

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Broj:06/5-332/26-811/25-231/9 Bijelo Polje, 06.02.2026.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, na osnovu člana 143 Zakona o uređenju prostora („Sl. list Crne Gore“, br.19/25) i podnijetog zahtjeva Mahmutović Kenana izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, „Službeni list CG“, br.96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Mahmutović Kenan
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: U posjedovnom listu 77 – izvod KO Gubavač katastarska parcela br. 166/1 evidentirana je kao pašnjak 2. klase površine 1998 m ² i pašnjak 4. klase površine 13095 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Izmjenama i dopunama PUP-a opštine Bijelo Polje Predmetna parcela se nalazi u zoni „Bistrička dolina“ u okviru lokacije br.3 planirane namjene turizam (T) , a shodno Izmjenama i dopunama PUP-a opštine Bijelo Polje. Na ovim lokacijama objekti se mogu graditi prema uslovima definisanim planom za namjenu turizam (direktne smjernice sa urbanističkim parametrima). Površine turizma Maksimalna spratnost objekata za smještaj turista je 2 nadzemne etaže. Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova maksimalna površina pod pojedinačnim objektom je 24m ² ,	

	a maksimalna BRGP 48m². Rastojanje od susjednih objekata je 5,0m. Objekti su isključivo samostojeći, a max spratnost pomoćnih objekata je 1 nadzemna etaža. Udaljenost objekata od pristupnih puteva je 5 m, a udaljenost objekta od ivice parcele je 5 m. Uslovi za izgradnju etno sela: minimalna površina kompleksa 1,00 ha ; maksimalnu BRGP 1000 m² od kojih je 500m² za smještajne jedinice, a ostalo za druge namjene; Maksimalni indeks zauzetosti na nivou kompleksa je 0,30, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,6; U okviru kompleksa moguće je graditi objekte za prateće sadržaje (info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, uslužno ugostiteljski objekti i sl.); U okviru kompleksa mogu se graditi restoran, nadstrešnica, vodenica i slični objekti a maksimalna spratnost ovih objekata je jedna nadzemna etaža (P ili Su). Objekti turizma ("Eko – turizma") mogu se graditi i duž putnih pravaca kojima se Bijelo Polje povezuje sa budućim turističkim kompleksima "Đalovića pećina" i planinskog centra "Cmiljača" -lokalne puteve Bistrica- Gubavač; Bistrica - Mojstir - Đalovića pećina (isključujući zonu zaštićenog parka prirode Đalovića klisura); Ravna Rijeka – Jasikovac – Cmiljača. Izgradnja objekata tipa "eko hotel", "motel", sa pratećim sadržajima na parcelama (koje se oslanjaju na pomenute putne pravce) do 0,50 ha ili do 30 ležaja ; sa maksimalnim indeksom (dvije nadzemne etaže) zauzetosti 0,20 ; maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,40 ; maksimalne spratnosti P+1 (dvije nadzemne etaže) ; U okviru kompleksa ostaviti mogućnost organizovanja i pratećih sadržaja kao što su trgovina, usluge, zatvoreni bazen i sl. Objekti mogu imati podrumski dio, ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.
7.2.	Pravila parcelacije
	Ukupna površina lokacije iznosi 15093 m ² .
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele i putne parcele. Građevinska linija prema lokalnom putu iznosi 10 m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 5 m od granice susjedne parcele. Građevinska linija prema rijeci Bistrici je na rastojanju 10m. Objekat se postavlja na ili iza 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
	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) 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 objekta. 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, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).

9

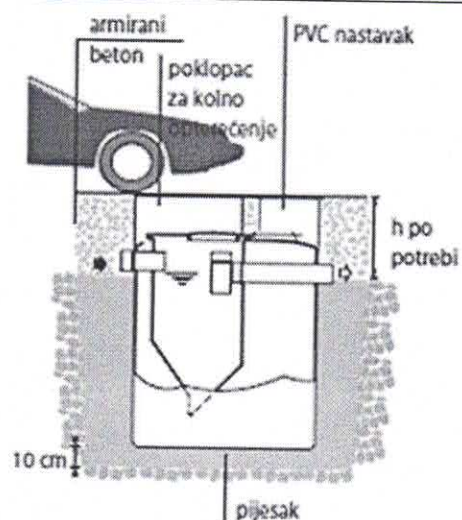
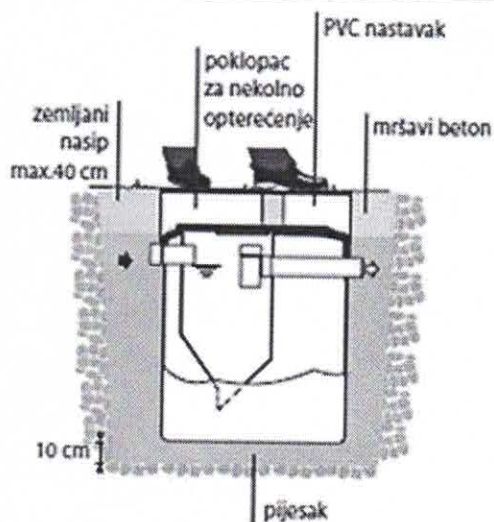
USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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, Zakona o zaštiti prirode 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 ("Sl.list CG", br.20/07, 47/13, 53/14 i 37/18). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list CG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode ("Sl. list CG", br. 54/16).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Za objekte turizma i rekreacije predvidjeti minimum 40% zelenih površina. Za površine planirane za turizam različitih kategorija neophodno je: - izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; - izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; - sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo; - svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da imaju i pejzažno uređenje; - kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski treba uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture; u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportski tereni, igrališta za djecu itd.
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 i 18/19), 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. Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova je akt br.UP/I-03-041/26-14/3 od 30.01.2026. godine, izdat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje.
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 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15).
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, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18. Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova, br.20-319/25-1267/1 od 02.02.2026.godine, Sekretarijata za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje, je sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova.
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 izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br.19/25).
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. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta 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 SFEJ“, 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 i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 200 kV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.

	Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10kV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220 kV, i 110 kV (min. 25m od DV 110 kV, odnosno 30m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el. energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekta za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35 kV i 10 kV, 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 JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekta u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih usova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.
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 osviješćenost vodi ka traženju čistih, energetski učinkovitijih i jednostavnih rješenja kada je u pitanju odvođenje otpadnih voda. Biološki uređaji su zamjena za klasične septičke jame, koje su ekološki neprihvatljive. Iz biološkog uređaja ispušta se pročišćena voda koja ne opterećuje okoliš, za razliku od klasične septičke jame. Biološki uređaji iziskuju i manje troškove, pogotovo s obzirom na septičke jame, koje je potrebno čistiti svakih nekoliko mjeseci. Investicija u biološki uređaj je podjednaka investiciji u zbirne septičke jame odgovarajućeg potrebnog volumena. Septička biojama je izrađena od polietilena, kao jedinstvena cjelina sa središnjim otvorom na vrhu, za koji je predviđen nepropusni poklopac s navojima. Središnji otvor namijenjen je za reviziju i za odstranjivanje otpada i mulja. U unutrašnjosti biološke jame nalazi se konusni lijevak sa ljevkastim završetkom za izlazak pročišćenih voda od PVC-a, promjera u zavisnosti od veličine i kapaciteta jame, s gumenom (NEOPREN) spoljnom brtvom. Ovaj se proizvod koristi za potrebe stanovnika sa potrošnjom vode od 100 do 400 l/osobi, a izveden je od reciklirajućeg materijala. Preporučuje se za sakupljanje kućnih otpadnih (sanitarnih) voda i kod manjih industrijskih postrojenja.



Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su uslovi br. 03-332/25-1844/2 od 12.01.2026. godine izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica“.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Objekat se priključuje na lokalni put L-1 (Gubavač – Bistrica) shodno uslovima br. 14-332/25-626/1 od 15.01.2026.godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:

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 objekat ako je stranka zainteresovana).

18

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uzraditi:

1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.
2. Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla.

Meteorološki podaci:

Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4 C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1 C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,9 C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1.635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova.

Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart.

Snežni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%.

U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

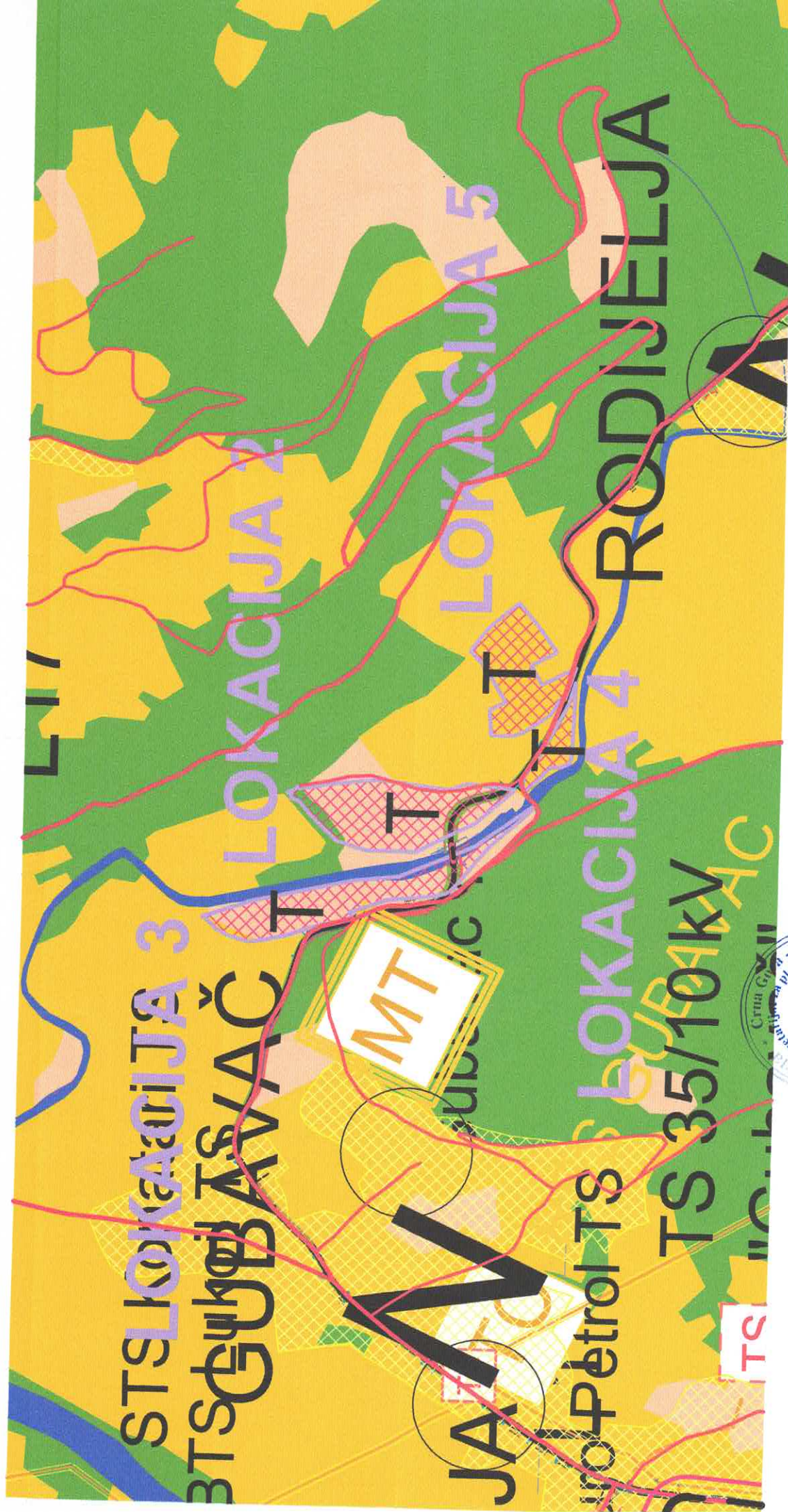
20 ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	Lokaciju čini katastarska parcela br.166/1 KO Gubavač
Površina urbanističke parcele	Ukupna površina kat.parcele br. 166/1 KO Gubavač iznosi 15093 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0,30 za etno sela 0,20 za eko hotel, motel
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,60 za etno sela 0,40 za eko hotel, motel
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	-Za etno sela 1000 m ² od kojih 500 m ² za smještajne jedinice, ostalo za druge namjene, -Ukoliko se rade zasebni objekti tipa bungalova BGP pojedinačnog objekta je 48m ² , a maksimalna površina pod objektom je 24m ²
Maksimalna spratnost objekta	-dvije nadzemne etaže (osim pomoćnih objekata) -jedna nadzemna etaža – pomoćni objekti -P+1 (dvije nadzemne etaže) – eko hotel, motel
Maksimalna visinska kote objekta	/
Objekti mogu imati podrumski dio, ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode.	
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele ili u garaži u objektu. Za područje zahvata PUP-a (bez područja generalnih urbanističkih rješenja) primjenjivaće se normativi za parkiranje dati u sljedećoj tabeli: stanovanje (na 1.000 m²) ----- 8 pm (lokalni uslovi min. 6, a max. 9 pm); proizvodnja (na 1.000 m²) ----- 10 pm (3-12 pm); fakulteti (na 1.000 m²) ----- 15 pm (5-18 pm); poslovanje (na 1.000 m²) ----- 15 pm (5-20 pm); trgovina (na 1.000 m²) ----- 30 pm (20-40 pm); hoteli (na 1.000 m²) ----- 15 pm (10-20 pm); restorani (na 1.000 m²) ----- 60 pm (20-100 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----12 pm.

		Najmanje 5% od ukupnog broja parking mesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.
	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 krovni 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 krovni 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 vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: -Analizirati lokaciju, 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 inspekcijski nadzor i licenciranje - Arhivi	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:	Ljiljana Ojdanić 
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - Posjedovni list i kopija katastarskog plana	- Akt br.UP/I-03-041/26-14/3 od 30.01.2026. godine, izdat od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Cetinje. - Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.20-319/25-1267/1 od 02.02.2026. godine, izdato od strane Sekretarijata za poljoprivredu. - Uslovi br. 03-332/25-1844/2 od 12.01.2026. godine, izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica“. - Uslovi br. 14-332/25-626/1 od 15.01.2026.godine, izdati od strane Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.



LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini**
- Granica zahvata PUP-a**
- Opštinska granica**
- Državna granica**
- PPPN** Prostorni plan posebne namjene Bjelasica-Komovi
- N** Površine naselja za koje je predviđena generalna urbanistička razrada
- N** Površine ostalih naselja
- P** Poljoprivredne površine
- Š** Šumske površine
- OP** Ostale prirodne površine
- IGZ SR** Sport i rekreacija u zoni izdvojenog građevinskog zemljišta
- T** Turizam
- Vodene površine**
- TOI** Površine i koridori ostale infrastrukture
- Ostala naselja**
- SIMBOLI**
- Most**
- Autobuska stanica**
- Željeznička stanica**
- Željezničko stajalište**
- Benzinska stanica**
- Ostali prelazi**
- Stalni granični prelazi**
- Prekogranična saradnja**
- Heliodrom**
- Koncesiona područja**
- mHE PLAN**

SAOBRAĆAJ:

- Magistralna saobraćajnica**
- Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21** --- 60m; --- 25m;
- Lokalni put**
- Važniji putevi koji nisu javni**
- Ulice u naseljima**
- Ostali putevi koji nisu javni**
- Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojaskom (Zakon o željeznici Sl.list RCG, br.27/13)**
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)**
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)**
- Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)L=2.0km**
- Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)**
- Osovina planiranog lokalnog puta(preuzeto iz Glavnog projekta)**
- Žičara**

TELEKOMUNIKACIJE

- Elektronski komunikacioni čvor CT postojeći**
- Bazna stanica mobilne telefonije postojeća**
- Bazna stanica mobilne telefonije PLANIRANA**
- Telekomunikaciona kanalizacija sa magistralnim optičkim kablom postojeća**
- Postojeći optički kabal u vlasništvu ŽICG**

ELEKTROENERGETIKA

- Elektrovod 110kV postojeći**
- Elektrovod 110kV PLAN**
- Elektrovod 35 kV postojeći**
- Elektrovod 35 kV plan**
- Elektrovod 10kV postojeći**
- Elektrovod 10kV koji se ukida**
- TS 110/35kV**
- TS 110/35kV PLAN**
- TS 35/10kV**
- TS 35/10kV PLAN**
- TS 10/0.4kV**
- TS 10/0.4kV PLAN**

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Planirana namjena površina za lokacije u Bistričkoj dolini

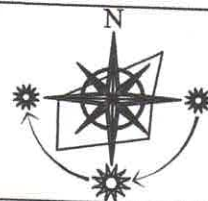
INVESTITOR

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera

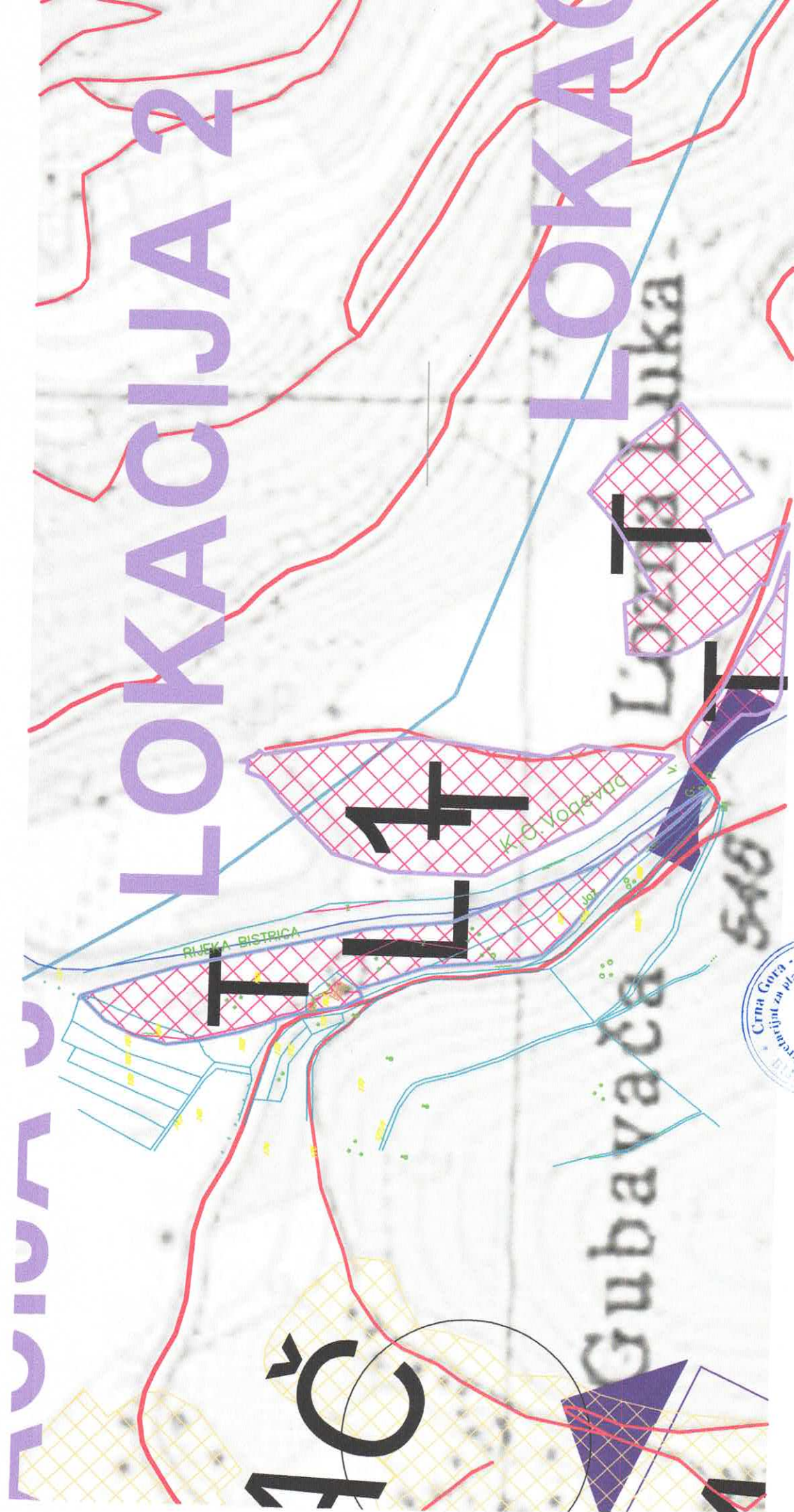


Razmjera

R 1:25000

Broj lista

01.6



LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
- Granica zahvata PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica
- Granica generalne urbanističke razrade
- 1 Bijelo Polje
- 7 Bistrica
- Sekundarni lokalni centar
- Ostala naselja
- Izdvojeno građevinsko zemljište

SAOBRAĆAJ:

- Magistralna saobraćajnica
- Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 --- 60m; --- 25m;
- Lokalni put
- Važniji putevi koji nisu javni
- Ulice u naseljima
- Ostali putevi koji nisu javni
- Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom (Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
- Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
- Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2.0km
- Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
- Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
- Žičara

Predlog lokacija za regionalnu deponiju čvrstog otpada, deponiju građevinskog otpada i otpada životinjskog porijekla

6

Lokacija "Goja" dio kat.parc.2/2 KO Metanjac -deponija za građevinski otpad

SIMBOLI:

- Most
- Autobuska stanica
- Željeznička stanica
- Željezničko stajalište
- Benznska stanica
- Ostali prelazi
- Heliodrom
- Sakralna arhitektura
- Koncesiona područja

PLANSKI DOKUMENTI I STUDIJE

- Detaljni urbanistički plan
- Lokalna studija lokacije
- Sportsko rekreativne površine van urbanog jezgra
- Park - šuma - Obrov
- Turizam
- Ušće
- Lozna Luka
- Granica stalnog rezervata divljači
- Rezervat divljači

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

REŽIM UREĐENJA za lokacije u Bistričkoj dolini

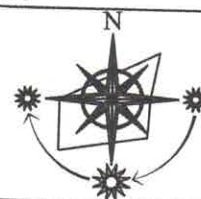
INVESTITOR

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



Razmjera

R 1:25000

Broj lista

02.6

ACIJA 3

AVIAČ

LOKACIJA 2

LOK

L1

RIJEKA BISTRICA

K.O. Voševac

Gubavača

Lozna Luka



B

LEGENDA

-  Zona izmjena
-  Granice lokacija u Bistričkoj dolini
-  Granica zahvata PUP-a
-  Opštinska granica
-  Državna granica
-  Granica generalne urbanističke razrade
1 Bijelo Polje
7 Bistrica

SAOBRAĆAJ:

-  Magistralna saobraćajnica
-  Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 --- 60m; --- 25m;
-  Lokalni put
-  Važniji putevi koji nisu javni
-  Ulice u naseljima
-  Ostali putevi koji nisu javni
-  Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom
(Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
-  Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
-  Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
-  Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2.0km
-  Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
-  Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
-  Žičara

SIMBOLI:

-  Most
-  Autobuska stanica
-  Željeznička stanica
-  Željezničko stajalište
-  Benznska stanica
-  Ostali prelazi
-  Stalni granični prelazi
-  Prekogranična saradnja
-  Heliodrom

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Saobraćaj

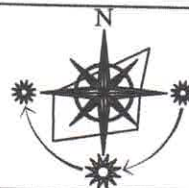
INVESTITOR

VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera



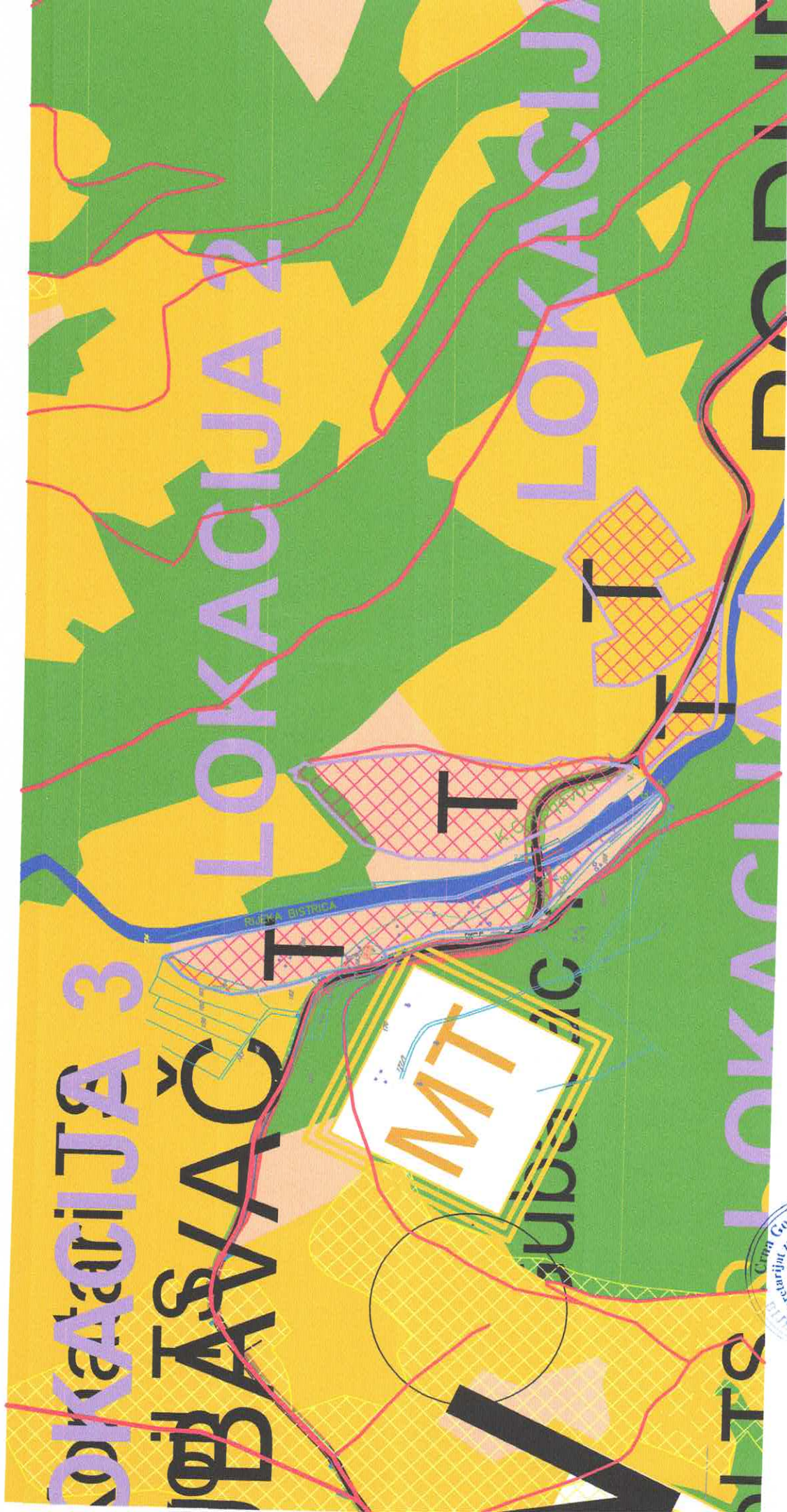
Razmjera

R 1:25000

Broj lista

03.6

46





LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
 - Granica zahvata PUP-a
 - Opštinska granica
 - Državna granica
 - Granica generalne urbanističke razrade
1 Bijelo Polje
7 Bistrica
 - Sekundarni lokalni centar
 - Ostala naselja
 - Magistralna saobraćajnica
 - Zaštitni pojasevi obilaznog puta M-21 --- 60m; --- 25m;
 - Lokalni put
 - Važniji putevi koji nisu javni
 - Ulice u naseljima
 - Ostali putevi koji nisu javni
 - Željeznička pruga Beograd-Bar sa infrastrukturnim i pružnim pojasom
(Zakon o željeznici Sl.list RCG, br. 27/2013)
 - Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-80 (Š=50,0m)
 - Koridor trase petlja autoput - Bijelo Polje V-60 (Š=50,0m)
 - Koridor autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase) L=2,0km
 - Zona uticaja autoputa (sa varijantama idejnog rješenja trase)
 - Osovina planiranog lokalnog puta (preuzeto iz Glavnog projekta)
 - Žičara
- ### HIDROTEHNIKA
- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
 - PLANIRANA VODOVODNA MREŽA
 - GLAVNI CJEVOVOD POSTOJEĆI
 - GLAVNI CJEVOVOD PLANIRANI
 - REGULISANI VODOTOK
 - POSTOJEĆA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE
 - PLANIRANI OBODNI KANAL ZA ATMOSFERSKE VODE (U SKLOPU OBILAZNE SAOBRAĆAJNICE)
 - PLANIRANA KANALIZACIJA ZA ATMOSFERSKE VODE
 - POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA
 - REZERVOAR
 - Izvor vode preko 1000 L/s
 - Izvor vode od 100-1000 L/s
 - Izvor vode od 10-100 L/s

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Hidrotehnička infrastruktura za lokacije u Bistričkoj dolini

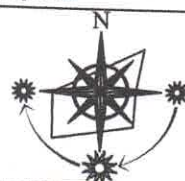
INVESTITOR

VLADA CRNE GORE

OBRADIVAČ

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG
PLANIRANJA I URBANIZMA

Oznaka sjevera

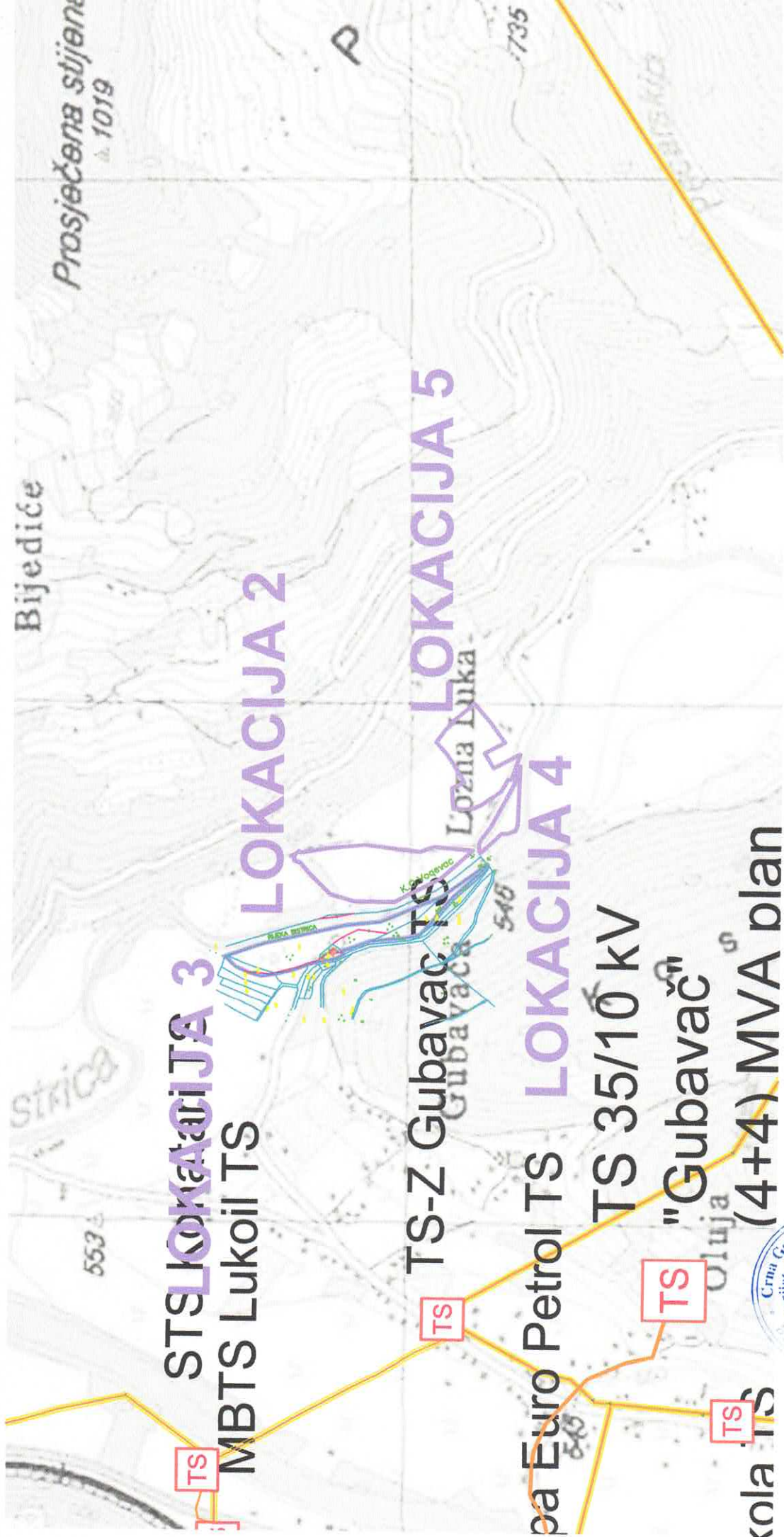


Razmjera

R 1:25000

Broj lista

04.6





LEGENDA

- Granice lokacija u Bistričkoj dolini
- Granica zahvata PUP-a
- Opštinska granica
- Državna granica

ELEKTROENERGETIKA

- TS 110/35kV
- TS 110/35kV PLAN
- TS 35/10kV
- TS 35/10kV PLAN
- TS 10/0.4kV

- Elektrovod 110kV postojeći
- Elektrovod 110kV PLAN
- Elektrovod 35 kV postojeći
- Elektrovod 35 kV plan
- Elektrovod 10kV postojeći
- Elektrovod 10kV koji se ukida

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE

Plan elektroenergetske infrastrukture za lokacije u Bistričkoj dolini

INVESTITOR	Oznaka sjevera
VLADA CRNE GORE	
OBRAĐIVAČ	Razmjera
MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA	R 1:25000
	Broj lista
	05.6



Broj: UP/I-03-041/26-14/3

Cetinje, 30. 01. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj 06/5-332/25-811/6-231 od 30.12.2025. godine, dostavljen ovom organu od strane Ministarstva kulture i medija, i zaveden pod brojem UP/I-03-041/26-14/1 od 27.01.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, na osnovu čl. 62 stav 2, a u vezi sa čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

Pisarnica: Služba za zajedničke poslove				
Primijeno: 05.02.2026				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP/I-03	06	332/25-811/6-231		

Odbija se zahtjev Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj 06/5-332/25-811/6-231 od 30.12.2025. godine, dostavljen ovom organu od strane Ministarstva kulture i medija, i zaveden pod brojem UP/I-03-041/26-14/1 od 27.01.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, zbog nenadležnosti.

Obrazloženje

Upravi za zaštitu kulturnih dobara je od strane Ministarstva kulture i medija, dostavljen zahtjev Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, broj 06/5-332/25-811/6-231 od 30.12.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-14/1 od 27.01.2026. godine, za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.

Uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da u predmetnom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara. Dalje, u odnosu na popis dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima ove Uprave, u okviru planiranog područja do danas nisu evidentirani lokaliteti od značaja, s tim što je potrebno naglasiti da područje opštine Bijelo Polje nikada nije u potpunosti arheološki rekognoscirano.

U toku realizacije izgradnje objekta, potrebno je poštovati odredbe čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), koji propisuju obaveze ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na slučajno otkriće – nalaze od arheološkog značaja.

Imajući u vidu navedeno, kao i odredbe člana 102 stav 1 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), kojima se propisuje da Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje konzervatorske uslove za izradu konzervatorskog projekta za

sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom **kulturnom dobru** i na pokretnom **kulturnom dobru**, zaključuje se da ovaj organ nije nadležan za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.

Članom 62 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), je propisano da „kad javnopravni organ primi podnesak za koji nije nadležan, a ne može da utvrdi koji je javnopravni organ, odnosno sud nadležan za postupanje po podnesku, donijeće, bez odlaganja, rješenje kojim će odbiti podnesak zbog nenadležnosti i dostaviti ga stranci”.

Na osnovu izloženog, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

DIREKTORICA
Petra Zdravković
Dr Petra Zdravković



Dostaviti:

- Opština Bijelo Polje - Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora;
- u spise.



Crna Gora
Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za poljoprivredu
Sektor za vodoprivredu

Adresa: Ul. N. Merdovića bb,
84000 Bijelo Polje, Crna Gora
tel: +382 (50) 484 – 220
fax: +382 (50) 484 – 020
www.poljoprivreda@bijelopolje.co.me

Br:20-319/25-1267/1

02.02.2026.godine

Sekretarijat za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje u postupku izdavanja vodnih uslova radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta za bungalove, pomoćne objekte i montažne kućice na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač koja se graniči sa rijekom Bistricom u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.7/14 i Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine („Sl. List CG“, broj 96/22), na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) Člana 114 i 115 Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 02/17, 080/17, 084/18), člana 71. Stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list Crne Gore“ br.2/18, 34/19, 38/20, 050/22, 84/22), člana 94 stav 1 tačka 5 Statuta Opštine Bijelo Polje i člana 3, stav 2 tačka 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokale uprave-Opštine Bijelo Polje (Sl.list.CG – opštinski propisi br.16/19, 25/19, 34/21, 6/22, 7/23, 31/22, 7/23, 11/23), donosi:

RJEŠENJE **O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA**

UTVRĐUJU SE Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje u postupku pripreme tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl.list CG“- opštinski propisi, br. 7/14), Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl.list CG“-opštinski propisi, br.96/22) sledeći vodni uslovi:

1. Glavni projekat mora biti urađen kod registrovane organizacije u skladu sa važećim propisima i normativima za ovu vrstu objekata, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i u skladu sa ovim uslovima.
2. Tehnička dokumentacija potrebna za izdavanje vodnih uslova treba da sadrži:
 - u zavisnosti od karakteristika lokacije i planiranog objekta, može sadržati i stručne analize, elaborat ili idejno rešenje kojim se sagledava uticaj objekta na vodni režim i vodnog režima na objekat, hidrološku obradu vodotoka, proračun mjerodavnih proticaja i oscilacije vodostaja ukoliko se u postupku izrade tehničke dokumentacije utvrdi postojanje povećanog rizika.“
 - Naziv investitora i njegovo sjedište,
 - Preglednu situaciju i ostale grafičke priloge u pogodnoj razmjeri
 - Tehničke uslove izvođenja radova u okviru kojih treba dati mjere koje će se sprovoditi kako bi se obezbijedio nesmetani tok rijeke i kako bi se rijeka zaštitila od zagađivanja.
 - Predmjer i predračun radova
 - Potvrdu o registraciji organizacije koja je uradila projektnu dokumentaciju i ovlašćenog odgovornog projektanta
 - podatke o načinu snabijevanja vodom, obezbeđenju vode za tehnološke potrebe i sakupljanju, odvođenju, prečišćavanju i ispuštanju svih vrsta otpadnih voda, kao i podatke o recipijentu u skladu sa pozitivno-pravnim pripisima koji definišu ovu oblast.
3. Projektant je obavezan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržava odredaba člana 10 Zakona o vodama Crne Gore, odnosno da se poštuje zaštitni pojas od 10 metara, propisan za vode od lokalnog značaja, i da se u potpunosti primjenjuju zabrane i ograničenja propisane članom 141 Zakonom o vodama Crne Gore

vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 027/07, Službeni list Crne Gore“, br. 073/10, 032/11, 047/1, 048/15, 052/16, 055/16, 02/17, 080/17, 084/18) koje se odnose na zabranjene radnje na vodnim objektima i vodnom dobru.

4. Po potrebi, a u skladu sa vrstom planiranog objekta i karakteristikama terena i vodotoka, prilikom izrade tehničke dokumentacije obezbijediti odgovarajuće geodetske, geološke, hidrološke ili hidrogeološke podloge i druge istražne radove u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG“, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Sl. list RCG“, br. 68/23) i drugim pozitivno pravnim propisima koji definišu ovu oblast.

5. Izgradnjom objekta ne smije se narušiti stabilnost korita i obala vodotoka, niti uzrokovati bilo kakav negativan uticaj na postojeće objekte, infrastrukturu, vodni režim ili stečena prava korisnika nizvodno i uzvodno.

6. Zabranjeno je odlaganje građevinskog materijala, otpada i privremeno zauzimanje korita i obala vodotoka tokom izvođenja radova.

7. Površinske i atmosferske vode sa parcele moraju se prikupljati i odvoditi na način kojim se ne mijenja prirodni režim oticanja prema vodotoku, ne uzrokuje erozija obala i ne vrši zagađenje predmetnog vodotoka.

8. Da se od nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine pribavi mišljenje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja planiranih radova na životnu sredinu, u skladu sa važećim propisima.

9. Projektnim rješenjem obezbijediti da se ne pogoršavaju uslovi sanitarne zaštite i da se ne utiče negativno na ekološki status voda i stanje životne sredine.

10. Nakon izrade tehničke dokumentacije, investitor je dužan da ovom organu podnese zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

11. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ukoliko u tom roku nije podnjet zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Sekretarijatu za poljoprivredu Opštine Bijelo Polje obratio se Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje zahtjevom za izdavanje vodnih uslova, u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br. za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač koja se graniči sa rijekom Bistricom, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Sl.list CG“- opštinski propisi, br. 7/14), i Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje („Sl.list CG“, br.96/22).

Kako u zahtjevu za izdavanje vodnih uslova Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, nije naveo vrstu objekta za koji se pribavljaju vodni uslovi od strane ovog organa pozvan je Mahmutović Kenan, kako bi se izjasnio za koju vrstu objekta se pribavljaju Vodni uslovi.

Na usmenoj javnoj raspravi održanoj u prostorijama ovog sekretarijata Mahmutović Kenan je izjavio da se Sekretarijatu za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, obratio zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističko-ugostiteljskog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 166/1 KO Gubavač, na tom dijelu zemljišta planiram da radim bungalove, pomoćne objekte, montažne kućice. Katastarska parcela se nalazi u Gubavču rijeka je udaljena oko 20 metara. Upoznat sam sa pozitivno-pravnim propisima koju regulišu ovu oblast , pa izgradnju predmetnog objekta planiram da izgradim u skladu sa njima.

Predmetna katastarska parcela neposredno se graniči sa vodotokom rijeke Bistrice, koja predstavlja vodu od lokalnog značaja, te je u konkretnom slučaju bilo neophodno sagledati uticaj planirane izgradnje na vodni režim, kao i uticaj vodotoka na planirani objekat, u skladu sa važećim propisima iz oblasti voda.

Uz zahtjev je dostavljen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekat, br. 06/5-332/25-811/2-231 od 30.12.2025. godine na osnovu kojih je izvršena analiza planirane namjene prostora, položaja objekta u odnosu na vodotok, kao i potencijalnih rizika koji mogu nastati usljed izvođenja radova i korišćenja objekta u zoni neposrednog uticaja na vodno dobro.

Razmatrajući predmetni zahtjev, ovaj organ je cijenio da se radi o stambenom objektu, koji po svojoj namjeni ne predstavlja objekat sa povećanim rizikom po vode, ali da sama činjenica da se parcela neposredno graniči sa vodotokom zahtijeva propisivanje odgovarajućih vodnih uslova radi zaštite korita i obala vodotoka, očuvanja prirodnog vodnog režima, sprečavanja erozije, zagađenja i ugrožavanja stečenih prava nizvodnih i uzvodnih korisnika.

U tom smislu, vodni uslovi su utvrđeni tako da: obezbijede poštovanje zaštitnog pojasa vodotoka, u

u skladu sa članom 10 Zakona o vodama Crne Gore, kojim je za vode od lokalnog značaja propisan zaštitni pojas u širini od 10 metara, spriječe izvođenje zabranjenih radnji na vodnom dobru i vodnim objektima, u smislu člana 141 Zakona o vodama, onemoguće narušavanje stabilnosti korita i obala vodotoka, promjenu prirodnog režima oticanja i pojavu negativnih uticaja na postojeće objekte, infrastrukturu i vodni režim.

Ovaj organ nije propisao obavezu izrade prethodne studije, idejnog rješenja ili druge stručne analize, kojima bi se detaljnije sagledao uticaj planiranog objekata na vodni režim, odnosno uticaj vodnog režima na planirani objekat, nije propisao obaveznu hidrološku obradu vodotoka, proračun mjerodavnih proticaja i oscilacije vodostaja, već je ostavljena mogućnost da se takva dokumentacija zahtijeva po potrebi i u zavisnosti od karakteristika terena, vodotoka i planiranog objekta, odnosno ukoliko se u postupku izrade tehničke dokumentacije ili po ocjeni stručnih lica utvrdi postojanje povećanog rizika po vodni režim ili bezbjednost objekta. Što se tiče pitanja odvodnja površinskih i atmosferskih voda, propisano je da se iste moraju prikupljati i odvoditi na način kojim se ne mijenja prirodni režim oticanja prema vodotoku, ne uzrokuje erozija obala i ne vrši zagađenje predmetnog vodotoka takođe, u skladu sa propisima iz oblasti zaštite životne sredine, investitor je obavezan da od nadležnog organa pribavi mišljenje o potrebi izrade elaborata procjene uticaja planiranih radova na životnu sredinu, ukoliko se za to steknu zakonski uslovi.

Imajući u vidu navedeno, kao i odredbe članova 114 i 115 Zakona o vodama („Službeni list Crne Gore“, br. 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 02/17, 80/17 i 84/18), odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Bijelo Polje u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba taksirana sa 3.00 € administrativne takse na žiro račun br. 550-7016777-13 Budžeta opštine Bijelo Polje podnosi se preko ovog organa.

DOSTAVLJENO,

- strankama,
- u spise predmeta,

OBRADILA,

Binasa Hubanić
Binasa Hubanić

SEKRETAR,

Kemal Alić
Kemal Alić





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: 03-332/25-1844/2

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

12.01.2026. godine
Crna Gora
OPŠTINA BIJELO POLJE
Pisarnica - Služba za zajedničke poslove 3

Primljeno:	15. 01. 2026			
Org. jed.	vid. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	332/25	811/3		

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije br. 06/5-332/25-811/3-231 od 29.12.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Mahmutović Kenana D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 166/1 KO Gubavač.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/25-811/3-231 od 29.12.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za rekonstrukciju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 166/1 KO Gubavač.

Vodovodna mreža HDPE Ø63mm prolazi u blizini parcele za koju se izdaju uslovi, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 166/1 Ko Gubavač. Priključenje izvesti u postojećoj šahti za smještaj vodomjera gdje treba predvidjeti i vodomjer. 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 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 ne postoji za ovaj dio naselja. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore). Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti **Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine.**

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

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

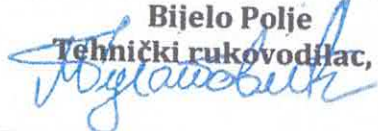
Tehnička obrada

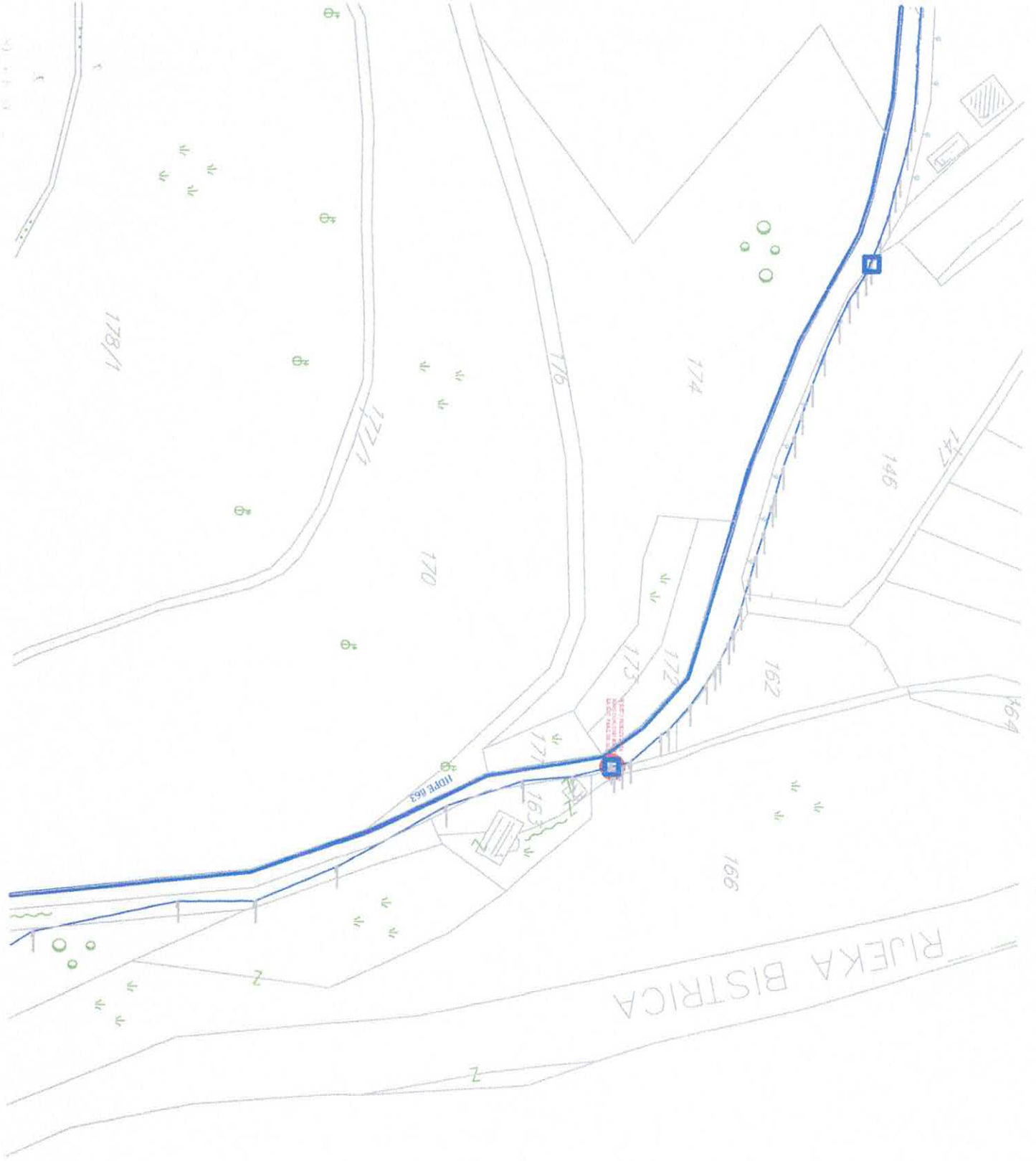

Tomović Radoš dipl.inž. građ.

M.P.

D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



K



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

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

Br: 14-332/25-626/1

15.01.2026. godine

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

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova veza akt broj 06/5-332/25-811/5-231 od 30.12.2025.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 14-332/25-626 od 30.12.2025.godine veza akt broj 06/5-332/25-811/5-231 od 30.12.2025.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 06/5-332/25-811/2-231 od 29.12.2025.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora na katastarskoj parceli broj 166/1 KO Gubavač i važe samo u slučaju da su riješeni pravno-imbivinski odnosi. Uslovi su sledeći:

Priključenje objekta izvršiti na lokalni put Gubavač-Bistrica kat.parcele br.732 KO Gubavač:

- 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.

Radi izdavanje 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, riješenim pravno-imbivinskim odnosima, u suprotnom zahtjev će biti odbijen.

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


Duško Ružić
sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-11625/2025

Datum: 25.12.2025.

KO: GUBAVAČ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/25-811/1-231, , za potrebe , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 77 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto		Obim prava
6028000001975	CG-SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CG PODGORICA Podgorica		SOPSTVENIK - POSJEDNIK 1/1

Parcele							
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod
166	1		2 1	JOĆE PAŠNJAK	2	1998	3.40
166	1		2 1	JOĆE PAŠNJAK	4	13095	13.10

Ukupno

15093 16.49

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: 9

Madžgalj

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/446-DJ

Datum: 26.12.2025.



Katastarska opština: GUBAVAČ

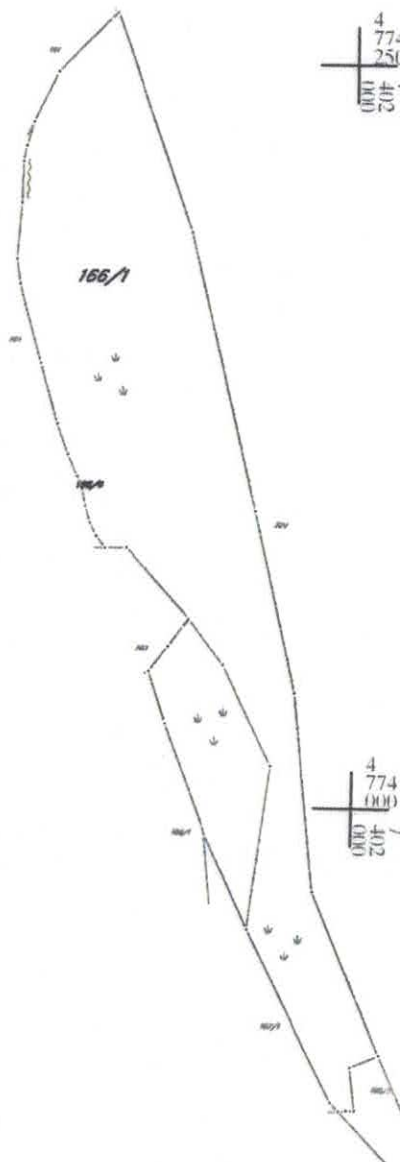
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcela: 166/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



Ovjerava
Službeno lice: