

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Br.06/5-332/26-235/6-48 22.06.2026.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 Crne Gore“, br.19/25, 28/25, 49/25) i podnijetog zahtjeva Korać Predraga izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 1883/2 KO Bijelo Polje koju čine dijelovi urbanističkih parcela UP 3 i UP 4 (blok 1), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Medanovići („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.37/16).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Korać Predrag
6	POSTOJEĆE STANJE U listu nepokretnosti 3832 – prepis katastarska parcela br. 1883/2 evidentirana je kao voćnjak 2. klase površine 583 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Urbanističke parcele UP 3 i UP 4 nalazi se u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom Medanovići planirana za stanovanje malih gustina (SMG). Površine za stanovanje (SMG) su planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje. Na području DUP su planirane površine za stanovanje male gustine, čija je bruto gustina do 120 stanovnika/ha Na površinama za stanovanje se, pored stambenih, mogu se naći i prateći sadržaji u prizemnim etažama objekata. Ovi sadržaji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i ne smiju ometati osnovnu namjenu stanovanja. To mogu biti prodavnice, zanatske	

	radnje, ugostiteljski objekti, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i prostori za smještaj turista i dr., poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata. Takođe, u okviru površina za stanovanje je moguće graditi objekte i mreže infrastrukture, kao i parkinge i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, korisnika, zapošljenih i posjetilaca). U jednom stambenom objektu može biti predviđeno maksimalno 4 stambene jedinice
7.2.	Pravila parcelacije Površina svake urbanističke parcele (UP) je data u tabeli sa urbanističkim pokazateljima i definisana je koordinatama prelomnih tačaka. Podaci u vezi definisanja urbanističke parcele su dati u grafičkom prilogu 12. <i>Plan parcelacije</i> i Tabeli sa koordinatama urbanističkih parcela, regulacionih i građevinskih linija. Ukoliko dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i katastarske podloge plana, mjerodavan je zvanični katastar. Ukoliko granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG, br.053/25), elaborat po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra odnosno, za objekte infrastrukture, grafički prilaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija: Regulaciona linija predstavljena je na grafičkim priložima „Plan parcelacije“, „Plan nivelacije i regulacije“ i definisana je analitičko geodetskim elementima, koji čine sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija: Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može izgraditi objekat. Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan nivelacije i regulacije“ koji čini sastavni dio ovih uslova. Minimalno rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočnih granica urbanističke parcele je 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik urbanističke parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 5,0 m. Minimalno rastojanje objekta od objekta na susjednoj urbanističkoj parceli je 5,0 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5,0 m Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,0 m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 35 % površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu urbanističku parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.
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 projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata.

Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

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, 3/23, 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG", br.8/93).

Mjere zaštite na radu:

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14, 44/18, 84/24) 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

Pri sprovođenju DUP-a, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine.

Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje.

Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije.

Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podliježu izradi Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini, Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<u>Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO tj. zelenilo SMG)</u> Zelene površine urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture područja. Prostor oplemeniti autohtonim vrstama, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala. Zelene površine oko individualnih stambenih objekata osim dekorativne i utilitarne funkcije, treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama i prirodnom vegetacijom. Novoplanirani individualni stambeni objekti treba da sadrže min. 40% zelenih površina (dekorativni i ekonomski dio - vrt) u odnosu na površinu urbanističke parcele. Preporučuje se maksimalno očuvanje postojećeg visokog drveća. Ukoliko, prilikom izgradnje objekata, nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcele. Smjernice za uređenje: – prostor organizovati u dvije funkcionalne cjeline: dekorativni dio (predvrt) i ekonomski dio (vrt); – prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen (dekorativni dio); – u ekonomskom dijelu vrta (bašte iza objekata) mogu se formirati povrćnjaci i voćnjaci; – ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom, kao što su puzavice i žbunaste vrste; – obodom parcele preporučuje se podizanje formalnih i slobodnih živih ograda; – za zastore koristiti prirodne materijale; – zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama.
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, 18/19, 84/24, 92/25) posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti 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.041/25).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapaciteti ulaze u obračun ukupnih kapaciteta na urbanističkoj parceli.

	Urbanističke parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara), odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,8 m sa soklom od kamena ili betona visine 0,6 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije urbanističke parcele. Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Ograđivanje parcela je moguće transparentnim ogradama visine do 1.4m ili živom zelenom ogradom, a u skladu sa organizacijom parcele i potrebama korisnika. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju delatnosti nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelaze maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Shodno dopisu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore broj 06-51/12 od 11.02.2020.godine nisu traženi posebni tehnički uslovi CEDIS-a. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min. 5m 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 javnog preduzeća, na elaborat koji treba da uradi ovlaštena projektantska organizacija za takve poslove.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Sastavni dio ovih uslova su uslovi br. 03-332/26-257/2 od 25.05.2026. godine, izdati od strane D.O.O. Vodovod „Bistrica“.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Svako parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Objekat se priključuje na javnu saobraćajnicu-gradsku ulicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu, a shodno grafičkom prilogu -Plan saobraćaja - Detaljnog urbanističkog plana Medanovići 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 elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i -adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
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 geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl.list CG", br.28/11), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. Meteorološki podaci: Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost

	insolacije je 1 635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova. Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. 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	UP 3 UP 4 (Urbanistički blok 1)
Površina urbanističke parcele	343,15 m ² 501,04 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
Maksimalna spratnost objekata	Tri nadzemne etaže
Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekata je 10,5 m za objekte sa tri nadzemne etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,2 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

	Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0,0 do 1,0 m, a za komercijalne sadržaje najviše 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena. Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren. Podrumske i suterenske etaže u ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.								
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: <table> <tr> <td>stanovanje</td><td>1 PM na 1 stan</td></tr> <tr> <td>trgovine</td><td>1 PM na 60 m² BGP</td></tr> <tr> <td>usluge</td><td>1 PM na 60 m² BGP</td></tr> <tr> <td>ugostiteljski objekti</td><td>1 PM na sto sa 4 stolice</td></tr> </table>	stanovanje	1 PM na 1 stan	trgovine	1 PM na 60 m ² BGP	usluge	1 PM na 60 m ² BGP	ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
stanovanje	1 PM na 1 stan								
trgovine	1 PM na 60 m ² BGP								
usluge	1 PM na 60 m ² BGP								
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice								
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba maltera, kamena i drveta kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Krov je kos, nagiba 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori. Krovni pokrivač je crijep, šindra, lim. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri) Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.								

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima. 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, orijentaciju i oblik kuće - Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-1772/2026

Datum: 25.02.2026

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. 06/5-332/26-235/1-48, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3832 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1883	1		17 74	11/12/2014	RAKONJE	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		235	0.00
1883	1	1	17 74	11/12/2014	RAKONJE	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		65	0.00
1883	2		17 74	19/02/2026	RAKONJE	Voćnjak 2. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		583	5.25
								883	5.25

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	KORAĆ DRAGO PREDRAG	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
1883	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	974	1P1 65	7
1883	1	1	Nestambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	1P 16	Svojina KORAĆ DRAGO PREDRAG
1883	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	2	P 54	Svojina KORAĆ DRAGO PREDRAG
1883	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvije sobe	3	PN 28	Svojina KORAĆ DRAGO PREDRAG

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1883	1	1		1	Porodična stambena zgrada	02/12/1999	Nema dozvolu Nema dozvolu za gradnju

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1883	2			1	Voćnjak 2. klase	19/02/2026 9:8
						Hipoteka Hipoteka u korist države Crne Gore radi obezbjeđenja potraživanja po osnovu zaključka o prinudnoj naplati Poreske uprave PJ B.Polje br.03/13-7496/1 od 27.10.2015 godine u ukupnom novčanom iznosu od 286.85 e a na osnovu zaključka o obezbjeđenju poreskog potraživanja Poreske uprave CG-PJ Bijelo Polje broj 03/13-7496/2 od 08.04.2016 godine

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



Načelnik:
Madžgalj Rajko

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/26-185-DJ
Datum: 22.06.2026.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

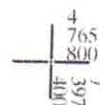
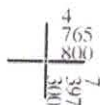
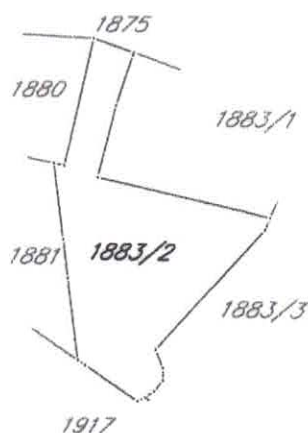
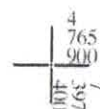
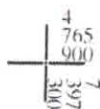
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17

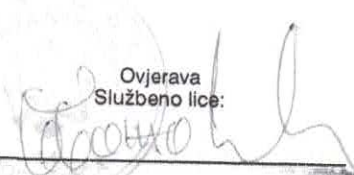
Parcela: 1883/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ovjerava
Službeno lice:





D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnička služba: 050/431-006
e-mail: vodovodbp@t-com.me
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-6,
Šifra djelatnosti 41000

CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Primljeno: 26.05.2026				
Općina	Općina	Općina	Općina	Općina
OG	332/26	235/5		

Broj: 03-332/26-257/2

Za: Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i urđenje prostora
Ul. Neđeljka Merdovića bb
84000 Bijelo Polje

UPI

25.05.2026. godine

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. **06/5-332/26-235/3-48** od **25.05.2026. god.**

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu Korać Predraga D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. **1883/2 KO Bijelo Polje**.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. **06/5-332/26-235/3-48** od **13.05.2026. godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. **1883/2 KO Bijelo Polje**.

Vodovodna mreža PEVG Ø63mm prolazi ul. Mojковаčkom, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. **1883/2 KO Bijelo Polje**. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko 100cm. Minimalna udaljenost objekta mjereno od osovine cjevovoda iznosi 3,0m. 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. Vodomjer predvidjeti na samom ulazu na katastarsku parcelu u šahti za smještaj vodomjera minimalnih unutrašnjih dimenzija 100*100*100 cm. Vodomjerna šahta osim vodomjera treba sadržati regulator pritiska, hvatač mulja kao i prvi i drugi ventil. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.



D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

Muha Dizdarevića 8, 84000 Bijelo Polje
Tel/ 050/432-239, Fax: 050/432-120,
Korisnička služba: 050/431-006
e-mail: vodovodbp@t-com.me
PIB: 02004011, PDV: 70/31-00424-6,
Šifra djelatnosti 41000

CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Fekalna kanalizacija prolazi ul Mojkovačkom, gdje se može planirati priključenje objekta koji se planira na kat. parc. br. **1883/2 KO Bijelo Polje**. Prilikom projektovanja instalacija fekalne kanalizacije predvidjeti priključenje na odgovarajuće reviziono okno Ø1000mm, za kat. parc. za koju se izdaju UT uslovi (skica sa približnim položajem cjevovoda data je u prilogu). Prije početka projektovanja, projektant je dužan da snimi apsolutnu kotu vrha postojeće kanalizacione cijevi (gradska kanalizaciona mreža) na mjestu priključenja fekalne kanalizacije na reviziono okno za objekat koji se planira na kat. parc. br. **1883/2 KO Bijelo Polje**. 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 (kuhinske 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.

Prilog: Skica sa približnim položajem cjevovoda i mjesta priključenja

Tehnička obrada

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"

Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,

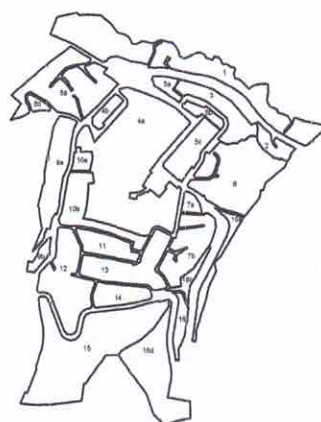
Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



LEGENDA

— granica Plana

- stanovanje malih gustina
- zdravstvo
- socijalna zaštita
- mješovita namjena
- saobraćajna infrastruktura
- elektorenergetska infrastruktura
- hidrotehnička infrastruktura
- obradivo zemljište (rezervna površina)
- pejzažno uređenje javne namjene
- pejzažno uređenje specijalne namjene
- površinske vode
- kolско - pješačke površine
- pješačke površine
- javni parking
- poseban režim saobraćaja u dijelu Mojkovacke ul.



šema blokova



OPŠTINA BULO POLJE

Detaljni urbanistički plan MEDANOVIĆI

PLAN

jul 2016

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 02-7200 od 29.07.2016.god.

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
OPŠTINE BULO POLJE

Džemal Lj. Babić

SEKRETAR SEKRETARIJATA
ZA UREĐENJE PROSTORA

Amel Dž. Bobović

PLAN NAMJENE POVRŠINA

1:1000

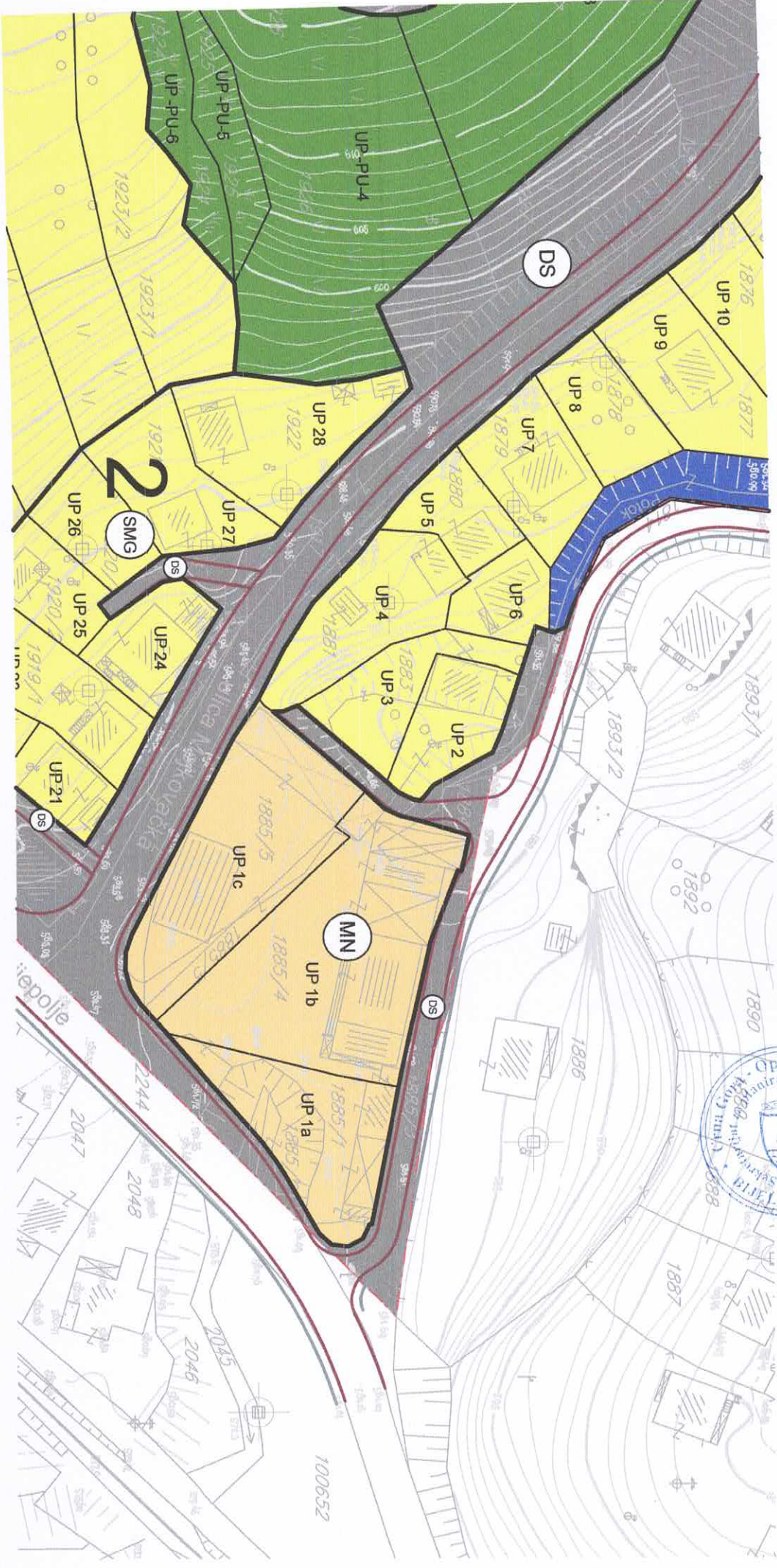
06

izradio:

MA Consulting d.o.o.
Podgorica

ODGOVORNI PLANER
IZVODNA DOKUMENTACIJA
MA Consulting
Zvezdana Adžević

100 m

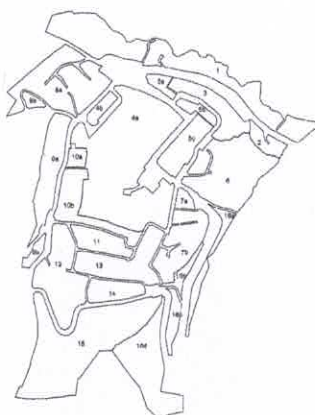


LEGENDA

-  granica Plana
-  regulaciona linija
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  oznaka urbanističke parcele
-  oznaka katastarske parcele

NAPOMENA:

Koordinate tačaka regulacionih linija i urbanističkih parcela date su u Separatu sa UTU



šema blokova



OPŠTINA BUELO POLJE

Detaljni urbanistički plan MEDANOVIĆI

PLAN
Jul 2016

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 02-7200 od 29.07.2016.god.

PREDSEDNIK OPŠTINE
OPŠTINE BUELO POLJE
Džemal Lušević

SEKRETAR SEKRETARIJATA
ZA URBENIJE I PROJEKTOVANJE
Antaneta Bubić

PLAN PARCELACIJE

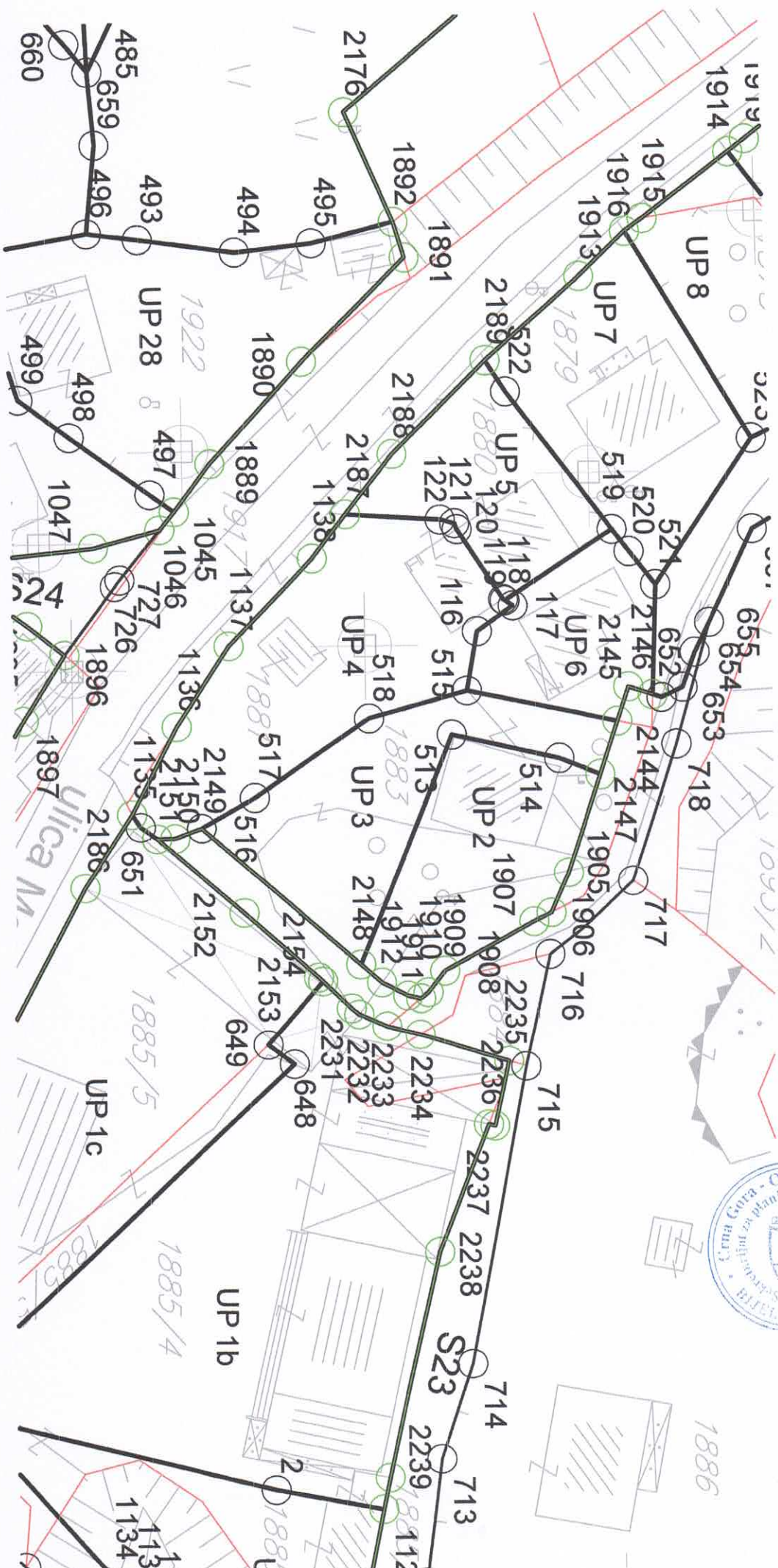
1:1000

13

stražar

MA Consulting d.o.o.
Podgorica

ODGOVORNI PLANER
I ZVEŠĆIV DOKTOR
MA Consulting
Dragana Adžović



LEGENDA

-  granica Plana
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  granica urbanističkog bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  oznaka urbanističkog bloka
-  oznaka urbanističke parcele
-  oznaka katastarske parcele
-  visinska kota

OZNAKA NAMJENE

-  stanovanje malih gustina
-  zdravstvo
-  socijalna zaštita
-  mješovita namjena
-  saobraćajna infrastruktura
-  elektorenergetska infrastruktura
-  hidrotehnička infrastruktura
-  obradivo zemljište (rezervna površina)
-  pejzažno uređenje - javne namjene
-  pejzažno uređenje - specijalne namjene
-  površinske vode

POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA

-  uređenje vodotoka
-  zona zaštite vodotoka
-  poseban režim korišćenja dijela Mojковаčke ulice
-  kolsko - pješačke površine
-  pješačke površine
-  javni parking

NAPOMENA:

Koordinate tačaka regulacionih i građevinskih linija date su u Separatu sa UTU



OPŠTINA BIJELO POLJE

Detaljni urbanistički plan MEDANOVIĆI

PLAN
jul 2018

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 02-7200 od 29.07.2018.god.

PRISUŠEDNIK ODRUŽENJE
OPŠTINE BIJELO POLJE
Članovi Općinskog

SEKRETAR EKSPERTIZATA
ZA UREĐENJE PROSTORA
Arhitekt's Biro (d.o.o.)

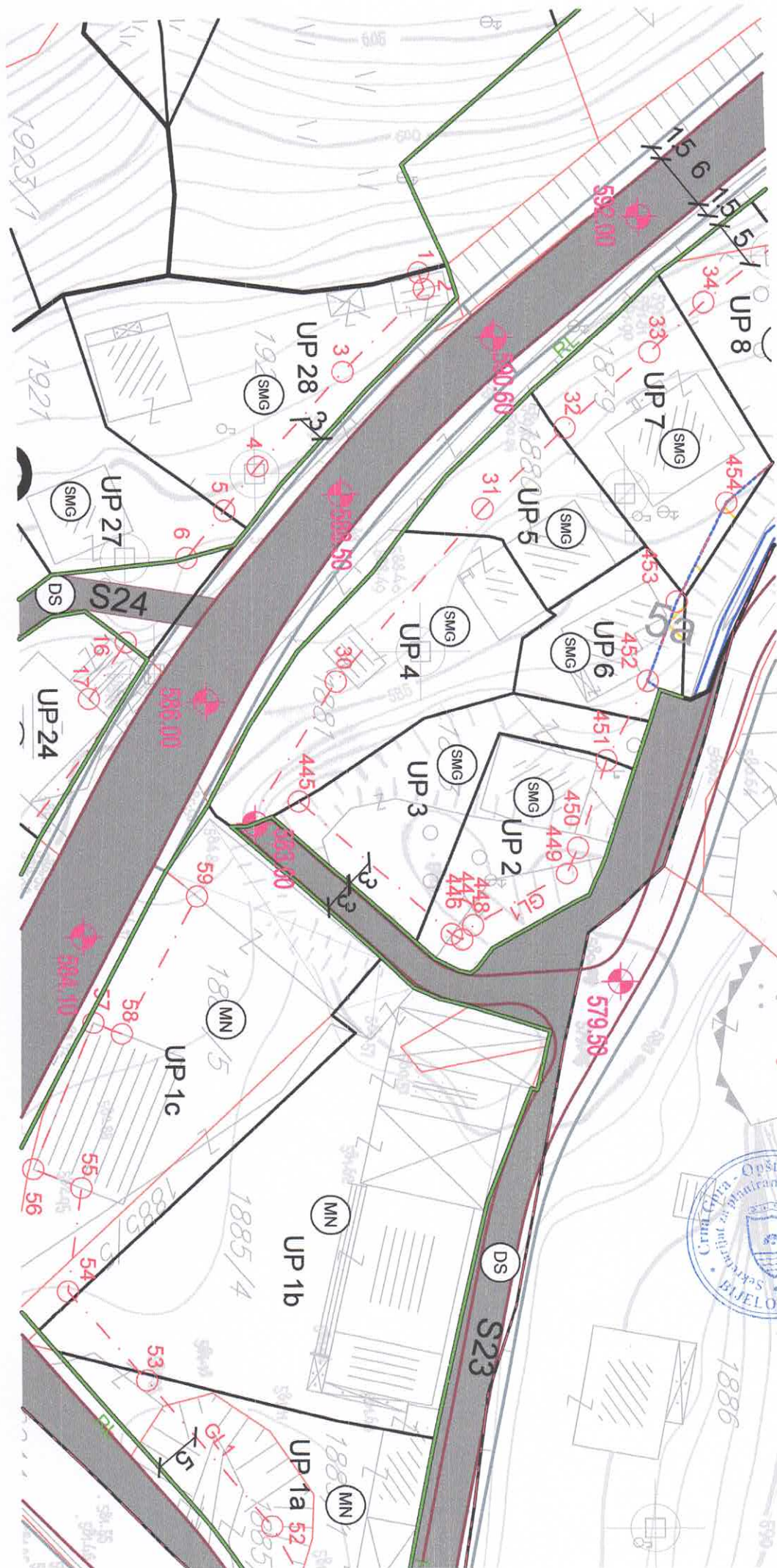
PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

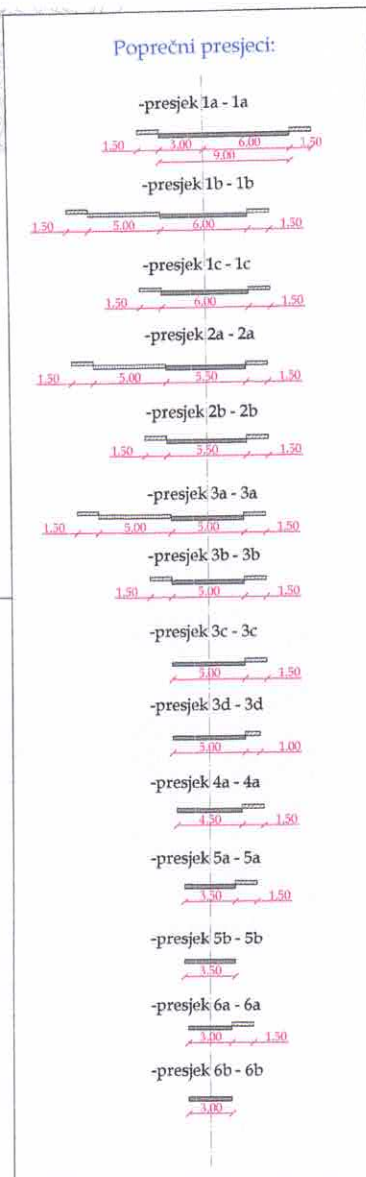
Skala
1:1000

12

izradio:
 MA Consulting d.o.o.
Prijemnik

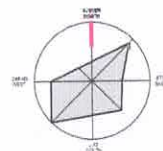
ODGOVORNI PLANER
IZVRŠNI DIREKTOR
MA CONSULTING
Dražana Adžović





77	7397098.267	476513.444
78	7397101.973	476514.745
79	7397112.654	476515.074
80	7397090.051	476514.411
81	7397076.723	476512.560
82	7397146.686	476519.126
83	7397173.373	476520.113
84	7397140.424	476518.223
85	7397117.631	476516.840
86	7397116.938	476516.122
87	7397115.046	476515.419
88	7397134.745	476516.127
89	7397110.303	476515.443
90	7397124.227	476516.308
91	7397115.962	476515.345
92	7397121.504	476516.714
93	7397132.146	476516.803
94	7397141.875	476517.211
95	7397132.933	476516.718

28	7397144.201	476517.785
27	7397141.839	476517.720
26	7397136.118	476517.761
25	7397125.762	476517.321
24	7397112.899	476517.148
23	7397116.478	476517.102
22	7397106.766	476516.340
21	7397146.769	476518.965
20	7397121.794	476519.343
19	7397103.107	476517.157
18	7397100.479	476517.774
17	7397106.292	476517.811
16	7397144.574	476517.184
15	7397100.707	476516.912
14	7397103.401	476517.329
13	7397122.858	476517.704
12	7397127.749	476517.701
11	7397136.947	476517.137
10	7397142.546	476517.127



OPŠTINA BIJELO POLJE

Detaljni urbanistički plan
MEDANOVIĆI
PLAN
Jul 2016

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 62-7200 od 29.07.2016.god.

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
OPŠTINE BIJELO POLJE
Džemal Ljakić

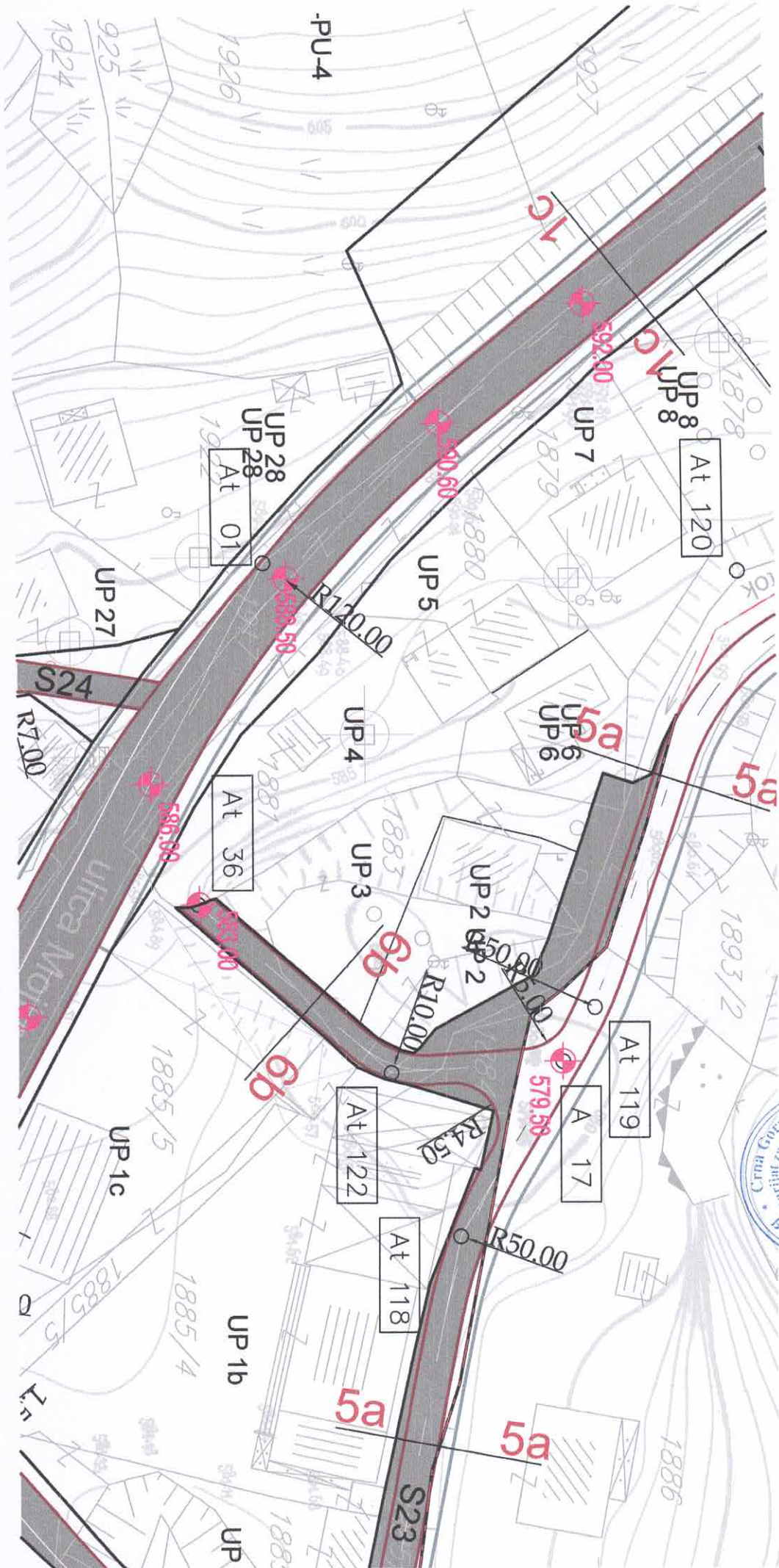
SEKRETAR SKUPŠTINE
OPŠTINE BIJELO POLJE
Aleksandra Boljević

PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

1:1000
broj karti
08

ODGOVORNI PLANER
IZVRŠNI DIREKTOR
MA Consulting
Dražena Adamić

izradio:
MA Consulting d.o.o.
Podgorica



LEGENDA

 granica Plana

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA SNABDIJEVANJE VODOM

 postojeći vodovod

 planirani vodovod

 vodovod koji se ukida

 postojeći rezervoar

 planirani rezervoar

 postojeća crpna stanica

 planirana crpna stanica

 planirani hidrant

KANALISANJE OTPADNIH VODA

 postojeći kanalizacioni vod

 planirani kanalizacioni vod

 kanalizacioni vod koji se ukida

 postojeći PPOV

 postojeće reviziono okno

 smjer za odvođenje

KANALISANJE ATMOSFERSKIH VODA

 planirana atm. kanalizacija

 postojeći kolektor atm. voda

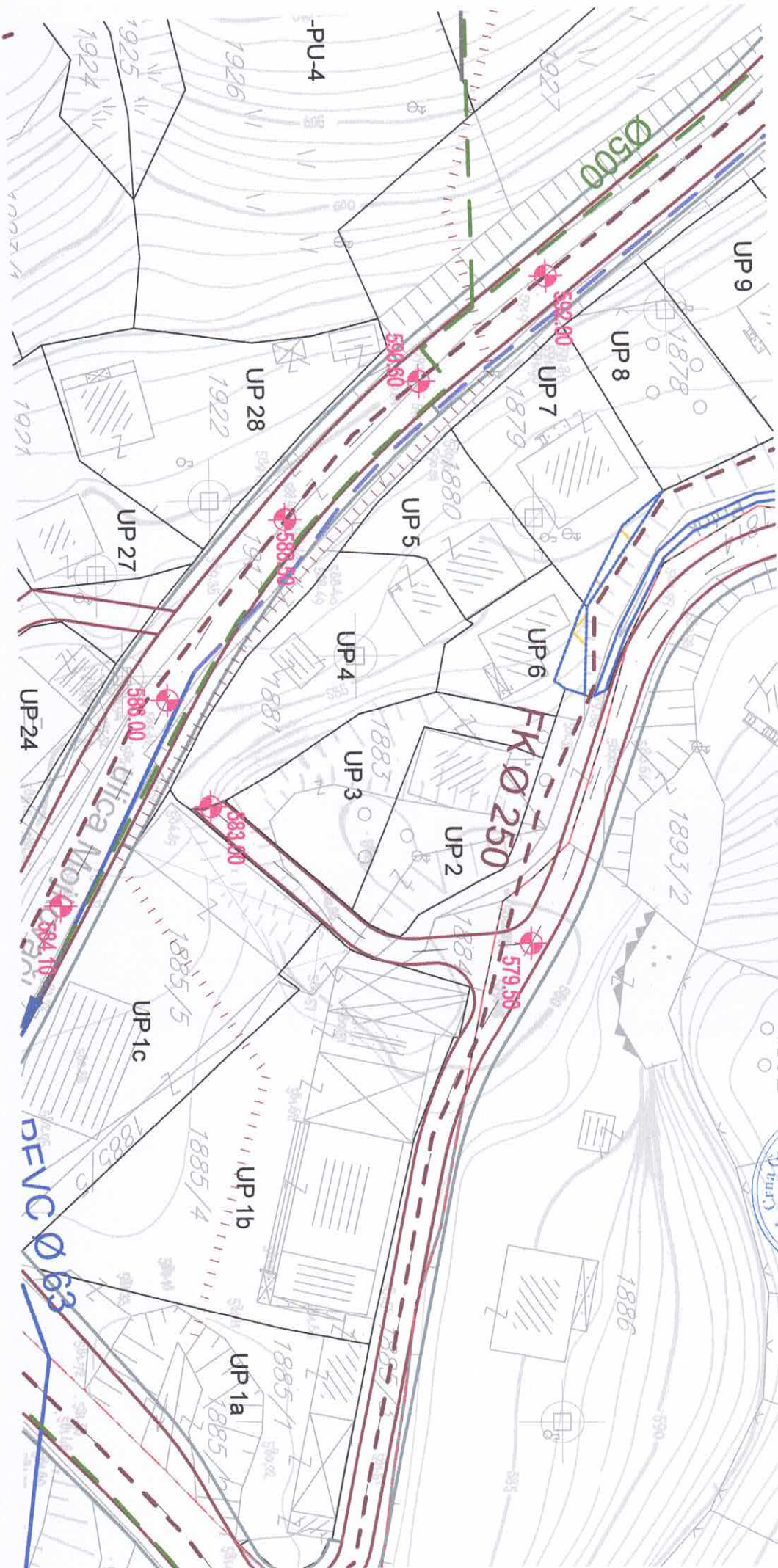
 planirani kolektor atm. voda

 smjer za odvođenje

UREĐENJE VODOTOKA

 uređenje Pavića potoka

 zona zaštite vodotoka



Architectural drawing of a building facade, showing a series of windows and structural elements. The drawing is oriented vertically and includes various annotations and measurements.

Annotations and measurements visible in the drawing:

- Top left: 73/2
- Top center: 1079/3
- Center: 2078/4
- Bottom center: 2079
- Bottom right: 30

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

TS postojeća TS 10/04 kV

TS planirana TS 10/04 kV

— postojeći elektrovod 220 kV

— postojeći elektrovod 35 kV

— postojeći elektrovod 10 kV

planirani elektrovod 10 kV

0 100 200 300 400 m **zaštitna zona elektrovoda 220 kV**



OPŠTINA BIJELO POLJE

Detaljni urbanistički plan MEDANOVIĆI

PLAN

jul 2016

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 02-7200 od 29.07.2016.god.

PREDSJEDIK SKUPŠTINE
OPŠTINE BIJELO POLJE
Džemal Ljušković

SEKRETAR SEKRETARIJATA
ZA UREĐENJE PROSTORA

Aleksandra Bošković

PLAN ELEKTRONEREGETSKE INFRASTRUKTURE

razmjera:
1:1000

broj karte:

10

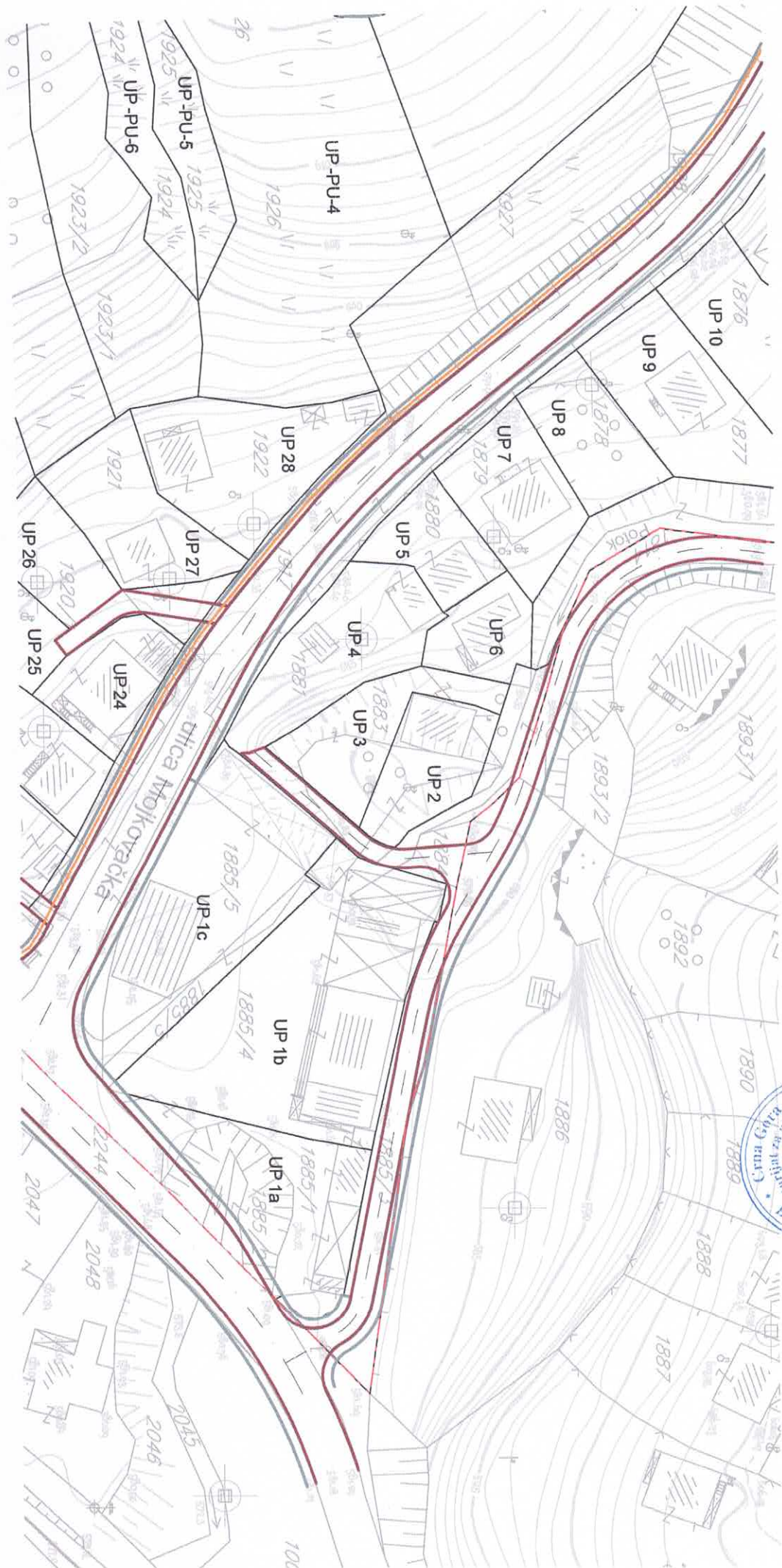
obrađivač:



MA Consulting d.o.o
Podgorica

ODGOVORNI PLANER
I IZVRŠNI DIREKTOR
MA Consulting

Dragana Adimović



LEGENDA

— granica Plana

Površine za pejzažno uređenje - PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ

P	Park
S	Skver
ZUS	Zelenilo uz saobraćajnice

Linearno zelenilo

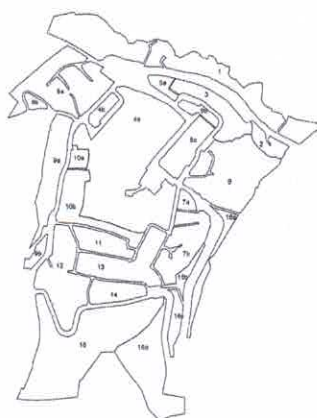
Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - PUO

ZO	Zelenilo individualnih stambenih objekata
ZPO	Zelenilo poslovnih objekata
ZOZ	Zelenilo objekata zdravstva
ZOP	Zelenilo objekata prosvete / socijalne zaštite

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

ZP	Zaštitni pojasevi
ZK	Zelenilo infrastrukture

Poljoprivredno zemljište (rezervne površine)



šema blokova



OPŠTINA RIJEKA POLJE

Detaljni urbanistički plan

MEDANOVIĆI

PLAN

jul 2016

Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Medanovići br. 02-7206 od 29.07.2016.god.

PREDSENIK SKUPŠTINE
OPŠTINE RIJEKA POLJE
Dobrota Ljubović

SEKRETAR UPRAVE
ZA URBANIZACIJU
Aleksandra Gubinski

PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA

1:1000

07

stranica:

MA Consulting d.o.o.
Prijepina

ODGOVORNI PLANER
i DOKTOR INŽINER
MA Consulting

Dragana Anđelić

