URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	**CRNA GORA** **OPŠTINA BIJELO POLJE** **Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora** **Broj: 06/5-332/25-526/8-166** **Bijelo Polje,02.12.2025.god.**	**OPŠTINA BIJELO POLJE**
2	**Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje**, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora (,,Sl. list CG" br. 19/25) i podnijetog zahtjeva **Gorčević Salka** izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	za izgradnju objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br.614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14 i „Sl.list CG", 96/22).	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**Gorčević Salko**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U Posjedovnom listu 345 – prepis KO Gubavač, katastarska parcela br. 614 evidentirana je kao pašnjak 5. klase površine 1100 m², katastarska parcela br. 615/1 evidentirana je kao njiva 4. klase površine 1395 m² i katastarska pardcela br. 616/1 evidentirana je kao pašnjak 5. klase površine 120 m².	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**	
	Predmetna lokacija, nalazi se van zahvata Generalnog urbanističkog rješenja u području za koje se primjenjuju smjernice za izgradnju u okviru građevinskog područja seoskih naselja. Pretežna namjena u ruralnim naseljima unutar građevinskog područja je stanovanje male gustine SMG, u okviru koje je između ostalog dozvoljena izgradnja prodavnica i zanatskih	

	radnji koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Ukupna površina lokacije koju čine katastarske parcele br.614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač iznosi 2615 m^2. Površina dijela parcele za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta iznosi minimalno 400m^2, a maksimalno 625m^2.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta. Gradjevinska linija prema Lokalnom putu L21 je na rastojanju 10 m od regulacione linije. **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) je određena granicom katastarske parcele investitora br. 616/1 KO Gubavač i putne parcele označene katastarskom parcelom br.617 KO Gubavač . Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5 m od granice susjedne parcele. Međusobna udaljenost objekata na parceli je minimum 4 m.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izviđenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA , kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je: 1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG", BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG", BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG", BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:** Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje

	dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu 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). **Mjere zaštite na radu:** Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije za izgradnju, rekonstrukciju objekata, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Nove objekte graditi u skladu sa zahtijevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez krčenja šuma, bez ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha , flore i faune. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Tehničkom dokumentacijiom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini, Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu, Zakon o zaštiti prirode kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. Mjere zaštite životne sredine obavezno sadrže: autonomno prečišćavanje otpadnih voda, posebno tretiranje otpadnih voda sa površina na kojima može doći do izlivanja motornog ulja, nafte, benzina ili drugih naftnih derivata, monitoring uređaja i prečišćene vode prije ispuštanja u dozvoljeni recipijent, selektivno odlaganje komunalnog otpada i odvoz na najbližu sanitarnu deponiju, deponovanje mulja iz uređaja za prečišćavanje na najbližu sanitarnu deponiju. 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 (okućnice - SMG stanovanje) - ZO 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. U starim naseljima, gdje su zgrade uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.

	U djelovima grada, gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da budu prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica. U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd. U okviru kompleksa neophodno je obezbijediti minimalno 30% ozelenjene površine.
11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG" 49/10, 40/11, 44/17) 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**
	Na parceli se kao zasebni (drugi) objekti mogu graditi i pomoćni objekti i garaže u okviru ukupnih dozvoljenih urbanističkih parametara.
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). Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova je akt br.UPI 02-319/25-197/2 od 10.10.2025. godine, izdat od strane Uprave za vode Vlade Crne Gore.
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

	Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV („Službeni list SFRJ", broj 65/88 i „Službeni list SRJ", broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i siguronosnoj visini objekata od vodova pod naponom. Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 220 kV: širina koridora min 30 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10 kV: širina koridora min 5 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400 kV, 220 kV i 110 kV (min. 25 m od DV 110 kV, odnosno 30 m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el.energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min. 5 m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekata u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih uslova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine. 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**

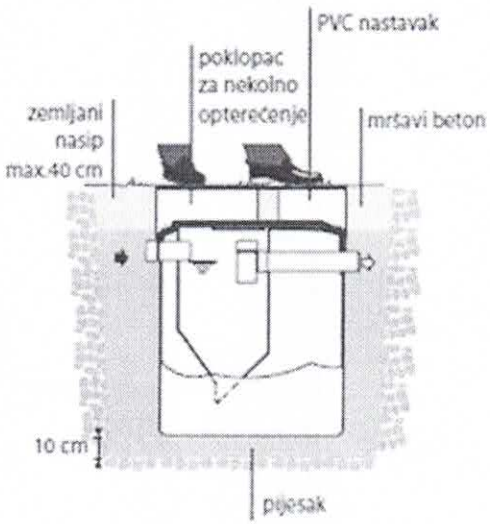
Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

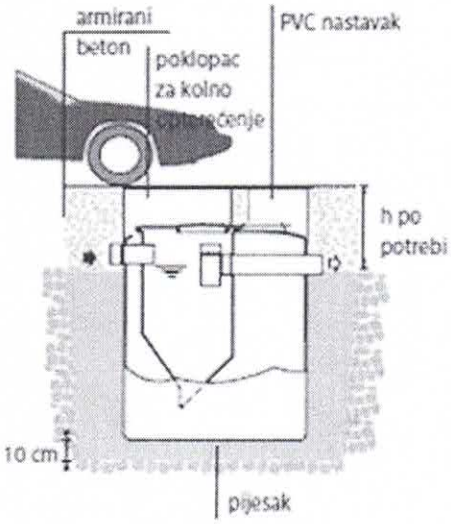
Ekološki bioprečistači - septičke bio jame

Ekološka osviješćenost vodi ka traženju čišćih, energetski učinkovitijih i jednostavnih rješenja kada je u pitanju odvođenje otpadnih voda. Biološki uređaji su zamjena za klasične septičke jame, koje su ekološki neprihvatljive. Iz biološkog uređaja ispušta se pročišćena voda koja ne opterećuje okoliš, za razliku od klasične septičke jame. Biološki uređaji iziskuju i manje troškove, pogotovo s obzirom na septičke jame, koje je potrebno čistiti svakih nekoliko mjeseci. Investicija u biološki uređaj je podjednaka investiciji u zbirne septičke jame odgovarajućeg potrebnog volumena.

Septička biojama je izrađena od polietilena, kao jedinstvena cjelina sa središnjim otvorom na vrhu, za koji je predviđen nepropusni poklopac s navojima. Središnji otvor namijenjen je za reviziju i za odstranjivanje otpada i mulja. U unutrašnjosti biološke jame nalazi se konusni lijevak sa ljevkastim završetkom za izlazak pročišćenih voda od PVC-a, promjera u zavisnosti od veličine i kapaciteta jame, s gumenom (NEOPREN) spoljnom brtvom. Ovaj se proizvod koristi za potrebe stanovnika sa potrošnjom vode od 100 do 400 l/osobi, a izveden je od reciklirajućeg materijala.

Preporučuje se za sakupljanje kućnih otpadnih (sanitarnih) voda i kod manjih industrijskih postrojenja.





Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova su uslovi br. 03-332/25-1595/2 od 06.10.2025. godine, izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica".

17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Objekat se priključuje na lokalni put L 21 (Konatari – Gubavač) shodno uslovima br. 14-332/25-645/1 od 06.10.2025.godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.
17.4.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema

	Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. 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. **Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa:** Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG", br.68/23) uzraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije 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. Meteorološki podaci: Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1 635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova. Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a

	minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%. U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.
19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/
20	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

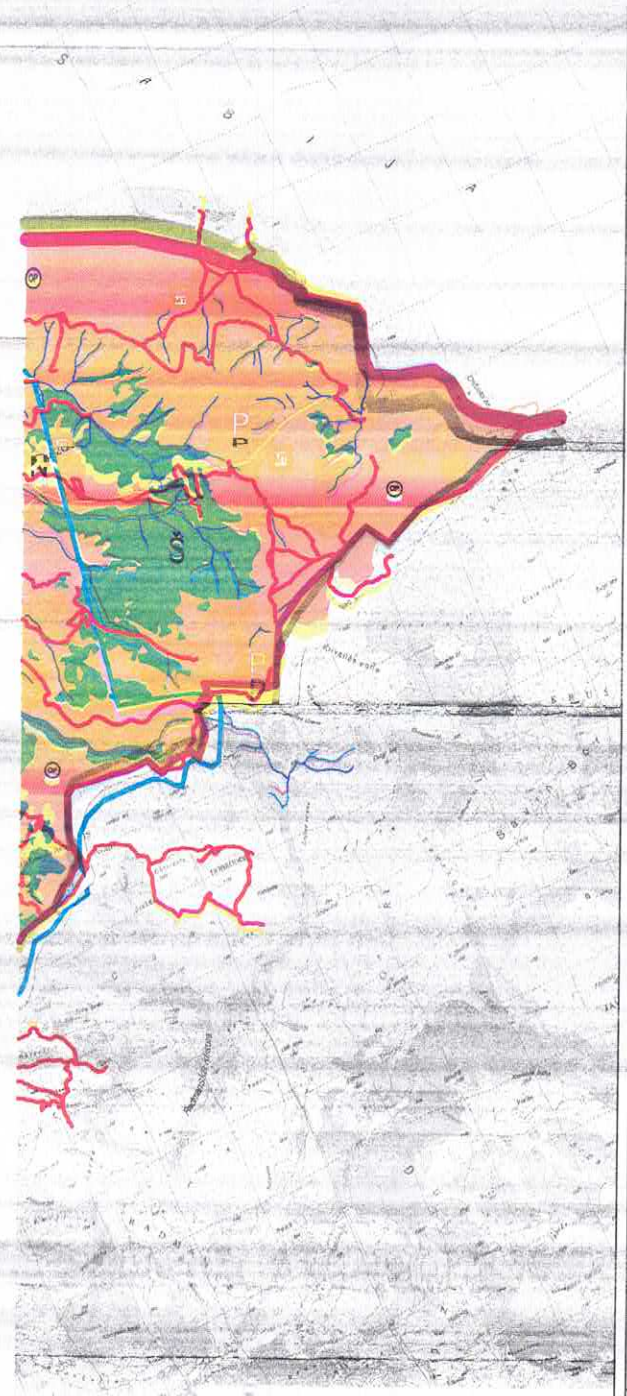
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br. 614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač
	Površina urbanističke parcele	Površina lokacije iznosi 2615 m^2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500 m^2 (max BGP stambenog objekta)
	Maksimalna spratnost objekata	-P+1+Pk (tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu-stambeni objekat). -dvije nadzemne etaže (u skladu sa namjenom objekta)
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Objekat može imati podrumski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m a za poslovne etaže 4,50m. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovišta. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja.	

	U obračun urbanističkih parametara ulaze svi objekti sa parcele bili oni u službenoj evidenciji ili ne.	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje, odnosno garažiranje vozila obavezno je u okviru sopstvene parcele ili po osnovu ugovora o korišćenju parcele nekog drugog vlasnika za tu svrhu. Parkiranje treba obezbijediti isključivo na sopstvenoj parceli po principu : -poslovanje (na 1000m2 poslovnog prostora)----------30 PM. -stanovanje (jedan stan)---------- 1 PM Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, utvrđeno je da kod objekata treba primjenjivati arhitektonske oblike i forme, kao i materijale koji odgovaraju arhitektonskom nasleđu pojedinih naselja. Arhitektura i materijalizacija objekta treba da bude usklađena sa funkcijom, klimatskim i graditeljskim kontekstom, kao i sa pejzažem. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti : -Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

		-Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije -Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) -Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. -Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. -Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. -Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.Zato je potrebno: -Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
21	**DOSTAVLJENO:** - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Ljiljana Ojdanić

23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	**Haris Šahman**
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - Posjedovni list i kopija katastarskog plana	- Akt br.UPI 02-319/25-197/2 od 10.10.2025. godine, izdat od strane Uprave za vode Vlade Crne Gore. - Uslovi br. 03-332/25-1595/2 od 06.10.2025. godine, izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica". - Uslovi br. 14-332/25-645/1 od 06.10.2025.godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

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



Saobraćaj

- MINISTARSKA BUDVANSKA RIVIJERA
- M-5 — BIJAKA I NOVA CETINJA NANIZA MAGISTRALNO-REGIONALNE SAOBRAĆAJNICE
- LOKALNI PUT
- VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
- ULICE U NASELJIMA
- ZAŠTITNI POJAS UZ DRŽAVNIH PUTA M-21 (Zakon o putevima "Sl. list RCG", br. 69/05) — 40m, 20m
- ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD BAR sa infrastrukturnim i prožimajućim pojasom (Zakon o željeznici "Sl. list RCG", br. 76/2013)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR1 TN=58.42(M)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE BERANE-PEĆ VAR2 2 (L=59.88(M))
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE BERANE-PEĆ VAR2 3(L=58.50(M))
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V1.7 (S=400 (M)
- KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE BERANE-PEĆ V2.2 i V2.3 (S=400 (M)
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-00 (S=50(M))
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-00 (S=50 (M))
- OSOVINA PLANIRANOG LOKALNOG PUTA (preuzeto iz Glavnog projekta)
- RASKRSNICA SA KRUŽNIM TOKOM SAOBRAĆAJA

Telekomunikacije

- Telekomunikacione kanalizacije sa magistralnim optičkim kablom postojeći
- Postojeći optički kabl i vlakno ZKOG

Elektroenergetika

- ELEKTROVOD 400 kV
- ELEKTROVOD 220 kV
- ELEKTROVOD 110 kV
- ELEKTROVOD 110 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV UKINIJEMO

LEGENDA

- N — POVRŠINE NASELJA (iz koje je isključena generalna urbanistička parcela)
- Ne — Površine ostalih naselja
- I — Industrijsko proizvodnja i skladištenje
- PS — Poljoprivredne površine
- Š — Šumske površine
- P — Ostale prirodne površine
- V — Vodene površine
- Zp — Zelenilo parkova
- Pi — Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
- Vo — Površine i koridori ostale infrastrukture

MREŽA NASELJA

- Centar regionalnog značaja
- Opštinski centar
- Lokalni centar
- Sekundarni lokalni centar
- Ostala naselja

- DPP — Detaljni prostorni plan auto puta Bar-Boljari (zona izdvojeno auto puta)
- PPPN — Prostorni plan posebne namjene Bijelo polje-Kosovo

SIMBOLI

- AUTOBUSKA STANICA
- ŽELJEZNIČKA STANICA
- ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
- BENZINSKA STANICA
- PETLJA
- STALNI GRANIČNI PRELAZ
- PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPADA
- KONCESIONA POGRIČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA (Mjesta, pijesak, građevinski kamen, šljunak i mineralne vode)
- ŽIČARA
- TS 400/100kV
- TS 110/35kV
- TS 35/10kV
- TS 110/35kV PLAN
- TS 35/10kV PLAN
- Elektronski komunikacioni čvor CT (postojeći)
- Bazna stanica mobilne telefonije postojeća
- Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRANA

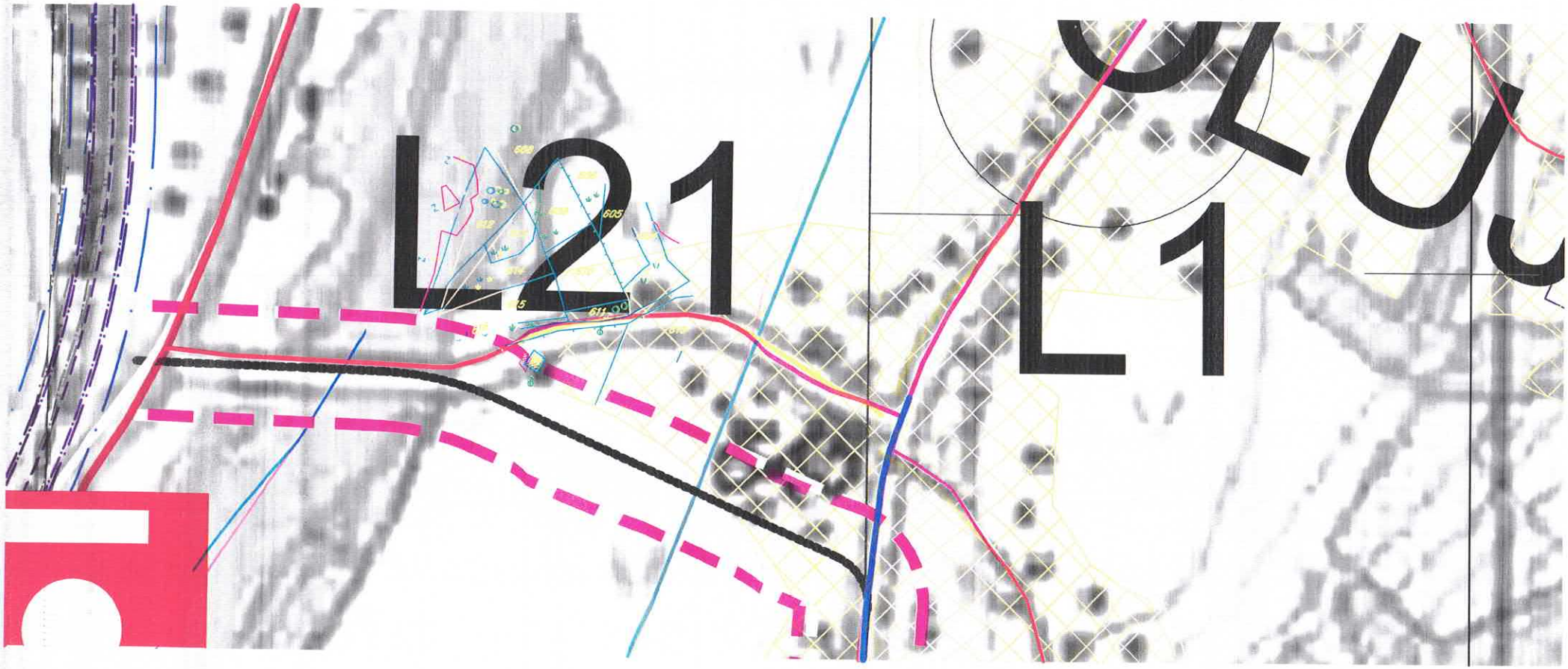
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Legenda

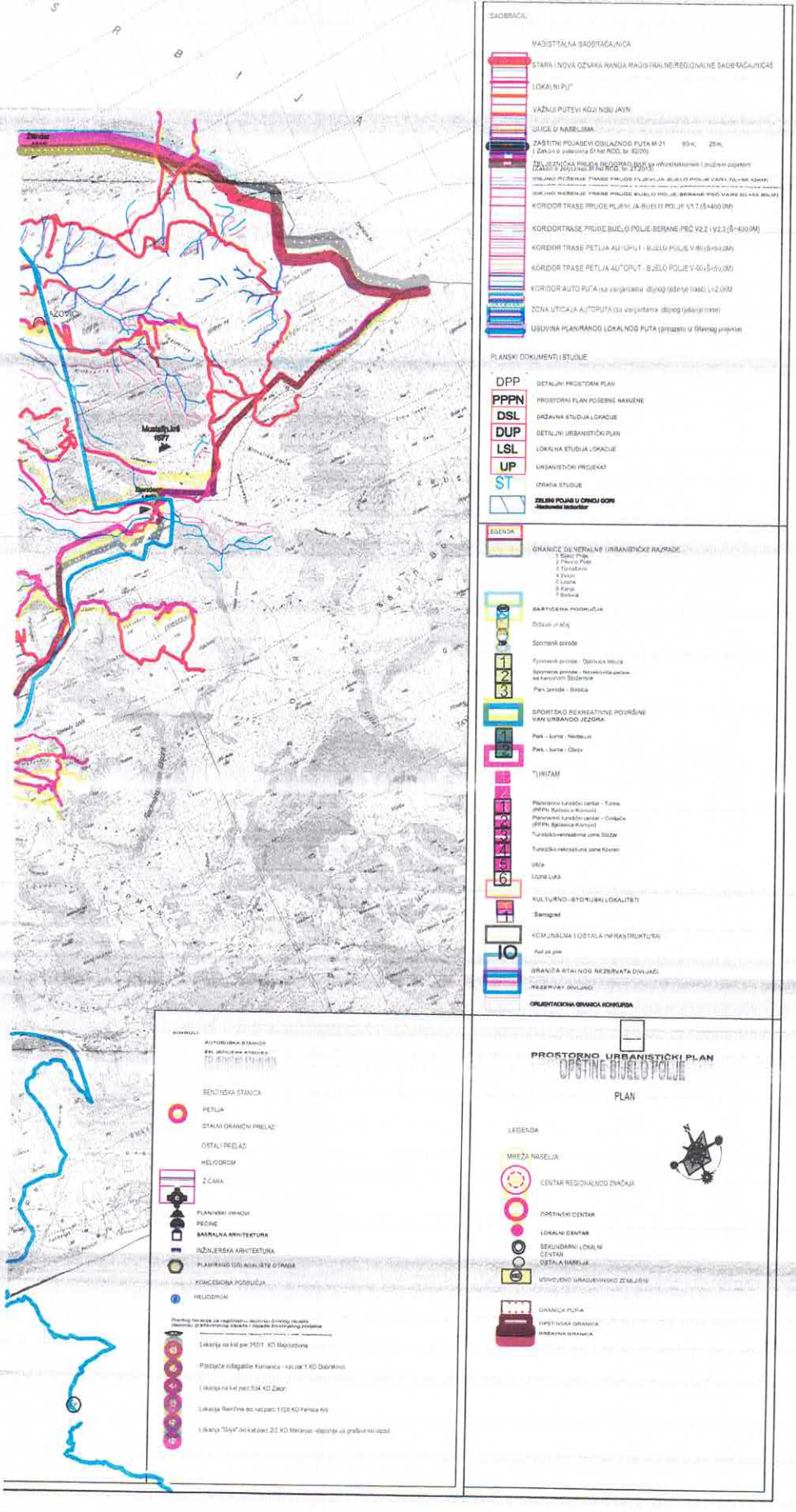
- Granica PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

INVESTITOR: VLADA CRNE GORE	Sjeverna strana
OBRAĐIVAČ: MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	Razmjera: R 1:30000
	Broj lista: 01



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

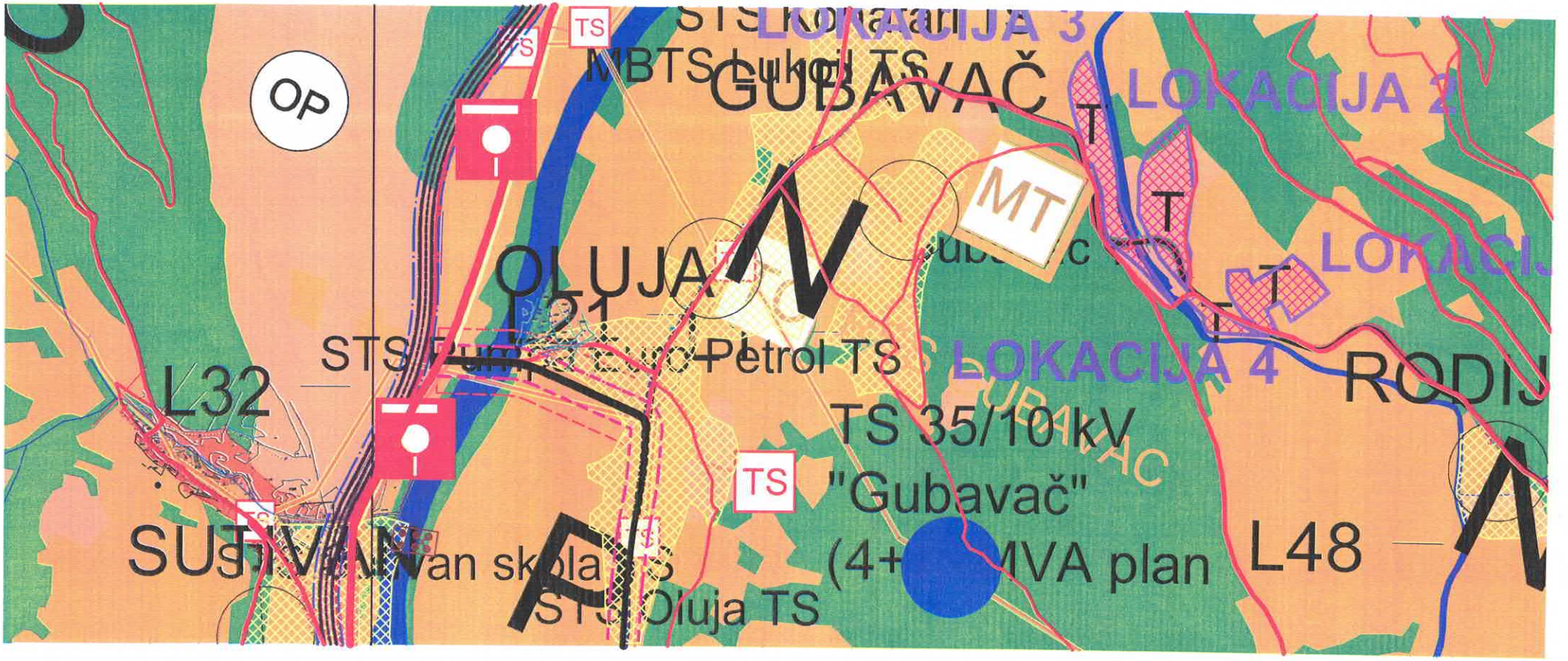

SAOBRAĆAJ
MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
STARA I NOVA OZNAKA RANGA MAGISTRALNE/REGIONALNE SAOBRAĆAJNICAE
LOKALNI PUT
VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVN
ULICE U NASELJIMA
ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21
KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BUJELO POLJE V1.2 (S=400,0M)
KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BJELO POLJE V-80 (S=50,0M)
KORIDOR AUTO PUTA
ZONA UTICAJA AUTOPUTA
USKOVINA PLANIRANOG LOKALNOG PUTA
PLANSKI DOKUMENTI I STUDIJE
DPP DETALJNI PROSTORNI PLAN
PPPN PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMJENE
DSL DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE
DUP DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
LSL LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
UP URBANISTIČKI PROJEKAT
ST IZRADA STUDIJE
ZELENI POJAS U OPNOJ GORI
LEGENDA
GRANICE GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE
ZAŠTIĆENA PODRUČJA
Spomenik prirode
SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE VAN URBANOG JEZGRA
TURIZAM
KULTURNO - ISTORIJSKI LOKALITETI
Samograd
KOMUNALNA I OSTALA INFRASTRUKTURA
GRANICA STALNOG REZERVATA DIVLJAČI
REZERVAT DIVLJAČI
ORIJENTACIONA GRANICA KONKURSA
BENZINSKA STANICA
PETLJA
STALNI GRANIČNI PRELAZ
OSTALI PRELAZI
HELIODROM
Ž ČARA
PLANINSKI VRHOVI
REDNE
SAKRALNA ARHITEKTURA
INŽINJERSKA ARHITEKTURA
KONCESIONA PODRUČJA
HELIODROM
PROSTORNO - URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE BIJELO POLJE
PLAN
LEGENDA
MREŽA NASELJA
CENTAR REGIONALNOG ZNAČAJA
OPŠTINSKI CENTAR
LOKALNI CENTAR
SEKUNDARNI LOKALNI CENTAR
OSTALA NASELJA
UDVOJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
GRANICA PUPA
OPŠTINSKA GRANICA
DRŽAVNA GRANICA

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

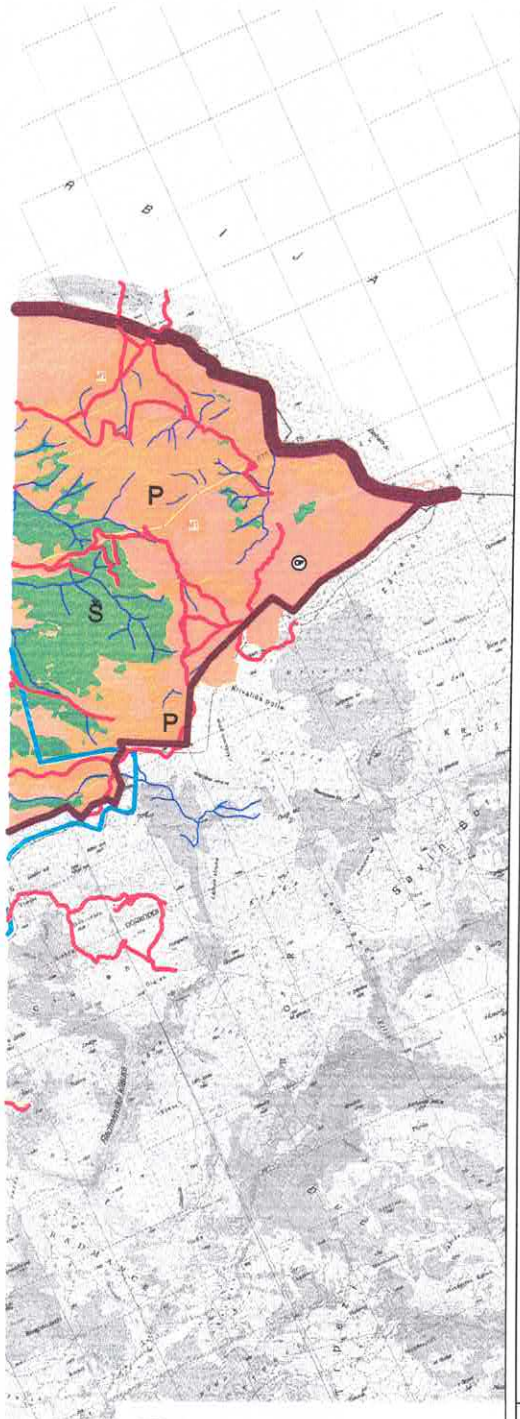
LEGENDA

SAOBRAĆAJ

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- (M-2) – M-5 – STARA I NOVA OZNAKA RANGA MAGISTRALNE/REGIONALNE SAOBRAĆAJNICAE
- LOKALNI PUT
- VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
- ULICE U NASELJIMA
- ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21 - - - 60m; - - - 25m; (Zakon o putevima Sl.list RCG, br. 82/20)
- ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i pružnim pojasom (Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR1.7(L=56.42KM)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.2 (L=56,89KM)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.3(L=55.50LM)
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V1.7 (Š=400,0M)
- KORIDORTRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ V2.2 i V2.3 (Š=400,0M)
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-80 (Š=50,0M)
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-60 (Š=50,0M)
- KORIDOR AUTO PUTA (sa varijantama idejnog rješenje trase) L=2.0KM
- ZONA UTICAJA AUTOPUTA (sa varijantama idejnog rješenje trase)
- OSOVINA PLANIRANOG LOKALNOG PUTA (preuzeto iz Glavnog projekta)
- AUTOBUSKA STANICA
- ŽELJEZNIČKA STANICA
- ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
- BENZINSKA STANICA
- PETLJA
- STALNI GRANIČNI PRELAZI
- OSTALI PRELAZI
- HELIODROM
- ŽIČARA



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



Saobraćaj

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- (M-21) M-5 — STARA I NOVA OZNAKA RANGA MAGISTRALNE/REGIONALNE SAOBRAĆAJNICAE
- LOKALNI PUT
- VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
- ULICE U NASELJIMA
- ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M 21 60m; 25m (Zakon o putevima Sl list RCG, br. 82/20)
- ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i prutnim pojasom (Zakon o Željeznici Sl list RCG, br. 27/2013)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR1 7(L=56.42KM)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.2 (L=56.89KM)
- IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.3(L=55.93LM)
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V1.7 (δ=400.0M)
- KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ V2.2 / V2.3 (δ=400.0M)
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-80 (δ=50.0M)
- KORIDOR TRASE PETLJA AUTOPUT - BIJELO POLJE V-80 (δ=50.0M)
- KORIDOR AUTO PUTA (sa varijantama idejnog rešenja trase) (δ=2.0KM)
- ZONA UTICAJA AUTORUTA (sa varijantama idejnog rešenja trase)
- OSOVINA PLANIRANOG LOKALNOG PUTA (preuzeto iz Glavnog projekta)
- RASKRSNICA SA KRUŽNIM TOKOM SAOBRAĆAJA

Telekomunikacije

- Telekomunikacione kanalizacije sa magistralnim optičkim kablom postojeće
- postojeći optički kabal u vlasništvu ŽICO

Elektroenergetika

- ELEKTROVOD 400 kV
- ELEKTROVOD 220 kV
- ELEKTROVOD 110 kV
- ELEKTROVOD 110 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV PLAN
- KV VOD 35 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE

Hidrotehnika

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

LEGENDA :

- POVRŠINE NASELJA za koje je propisana generalna urbanistička razrada
- Površine ostalih naselja
- Izdvojeno građevinsko zemljište
- Poljoprivredno površine
- Šumske površine
- Ostale prirodne površine
- Vodene površine
- Zaštitna područja
- Površine i koridori saobraćajne infrastrukture
- Površine i koridori ostale infrastrukture

SIMBOLI

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

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Legenda

- Granica PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica

DPP — Detaljni prostorni plan auto puta (bar Bijelo (zona ulaza auto puta)

PPPN — Prostorni plan posebne namjene Bjelasica-Komovi

MREŽA NASELJA

- Centar regionalnog značaja
- Centar lokalnog značaja

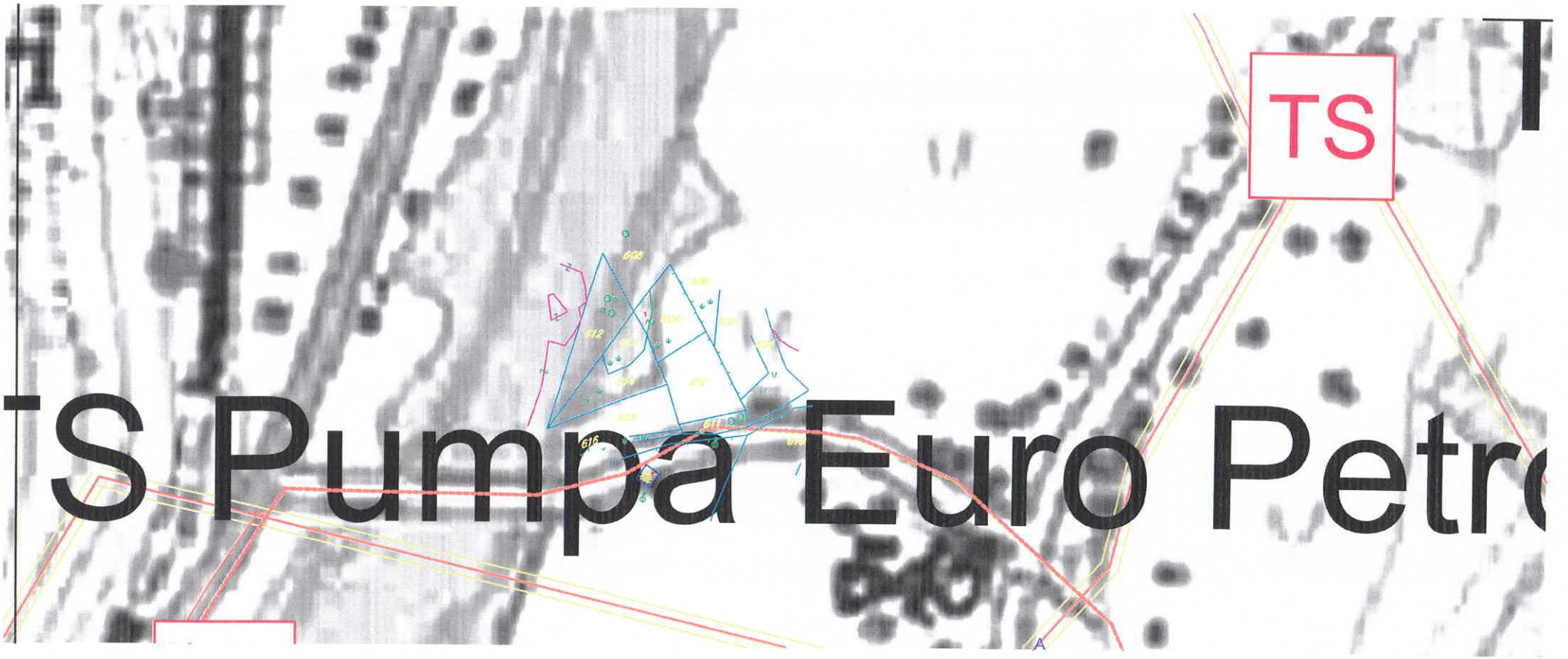
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

PREDLOG

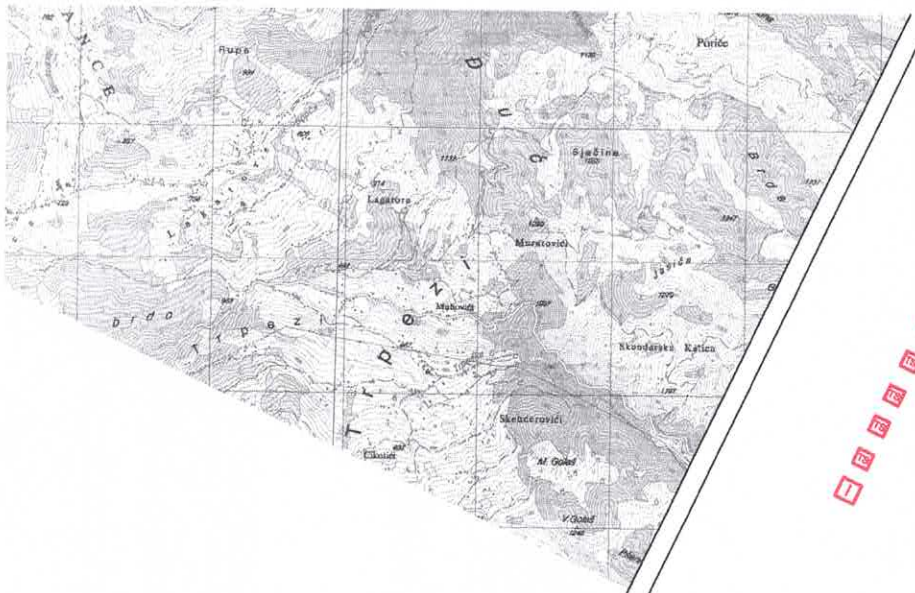
Planirana namjena površina

- Opštinski centar
- Lokalni centar
- Seoski/ostali lokalni centar
- Ostala naselja

INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRAĐIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	R 1:30000
	Broj lista 01



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



ELEKTROENERGETIKA

- ELEKTROVOD 400 kV
- ELEKTROVOD 220 kV
- ELEKTROVOD 110 kV
- ELEKTROVOD 110 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV PLAN
- KV VOD 35 kV PLAN
- ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE

- TS 400/110 kV
- TS 110/35 kV
- TS 35/10 kV
- TS 110/35 kV PLAN
- TS 35/10 kV PLAN
- RASKLOPNO POSTROJENJE

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

LEGENDA

- Granica PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica

N

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

ELEKTROENERGETIKA

INVESTITOR VLADA CRNE GORE	
OBRAĐIVAČ MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	Oznaka sjevera
	Razmjera R 1:25000
	Broj lista 1

Crna Gora
Uprava za vode

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Pisarnica Služba za zajedničke poslove
Primljeno: 29 - 10 - 2025
Redni broj | Prilog | Vrijednost
UP - 06-332/25-526/7

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: UPI 02-319/25-197/2

10.10.2025.

Za: **OPŠTINA BIJELO POLJE**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Predmet: **Odgovor na Vaš akt br. 06/5-332/25-526/3-166 od 22.09.2025. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili aktom, br. 06/5-332/25-526/3-166 od 22.09.2025. godine, a u vezi zahtjeva Gorčević Salka, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 614, 615/1 i 616 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl. list CG - opštinski propisi", br. 7/14 i „Sl. list CG", br. 96/22). Uz zahtjev dostavljen je Nacrt UT uslova za izradu tehničke dokumentacije za predmetni objekat.

Zakonska legislativa kojom je definisana oblast upravljanja vodama i odredbe člana 114 ,115 i 116 Zakona o vodama („Sl. list RCG", br. 27/07, „Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24) propisuju za koju se vrstu objekata i radova moraju pribaviti vodni uslovi. Nadležnost za izdavanje vodnih uslova definisana je članom 117 istog zakona.

Dostavljeni Nacrt UT uslova smo razmotrili sa posebnim akcentom na dio koji se odnosi na namjenu parcele odnosno predmetnu lokaciju planiranu za gradnju i priključenje objekta na infrastrukturu, gdje pronalazimo da su data uputstva za ekološke bioprečistače - septičke bio jame, kao i to da je hidrotehničke instalacije potrebno projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. S tim u vezi, a shodno smjernicama koje su date Nacrtom UT uslova u dijelu rješavanja otpadnih voda, ukazujemo da je potrebno da se Investitor, uz preciznije određen način snabdijevanja vodom objekta, obrati nadležnom organu lokalne uprave za utvrđivanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije, shodno odredbama čl. 114, 115 stav 1 tačka 28 i 117 stav 2 Zakona o vodama.

S poštovanjem,
Vesna Bajović
DIRECTORICA

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Obradila: Aleksandra Bulatović

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: 03-332/25-1595/2

06.10.2025. godine

Opština Bijelo Polje
Pisarnica: Služba za zajedničke poslove

Primljeno: 08.10.2025				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI 06	332/25	526/7		

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

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije br. 06/5-332/25-526/5-166 od 23.09.2025. god.
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu ***Gorčević Salka*** *D.O.O. Vodovod „BISTRICA", Bijelo Polje* ***izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač.***

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova,** ***br. 06/5-332/25-526/5-166 od 23.09.2025.godine,*** dostavljamo Vam uslove za rekonstrukciju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač.

Vodovodna *mreža* ***HDPE Ø110mm*** prolazi ul Gubavač, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **3,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjer predvidjeti u zajedničkoj šahti za smještaj vodomjera. Vodomjerna šahta osim vodomjera treba sadržati regulator pritiska, hvatač mulja kao i prvi i drugi ventil. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica".*

D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
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 ne postoji za ovaj dio naselja. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. *(Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore).* Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti ***Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine.***

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

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

Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.

M.P.

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

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.

RIJEKA
RIJEKA LIM
Put Ribarevina - Ulice
Unešina
682
624
683
623
684
622
621
685
686
688
687
689
690
730
695
607
608
606
609
605
612
613
614
610
615
611
616
617
618
619
620
603
604
601
600
597
595
596
591
592
593
590
598
599
602
594
585
581
580
579
332
331
320/3
321
317
312
313
314/3
310/2
310/1
274
278
277
275/1
276
281/2
271/1
272/1
271/2
272/2
271/3
272/3
270
269
268
267
284
265
266
624
623
625/2
627
628
631
633
636
640
643
644/3
644/2
644/1
632
637
639
638
626
625/1
629
630
634
635/1
635/2
641
642

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

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

Br: 14-332/25-645/1 06.10.2025. godine
Za: Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje
Veza: Zahtjev za izdavanje uslova
Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/25-645 od 23.09.2025.godine veza akt broj 06/5-332/25-526/6-166 od 23.09.2025.godine, na osnovu člana 17 stav 1 tačka 1, i stava 2 i 4 istog člana, i člana 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno tehnički uslovi se izdaju investitoru Gorčević Salku iz Bijelog Polja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parcela broj 614, 615/1 i 616/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("SL.list CG-opštinski propisi", br.7/14, "Sl.list CG", broj 96/22) na osnovu nacrta urbanističko tehničkih uslova broj 06/5-332/23-526/2-166 od 22.09.2023.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje. Uslovi su sledeći:

- Priključenje objekta izvršiti na lokalni put kat.parcele broj 617 KO Gubavač.
- Neophodno je pristupni put objektu objediniti u jedan jedinstveni prilaz-priključak.
- Na priključku objekta lokalnom putu neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Odvod atmosferskih voda sa platoa, prilaznog puta i planiranog objekta predvidjeti tako da atmosferska voda ne dotiče na lokalni put.
- Parking prostor riješiti u okviru parcele.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu Glavni projekat koji mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti kao i u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od ovog organa, u suprotnom zahtjev će biti odbijen.

Dostavljeno:
- Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje
- u spise

Duško Ružić
sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:
Jadranka Veličković, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495
Alida Sijarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-2/319-DJ
Datum: 30.09.2025.

Katastarska opština: GUBAVAČ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcele: 614, 615/1, 616/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

28000000021
105-919-8768/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-8768/2025
Datum: 23.09.2025.
KO: GUBAVAČ

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.06/5-332/25-526/4-166, , za potrebe , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 345 - IZVOD

Posjednici

Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
	GORČEVIĆ ILIJAZ SALKO	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele

Blok Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
614	3 7	PENAVAC PAŠNJAK	5	1100	0.99	40/2022 345/2	2Hipoteke u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-755-19/1 od 11.02.2019 g. u izn. od 40.000.00 e uveć. za kam. nakn. druga sporedna potraž. i evet. trošk. prin. napl. sa red. kam.stopom koja je fiksna i iznosi 3.50% na god. nivou a obrač. se proproc. met. efekt. kam.stopom na dan zaključ. ug. o kred. iznosi 3.75% i podlož. je promj. u skl. sa promj. njenih elem. utvrdj. ug.o kred. i promj. pozitivnih pr..Zat. kam.se obrač. u visini od 1% mj. na dospj. a neizm. obav. korisn. kred. po ug. o kred.Rok otplate kred. je 36 mjeseci sa krajnj. rokom otplate kred. do 28.02.2022 god. i upisuje zab. zabr. otudj. opt. i izd. u zakup nep. bez pisane sagl. založ. pov.IRF zab.a ekst. hip. na založ. nep. i zabilj.založ. dužn. o prist. na neposr. prin. izvrš. bez odlag. nakon dospj. obez.potraž. protiv svakod. vlas.nep.na osn. not. zapis. založ. izjave UZZ br.12/19 NKCG-BP 5/19 od 20.02.2019 god. Hipoteka u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-8078-22/1 od 12.9.2022 god. part. 0041103008733 u izn. od 50.000.00 e na 48 mj. ne ključ. grace period od 3 mj. krajnj. rok. otpl. do 31.12.2026 g. sa fiks. redovn. kam. stopom 2.90% god.,efekt. kam.stopom koja na dan zaključ. ug. iznosi 3.07% i podlož. je promj. zat. kam.stopom u visini 1% na dospjele a neizm. obaveze sa zabr. otudj. opter. i izdav. u zakup nep.bez pisane sagl. hip.povj.ekstezivno šću hip. i prist. na neposr. prin. izvrš. na osn. založ. izj. NK CG-BP-31/22 Uzz br.198/22 od 23.9.2022 god.
615 1	3 7	PENAVAC NJIVA	4	1395	11.16	40/2022 345/2	2Hipoteke u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-755-19/1 od 11.02.2019 g. u izn. od 40.000.00 e uveć. za kam. nakn. druga sporedna potraž. i evet. trošk. prin. napl. sa red. kam.stopom koja je fiksna i iznosi 3.50% na god. nivou a obrač. se proproc. met. efekt. kam.stopom na dan zaključ. ug. o kred. iznosi 3.75% i podlož. je promj. u skl. sa promj. njenih elem. utvrdj. ug.o kred. i promj. pozitivnih pr..Zat. kam.se obrač. u visini od 1% mj. na dospj. a neizm. obav. korisn. kred. po ug. o kred.Rok otplate kred. je 36 mjeseci sa krajnj. rokom otplate kred. do 28.02.2022 god. i upisuje zab. zabr. otudj. opt. i izd. u zakup nep. bez pisane sagl. založ. pov.IRF zab.a ekst. hip. na založ. nep. i zabilj.založ. dužn. o prist. na neposr. prin. izvrš. bez odlag. nakon dospj. obez.potraž. protiv svakod. vlas.nep.na osn. not. zapis. založ. izjave UZZ br.12/19 NKCG-BP 5/19 od 20.02.2019 god. Hipoteka u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-8078-22/1 od 12.9.2022 god. part. 0041103008733 u izn. od 50.000.00 e na 48

Parcele

Blok Broj Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
							mj. ne uključ. grace period od 3 mj. krajnj. rok. otpl. do 31.12.2026 g. sa fiks. redovn. kam. stopom 2.90% god.,efekt. kam.stopom koja na dan zaključ. ug. iznosi 3.07% i podlož. je promj. zat. kam.stopom u visini 1% na dospjele a neizm. obaveze sa zabr. otudj. opter. i izdav. u zakup nep.bez pisane sagl. hip.povj.ekstezivno šću hip. i prist. na neposr. prin. izvrš. na osn. založ. izj. NK CG-BP-31/22 Uzz br.198/22 od 23.9.2022 god.
616 1	3 7	PENAVAC PAŠNJAK	5	120	0.11	40/2022 345/2	2Hipoteke u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-755-19/1 od 11.02.2019 g. u izn. od 40.000.00 e uveć. za kam. nakn. druga sporedna potraž. i evet. trošk. prin. napl. sa red. kam.stopom koja je fiksna i iznosi 3.50% na god. nivou a obrač. se proproc. met. efekt. kam.stopom na dan zaključ. ug. o kred. iznosi 3.75% i podlož. je promj. u skl. sa promj. njenih elem. utvrdj. ug.o kred. i promj. pozitivnih pr..Zat. kam.se obrač. u visini od 1% mj. na dospj. a neizm. obav. korisn. kred. po ug. o kred.Rok otplate kred. je 36 mjeseci sa krajnj. rokom otplate kred. do 28.02.2022 god. i upisuje zab. zabr. otudj. opt. i izd. u zakup nep. bez pisane sagl. založ. pov.IRF zab.a ekst. hip. na založ. nep. i zabilj.založ. dužn. o prist. na neposr. prin. izvrš. bez odlag. nakon dospj. obez.potraž. protiv svakod. vlas.nep.na osn. not. zapis. založ. izjave UZZ br.12/19 NKCG-BP 5/19 od 20.02.2019 god. Hipoteka u korist IRF radi obezbj. potraž. iz ug. o kred. br.05-13011-8078-22/1 od 12.9.2022 god. part. 0041103008733 u izn. od 50.000.00 e na 48 mj. ne uključ. grace period od 3 mj. krajnj. rok. otpl. do 31.12.2026 g. sa fiks. redovn. kam. stopom 2.90% god.,efekt. kam.stopom koja na dan zaključ. ug. iznosi 3.07% i podlož. je promj. zat. kam.stopom u visini 1% na dospjele a neizm. obaveze sa zabr. otudj. opter. i izdav. u zakup nep.bez pisane sagl. hip.povj.ekstezivno šću hip. i prist. na neposr. prin. izvrš. na osn. založ. izj. NK CG-BP-31/22 Uzz br.198/22 od 23.9.2022 god.
Ukupno				**2615**	**12.26**		

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