

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

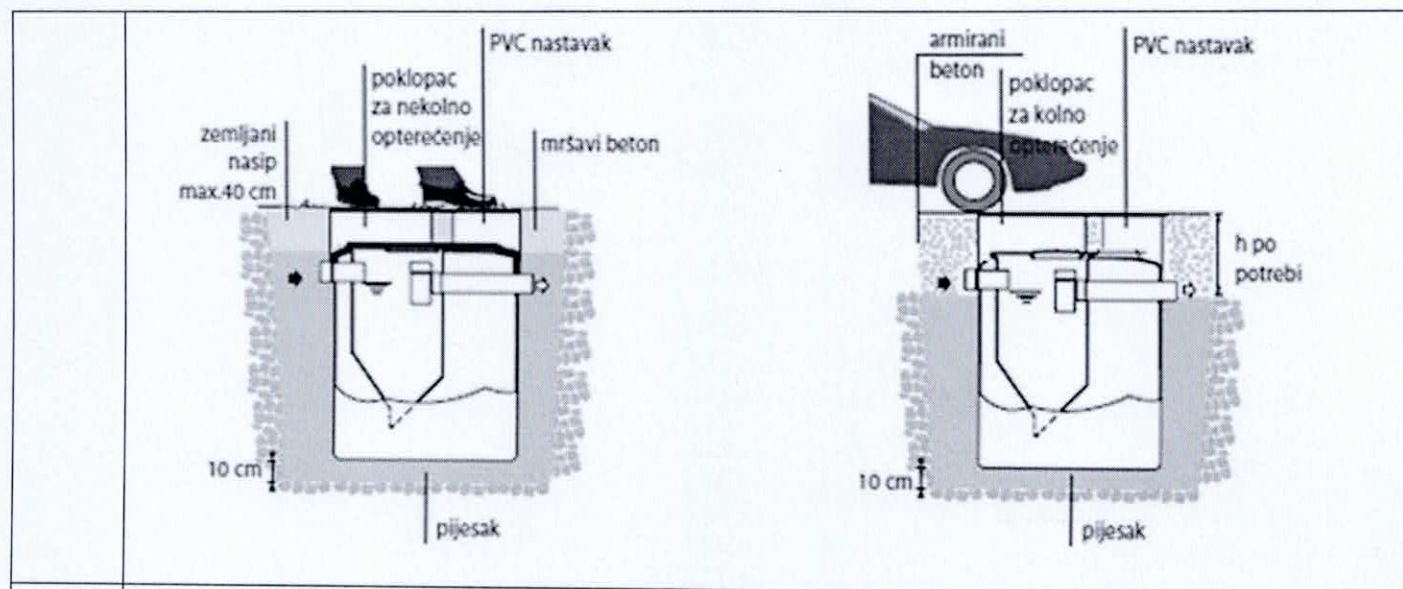
1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj: 06/5-332/26-632/11-140 Bijelo Polje, 15.09.2026.god.	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje , na osnovu člana na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25, 28/25, 49/25) i podnijetog zahtjeva Medojević Miloša izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju stambenog objekata u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima na katastarskoj parceli br.526/1 KO Čeoče u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14, „Sl.list CG“, br.96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Medojević Miloš
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 118 – izvod KO Čeoče katastarska parcela br. 526/1 evidentirana je kao livada 3. klase površine 3523 m ² , dvorište površine 500 m ² i zemljište objekta površine 31 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Predmetna lokacija, nalazi se dijelom u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu (P), a dijelom u zoni planiranoj kao šumske površine (Š). Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja. Na	

	planiranom poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja (voćarstvo i stočarstvo); poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede; ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke; pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa, ambara, ostava, nadstrešnica i slično, kao i garaža ili nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila; objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. U okviru ove namjene moguća je izgradnja stambenih objekata porodičnog stanovanja SMG - do 500m² GBP, četiri zasebne stambene jedinice. <u>Smjernice za izgradnju na šumskom zemljištu Š</u> Na šumskom zemljištu zabranjena je izgradnja trajnih ili privremenih objekata u šumi, na šumskom zemljištu i na goletima, koji nijesu u funkciji gazdovanja šumama, divljači i lovstva, zaštite prirode ili u javnom interesu (Zakon o šumama, "Sl. list CG", br. 74/10, br. 40/11 i br. 47/15). Predmetna katastarska parcela nalazi se u zaštitnom koridoru planirane željezničke pruge Bijelo Polje – Pljevlja.
7.2.	Pravila parcelacije
	Površina dijela parcele za individualno stanovanje, stambeni dio dvorišta iznosi min 350m ² - max 500m ² .
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele prema lokalnom putu L2 Bijelo Polje- Lješnica - Grančarevo. Građevinska linija prema lokalnom putu (kat.parcela br.613 KO Čeoče) je na rastojanju 10 m od regulacione linije. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta od granice susjedne parcele iznosi 3 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 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) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93). 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.
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 dokumentacijom 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.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnih stambenih objekata (okućnice - SMG stanovanje) - ZO Preporuka za uređenje i rekonstrukciju slobodnih i zelenih površina za kuće na višim kotama i prednjim poljoprivrednim baštama je: - ograđivanje dvorišta živicom, naročito prema saobraćajnicama, i odvajanje poljoprivrednih površina od okućnica koje se hortikulturno uređuju; - uz živicu je moguće formirati drvored i od voćki, koji će imati i estetski karakter. U zonama za individualno stanovanje koje su uz regulacionu liniju ograđivanje dvorišta se vrši živicom, a gdje nije moguće, formira se drvored prema saobraćajnicama. Ukoliko postoje ogradni zidovi, neophodno je koristiti vertikalno zelenilo - puzavice.
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 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, 92/25, 160/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica invaliditetom ("Sl.list CG", br.41/25).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama ("Sl.list.RCG", br.27/07, i „Sl.list CG“ 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18, 84/24). Sastavni dio ovih uslova je akt br. 20-319/25-844/3 od 07.09.2026. godine izdat od strane Sekretarijata za poljoprivredu.
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 sigurnosnoj 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.energetске 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 ovlaštena 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 <u>Tretman otpadnih voda za infrastrukturno nepristupačne lokacije</u> <u>Ekološki bioprečištači - septičke bio jame</u> Ekološka osviještenost 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.



17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Objekat se priključuje na lokalni put katastarska parcela br.613 KO Čeoče, prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj iz Bijelog Polja broj 14-332/26-399/3 od 02.09.2026.godine, koji čine sastavni dio ovih uslova.

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 ormara ili direktno do TK ormara 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 uvida - 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 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.

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 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. 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	katastarska parcela br.526/1 KO Čeoče
	Površina urbanističke parcele	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	Kao u postojećem stanju

	Maksimalni indeks izgrađenosti	Kao u postojećem stanju
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Kao u postojećem stanju
	Maksimalna spratnost objekata	Kao u postojećem stanju
	Maksimalna visinska kota objekta	Kao u postojećem stanju
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje riješiti u okviru parcele.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. 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. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. U tom smislu voditi računa o primjeni onih formi i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim strukturama. Pri oblikovanju objekata ostvariti vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, poštovati principe tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju i asimiliranje u lokalni kulturni kontekst. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

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 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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova 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, orijentaciju i oblik kuće -Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog 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 inspekcijske poslove - U spise predmeta	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
23		
		<i>N. Čabarkap</i>
24	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
25	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
26	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i list nepokretnosti - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	1. Saobraćajno-tehnički uslovi br. 14-332/26-399/3 od 02.09.2026.godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje. 2. Akt Sekretarijata za poljoprivredu br. 20-319/25-844/3 od 07.09.2026. godine.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-6008/2026

Datum: 06.07.2026.

KO: ČEOČE

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.06/5-332/26-632/1-140, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 118 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
526	1		3 11	10/12/2025	LUKA	Livada 3. klase POKLON		3523	21.49
526	1		3 11	10/12/2025	LUKA	Dvorište POKLON		500	0.00
526	1	1	3 11	10/12/2025	LUKA	Zemljište objekta POKLON		31	0.00
								4054	21.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MEDOJEVIĆ JOVAN MILOŠ MIODRAGA BULATOVIĆA 141 Bijelo Polje 0	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
526	1	1 Porodična stambena zgrada POKLON	987	P 31	Svojina MEDOJEVIĆ JOVAN MILOŠ
526	1	1 Nestambeni prostor POKLON Jedna soba	1	P 20	MEDOJEVIC JOVAN MILOŠ
526	1	1 Stambeni prostor POKLON Jedna soba	2	PI 20	Svojina MEDOJEVIĆ JOVAN MILOŠ

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Mačelnik: *M. Rajko*

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

KO: ČEOČE, R 1:2500

Po zahjevu broj: 105-917-26-1151-DJ, od: 14.08.2026. godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
Katbase v2026.4.23 - (2) EKSPORT PODATAKA 14.08.2026 13:12

2	7394325.37	4770217.39	0.00	Održavanje
4	7394350.19	4770221.22	0.00	Održavanje
6	7394361.11	4770222.90	0.00	Održavanje
6066	7394344.93	4770113.51	0.00	
6067	7394358.71	4770108.50	0.00	
6068	7394370.89	4770112.12	0.00	
6069	7394377.32	4770118.43	0.00	
6238	7394348.78	4770122.48	0.00	
6239	7394329.56	4770162.41	0.00	
6240	7394321.91	4770193.77	0.00	
6259	7394375.38	4770129.27	0.00	
6260	7394372.75	4770141.19	0.00	
6261	7394371.45	4770149.03	0.00	
6262	7394364.85	4770201.60	0.00	

Parcela: 526/1 (P=4054 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:111 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

4-6 11.05

6-6262 21.63

6262-6261 52.98

6261-6260 7.95

6260-6259 12.21

6259-6069 11.01

6069-6068 9.01

6068-6067 12.71

6067-6066 14.66

6066-6238 9.76

6238-6239 44.31

6239-6240 32.28

6240-2 23.87

2-4 25.11

*** S L U Ž B E N A K O N S T A T A C I J A : ***

Uvidom u alfanumeričku i grafičku bazu podataka katastra nepokretnosti
konstatuje se da postoji razlika u podacima koje se odnose na površinu parcele.

Razlika u površine parcele 526/1 iznosi - 0 mkv

Razlika u površinama je nastala prilikom prevodjenja analognog katastarskog plana u digitalni oblik.

*** parcele su u postojećim (istim) granicama. ***

OBRAZLOŽENJE:NEMA RAZLIKE U POVRSINI NUMERIKE I GRAFIKE



Obradila:

[Handwritten signature]

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/26-1151-DJ
Datum: 14.08.2026.



Katastarska opština: ČEOČE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 526/1

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 2500



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

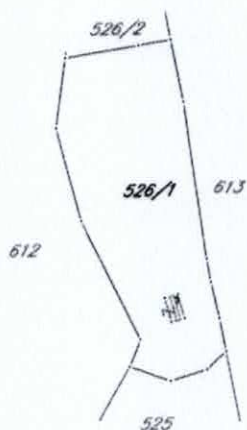
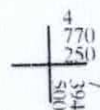
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/26-2/249-DJ
Datum: 14.08.2026.



Katastarska opština: ČEOČE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 526/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



Ovjerava
Službeno lice:



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: 14-332/26-399/3

02.09.2026. godine

Za: Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova veza akt broj 06/5-332/26-632/5-140 od
18.08.2026.godine

Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/26-399 od 10.08.2026.godine veza akt broj 06/5-332/26-632/5-140 od 18.08.2026.godine, na osnovu člana 17 stav 1 tačka 1 i stav 2 istog člana i člana 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno tehnički uslovi se izdaju na osnovu nacrtu uslova broj 06/5-332/26-632/2-140 od 10.08.2026.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora na katastarskoj parceli broj 526/1 KO Čeoče, investitor Medojević Miloš. Uslovi su sledeći:

Priključenje objekta izvršiti na javni put kat.parcele br.613 KO Čeoče shodno Odluci o Lokalnim i nekategorisanim putevima na teritoriji Opštine Bijelo Polje ("Sl.list RCG-opštinski propisi", br.009/01 i 016/07):

- Neophodno je pristupni put objektu objediniti u jedan jedinstveni prilaz-priključak.
- 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.
- Potrebno je ovom organu dostaviti pozitivno mišljenje-izjašnjenje/saglasnost Uprave za saobraćaj vezano za javni put kat.parcele br.613 KO Čeoče obzirom da se u katastru nepokretnosti vodi da je nosioc prava CG-subjekat raspolaganja vlade CG (shodno članu 13 stav 2 Zakona o putevima), dobijeni akt priložiti uz zahtjev za saglasnost,

Radi izdavanja saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu revidovani 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
vd sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

Jadranka Veličković, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za poljoprivredu

Adresa: Ul. Nedjeljka Merdovića bb,
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 (0) 50 484 020
E-mail: poljoprivreda@bijelopolje.co.me

Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Služba za zajedničke poslove

10.09.2026.

Org. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Up 06	332/26-632/10		

Br.20-319/25-844/3

07.09.2026.godine

Za: Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

Adresa: Ul. Slobode

Predmet: Obavještenje

Poštovani,

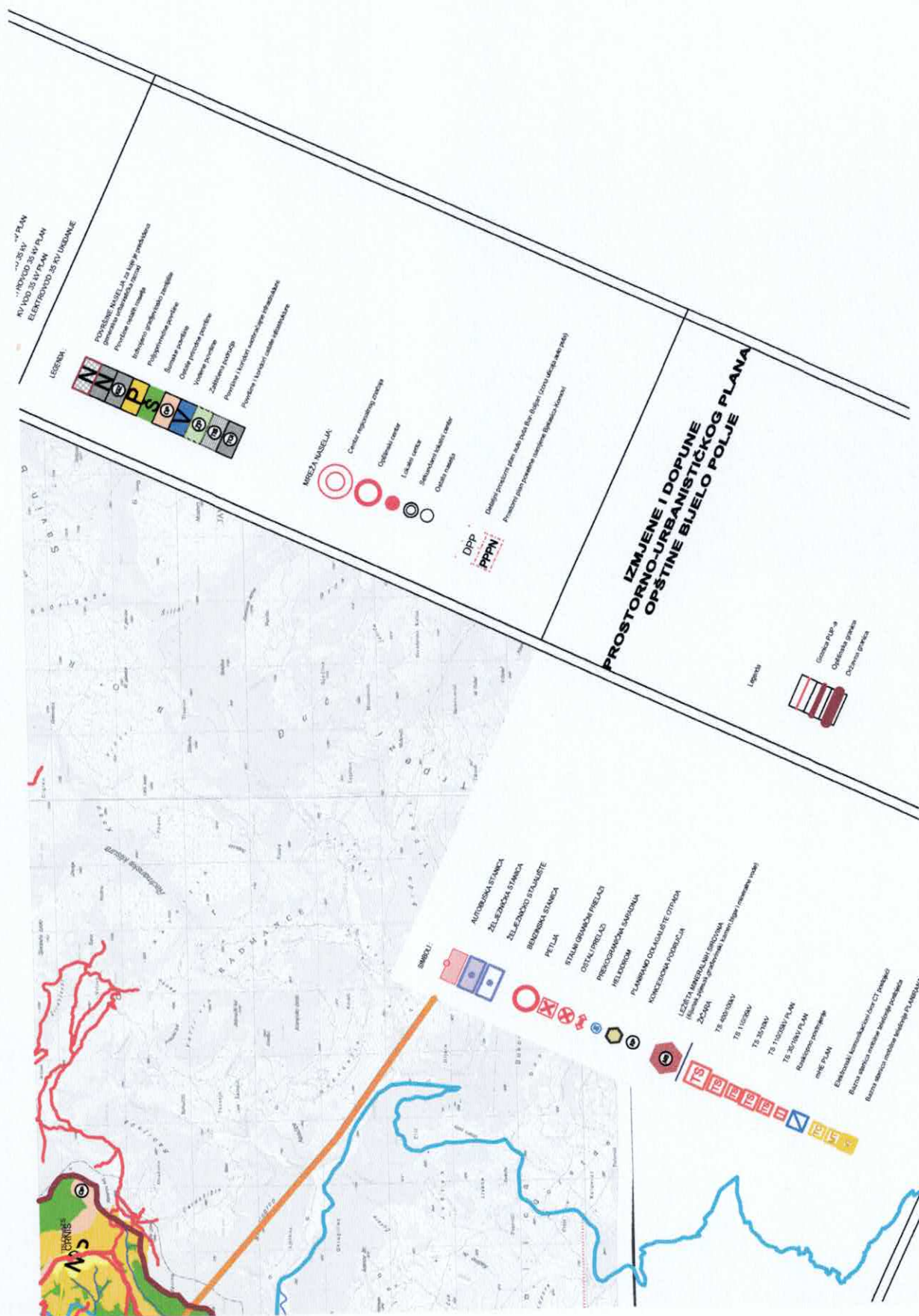
Povodom vašeg zahtjeva broj 20-319/25-844 od 11.08.2026.godine, kojim je od ovog organa zatraženo dostavljanje vodnih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, na katastarskoj parceli broj 526/1 KO Čeoče, obaveštavamo vas da je u predmetnom postupku neophodno utvrditi granice vodnog dobra, s obzirom na to da je imenovani u izjavi datoj pred ovim sekretarijatom dana 14.08.2026.godine naveo da se predmetni objekat nalazi na udaljenosti 6 m od rijeke Lješnice.

Nakon utvrđivanja granica vodnog dobra, ovaj sekretarijat će nastaviti postupanje po zahtjevu.



Ogradila:

Mersija Mahmutović
Mersija Mahmutović





- Prilogi Ilokacije za Regionalni deonija čimaz otkada, deonija građevinskih otkada i otkada društvenih porijekla
- | | |
|----|--|
| 11 | Planirane deonija "Čelina kosa" KO Majstovine |
| 12 | Lokacije na kat.por.2021 KO Majstovine |
| 13 | Prostorne odjeljke Kamenja i kat.por.1 KO Dobrovoljci |
| 14 | Lokacije na kat.por.334 KO Zaton |
| 15 | Lokacije Radina do kat.por.172 KO Familia K6 |
| 16 | Lokacije "Sjaj" do kat.por.22 KO Marjan-deonija za građevinski otkad |

SADRAČAJ

- [illegible]

PLANSKI DOKUMENTI I STUDIJE

- | | |
|--|-------------------------------|
| DPP | DETALJNI PROSTORNI PLAN |
| PPPN | PROSTORNI PLAN POSEBNE NAMENE |
| DSL | DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE |
| DUP | DETALJNI URBANISTIČKI PLAN |
| LSL | LOKALNA STUDIJA LOKACIJE |
| UP | URBANISTIČKI PROJEKT |
| ST | IZRADA STUDIE |
|  ZELENI POJAS U OKOLU BORI
-Nacionalni interes- | |

LEGENDA

-  GRANICA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE
1 Bijelo Polje
2 Pajeno Polje
3 Tumbelice
4 Zaton
5 Lužni
6 Gata
7 Brijuni
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA
Džepni otoci
Spomenik prirode
Biosferni prirode / Opširne klase
Spomenik prirode - Nacionalna parka
akvatorij Biosfere
Park prirode - Biosfera
-  SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
VAN URBANOG JEZGRA
 Park - Šuma - Heliport
Park - Šuma - Otok
-  TURIZAM
 Planinski turistički centar - Turiste
(PPPP Bjelovica-Komolci)
Planinski turistički centar - Orijentalci
(PPPP Bjelovica-Komolci)
Turističko-rekreativna zona Šušar
Turističko-rekreativna zona Kuvuni
Ulice
Lužni Luka
-  KULTURNO-ISTORIJSKI LOKALITETI
 Samograd
-  KOMUNALNA I OSTALA INFRASTRUKTURA
 Azil za pse
-  GRANICA STALNOG REZERVATA DUVLJACI
 REZERVAT DUVLJACI
-  ORIJENTACIONA GRANIČNA KONFIGURACIJA

SINGOLI

- | | |
|--|-----------------------------|
| | AUTOBUSNA STANICA |
| | ŽELJEZNIČKA STANICA |
| | ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE |
| | BENZINSKA STANICA |
| | PETLJA |
| | STALNI GRANIČNI PRELAZI |
| | OSTALI PRELAZI |
| | PREKOGRANIČNA SARADŽIJA |
| | PLAVNIČKI VIBROVI |
| | PEŠINE |
| | SAKRALNA ARHITEKTURA |
| | INŽINJERSKA ARHITEKTURA |
| | PLANIRANO ODLAGALIŠTE OTPAD |
| | KONCRETIKNA PODRUČJA |
| | HELIODROM |

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE BIJELO POLJE
- PREDLOG PLANA -

LEGENDA

- MREŽA NASELJA:**
-  CENTAR REGIONALNOG ZNAČAJA
 -  OPŠTINSKI CENTAR
 -  LOKALNI CENTAR
 -  SEKUNDARNI LOKALNI CENTAR
 -  GITALA NASELJA
 -  IZDVOJENO GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTE
 -  GRANIČA PUPA
 -  OPŠTINSKA GRANIČA
 -  DRAVNA GRANIČA

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLE		
NOSILAC UDAJE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER	
PRILOG	REŽIM UREDJENJA		
UKLJUČIVILAC	mr. Jekaterina Popović, dipl.ing. arh. urb. Antonio Jansina Vega, arhitekt		
ODGOVORNI PLAYER	Opatkin, Svetlana, dipl. prost. planer		
datum: mart 2014. god.		R: 1:25000	list br. 4





LEGENDA

TELEKOMUNIKACIJE

- ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR GT POSTOJEĆI
- BAZNA STANICA MOBILE TELEFONJE POSTOJEĆA
- BAZNA STANICA MOBILE TELEFONJE PLANIRANA
- TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA MAGISTRALNIM OPTIČKIM KABLOM POSTOJEĆA
- POSTOJEĆ: OPTIČKI KABLOVI U VLASNIŠTVU ŽIG

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
- RHE PLAN

LEGENDA

SAOBRAĆAJ

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- VAŽNA PUTEVI KOJI NISU JAVNI
- ULICE U NASELJIMA
- ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21 (Plan 4 i Plan 72 Zakon o putovima iz 1994. br. 42/94)
- ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BIJELI POLJE sa infrastrukturnim i prigradskim stanicama (Plan 2 i Plan 72 Zakon o putovima iz 1994. br. 42/94)
- DEONO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR. 1 (L=58.420M)
- DEONO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR. 2 (L=58.880M)
- DEONO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR. 3 (L=58.501M)
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V. 1 (B=400.0M)
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V. 2 (B=400.0M)
- KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V. 3 (B=400.0M)
- KORIDOR AUTO PUTA L42.0KM
- ZONA UTICAJA AUTOPUTA
- ŽIČARA
- AUTOBUSKA STANICA
- ŽELJEZNIČKA STANICA
- ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
- BENZINSKA STANICA
- PETLJA
- STALNI GRANIČNI PRELAZI
- OSTALI PRELAZI

LEGENDA

HIDROTEHNIKA

- REZERVOAR
- GLAVNI CEVOVOD 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
- GLAVNA CRPNA STANICA ZA OTPADNE VODE
- POSTROJENJE ZA OTPADNE VODE "NEDOKUSI"
- PLANIRANA ODVODNI KANAL ZA ATMOSFERISKE VODE (U SKLOPU OBILAZNE SAOBRAĆAJNICE)
- GLAVNI CEVOVOD PLANIRANI
- PLANIRANA VODOVODNA MREŽA

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE - PREDLOG PLANA -

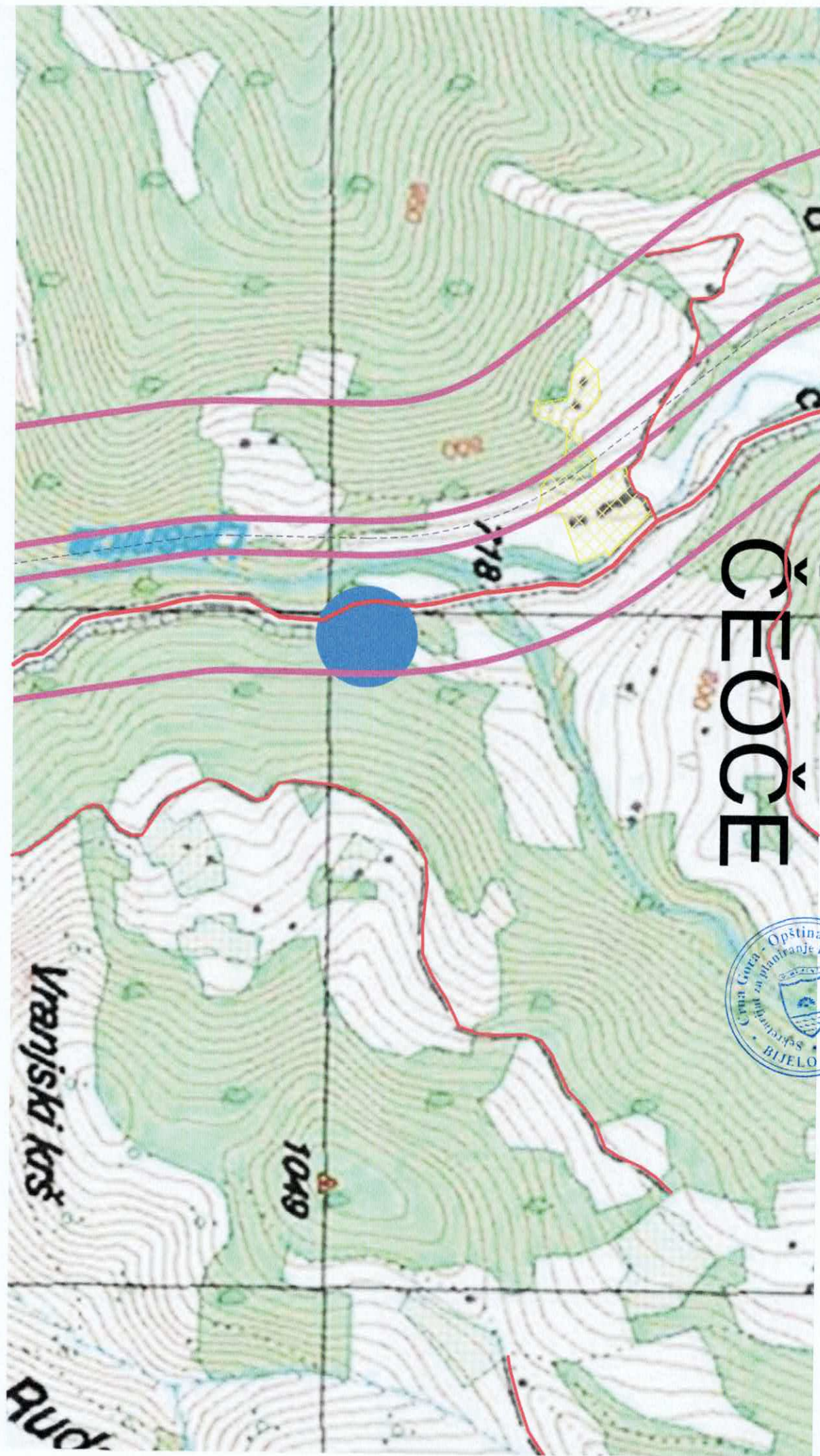


LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PUP-a
- OPŠTINSKA GRANICA
- DRŽAVNA GRANICA

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA Saobraćaj, Hidrotehnika, Elektroenergetika i Telekomunikacije
UKLJUČENI TIMA	mr. Jovanka Popović, dipl. ing. arh. urb. Antonio Jovanović, dipl. ing. arh. urb.
ODGOVORNI PLANER	Zoran Đabić, dipl. ing. grad. Nataša Novović, dipl. ing. grad. Zeljko Maršić, dipl. ing. arh. Nataša Đabić, dipl. ing. arh.
datum: mart 2014.god.	R: 1/25000
	list br. 9

ČEOČE



LEGENDA

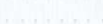
SAOBRAĆAJ

-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
-  ULICE U NASELJIMA
-  ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21 --- 80m --- 25m;
(član 4 i član 70 Zakon o putevima Sl.list RCG, br. 42/04)
-  ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i pružnim pojasom
(Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
-  IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BJELO POLJE VAR1.7 (L=56,42KM)
-  IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.2 (L=56,89KM)
-  IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE-PEĆ VAR2.3 (L=55,50KM)
-  KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BJELO POLJE V1.7 (Š=400,0M)
-  KORIDOR TRASE PRUGE BJELO POLJE-BERANE-PEĆ V2.2 | V2.3 (Š=400,0M)
-  KORIDOR AUTO PUTA L=2,0KM
-  ZONA UTICAJA AUTOPUTA
-  AUTOBUSKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKA STANICA
-  ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
-  BENZINSKA STANICA
-  PETLJA
-  STALNI GRANIČNI PRELAZI
-  OSTALI PRELAZI
-  HELIODROM
-  ŽIČARA

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE • PREDLOG PLANA •



LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA PUP-a
-  OPŠTINSKA GRANICA
-  DRŽAVNA GRANICA

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE		
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER	
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA Saobraćaj		
RUKOVODILAC TIMA	mr. Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. Antonio Jansana Vega, arhitekta		
ODGOVORNI PLANER	Zoran Dašić, dipl.inž.grad.		
datum: mart 2014.god.		R 1:25000	list br. 8