

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA Opština Bijelo Polje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj:06/5-332/26-836/5-185 Bijelo Polje,24.09.2026.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 CG“ br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Smailović Anesa iz Bijelog Polja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 188 koju čini dio katastarska parcela br.1615 i dio katastarske parcele br. 1616 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana naselja Nikoljac („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.5/17).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Smailović Anes
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: U listu nepokretnosti 1404 – prepis KO Bijelo Polje, katastarska parcela br. 1615 evidentirana je kao njiva 4. klase površine 972 m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Urbanistička parcela UP 188 nalazi se u zoni koja je Detaljnim urbanističkim planom naselja Nikoljac planirana za stanovanje srednje gustine (SS). U okviru ove namjene kao pretežne, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, turizma, usluga, administracije i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.	

	Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta stanovanje sa djelatnostima ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
7.2.	Pravila parcelacije Za organizaciju planiranih sadržaja obezbjeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička cjelina za koju će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta i Plan parcelacije, regulacije i UTU, na kojima su prikazane granice novoformirane parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Minimalna površina novoformirane parcele za površine stanovanja srednje gustine je 400m². Na parcelama do 400m² se mogu graditi objekti, ali prema uslovima datim u posebnom dijelu plana. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela sa istom namjenom radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati, a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a. Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom ne slaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista. Parcelacija je definisana Planom parcelacije. U Predlogu plana su dati svi potrebni analitičko geodetski elementi za obilježavanje urbanističkih parcela. Gdje nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele ili pristupu, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli u skladu sa ukupnim parametrima. Članom 15 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", 53/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, koji treba da bude ovjeren od nadležnog organa.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija: Regulaciona linija predstavljena je na grafičkim prilozima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima, koji čine sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija: Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obilježavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ koji čini sastavni dio ovih uslova. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 2,0m, dok je minimalna međusobna udaljenost objekata 4,0m.

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa: 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. 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, 70/26) 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 CG2, br.13/07 i 05/08) 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) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Elaborat o uređenju gradilišta shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04, "Sl.list CG" br.26710, 73/10, 40/11).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine. Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora. Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije. Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskeim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Za sve objekte koji podležu 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.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata i blokova Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pešačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora. Prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju. Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja. Procenat ozelenjenih površina na parceli iznosi minimalno 30% pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim

	tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.
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 i 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, 92/25, 160/25, 114/26) 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 Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograđivanje prema namjenama u kontaktu vršiti u skladu sa uslovima za te namjene. Ukoliko se ograđuje prema istoj namjeni moguće je živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, ili ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u prizemljima objekata obavljaju djelatnosti ili ukoliko se organizuje višeporodično stanovanje nije neophodno postavljati ograde prema javnim površinama već se ograđivanje može vršiti u sklopu parternog uređenja. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli pri čemu se ne smeju prekoračiti parametri gradnje zadati za čitavu parcelu. Uslovi za izgradnju garaža: Opšti uslovi građenja i smeštaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su: garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga; dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen; građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine; prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub; treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.
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, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18).
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta, a sve u skladu sa članom 10 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list CG br.19/25, 92/25, 160/25).
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormare sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormare objekt postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja broj 03-332/26-488/2 od 23.09.2026.godine, koji čine sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svakoj parceli je 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 Nikoljac koji je sastavni dio ovih uslova.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

	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. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sledeće preporuke: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13). -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl.list CG", br.33/14). -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl.list CG", br.41/15). -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl.list CG", br.59/15). -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl.list CG", br.52/14). 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. 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 i 70/26), izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07, 73/10, 28/11, 70/26) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uraditi: 1. 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. 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 slijezanje tla.

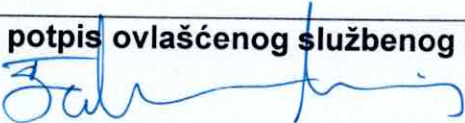
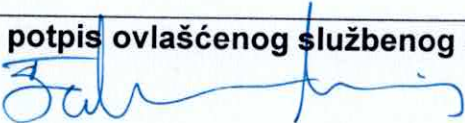
Meteorološki podaci: Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji 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	UP 188
	Površina urbanističke parcele	951,86m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,53
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500m ² (max BGP stambenog objekta)
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	Najniža visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

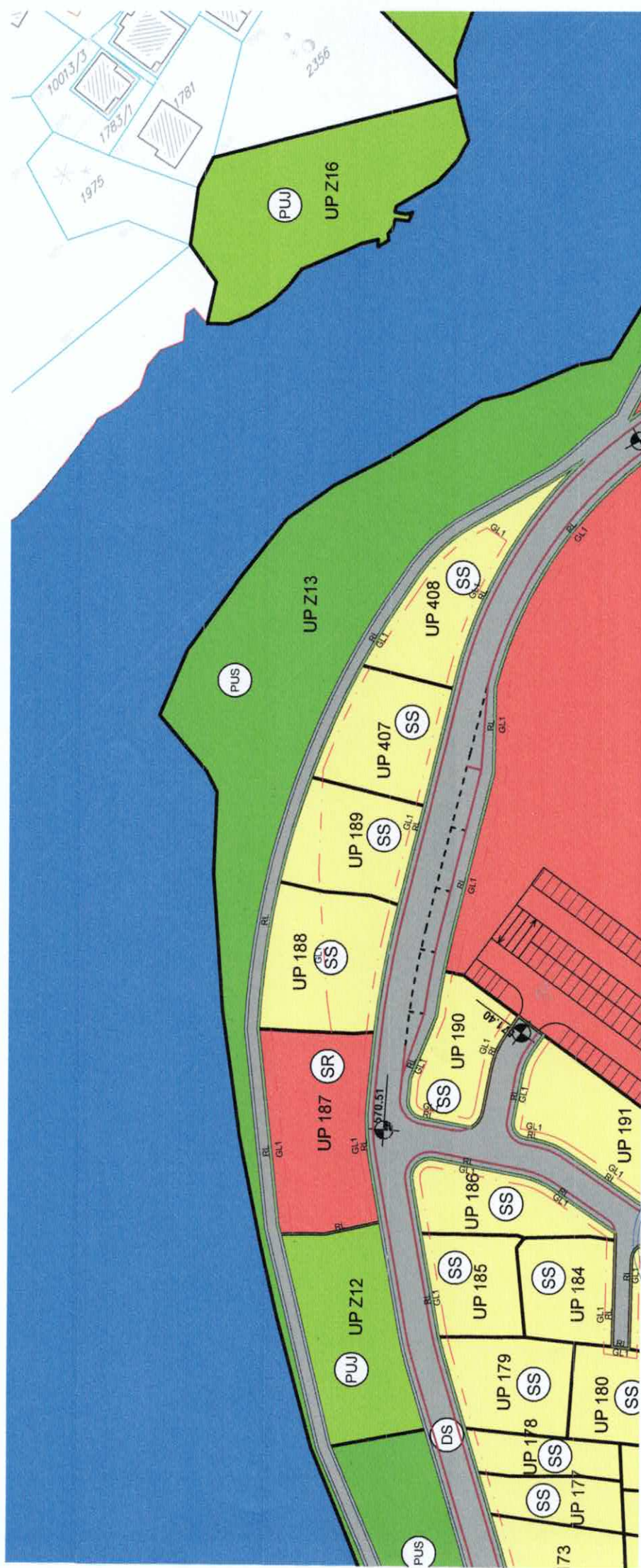
		Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: - za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; - za stambene etaže do 3,5 m; - za poslovne etaže do 4,5 m; - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m. Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 90cm.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta ili je za potrebe parkiranja moguće graditi pomoćne objekte (garaže). Parkiranje: zadovoljiti normativ - 1parking mesto na 1 stan odnosno prema normativima datim u okviru poglavlja saobraćaj: stanovanje (na 1.000 m²) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 20 pm (6-25 pm); fakulteti (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm); restorani (na 1.000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinjeće se unapređenju

arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Oblikovanje krovnih ravni i izbor krovnog pokrivača, tekstura i boja važan su element arhitektonike građene sredine. U tom smislu preporučuje se korišćenje onih formi krovova i načina pokrivanja koji su dominantni u postojećim fizičkim strukturama. Gdje postoje tehničke mogućnost ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvjetljenje je moguće preko krovnih prozora, krovnih badža ili usečenih lođa. Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu održavanja, a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta. U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa

		pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom pri čemu svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu celinu. U ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale. 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.
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.

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 - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije br. 03-332/26-488/2 od 23.09.2026. godine izdati od strane DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Površine za stanovanje srednje gustine



Površine za stanovanje veće gustine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE



Šikare, makija, peščane i šljunkovite plaže i druge slične neplodne površine

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Površine javne namene



Površine specijalne namene

Linearno zelenilo



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA



Objekti elektroenergetske infrastrukture



POVRŠINA ZA GROBLJE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj (parking)



Most

POVRŠINE ZA POSEBNE NAMENE I SPECIJALNE REŽIME KORIŠĆENJA



Koncesiona područja

NEPOKRETNOSTI KULturna BAŠTINA



Zaštitni prostor (granica nepokretnog kulturnog dobra)



Zaštitna (buffer) zona (predložena zaštićena okolina kulturnog dobra)

GRADITELJSKA BAŠTINA



Sakralna arhitektura (crkve, manastiri, samostani,...)

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele

UP 416

Oznaka urbanističke parcele

UP 235

Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

UP P1

Oznaka urbanističke parcele parkinga



Granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.1

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING, URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

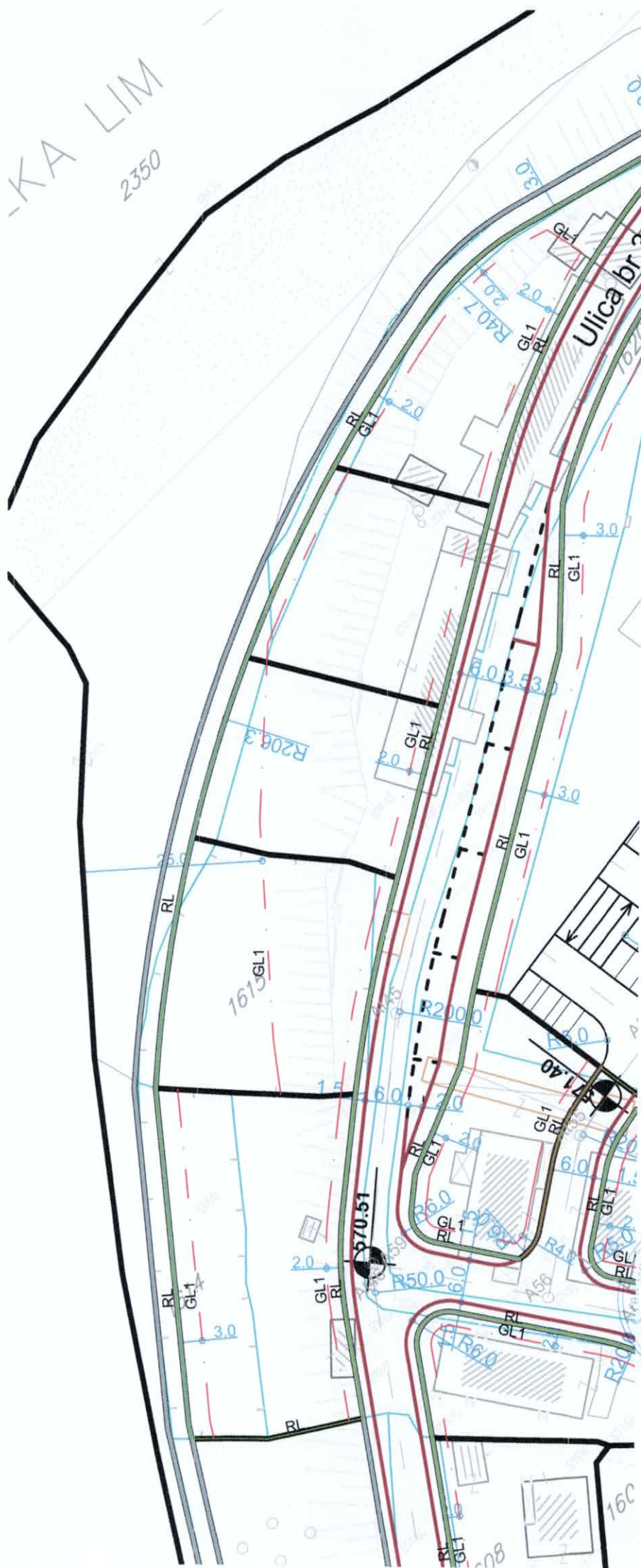
Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

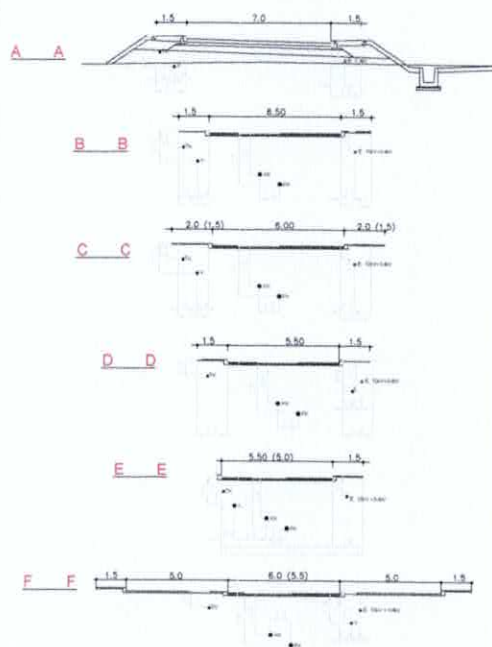
KA LIM
2350



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN NIKOLJAC U BIJELOM POLJU PLAN



KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:250



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Biciklističko - pešačke staze
- Građevinska linija GL1
- Regulatorna linija
- Most

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA

- Osovina saobraćajnice
- Tangenta osovine saobraćajnice
- Oznaka mesta priključka
- Oznaka preseka tangenata
- Ulica br.2
- Naziv saobraćajnice
- Oznaka preseka saobraćajnica

- Javni parking

- Granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PRIZNATA ZA KONKURSI.
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I IZVEDBA

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Pradjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

31
80
63
71
54
72
14
39
01
99
34
09
40
68
24
43
29
84
54
31

A92	7398128.14	4765402.78
A93	7398055.34	4765522.66
A94	7398060.58	4765514.00
A95	7397933.09	4765570.92
A96	7397951.35	4765552.01
A97	7397970.25	4765570.25
A98	7397961.17	4765541.84
A99	7397939.83	4765518.52
A100	7397855.62	4765500.70
A101	7398438.16	4765806.62

A135	7397032.09	4765552.02
A136	7397749.12	4765477.67
A137	7397787.34	4765521.01
A138	7397859.37	4765579.73
A139	7398207.53	4765917.89
A140	7398261.18	4765956.55
A141	7398059.63	4765828.24
A142	7398111.95	4765916.49
A143	7398172.18	4766017.98
A144	7397984.41	4766012.43
A145	7397840.01	4765925.07



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN NIKOLJAC U BIJELOM POLJU PLAN

KOORDINATE TAČAKA I TEMENA SAOBRAĆAJNICA

list br.2a

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

2350



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju
(kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Biciklističko - pešačke staze
-  Most

PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele
-  Građevinska linija GL1
-  Regulaciona linija
- UP 416 Oznaka urbanističke parcele
- UP Z35 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
- UP P1 Oznaka urbanističke parcele parkinga

 Granica DUP-a

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000 list br.3

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

246.97
246.83
332.34
313.64
293.74
341.21
369.48
381.15
439.35
440.30
452.81
458.46
455.59
486.54
500.69
503.69
510.04
513.70
516.62
518.92
520.29

354	7397883.84	4765724.03
355	7397892.15	4765710.05
356	7397855.59	4765705.92
357	7397870.12	4765715.20
358	7397862.08	4765710.06
359	7397842.32	4765698.11
360	7397830.29	4765713.42
361	7397828.74	4765688.78
362	7397799.73	4765670.26
363	7397771.36	4765652.03
364	7397780.90	4765658.29
365	7397779.58	4765667.48
366	7397770.76	4765677.19
367	7397811.88	4765735.21
368	7397854.44	4765736.31
369	7397859.20	4765765.49
370	7397876.91	4765778.08
371	7397877.91	4765778.79
372	7397847.06	4765784.52
373	7397826.49	4765744.83
374	7397844.70	4765754.46

434	7397785.66	4765895.15
435	7397791.58	4765891.39
436	7397797.14	4765887.97
437	7397808.95	4765941.05
438	7397815.94	4765933.27
439	7397824.33	4765924.25
440	7397828.07	4765921.05
441	7397853.38	4765938.42
442	7397850.26	4765944.67
443	7397847.90	4765947.44
444	7397842.92	4765953.26
445	7397837.08	4765962.43
446	7397860.09	4765974.96
447	7397769.99	4765845.14
448	7397777.14	4765858.43
449	7397782.00	4765866.33
450	7397750.94	4765858.46
451	7397808.91	4765941.12
452	7397779.18	4765904.35
453	7397778.10	4765902.59
454	7398006.60	4765800.04

514	7398099.62	4765815.94
515	7398074.32	4765825.23
516	7398036.30	4765713.43
517	7398041.47	4765717.73
518	7398022.22	4765732.81
519	7398031.39	4765721.77
520	7398031.58	4765720.90
521	7398031.42	4765719.57
522	7398030.69	4765710.74
523	7398027.08	4765715.39
524	7398025.75	4765717.62
525	7398050.10	4765724.57
526	7398054.51	4765734.90
527	7398046.97	4765728.44
528	7398224.65	4765892.06
529	7398226.31	4765890.17
530	7398222.35	4765863.07
531	7398210.76	4765877.18
532	7398205.80	4765848.08
533	7398236.53	4765902.49
534	7398406.00	4765858.24

594	73980
595	73980
596	73981
597	73981
598	73981
599	73981
600	73981
601	73981
602	73981
603	73981
604	73981
605	73981
606	73982
607	73982
608	73982
609	73982
610	73982
611	73982
612	73982
613	73982
614	73982



KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

br.	Y	X
561	7398408.12	4765907.87
562	7398409.49	4765913.70
563	7398323.36	4765918.53
564	7398351.85	4765922.64
565	7398365.45	4765923.73
566	7398388.89	4765924.11
567	7398450.81	4765942.36
568	7398438.81	4765938.14
569	7398420.06	4765930.68
570	7398408.52	4765926.45
571	7398400.20	4765925.21
572	7398310.95	4765782.69
573	7398296.90	4765822.07
574	7398298.95	4765834.61
575	7398298.11	4765877.60
576	7398323.80	4765771.33
577	7398359.32	4765810.83
578	7398367.28	4765818.67
579	7398378.17	4765828.15
580	7398387.61	4765837.44
581	7398409.01	4765861.23
582	7398414.95	4765867.84
583	7398415.29	4765878.16
584	7397795.43	4765889.02
585	7397803.77	4765900.94
586	7398211.01	4765625.47
587	7398215.78	4765644.92
588	7398216.31	4765654.48
589	7398216.49	4765658.83
590	7398218.82	4765663.49
591	7398218.77	4765670.70
592	7398237.02	4765686.60
593	7398225.48	4765668.96
594	7398223.55	4765648.21
595	7398223.29	4765637.14
596	7398211.24	4765622.64
597	7398236.89	4765710.36
598	7398219.36	4765692.69
599	7398205.51	4765683.17
600	7398201.52	4765681.41
601	7398187.61	4765672.55
602	7398167.89	4765655.32
603	7398167.13	4765654.80
604	7398141.62	4765682.74
605	7398136.70	4765688.13
606	7398123.60	4765702.48
607	7398224.77	4765610.02
608	7398185.01	4765544.91
609	7398180.93	4765539.78
610	7398161.64	4765563.74
611	7398160.76	4765566.01
612	7398166.69	4765573.87
613	7398185.07	4765620.84
614	7398182.08	4765636.94
615	7398175.59	4765644.05
616	7398175.79	4765647.62
617	7398194.36	4765663.84
618	7398206.56	4765671.61
619	7398209.95	4765673.11
620	7398213.98	4765675.08
621	7398232.29	4765690.11
622	7398247.43	4765705.36
623	7398249.70	4765704.34
624	7398254.45	4765700.01
625	7398267.27	4765688.31
626	7398255.15	4765666.21
627	7398153.50	4765575.63
628	7398127.70	4765608.96
629	7398136.40	4765615.69
630	7398155.08	4765591.55
631	7398162.59	4765610.00
632	7398186.74	4765608.30
633	7398173.05	4765624.42
634	7398172.66	4765626.50
635	7398116.29	4765688.23
636	7398112.96	4765688.56
637	7398094.09	4765674.55
638	7398123.41	4765639.13
639	7398240.46	4765639.03
640	7398242.67	4765644.94

br.	Y	X
641	7398247.21	4765651.52
642	7397772.10	4765271.49
643	7397756.74	4765294.80
644	7397757.48	4765300.05
645	7397843.84	4765373.70
646	7397865.49	4765350.93
647	7397864.59	4765350.20
648	7397870.39	4765343.06
649	7397857.40	4765384.12
650	7397857.43	4765386.21
651	7397913.28	4765441.85
652	7397917.13	4765442.17
653	7397945.85	4765421.80
654	7397962.53	4765409.98
655	7397845.02	4765323.79
656	7397838.96	4765319.15
657	7397795.99	4765287.81
658	7398078.06	4765867.06
659	7398078.03	4765864.89
660	7398070.03	4765840.31

KOORDINATE TAČAKA UP I GL

list br.3a

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:

URBANPROJEKT- PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

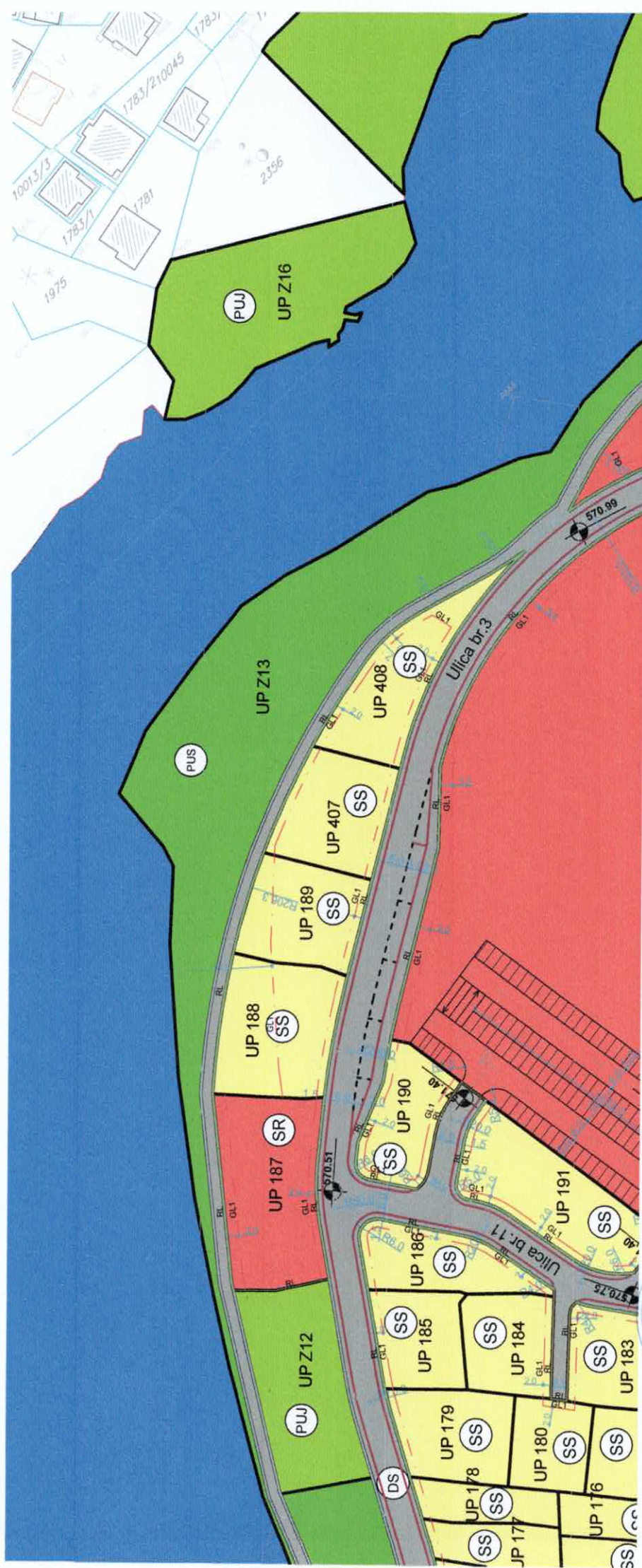
ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN NIKOLJAC U BIJELOM POLJU PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje srednje gustine
- Površine za stanovanje veće gustine
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

- Šikare, makija, peščane i šljunkovite plaže i druge slične neplodne površine

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Površine specijalne namene
- Linearno zelenilo

POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture

POVRŠINA ZA GROBLJE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Biciklističko - pešačke staze

- Drumski saobraćaj

- Most

POVRŠINE ZA POSEBNE NAMENE I SPECIJALNE REŽIME KORIŠĆENJA

- Koncesiona područja

NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA

- Zaštitni prostor (granica nepokretnog kulturnog dobra)
- Zaštitna (buffer) zona (predložena zaštićena okolina kulturnog dobra)

GRADITELJSKA BAŠTINA

- Sakralna arhitektura (crkve, manastiri, samostani,...)

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
- Oznaka urbanističke parcele parkinga
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija

- Granica DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br.4

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT | PREBUĐE ZA KONAČNO
URBANIZACIJU, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

RIJEKA LIM
2350



LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

-  Ukidanje vodovoda
-  Planirana vodovodna mreža višeg reda
-  Planirana vodovodna mreža

FEKALNA KANALIZACIJA

-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
-  Planirana fekalna kanalizacija višeg reda
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  Ukidanje atmosferske kanalizacije
-  Planirana atmosferska kanalizacija

 Granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



LEGENDA:



Postojeća TS



Postojeći elektrovod 10 kV



Elektrovod 10 kV- ukidanje



Planirana TS



Planirani elektrovod 10 kV



Granica DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:

ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

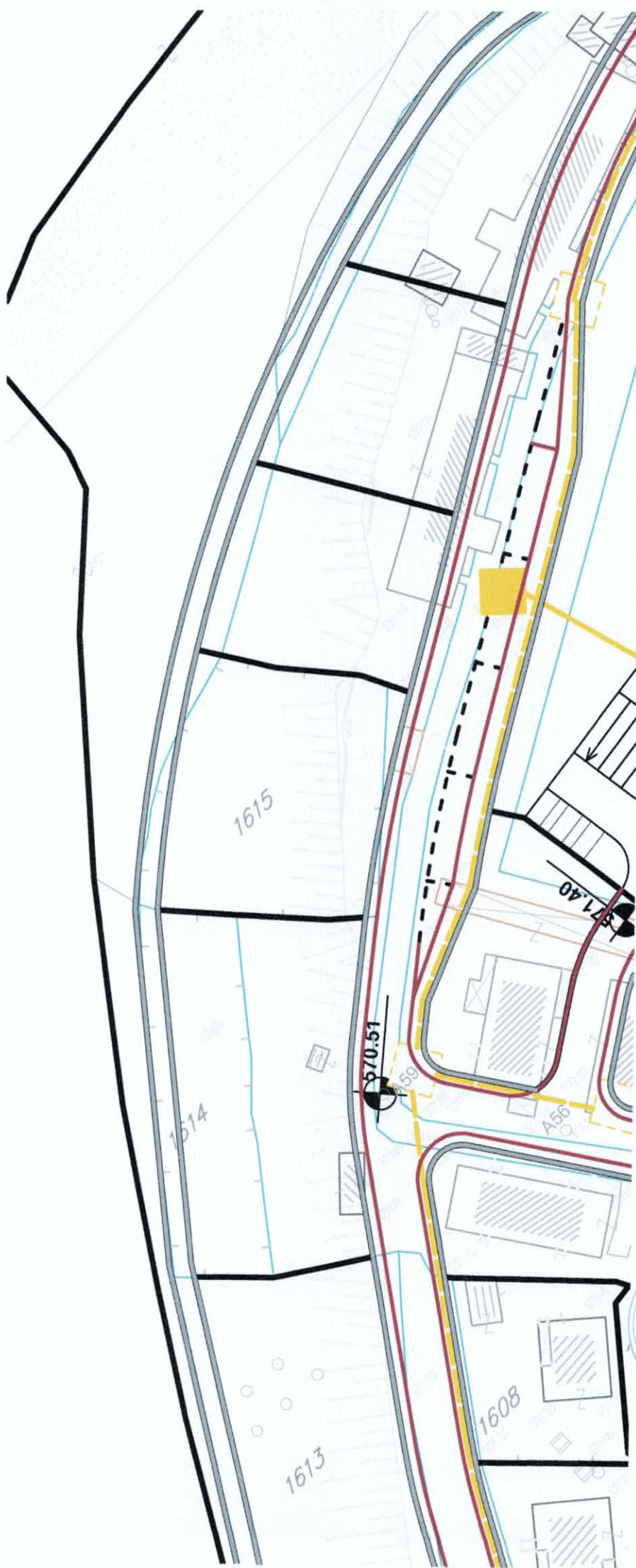
ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



LEGENDA:

-  Postojeće TK okno
 Postojeći TK podzemni vod
 Planirano TK okno
 Planirani TK podzemni vod
 Ukidanje TK podzemnog voda

 Granica DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.7

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

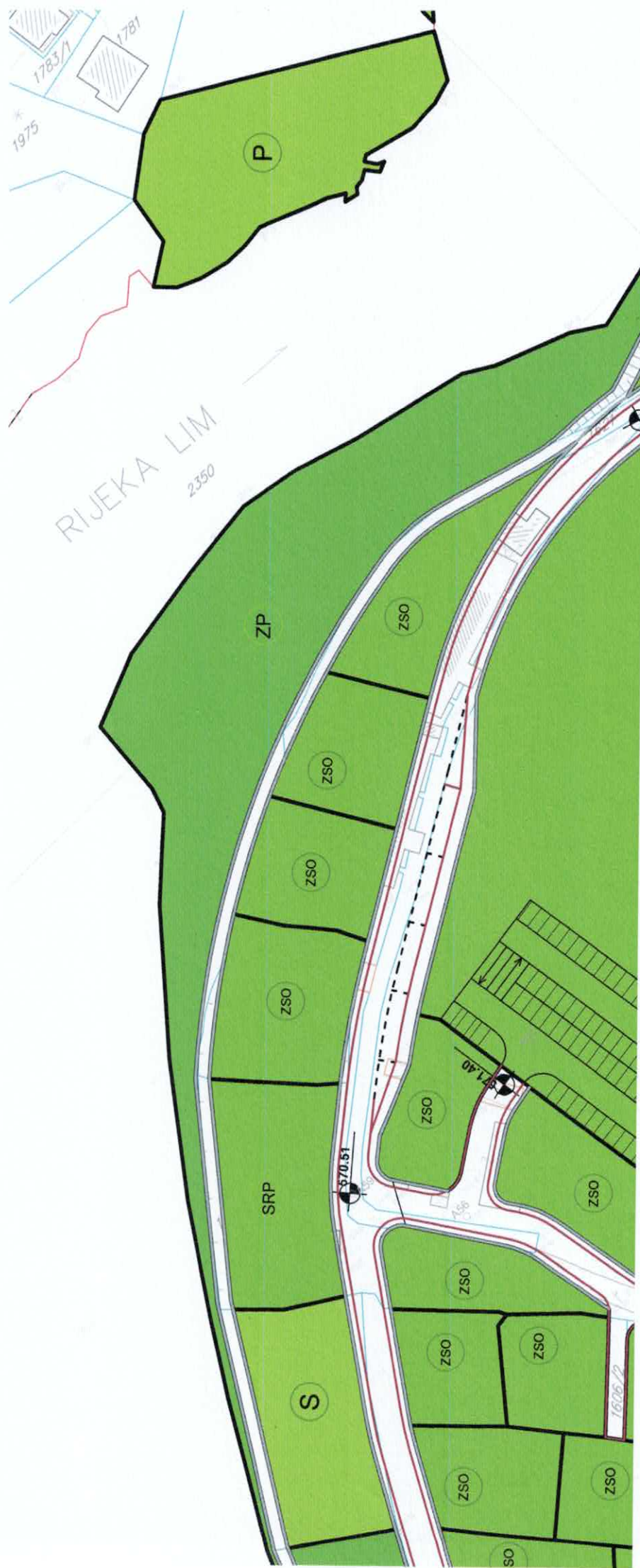
ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

-  Park
-  Skver
-  Zelenilo uz saobraćajnice
-  Zona rekreacije
-  Linearno zelenilo (drvored)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

-  Zelenilo stambenih objekata i blokova
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  Zelenilo administrativnih objekata
-  Zelenilo objekata prosvete
-  Sportsko rekreativne površine

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE

-  Groblje
-  Zaštitni pojas
-  Zelenilo infrastrukture

ZONE U KOJIMA SE SPROVODE REŽIMI ZAŠTITE

-  Zaštitni prostor (granica nepokretnog kulturnog dobra)
-  Zaštitna (buffer) zona (predložena zaštićena okolina kulturnog dobra)

GRADITELJSKA BAŠTINA



Sakralna arhitektura
(crkve, manastiri, samostani,...)

 Granica DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.8

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Обрађивач:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DUP-a NIKOLJAC
BR. 02-12206 od 30.12.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIČ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



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

Broj: 03-332/26-488/2

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

Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Služba za zajedničke poslove

Pisarnica: 23.09.2026. godine

Primljeno: 29. 09. 2026

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
vi-06-332/26		836/4		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. **06/5-332/26-836/3-185** od **11.09.2026. god.**

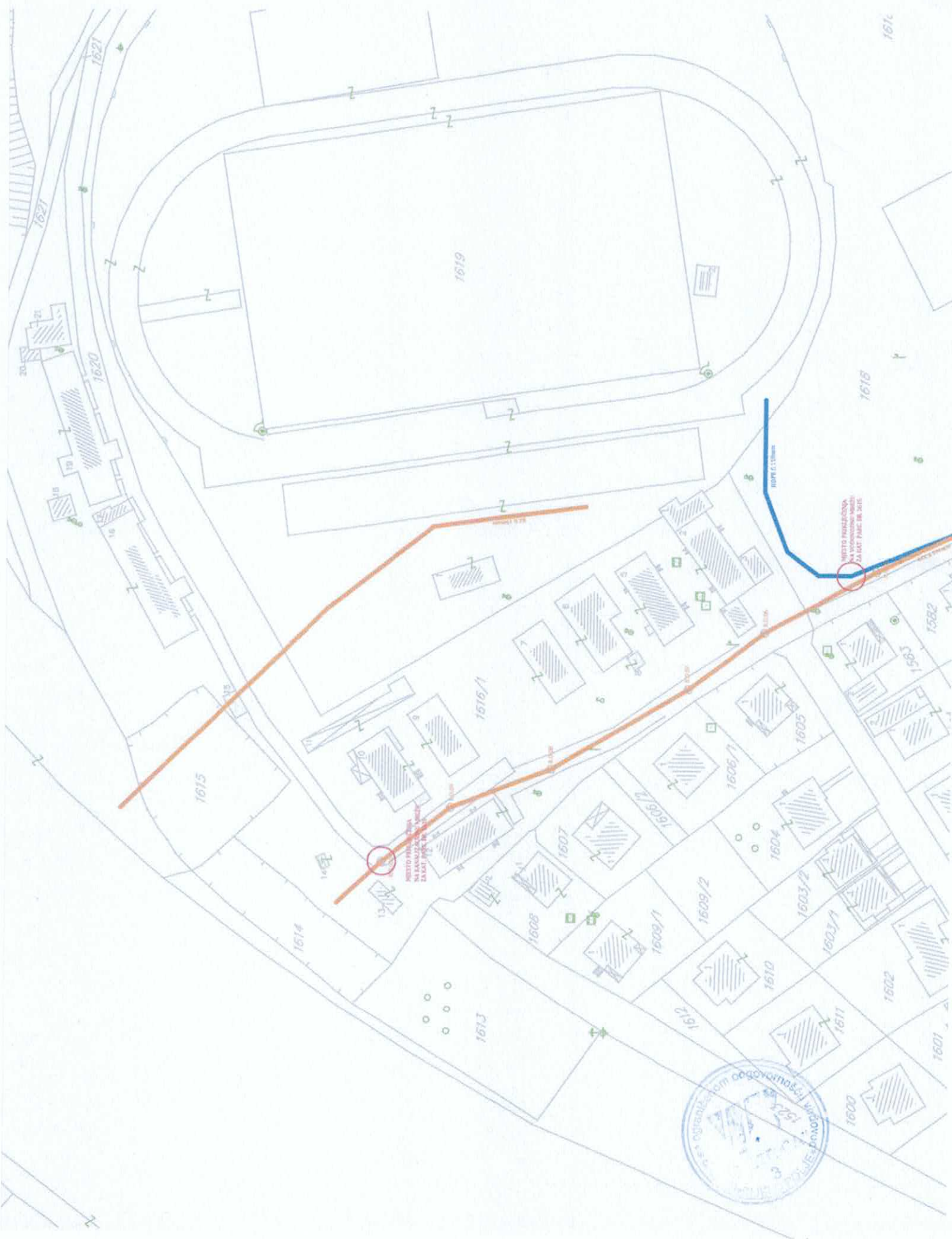
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova

Na osnovu člana 8 Zakona izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.019/25 od 04.03.2025.), a rješavajući po zahtjevu **Smailović Anesa**, DOO Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1615 i 1616 KO Bijelo Polje.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/26-836/3-185 od 11.09.2026.godine**, dostavljamo Vam uslove za rekonstrukciju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br.1615 i 1616 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža HDPE Ø110mm prolazi ulcom Vuka Karadžića, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. **1615 i 1616 KO Bijelo Polje**. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko 100cm. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko 4,0 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“.





POSREDOVANJE
NA KAMUJAZENJEM VARNOSTI
ZAKONI PRIL. 10. ST. 10.

POSREDOVANJE
NA KAMUJAZENJEM VARNOSTI
ZAKONI PRIL. 10. ST. 10.



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/26-2/337-DJ

Datum: 18.09.2026.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

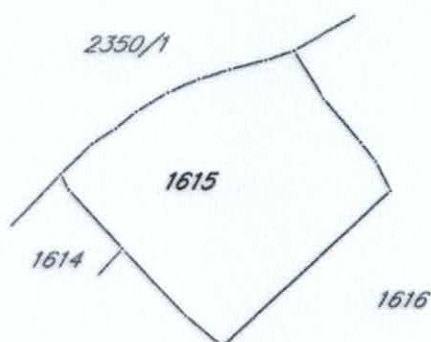
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17

Parcela: 1615

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ovjerava
Službeno lice:

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-8758/2026

Datum: 09.09.2026

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 Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora br.06/5-332/26-836/1-185 od 08.09.2026 godine, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1404 - 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
1615			17 71		NIKOLJAC	Njiva 4. klase KUPOVINA		972	7.78
								972	7.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
POLEKSIĆ RADOMIR MILAN 13 JULI 22 Bijelo Polje		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

SPIŠAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1615/0		105-2-919-2224/1-2026	07.09.2026 09:41	POLEKSIĆ MILAN IZ BIJELOG POLJA	ZA OVJERU I UPIS PO GEODETSKOM ELABORATU ZA KAT.PARC.BR.1615 KO BIJELO POLJE PARCELACIJA