URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**CRNA GORA** **Opština Bijelo Polje** **Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora** **Br.06/5-332/25-530/5-171** **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 **Đalović Miroslavke** iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za rekonstrukciju stambenog objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na UP 128 -zona 4 koju čini dio katastasrke parcele br.436/1 i dio katastarske parcele br.304 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:**	**Đalović Miroslavka**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 498 – prepis KO Bijelo Polje katastarska parcela br. 436/1 evidentirana je kao dvorište 302 m², porodična stambena zgrada kao objekat br.1 površine 180 m² i garaža kao objekat br. 2 površine 26 m². 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 128 (zona 4) - nalazi se u zoni koja je Izmjenama i dopunama DUP-a Centralne zone Bijelo Polje planirana za stanovanje srednje gustine (SS). Površine za stanovanje (S) su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i podrucja i to: - trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; - objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika podrucja; - objekti i mreže infrastrukture - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih); 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. Ukoliko se objekti sa urbanističke parcele uklanjaju neophodna je prijava 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. 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 čin 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 zašti i zdravlju na radu ("Sl.list CG",br.34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije ugrac propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. P izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Plan mjera zaštite i zdravlj na radu u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti zdravlju na radu.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenj životne sredine.Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito princip ozelenjavanja prostora.
Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijaln zagađenje.
Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije.
Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima ko 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 nadležno 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. Zelene 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 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 10/0 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 03-332/25-1626/2 od 10.10.2025.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 obezbijeđen 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 razdoblj decembar-mart.
Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednj mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgust 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativn vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativn vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednj 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 sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadni 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 karakteristik geološkog modela lokacije lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog model tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristik seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije p eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičk sigurnost objekta.
2. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuj geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podac 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 128 (zona 4)
	Površina urbanističke parcele	575,5 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,41
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,72
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	413,10 m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1

	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. Ukoliko građ.linija na urbanističkoj parceli u bilo kom dijelu "kači" zatečeni objekat, moguća je nadgradnja ili rekonstrukcija objekta u onom dijelu do kojeg to građ.linija dozvoljava, ukoliko urbanistička parcela pripada tipu i namjeni na kojem je dozvoljena izgradnja/rakonstrukcija/nadgradnja objekta. U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti sa parcele, bili oni u službenoj evidenciji ili ne.	
	Maksimalna visinska kota objekta	Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne 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 čij su horizontalni gabariti definisan građevinskom linijom GL1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikaln 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. Gabari 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 smanjenom pokretljivošću. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativ 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 smanjenj korišćenja energije u objektima. Pri izgradn objekata koristiti savremene termoizolacion materijale, kako bi se smanjila potrošnj toplotne energije. Predvidjeti mogućnost korišćenja solarn energije.Kao sistem protiv preteran insolacije koristiti održive sisteme (zasen škurama, građevinskim elementima zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnj energije za veštačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplot objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže o maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ov klimatsku zonu. Drvoredima i gustin zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbedi neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
21	**DOSTAVLJENO:** - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Ljiljana Ojdanić
		LOjdanić
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. 03-332/25-1626/2 od 10.10.2025. godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja.

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

LEGENDA

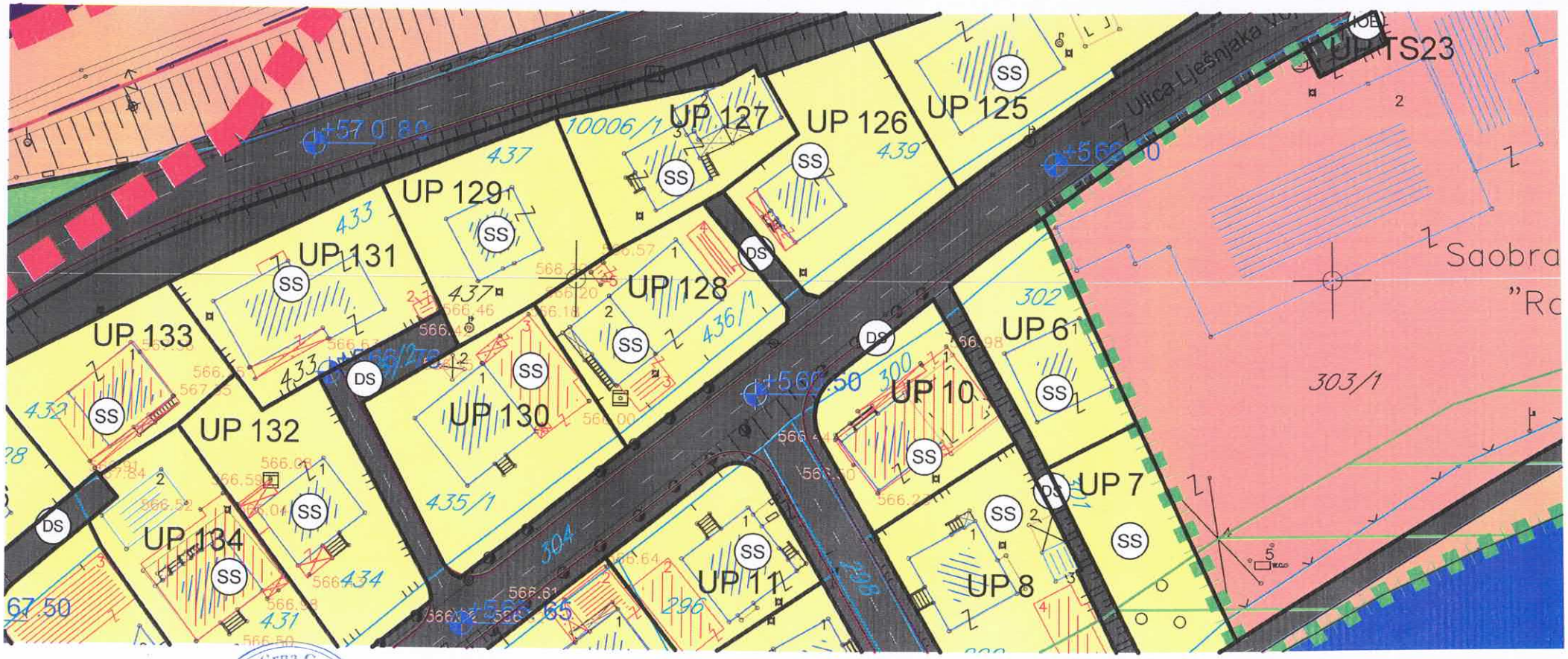
- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Postojeća spratnost
- Pomoćni objekti
- Redni broj postojećeg objekta
- Granica i broj planirane zone

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 Žižića — Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 — Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- P+1 — Spratnost objekata
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- SMG — 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
- PJJ — Površine javne namjene
- PUO — Površine ograničene namjene
- OP — Ostale prirodne površine
- VPŠ — Površine kopnenih voda
- IOE — Objekti elektroenergetske infrastrukture
- DS — Drumski saobraćaj
- Zaštitni zeleni pojas uz rijeku Lim

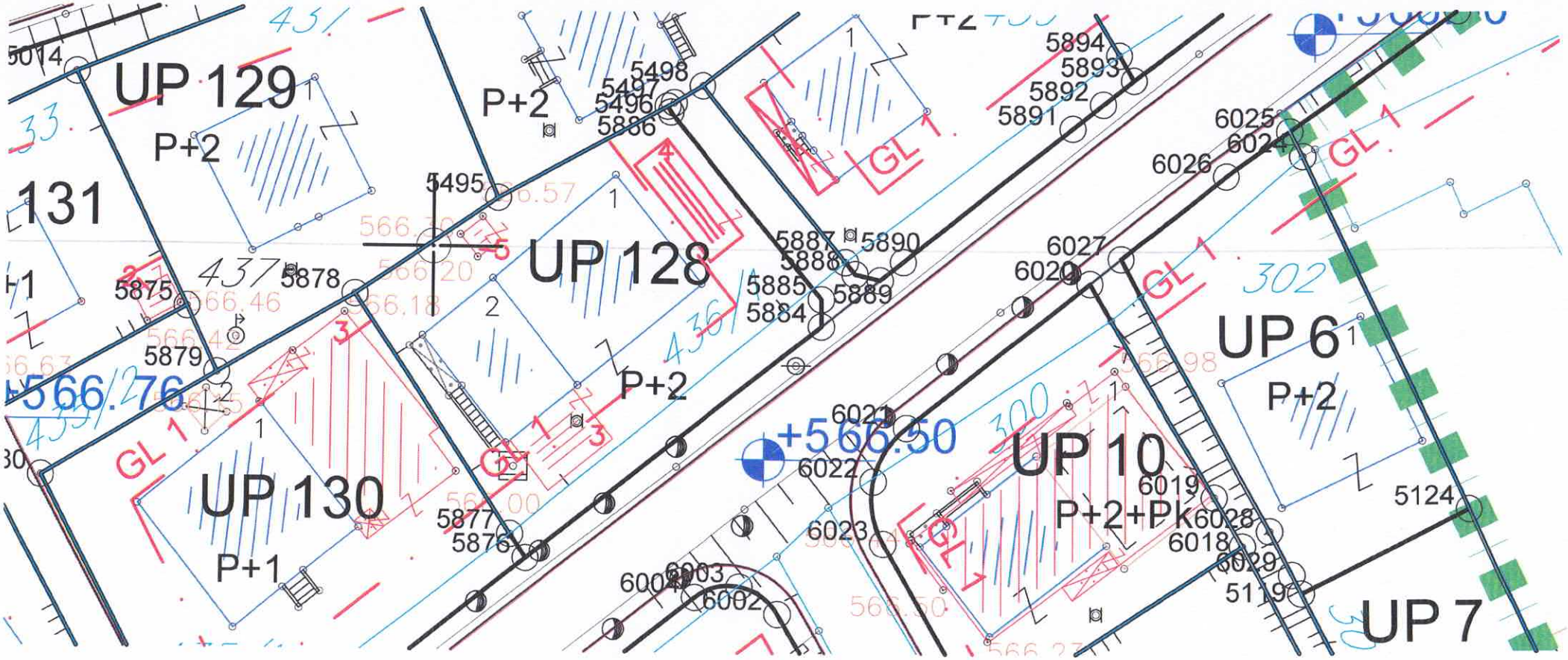
LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- 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 izgradnju 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

5646	7398876.61	4766642.16
5651	7398876.83	4766639.24
5652	7398876.64	4766638.51
5653	7398871.87	4766628.6
5654	7398865.19	4766614.16
5655	7398864.798	4766611.703
5656	7398893.656	4766592.668
5657	7398895.012	4766594.88
5658	7398898.77	4766600.497
5659	7398902.965	4766605.794
5649	7398906.896	4766610.367
5655	7398864.798	4766611.703
5660	7398864.27	4766608.39
5661	7398864.38	4766601.95
5662	7398865.46	4766598.17
5663	7398866.29	4766596.38
5664	7398868.58	4766593.26
5665	7398885.423	4766579.383
5666	7398886.755	4766581.439
5667	7398888.052	4766583.518
5656	7398893.656	4766592.668
5236	7398874.521	4766564.905
5668	7398878.911	4766570.292
5109	7398883.039	4766575.882

	5882	7399183.669	4766961.075
	5883	7399185.014	4766960.33
P:527.1	5875	7399182.2	4766995.52
	5879	7399184.44	4766990.81
	5878	7399194.38	4766996.54
	5495	7399204.7	4767003.52
	5016	7399197.09	4767021.23
	5015	7399194.636	4767020.277
	5014	7399173.97	4767012.25
P:575.48	5878	7399194.38	4766996.54
	5877	7399205.82	4766979.46
	5876	7399206.962	4766977.755
	5884	7399228.097	4766994.536
	5885	7399228.088	4766996.483
	5886	7399217.132	4767009.815
	5496	7399216.904	4767010.23
	5495	7399204.7	4767003.52
P:578.4	5020	7399224.9	4767027.19
	5499	7399229.38	4767019.35
	5498	7399219.45	4767011.72
	5887	7399229.78	4766999.15
	5888	7399230.488	4766998.289
	5889	7399232.287	4766997.863
	5890	7399233.953	4766999.186
	5891	7399246.138	4767008.797

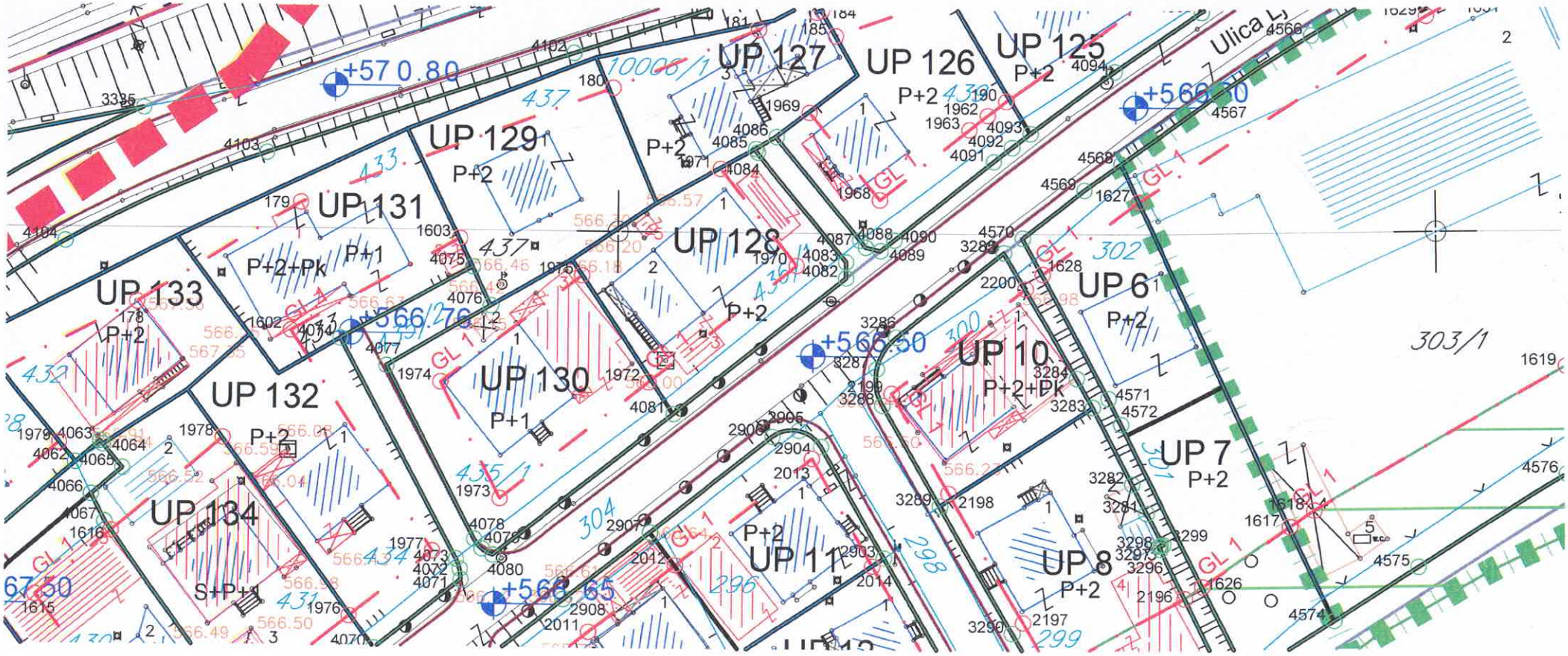
	6101	7399044.1	4766974.9
	6100	7399044.073	4766975.006
	6104	7399035	4766971.25
	6105	7399009.55	4766962.71
	6106	7399008.45	4766962.26
P:1546.44	6107	7399008.67	4766959.88
	6108	7399013.18	4766923.11
	6109	7399013.323	4766921.944
	6110	7399024.23	4766927.375
	6111	7399034.348	4766934.164
	6112	7399034.48	4766934.02
	6113	7399046.62	4766943.48
	6114	7399059.56	4766953.51
	6109	7399013.323	4766921.944
	6108	7399013.18	4766923.11
	6107	7399008.67	4766959.88
	6106	7399008.45	4766962.26
	6115	7399004.7	4766960.44
	6116	7399005.17	4766959.43
	6117	7399003.41	4766958.62
	6118	7399002.97	4766959.55
	6119	7398981.95	4766949.11
	6120	7398966.37	4766942.42
P:2386.15	6121	7398945.41	4766934.43
	6122	7398943.68	4766933.8

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*
- 1140/1 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

'81	7398966.64	4766690.01
'82	7398958.35	4766708.91
'83	7398948.357	4766698.276
'84	7398959.469	4766684.053
'85	7398960.835	4766682.322
'86	7398952.4	4766716.33
'87	7398944.57	4766727.15
'88	7398929.429	4766739.514
'89	7398920.755	4766732.433
'90	7398903.797	4766718.835
'91	7398894.539	4766711.258
'92	7398894.5	4766707.03
'93	7398901.26	4766698.38
'94	7398922.65	4766672.22
'95	7398929.65	4766663.89
'96	7398939.839	4766653.293
'97	7398950.171	4766665.313
'98	7398956.98	4766673.235
'99	7398943.115	4766690.952

1963	7398315.303	4766637.341
1964	7398268.674	4766618.632
1965	7398287.2	4766613.42
1966	7398303.94	4766608.56
1967	7398309.62	4766606.15
1968	7398308.53	4766602.23
1969	7398304.36	4766601.46
1970	7398296.77	4766601.06
1971	7398284.357	4766602.978
1972	7398271.37	4766604.955
1973	7398255.36	4766607.08
1974	7398325.44	4766601.694
1975	7398314.101	4766611.477
1976	7398305.795	4766616.226
1977	7398303.891	4766616.872
1978	7398286.506	4766622.759
1979	7398274.07	4766625.57
1980	7398341.284	4766595.852
1981	7398333.625	4766594.631

Crna Gora • Glavni grad Podgorica • Sekretarijat za planiranje prostora • BIJELO POLJE

1750	398771.722	4766809.305
1751	398764.09	4766812.789
1752	398775.969	4766878.183
1753	398778.148	4766875.280
1754	398855.81	4766864.458
1755	398838.37	4766866.18
1756	398856.18	4766861.15
1757	398852.51	4766873.42
1758	398849.26	4766877.42
1759	398846.03	4766875.18
1770	398809.34	4766842.12
1771	398806.93	4766838.87
1772	398808.57	4766836.15
1773	398811.3	4766832.81
1774	398814.45	4766829.71
1775	398817.11	4766831.46
1776	398865.411	4766820.398
1777	398879.623	4766863.268
1778	398983.596	4766831.984
1779	398987.388	4766846.470
1780	398971.434	4766852.82
1781	398968.94	4766838.91
1782	398958.95	4766798.91
1783	398948.350	4766838.270
1784	398959.469	4766884.053
1785	398980.830	4766852.323
1786	398952.4	4766770.33
1787	398944.57	4766737.15
1788	398929.429	4766738.914
1789	398920.730	4766732.431
1790	398900.139	4766778.635
1791	398894.539	4766771.258
1792	398884.5	4766750.03
1793	398881.05	4766836.39
1794	398922.85	4766872.22
1795	398939.48	4766865.89
1796	398939.839	4766865.293
1797	398960.171	4766860.313
1798	398956.46	4766873.635
1799	398943.115	4766900.953
1800	398940.448	4766748.835
1801	398940.03	4766738.06
1802	398960.11	4766731.4
1803	398977.88	4766731.63
1804	398986.93	4766737.86
1805	398999.02	4766748.82
1806	398984.16	4766759.02
1807	398910.92	4766756.43
1808	398912.733	4766759.862
1809	398911.38	4766761.57
1810	398906.51	4766797.58
1811	398882.303	4766795.507
1812	398874.959	4766776.056
1813	398856.027	4766761.234
1814	398813.349	4766782.146
1815	398827.046	4766770.217
1816	398899.501	4766795.409
1817	398911.856	4766805.163
1818	398923.43	4766815.23
1819	398937.79	4766825.61
1820	398952.644	4766835.746
1821	398961.446	4766845.646

1842	398912.499	4766800.976
1843	398914.889	4766825.478
1844	398930.323	4766826.036
1846	398914.5	4766942.85
1848	398918.79	4766916.633
1942	398934.969	4766893.355
1946	398902.74	4766861.852
1948	398875.515	4766857.954
1950	398879.654	4766816.137
1951	398872.164	4766807.865
1952	398903.363	4766806.917
1953	398893.324	4766804.295
1954	398843.855	4766800.495
1955	398812.200	4766841.860
1956	398802.75	4766851.001
1957	398839.892	4766829.144
1958	398864.8	4766825.208
1959	398903.264	4766822.242
1960	398918.504	4766824.526
1961	398918.706	4766881.696
1962	398917.779	4766871.691
1963	398916.503	4766857.841
1964	398899.614	4766818.632
1965	398887.2	4766813.42
1966	398903.94	4766803.56
1967	398899.62	4766806.11
1968	398898.52	4766802.23
1969	398934.36	4766801.46
1970	398896.77	4766804.09
1971	398894.267	4766802.976
1972	398821.130	4766804.955
1973	398825.36	4766867.08
1974	398825.46	4766871.684
1975	398814.104	4766911.477
1976	398805.705	4766876.226
1977	398803.864	4766876.872
1978	398786.506	4766872.789
1979	398827.410	4766835.57
1980	398841.234	4766836.852
1981	398833.625	4766894.691
1982	398721.828	4766847.178
1983	398711.905	4766864.059
1984	398704.40	4766877.024
1985	398685.032	4766861.53
1986	398673.534	4766873.362
1987	398659.239	4766872.475
1988	398681.404	4766861.106
1989	398672.73	4766846.14
1990	398696.2	4766832.13
1991	398697.88	4766806.80
1992	398717.3	4766817.578
1993	398719.94	4766809.20
1994	398720.958	4766804.08
1995	398730.945	4766809.779
1996	398728.051	4766823.862
1997	398514.281	4767171.802
1998	398510.56	4767176.856
1999	398507.164	4767169.028
2000	398521.717	4767161.936
2001	398501.062	4767153.006
2002	398512.964	4767164.535
2003	398504.886	4767159.562

2124	398822.596	4766906.376
2125	398831.127	4766864.514
2126	398880.762	4766886.720
2127	398839.819	4766871.41
2128	398814.119	4766844.172
2129	398828.063	4766852.956
2130	398799.940	4766859.147
2131	398745.105	4766901.131
2132	398743.06	4766914.654
2133	398747.725	4766932.466
2134	398782.801	4766928.951
2135	398787.158	4766918.826
2136	398770.243	4766917.116
2137	398740.637	4766913.808
2138	398733.088	4766909.234
2139	398697.436	4766897.104
2140	398692.213	4766913.498
2141	398694.348	4766937.371

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

7398158.662	4766198.323
7398148.638	4766196.656
7398146.36	4766195.218
7398145.777	4766192.588
7398144.291	4766192.378
7398144.443	4766191.53
7398144.916	4766188.891
7398146.519	4766182.863
7398149.093	4766177.182
7398149.957	4766175.631
7398154.719	4766167.081
7398155.955	4766164.86
7398168.276	4766142.737
7398178.51	4766124.36
7398187.406	4766108.386
7398184.15	4766107.54
7398183.906	4766107.477

4074	7399165.86	4766986.61
4075	7399182.2	4766995.52
4076	7399184.44	4766990.81
4077	7399171.61	4766983.36
4078	7399182.737	4766962.26
4079	7399183.689	4766961.075
4080	7399185.014	4766960.33
4081	7399206.962	4766977.755
4082	7399228.097	4766994.536
4083	7399228.088	4766996.483
4084	7399217.132	4767009.815
4085	7399216.904	4767010.23
4086	7399219.45	4767011.72
4087	7399229.78	4766999.15
4088	7399230.488	4766998.289
4089	7399232.287	4766997.863
4090	7399233.953	4766999.186

4459	7398151.946
4460	7398147.346
4461	7398139.03
4462	7398138.752
4463	7398134.727
4464	7398132.729
4465	7398131.836
4466	7398132.522
4467	7398134.271
4468	7398134.233
4469	7398142.162
4470	7398149.628
4471	7398154.522
4472	7398159.283
4473	7398164.208
4474	7398168.705
4475	7398175.738

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

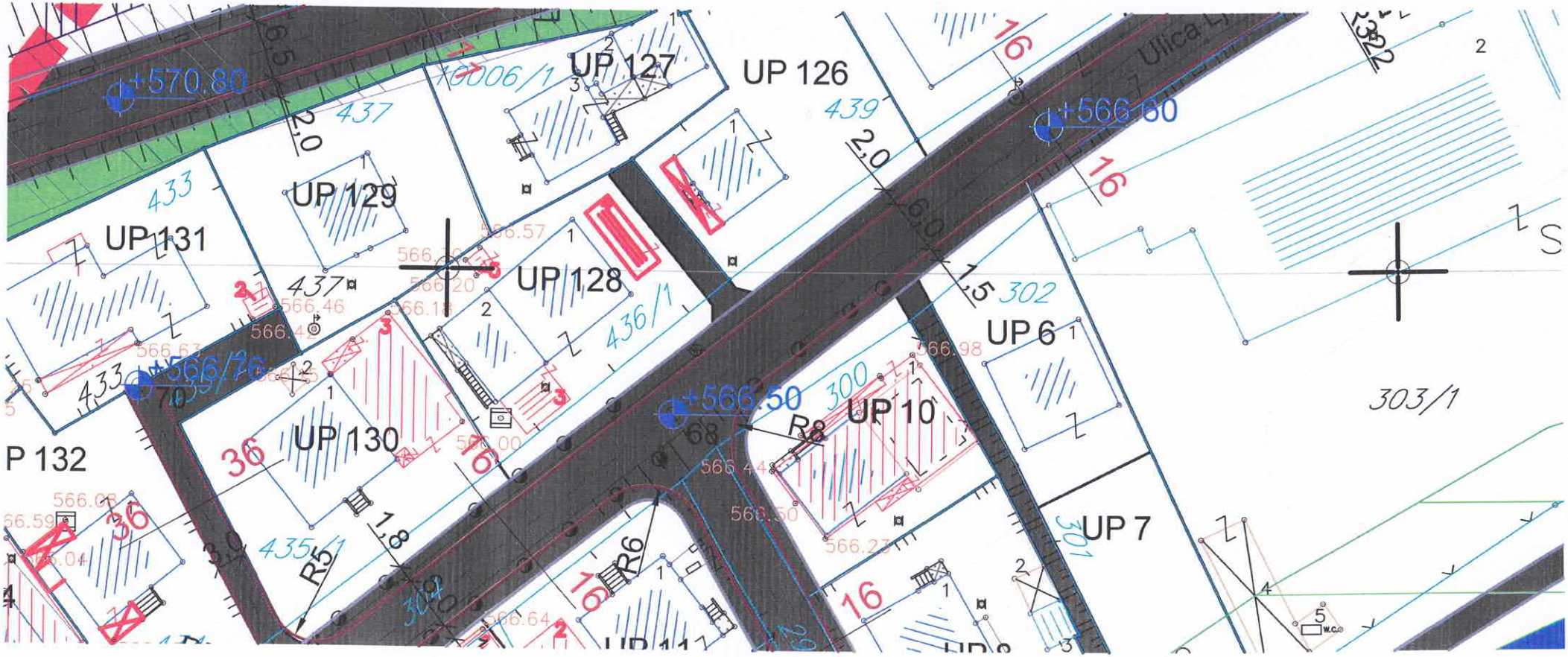
Opština Bijelo Polje

Razmjera

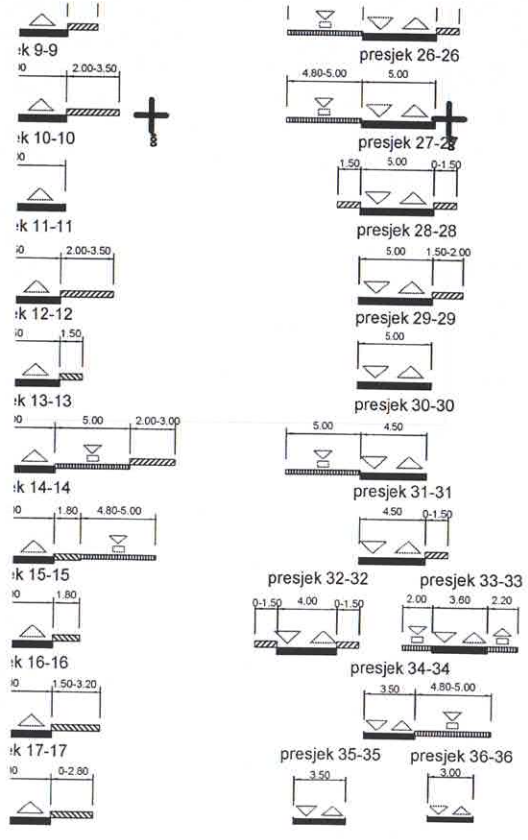
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica

Broj lista

06f



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



LEGENDA

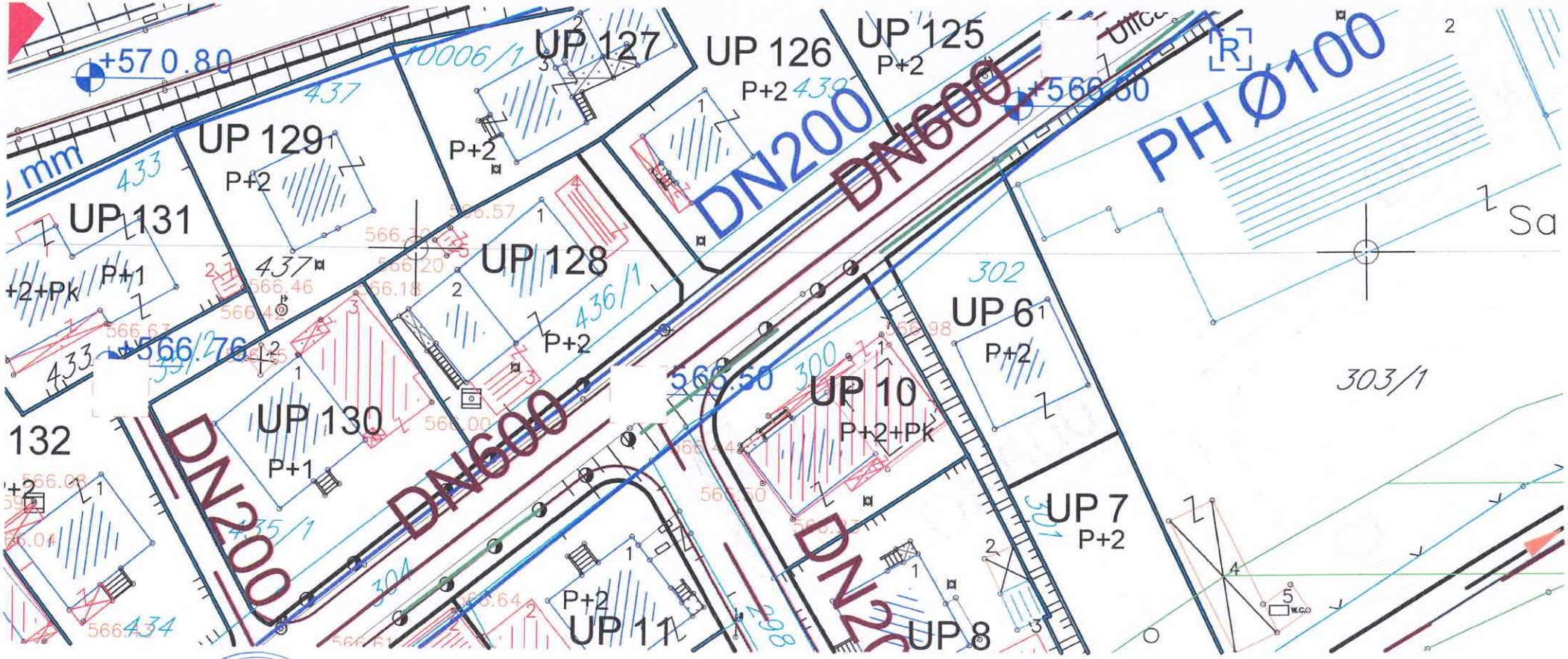
- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- granice i broj zone
- granica vlasništva - *katastarska parcela*
- oznaka katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- UP 123 oznaka urbanističke parcele
- kategorija zaštite prirodne baštine
- planirane saobraćajnice
- Tomasa Ztrica nazivi objekata, ulica , rijeka
- 1.3 Oznaka presjeka saobracajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- T142 oznake tangenti saobr.
- kote saobracajnice
- 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

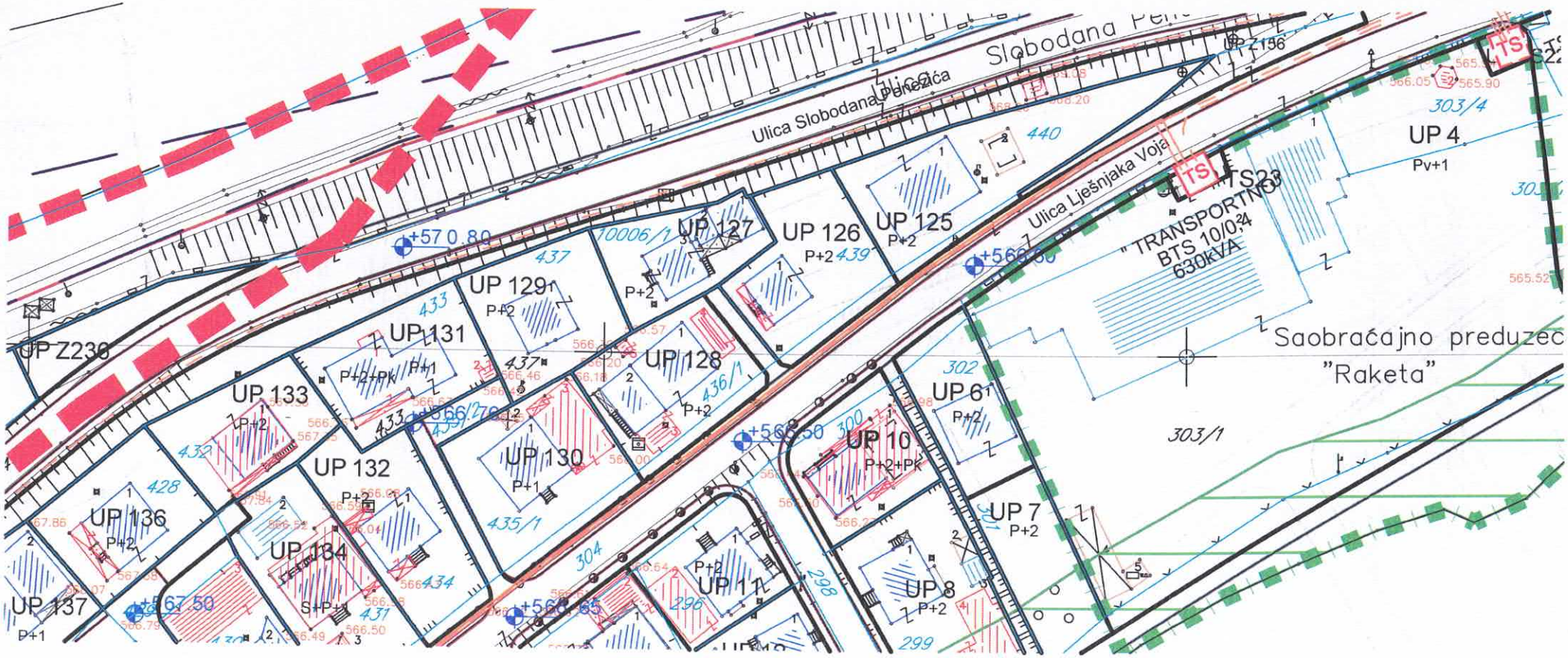
LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica , rijeka
- UP 123 Oznaka urbanisticke parcele
- Granica urbanisticke parcele
- P+1 Spratnost objekata
- VPV 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
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Bijelo Polje
BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- granice zone
- broj zone
- granica vlasnistva - *katastarska parcela*
- oznaka katastarske parcele
- postojeci objekti
- pomocni objekti
- Kategorija zaštite prirodne baštine
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Oznaka zone
- Granice urbanisticke parcele
- Oznaka urbanisticke parcele
- Spratnost objekata
- Visinske kote *(apsolutne)*
- Mostovi, nadvoznjaci
- Tuneli, podvoznjaci
- Kategorija zaštite prirodne baštine
- Postojeci 10kV elektrovod
- Planirani 10kV elektrovod
- 10kV elektrovod za ukidanje
- Postojeca trafostanica TS
- Planirana trafostanica TS
- naziv trafostanice
- oznaka presjeka elektrovodova

LEGENDA

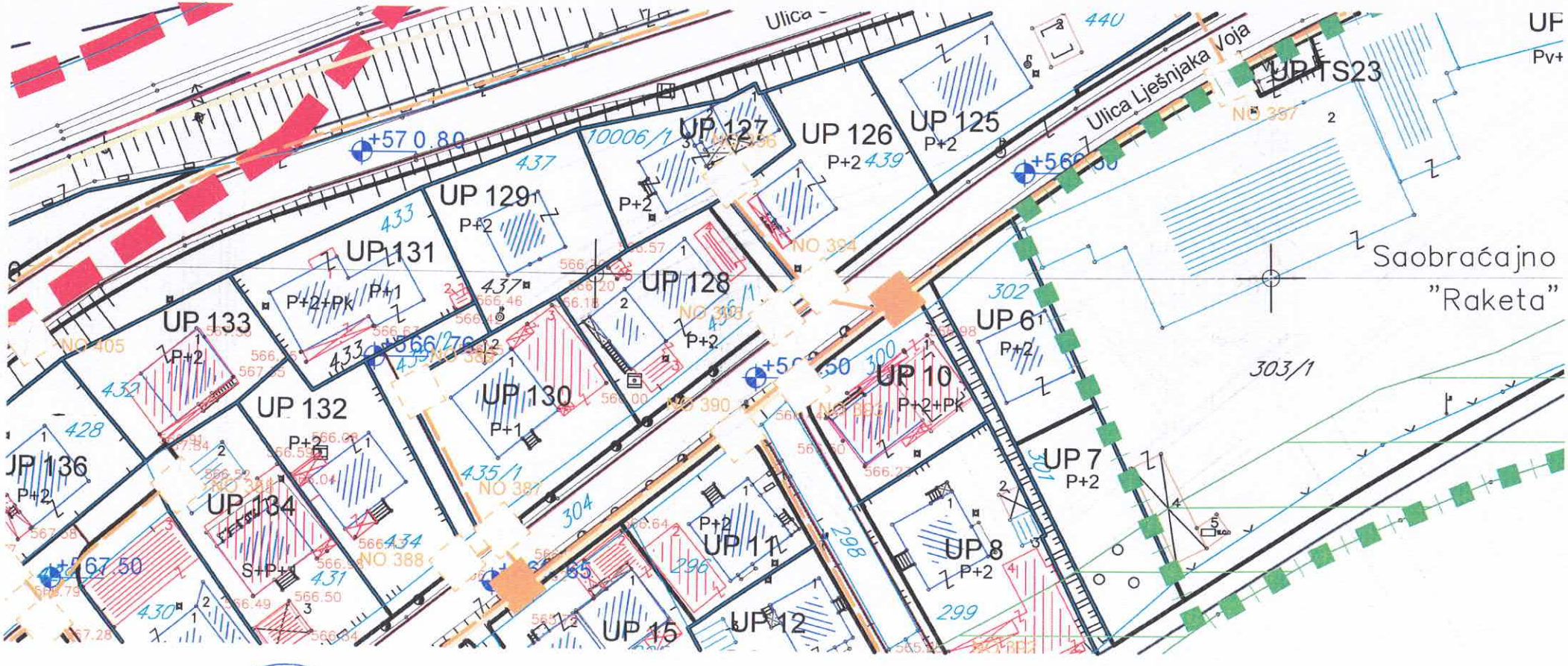
- Postojeci 10kV elektrovod
- Planirani 10kV elektrovod
- 10kV elektrovod za ukidanje
- Postojeca trafostanica TS
- Planirana trafostanica TS
- naziv trafostanice
- oznaka presjeka elektrovodova

- 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**
rzup republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	09a



Crna Gora
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Glavni grad Bijelo Polje
BIJELO POLJE

Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- 3 Broj zone
- Granica vlasništva - *katastarska parcela*
- 1140/1 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

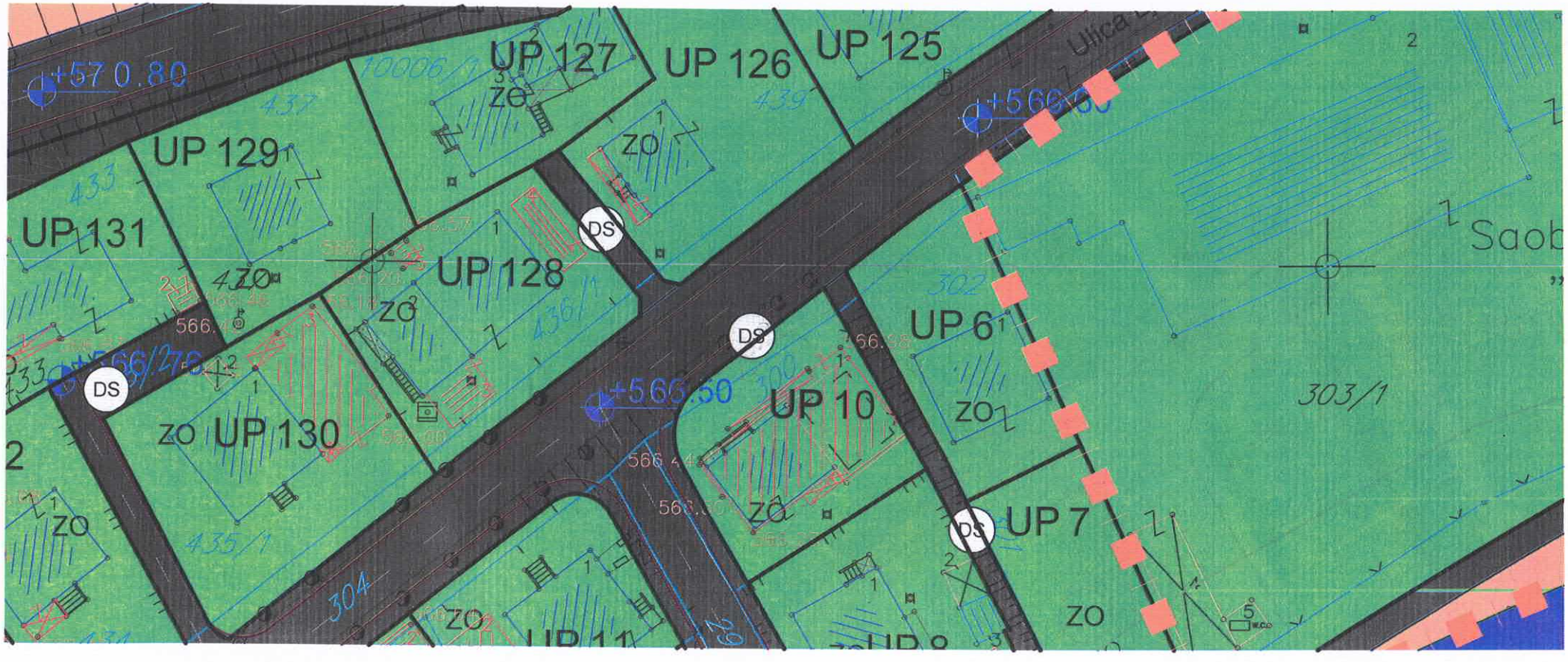
LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

- 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

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

Zelene površine ograničene namjene

- ZO Zelenilo stambenih objekata i blokova
- ZA Zelenilo administrativnih objekata
- ZPO Zelenilo poslovnih objekata
- ZVO Zelenilo vjerskih objekata
- SRH Sportsko-rekreativne površine
- ZOH 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: 03-332/25-1626/2

10.10.2025. godine

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Pisarnica: Služba
Primljeno 10.10.2025
Organizacione jedinice | Broj | Vrijednost
UPI 06 332/25 530/4

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

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko tehničkih uslova br. 06/5-332/25-530/3-171 od 26.09.2025. 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 ***Đalović Miroslavke*** *D.O.O. Vodovod „BISTRICA", Bijelo Polje* ***izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta sa dogradnjom i nadogradnjom na kat. parc. br. 436/1 i 304 KO Bijelo Polje.***

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova,** ***br. 06/5-332/25-530/3-171 od 26.09.2025.godine,*** dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 436/1, 304 KO Bijelo Polje.

Vodovodna *mreža* ***ACC Ø200mm*** prolazi ul. Beogradskom, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 436/1 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 Vodovod "BISTRICA" BIJELO POLJE 3

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 prolazi ulicom Voja Lješnjaka gdje treba planirati i priključenje objekta na kanalizacionu mrežu. Priključenje izvršiti na odgovarajuće reviziono okno ili zadržati postojeći priključak fekalne kanalizacije. 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.

Ulica
Ulica
2950
2950
950
442
441
432
428
427
424
421
420
423/2
425
429
430
431
434
433
435/2
435/1
437
436/1
439
10006/1
304
296
298
295
297
293
299
300
301
302
303/1
292/1
290
291
288
289
271/2
272/1
272/2
10009/4
2350
49

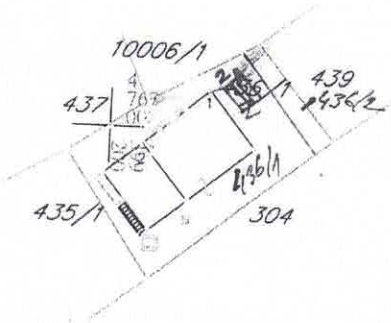
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-2/315-dj
Datum: 30.09.2025.

Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6,9
Parcela: 436/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službena lica

28000000021

105-919-8616/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-8616/2025

Datum: 18.09.2025

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.06/5-332/25-530/1-171, , za potrebe SL. izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 498 - 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 m2	Prihod
436	1		9 24		VOJA LJEŠNJAKA	Dvorište NASLJEĐE		302	0.00
436	1	1	9 24		VOJA LJEŠNJAKA	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		180	0.00
436	1	2	9 24		VOJA LJEŠNJAKA	Garaža NASLJEĐE		26	0.00
								508	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DJALOVIĆ MIROSLAVKA	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
436	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	960	P1 180	Svojina DJALOVIĆ MIROSLAVKA 1/1
436	1	1	Poslovni prostor NASLJEĐE Jedna soba	1	P 52	Svojina DJALOVIĆ MIROSLAVKA 1/1
436	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Trosoban stan	2	P 95	Svojina DJALOVIĆ MIROSLAVKA 1/1
436	1	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Sedmosoban stan	3	P1 144	Svojina DJALOVIĆ MIROSLAVKA 1/1
436	1	2	Garaža NASLJEĐE	960	P 23	Svojina DJALOVIĆ MIROSLAVKA 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Datum i vrijeme: 18.09.2025. 12:12:30

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
436	1	2		1	Garaža	02/06/1999	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

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