	4766711.208
1782	398884.5	4766707.23
1783	398901.26	4766696.38
1784	398922.85	4766672.22
1785	398878.69	4766663.48
1786	398839.639	4766624.263
1787	398802.173	4766666.313
1788	398806.99	4766673.235
1789	398843.115	4766690.962
1790	398840.448	4766748.935
1791	398849.03	4766738.08
1792	398865.11	4766721.4
1793	398927.89	4766731.63
1794	398885.33	4766757.66
1795	398898.02	4766748.82
1796	398904.18	4766753.92
1797	398910.82	4766759.43
1798	398912.738	4766769.862
1799	398911.39	4766791.57
1800	398900.5	4766797.59
1811	398887.203	4766785.597
1812	398874.984	4766776.055
1813	398896.127	4766751.234
1814	399013.346	4766782.746
1815	399027.049	4766770.217
1816	398899.501	4766795.420
1817	399011.966	4766895.163
1818	399024.03	4766915.23
1819	399037.78	4766875.57
1820	399020.944	4766836.749
1821	399003.446	4766846.846
1822	398989.213	4766823.075
1823	398989.469	4766823.475
1824	398989.323	4766826.036
1825	398911.65	4766842.95
1826	398911.78	4766816.602
1827	398964.969	4766805.855
1828	398962.74	4766811.652
1829	398925.501	4766811.814
1830	398878.654	4766814.137
1831	398878.164	4766837.905
1832	398883.383	4766836.917
1833	398853.324	4766804.235
1834	398840.465	4766800.489
1835	398812.202	4766841.965
1836	398822.18	4766837.037
1837	398838.892	4766829.144
1838	398854.8	4766825.236
1839	398863.264	4766822.242
1840	398873.564	4766822.155
1841	398838.706	4766881.696
1842	398817.179	4766871.691
1843	398815.503	4766867.541
1844	398769.574	4766819.632
1845	398787.2	4766812.42
1846	398803.94	4766806.55
1847	398789.62	4766806.72
1848	398788.53	4766802.23
1849	398784.36	4766801.45
1850	398798.71	4766801.08
1851	398788.36	4766801.05
1852	398835.46	4766801.894
1853	398814.161	4766811.477
1854	398805.795	4766816.226
1855	398803.891	4766816.672
1856	398788.506	4766822.759
1857	398774.91	4766829.57
1858	398741.264	4766865.852
1859	398733.625	4766894.631
1860	398721.828	4766847.178
1861	398711.885	4766864.059
1862	398704.43	4766867.524
1863	398685.032	4766861.53
1864	398673.304	4766873.383
1865	398659.238	4766872.479
1866	398661.464	4766861.008
1867	398676.73	4766848.14
1868	398680.6	4766836.15
1869	398697.86	4766828.85
1870	398717.3	4766812.676
1871	398719.94	4766808.26
1872	398735.358	4766804.06
1873	398730.945	4766805.775
1874	398729.791	4766823.862
1875	398514.281	4767171.833
1876	398512.56	4767170.856
1877	398567.184	4767169.026
1878	398601.717	4767161.936
1879	398601.962	4767153.006
1880	398602.864	4767144.535
1881	398584.996	4767135.552
1882	398577.522	4767135.551
1883	398577.522	4767135.551
1884	398577.522	4767135.551
1885	398577.522	4767135.551
1886	398577.522	4767135.551
1887	398577.522	4767135.551
1888	398577.522	4767135.551
1889	398577.522	4767135.551
1890	398577.522	4767135.551
1891	398577.522	4767135.551
1892	398577.522	4767135.551
1893	398577.522	4767135.551
1894	398577.522	4767135.551
1895	398577.522	4767135.551
1896	398577.522	4767135.551
1897	398577.522	4767135.551
1898	398577.522	4767135.551
1899	398577.522	4767135.551
1900	398577.522	4767135.551
1901	398577.522	4767135.551
1902	398577.522	4767135.551
1903	398577.522	4767135.551
1904	398577.522	4767135.551
1905	398577.522	4767135.551
1906	398577.522	4767135.551
1907	398577.522	4767135.551
1908	398577.522	4767135.551
1909	398577.522	4767135.551
1910	398577.522	4767135.551
1911	398577.522	4767135.551
1912	398577.522	4767135.551
1913	398577.522	4767135.551
1914	398577.522	4767135.551
1915	398577.522	4767135.551
1916	398577.522	4767135.551
1917	398577.522	4767135.551
1918	398577.522	4767135.551
1919	398577.522	4767135.551
1920	398577.522	4767135.551
1921	398577.522	4767135.551
2122	398577.522	4767135.551
2123	398577.522	4767135.551
2124	398577.522	4767135.551
2125	398577.522	4767135.551
2126	398577.522	4767135.551
2127	398577.522	4767135.551
2128	398577.522	4767135.551
2129	398577.522	4767135.551
2130	398577.522	4767135.551
2131	398577.522	4767135.551
2132	398577.522	4767135.551
2133	398577.522	4767135.551
2134	398577.522	4767135.551
2135	398577.522	4767135.551
2136	398577.522	4767135.551
2137	398577.522	4767135.551
2138	398577.522	4767135.551
2139	398577.522	4767135.551
2140	398577.522	4767135.551
2141	398577.522	4767135.551

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Koordinate tacaka gradjevinskih linija GL0, GL1 I GL2

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obrađivač	**Razmjera**
rzup — republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	
	Broj lista
	06e

2	4766925.795	3303	7398795.99	4766866.15	3689	7398148.638	4766196.65	
3	4766913.148	3304	7398802.06	4766855.73	3690	7398146.36	4766195.21	
	4766906.816	3305	7398811.84	4766837.73	3691	7398145.777	4766192.58	
	4766898.55	3306	7398812.65	4766835.45	3692	7398144.291	4766192.37	
3	4766896.699	3307	7398813.097	4766834.191	3693	7398144.443	4766191.53	
1	4766894.69	3308	7398832.504	4766845.989	3694	7398144.916	4766188.89	
2	4766892.477	3309	7398835.069	4766847.548	3695	7398146.519	4766182.86	
2	4766888.904	3310	7398847.373	4766855.028	3696	7398149.093	4766177.18	
3	4766872.637	3311	7398870.928	4766869.347	3697	7398149.957	4766175.63	
5	4766853.12	3312	7398883.254	4766876.84	3698	7398154.719	4766167.08	
5	4766850.666	3313	7398892.417	4766882.411	3699	7398155.955	4766164.86	
3	4766853.39	3314	7398901.894	4766888.171	3700	7398168.276	4766142.73	
4	4766866.106	3315	7398904.273	4766889.589	3701	7398178.51	4766124.36	
1	4766871.04	3316	7398906.677	4766890.964	3702	7398187.406	4766108.38	
5	4766874.947	3317	7398915.599	4766895.588	3703	7398184.15	4766107.54	
	4766878.785	3318	7398924.802	4766899.625	3704	7398183.906	4766107.47	
1	4766882.636	3319	7398934.796	4766903.237	3705	7398180.368	4766113.83	
5	4766886.409	3320	7398945.013	4766906.157	3706	7398177.968	4766115.73	

Crna Gora - Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
BIJELO POLJE

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Koordinate tacaka regulacionih linija RL

Oznaka sjevera

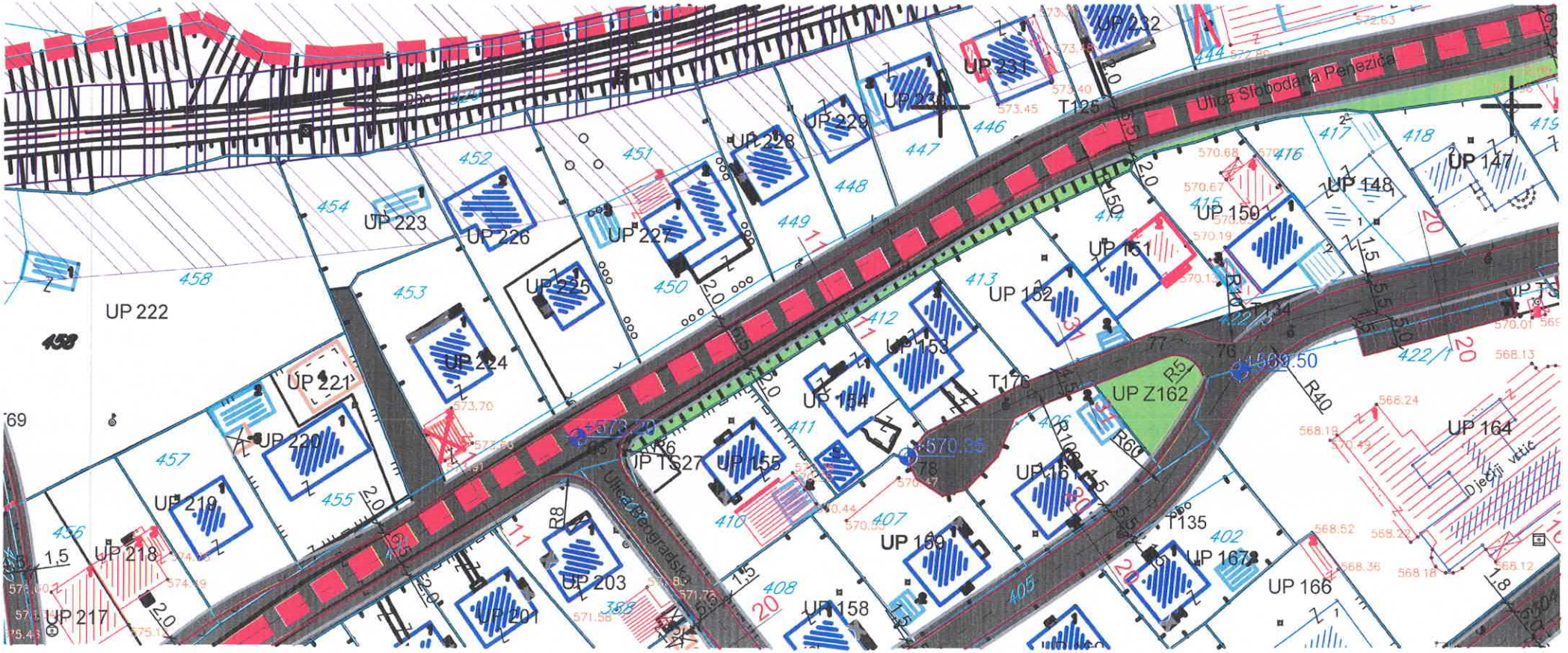
Opština Bijelo Polje

Razmjera

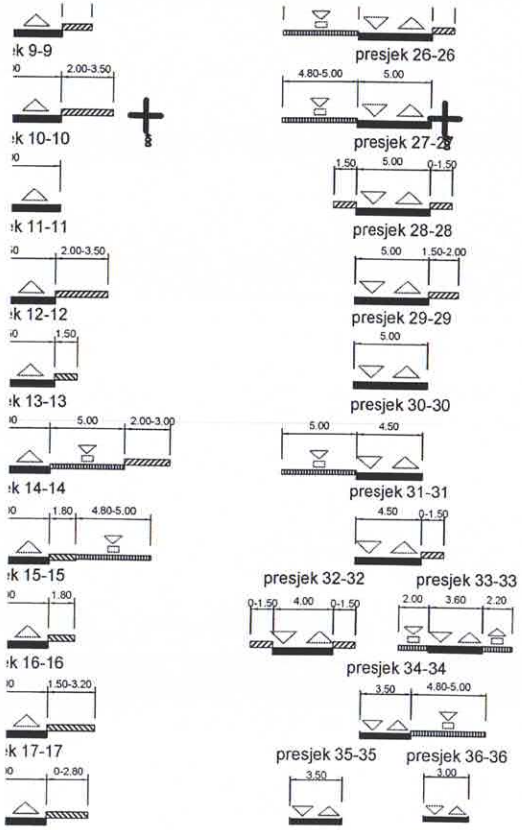
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

Broj lista

06f



Crna Gora
Sekretarijat za
Bijelo Polje
BIJELO POLJE



LEGENDA

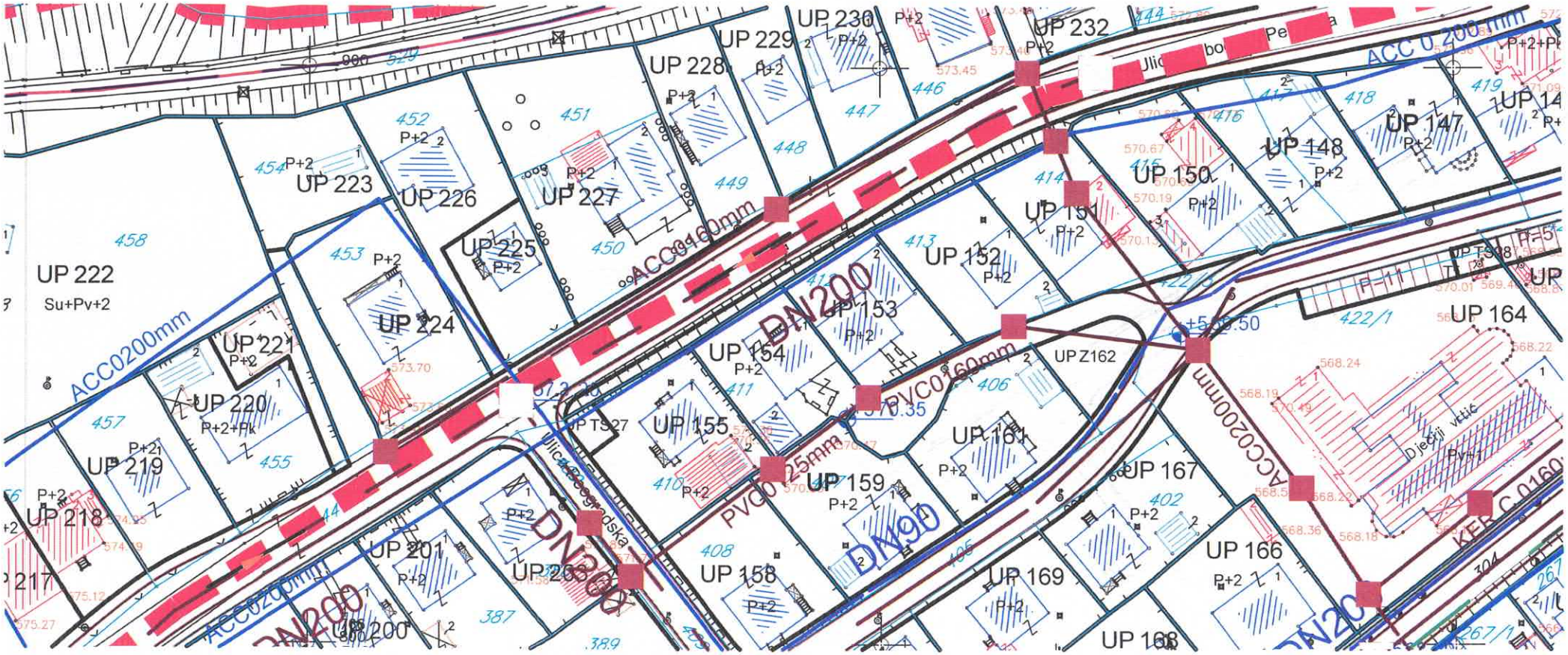
- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- granice i broj zone
- granica vlasništva - *katastarska parcela*
- oznaka katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP 123 oznaka urbanističke parcele
- kategorija zaštite prirodne baštine
- planirane saobraćajnice
- Tornosa Zirica nazivi objekata, ulica , rijeka
- 13 Oznaka presjeka saobracajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- T142 oznake tangenti saobr.
- 30 kote saobracajnice
- 566.65 nivelacija saobraćajnica
- tunel
- most / podzemni prolaz
- autobusko stajalište
- benzinska pumpa
- željeznička pruga
- željezničko stajalište
- javni parking/garaža

Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Saobraćajna infrastruktura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:11000
	Broj lista
	07a



Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

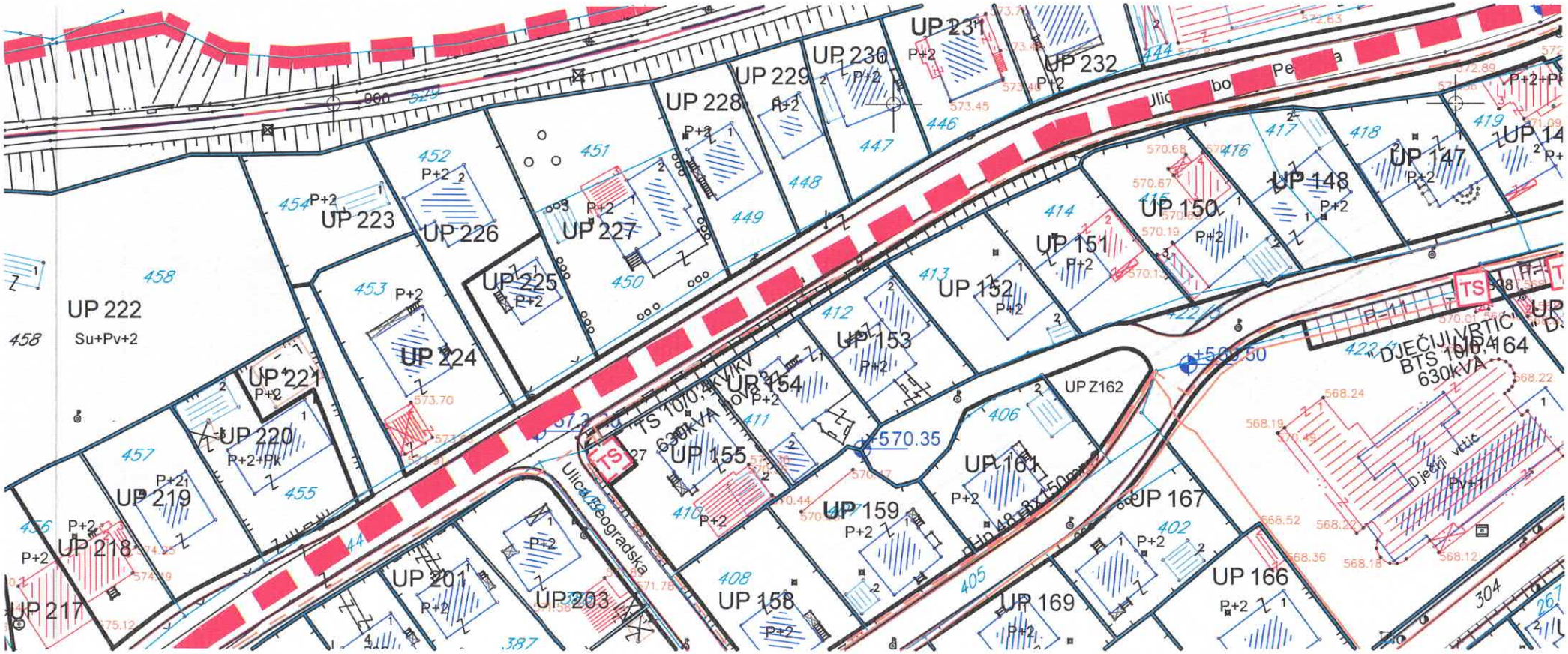
LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 114/2 Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Ulica Lješnjaka Vojo Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 Oznaka urbanisticke parcele
- Granica urbanisticke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- VPS površine kopnenih voda
- postojeci vodovod
- planirani vodovod
- ukidanje vodovoda
- PEVG fi 315mm - *izveden ali nije prespojen u gradski vodovodni sistem*
- R planirani rezervoar
- postojeci kanalizacioni vod fekalne kan.
- postojece reviziono okno fekalne kan.
- planirani kanalizacioni vod fekalne kan.
- planirano reviziono okno fekalne kan.
- smjer odvodjenja fekalne kan.
- postojeci kanalizacioni vod atmosferske kan.
- postojece reviziono okno atmosferske kan.
- planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
- smjer odvodjenja atmosferske kan.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Hidrotehnička infrastruktura - plan

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obradivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	08a



Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- granice zone
- 3 broj zone
- granica vlasnistva - *katastarska parcela*
- 1140/4 oznaka katastarske parcele
- postojeci objekti
- pomocni objekti
- Kategorija zaštite prirodne baštine
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- UP 123 Oznaka urbanisticke parcele
- 3 Broj zone urbanisticke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- 569.10 Visinske kote *(apsolutne)*
- Mostovi, nadvoznjaci
- Tuneli, podvoznjaci
- Kategorija zaštite prirodne baštine
- UP 123 Postojeci 10kV elektrovod
- Planirani 10kV elektrovod
- P+1 10kV elektrovod za ukidanje
- TS 10 Postojeca trafostanica TS
- TS Planirana trafostanica TS
- "ŠTAMPARIJA" 630kVA naziv trafostanice
- pHp 49A 3 X 150mm2 oznaka presjeka elektrovodova

LEGENDA

- Postojeci 10kV elektrovod
- Planirani 10kV elektrovod
- 10kV elektrovod za ukidanje
- TS Postojeca trafostanica TS
- TS Planirana trafostanica TS
- "ŠTAMPARIJA" BTS 10/0.4 630kVA naziv trafostanice
- pHp 150A 3X 150mm2 oznaka presjeka elektrovodova

Zaštićena kulturna dobra

Spomen obilježje

Civilna arhitektura

Sakralna arhitektura

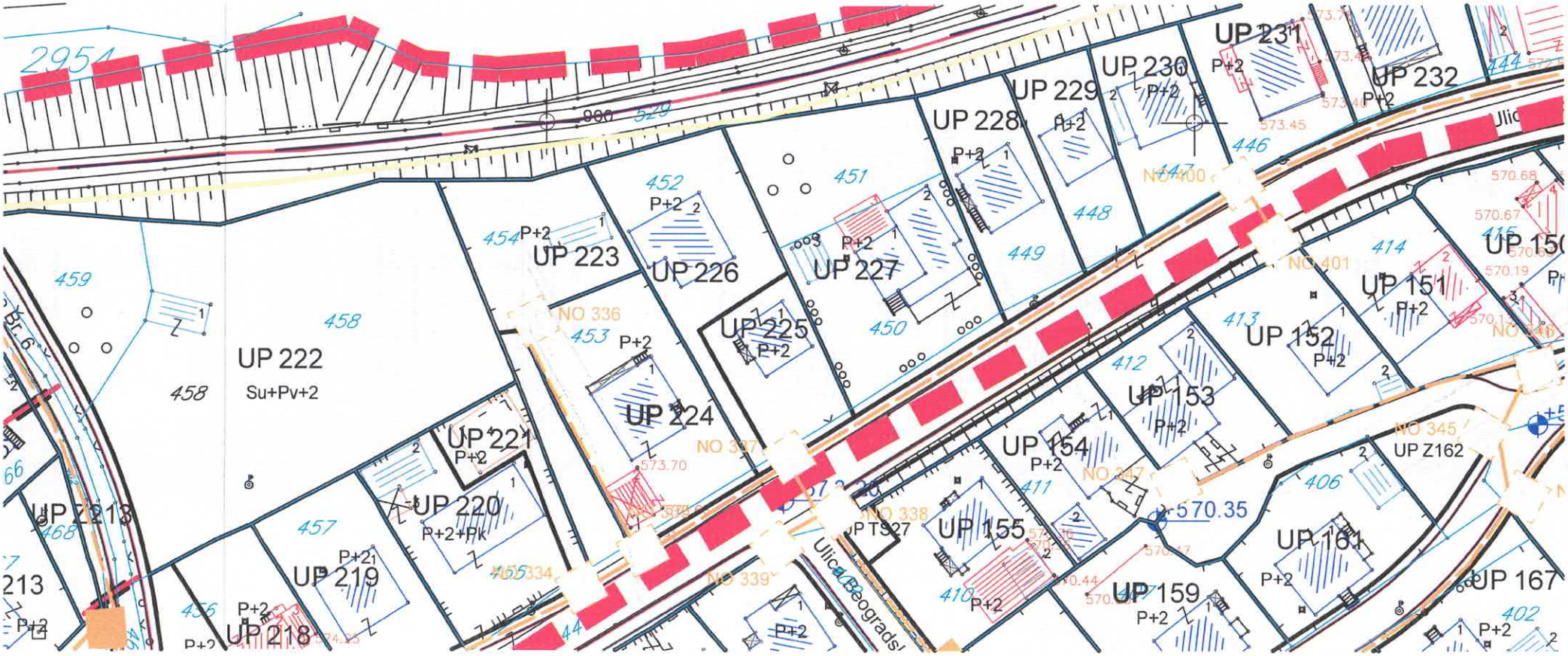
Ambijentalna cjelina

Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektroenergetska infrastruktura - plan

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	09a



Crna Gora
Sekretarijat za planiranje prostora i uređenje prostora
Glavni grad Podgorica

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 1140/2 Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Tomasa Zizica Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- II kategorija zastite - zeleni pojas
- TC Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor LC Bijelo Polje
- TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektr. komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
- TK podzemni vod - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa bakarnim kablom
- TK okno - postojeće kablovsko okno
- Planirani TK podzemni vod - planirana elektr. komunikaciona infrastr. sa 4 PVC cijevi 110mm
- Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 406

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektronska komunikaciona (*Telekomunikaciona*) infrastruktura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obrađivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	10

Crna Gora • Opština Bijelo Polje • Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora • BIJELO POLJE

LEGENDA

Pejzažno uređene zelene površine

Linearno zelenilo

Zelene površine javne namjene

- ZUS Zelenilo uz saobraćajnice
- P Park
- T Trg
- S Skver
- UO Uređenje obala
- PŠ Park šuma
- PU Pješačka ulica

Zelene površine ograničene namjene

- ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZA Zelenilo administrativnih objekata
- ZPO Zelenilo poslovnih objekata
- ZVO Zelenilo vjerskih objekata
- ZSR Sportsko-rekreativne površine
- ZOP Zelenilo objekata prosvete
- ZOZ Zelenilo objekata zdravstva
- ZTH Zelenilo za turizam (Hoteli)
- ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata
- SP Specijalizovani parkovi
- K Površine za kulturu
- PKD Pojedinačna kulturna dobra

Zelene površine specijalne namjene

- GR Groblje
- ZP Zaštitni pojasevi
- ZIK Zelenilo infrastrukture
- Vrijedni djelovi naselja
- Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
- OP Ostale prirodne površine
- DS Drumski saobraćaj

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Pejzažna arhitektura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	N
Obradivač	**Razmjera**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	11

D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnicka 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: 03-332/25-1649/2

14.10.2025. godine

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba za zajedničke poslove
Primljeno: 14. 10. 2025
Organizacione jedinice | Broj | Prilog | Vrijednost
UP-06-332/25-590/3

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

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova br. 06/5-332/25-590/3-182 od 06.10.2025. god.
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu ***Nišić Hajrije*** *D.O.O. Vodovod „BISTRICA", Bijelo Polje* ***izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na kat. parc. br. 452/1 KO Bijelo Polje.***

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova,** ***br. 06/5-332/25-590-3-182 od 06.10.2025.godine,*** dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 452/1 KO Bijelo Polje.

Vodovodna *mreža* ***ACC Ø200mm*** prolazi ul. Petra II Petrovića Njegoša, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 452/1 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 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. Vodomjernu šahtu prednidjeti minimalnih unutrašnjih dimenzija 100*100*100cm sa lakim metalnim poklopcem. Vodomjerna šahta treba sadržati prvi i drugi ventil, regulator pritiska i hvatač mulja. 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".*

Društvo sa ograničenom odgovornošću "BISTRICA" BIJELO POLJE 3

Crna Gora - Opština Bijelo Polje - Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora - BIJELO POLJE

D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnicka 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 KC Ø150mm prolazi ulicom Petra II Petrovića Njegoša gdje treba planirati i priključenje objekta na kanalizacionu mrežu. Priključenje izvršiti na odgovarajuće reviziono okno. Prije početka projektovanja potrebno je utvrditi tačan položaj odgovarajućeg revizionog okna kao i dubinu cijevi u isom. Projektovana kanalizaciona cijev mora biti visočija od dna cijevi gradske kanalizacione mreže. Na priključnoj liniji za odvod otpadnih voda iz objekta predvidjeti ugradnju nepovratnog ventila. Dno priključne cijevi ne smije biti niže od vrha cijevi gradske kanalizacione mreže u revizionom oknu. Na priključnoj liniji predvidjeti taložnik – separator za odvajanje svih masnoća koje mogu dospjeti u gradsku kanalizaciju iz sanitarnih elemenata (kuhinjske sudopere, itd.). Priključnu liniju usvojiti na osnovu hidrauličkog proračuna a maksimalni promjer priključne linije fekalne kanalizacije ne smije biti veći od postojeće gradske kanalizacije za odvod otpadnih voda iz ovog naselja.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

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

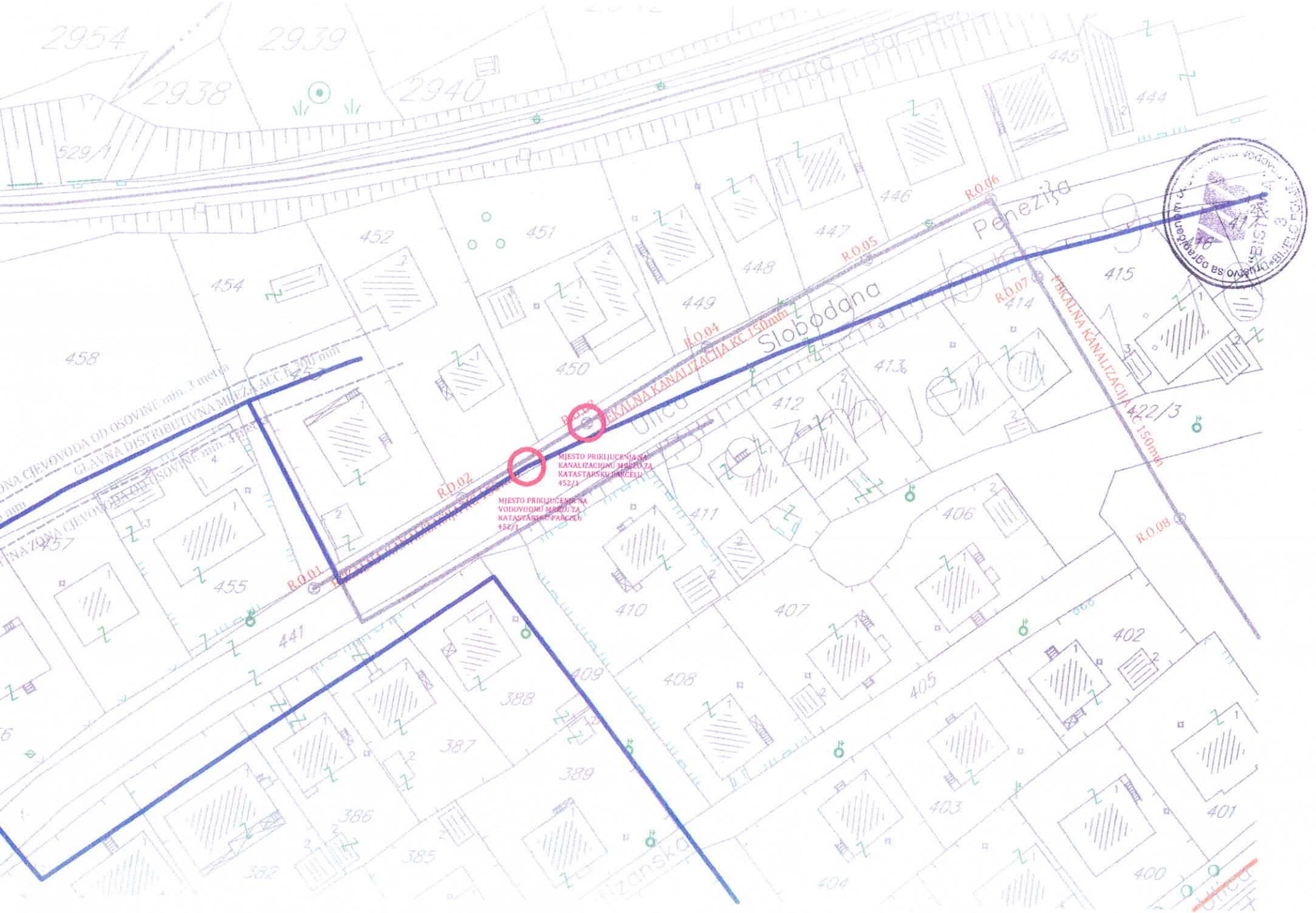
Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.

M.P.

D.O.O. VODOVOD „BISTRICA"
Bijelo Polje
Tehnički rukovodilac,

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.


2954
2939
2938
2940
529/1
Pruga
445
444
452
451
446
447
448
454
449
458
450
R.O.06
R.O.05
R.O.04
R.O.07
R.O.08
R.O.02
R.O.01
Penezija
Slobodana
Ulica
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
403
402
401
400
457
455
441
388
387
386
385
382
389
404
422/3
PRIKLJUČNA KANALIZACIJA KC 150mm
MJESTO PRIKLJUČENJA NA KANALIZACIJSKI MREŽU ZA KATASTARSKU PARCELU 452/1
MJESTO PRIKLJUČENJA NA VODOVODNI MREŽU ZA KATASTARSKU PARCELU 452/1
GLAVNA DISTRIBUTIVNA MREŽA ACC fi 200 mm
NA ZONA CIJEVOVODA OD OSOVINE min. 3 metra
NA ZONA CIJEVOVODA OD OSOVINE min. 4 metra

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-2/335-dj
Datum: 06.10.2025.

Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 452/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S

4 766 900 / 7 398 800

4 766 900 / 7 398 900

4 766 800 / 7 398 800

4 766 800 / 7 398 900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

28000000021
105-919-9141/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-9141/2025
Datum: 06.10.2025.
KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/25-590/1-182, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4545 - 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 m2	Prihod
452	1		9 21	10/01/2023	SL.PENEZIĆA	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		312	0.00
452	1	1	9 21	10/01/2023	SL.PENEZIĆA	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		75	0.00
								387	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	NIŠIĆ ZEKIĆ HAJRIJA	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
452	1	1	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	960	1P 75	Svojina NIŠIĆ ZEKIĆ HAJRIJA 1/1
452	1	1	Nestambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Dvije sobe	1	1P 29	Svojina NIŠIĆ ZEKIĆ HAJRIJA 1/1
452	1	1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Trosoban stan	2	P 58	Svojina NIŠIĆ ZEKIĆ HAJRIJA 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 15 PODGORICA

Načelnik:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

Datum i vrijeme: 06.10.2025. 13:24:06