

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Broj: 06/4-332/26-829/25-2 Bijelo Polje, 28.01.2026.god	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje , na osnovu člana 143 stav 2 i stav 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/25, 28/25, 49/25) i podnijetog zahtjeva Eparhije budimljansko – nikšićke Berane izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br.4220/1 i 4221 KO Bijelo Polje u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje - Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14 i „Sl.list CG“, 96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Eparhija budimljansko – nikšićka Berane
6	POSTOJEĆE STANJE	
	U posjedovnom listu 2300 – prepis, katastarska parcela br.4220/1 KO Bijelo Polje upisana je kao voćnjak 4.klase površine 2946 m ² , a katastarska parcela br.4221 KO Bijelo Polje upisana je kao šume 5.klase površine 1136 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Katastarske parcele br.4220/1 i 4221 KO Bijelo Polje u zahvatu su Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, koje je sastavni dio Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje, u zoni na kojoj je planirana pretežna namjena stanovanje malih gustina (SMG).	

	U okviru stanovanja malih gustina kao pretežne namjene mogu se graditi objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika i područja i to: - trgovine i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji u prizemljima i mezaninima stambenih objekata; - objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti, objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; - objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara, zaposlenih); - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa tehničkim propisima. U okviru ove namjene nema udruživanja UP u cilju izgradnje većeg objekta od dozvoljenog, nego samo u cilju ispunjenja planskih parametara. Ne mogu se formirati UP manje od 300 m². TIP 1 - veličina urbanističke parcele min. 300 m², maksimum 600 m² - maksimalna spratnost tri (3) etaže - nadzemne - maksimalni indeks izgrađenosti $i_i=1,0$ - maksimalni indeks zauzetosti $i_z=0,3$ Za izgrađene objekte: Tamo gdje su veće parcele, katastarske ili već formirane urbanističke, a ne mogu se formirati dvije UP, može i drugi objekat u skladu sa ukupnim parametrima (1 objekat max. 500 m² GBP). Kada su dva objekta na parceli, međusobna udaljenost objekata je min. četiri metra.
7.2.	Pravila parcelacije
	Veličina urbanističke parcele na koju se računaju urbanistički parametri je minimum 300 m ² , a maksimum 600 m ² .
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija: regulaciona linija poklapa se sa granicom katastarske parcele. Građevinska linija je na rastojanju 5,0m od regulacione linije prema putu označenom katastarskom parcelom br.4730 KO Bijelo Polje. Prema obilaznici – magistralnom putu građevinska linija je na rastojanju od 15m računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 2,5m od granica susjednih parcela.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

	Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća: Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja. Zaštita od požara: Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 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).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo individualnih stambenih objekata (okućnice - SMG stanovanje) - ZO U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored. U starim naseljima, gdje su zgrade uglavnom postavljene na regulacionu liniju, na zelenim površinama između kuća, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. U djelovima grada, gdje su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da budu prepoznatljivije i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvjetnica. U okviru individualnog stanovanja neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina, u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja, namjene šireg prostora itd.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG“ 49/10, 40/11, 44/17) posebno članovi 87 i 88.

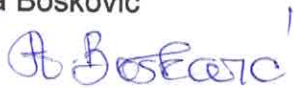
	U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25, 92/25, 160/25).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama ("Sl.list.RCG", br.27/07, i „Sl.list CG“ 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 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
	Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom. Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda.

	Dalekovod 220 kV: širina koridora min 30 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10 kV: širina koridora min 5 m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400 kV, 220 kV i 110 kV (min. 25 m od DV 110 kV, odnosno 30 m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el.energetске objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min. 5 m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekata u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih uslova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine. Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: -Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) -Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta -Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Priključenje predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu projektovati prema tehničkim uslovima DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja, broj 03-332/26-9/2 od 26.01.2026.godine, koji čine sastavni dio ovih uslova.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Parcele se priključuju na put označen katastarskom parcelom br.4730 KO Bijelo Polje, a shodno tehničkim uslovima br.14-332/26-11/1 od 16.01.2026.godine, Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Bijelo Polje.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturu mrežu: Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormara ili direktno do TK ormara postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cijevi 110mm, odnosno PE cijevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. Takođe koristiti sledeće sajtove: -sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/; -sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i -adresu web portala http://ekinfrastuktura.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 ormar ili direktan priključak za individualni objekat).
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. 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 jula temperature vazduha rastu.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br.4220/1 i 4221 KO Bijelo Polje
	Površina urbanističke parcele	min 300 – max 600m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,00
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	500m ² (sa najviše četiri zasebne stambene jedinice)
	Maksimalna spratnost objekata	Tri nadzemne etaže
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Objekat može imati podrumski dio ako ne postoje smetnje geotehničke ili hidrotehničke prirode. Površina ovih etaža ne ulazi u obračun urbanističkih parametara. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi za stambene etaže 3,50m a za poslovne etaže 4,50m. Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno ispod kosog ili zaobljenog krovišta. Najveće moguće dimenzije potkrovlja određene su visinom nadzidka od 1,60m, te visinom sljemena krovišta od 4,5m mjerenih od gornje kote podne konstrukcije potkrovlja.	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta. Prema Pravilniku o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim

		simbolima, normativi za parkiranje u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja za opštinski centar Bijelo Polje za osnovne grupe gradskih sadržaja su: 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); 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);
	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. U izgradnji objekta treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. 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.
	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 - Arhivi	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: Aleksandra Bošković 	
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 DOO Vodovod "Bistrica" iz Bijelog Polja, broj 03-332/26-9/2 od 26.01.2026.godine, Saobraćajno tehnički uslovi br.14-332/26-11/1 od 16.01.2026.godine, Sekretarijata za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, Opštine Bijelo Polje. Uslovi br.03/01-541/2 od 21.01.2026.godine – Uprave za saobraćaj Podgorica.



28000000016



105-919-85/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-85/2026

Datum: 14.01.2026

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.06/4-332/26-829/1, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2300 - 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
4220	1		41 153	19/04/2013	OBROV	Voćnjak 4. klase NASLJEDE		2946	15.91
4220	1		41 153	19/04/2013	OBROV	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		2856	19.71
4220	2		41 153	19/04/2013	OBROV	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		878	6.06
4220	3		41 153	19/04/2013	OBROV	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		1496	10.32
4221			41 153		OBROV	Sume 5. klase NASLJEDE		1136	3.07
								9312	55.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002336910	'EPARHIJA BUDIMLJANSKO-NIKŠIČKA' BERANE MANASTIR ĐURĐEVI STUPOVI Berane	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).



Madžgalj Rajko, dipl pravnik

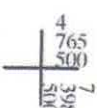
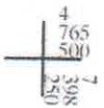
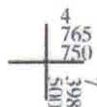
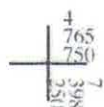
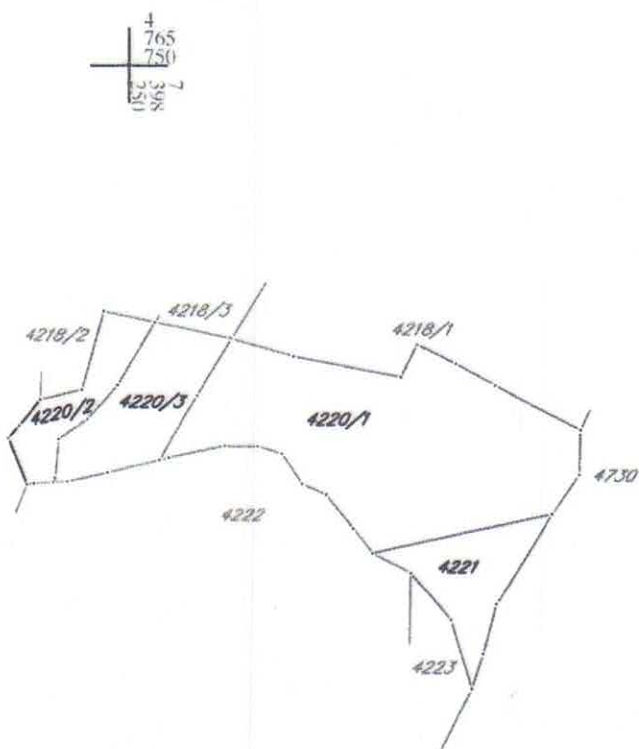
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/26-2/S-DJ
Datum: 15.01.2026.



Katastarska opština: BIJELO POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 4220/1, 4220/2, 4220/3, 4221

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



Ovjerava
Službeno lice:



D.O.O.
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

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

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

Pisarnica: Služba za zajedničke poslove

Prisilnica: 27.01.2016				
Primljeno:	27.01.2016			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	332/16	829/6		26

26.01.2026. godine

Broj: 03-332/26-9/2

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

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06/4-332/26-829/25-5 od 16.01.2026. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **Eparhija budimljansko - nikšićka Berane D.O.O. Vodovod „BISTRICA“**, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na kat. parc. br. 4220/1 i 4221.**

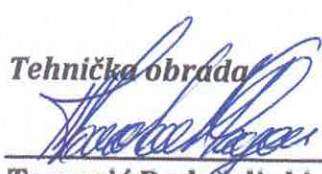
U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/4-332/26-13/3 od 16.01.2026.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. 4220/1 i 4221.

Vodovodna mreža ne postoji za ovaj dio naselja.

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.

Tehnička obrada


Tomović Rados dipl.inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



Br: 14-332/26-11/1

16.01.2026. godine

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

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova veza akt broj 06/4-332/26-829/25-4 od 14.01.2026.godine

Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/26-11 od 14.01.2026.godine veza akt broj 06/4-332/26-829/25-4 od 14.01.2026.godine, na osnovu člana 17 stav 1 tačka 1 i stav 2 istog člana i člana 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno tehnički uslovi se izdaju na osnovu nacrtu uslova broj 06/4-332/26-829/25-2 od 13.01.2026.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora na katastarskoj parceli broj 4220/1 i 4221 KO Bijelo Polje. Uslovi su sledeći:

Priključenje objekta izvršiti na lokalni put Bijelo Polje-Obrov kat.parcele br.4730 KO Bijelo Polje:

- 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-imovinski 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



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:03/01-541/2
Podgorica, 21.01.2026.godine

Crna Gora				
OPŠTINA BIJELO POLJE				
Pisarnica - Služba za zajedničke poslove 1				
Primljeno:	23.01.2026			
Org. jed.	Uprava za saobraćaj	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
OG	334/26	829/7		

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora

PREDMET: Eparhija budimljansko – nikšićka Berane – saobraćajno – tehnički uslovi

OBJEKAT: Katastarske parcele br.4220/1 i 4221KO Bijelo Polje opština Bijelo Polje

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Bijelo Polje – **Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora** br.06/4-332/26-829/25-3 od 14.01.2026.godine., za potrebe Investitora **Eparhija budimljansko – nikšićka Berane**, zaveden u Upravi za saobraćaj br.03/01-541/1 od 20.01.2026. godine., radi propisivanja saobraćajno -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarske **parcele br.4220/1 i 4221KO Bijelo Polje opština Bijelo Polje** u zahvatu GUR-a - PUP-a Bijelo Polje, a shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora („Sl list CG“ br.19/25, 28/25 i 49/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće;

Katastarske parcele br.4220/1 i 4221KO Bijelo Polje opština Bijelo Polje saobraćajnu povezanost mogu da ostvare preko lokalne saobraćajnice koja je već priključenja na magistralni put.
Priključenje prilaznih puteva na javni put vrši se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a ako to nije moguće priključenje se vrši direktno na javni put ako za to postoje saobraćajno – tehnički uslovi, odnosno saobraćajni priključak nema štetne posljedice za nesmetano i bezbjedno odvijanje saobraćaja na javnom putu. Direktno priključenje se vrši na lokalni put i saobraćajno tehničke uslove treba da propiše Sekretarijat za stambeno – komunalne poslove i saobraćaj opštine Bijelo Polje.

OBRADIO:

Načelnik u Odeljenju za
izdavanje dozvola i saglasnosti
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić

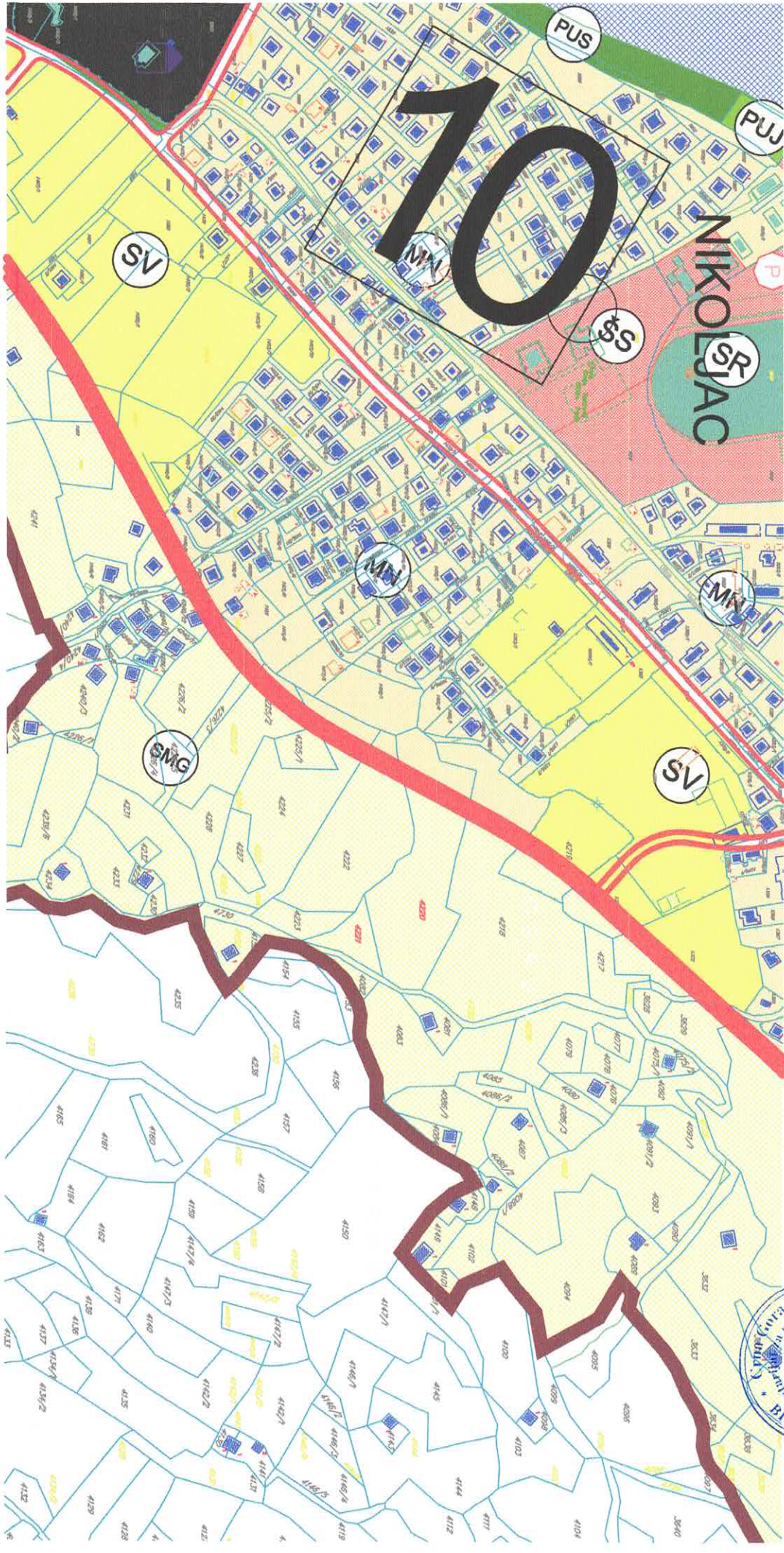
DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



DIREKTOR
Radomir Vuksanović



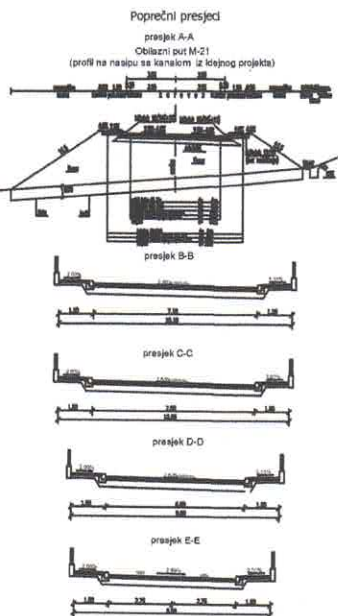


NIKOLJAC



LEGENDA:

	MAGISTRALNI PUT POSTOJEĆI
	LOKALNI PUT
	GRADSKA OBLAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA POSTOJEĆI
	GRADSKA OBLAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA PLANIRANA
	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNE ULICE
	PRISTUPNE ULICE POSTOJEĆE
	PJEŠAČKE POKRETNOSTI
	ZASTITNI POJASEVI OBLAZNOG PUTA M-21 (od 4 i do 70 Zakon o putovima BiH i RCO, dr. 4204)
	ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BANIJA INFRASTRUKTURNI I PRUŽNI POJASEVI (Zakon o Željezničkom prijevozu, br. 270/09)
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BUELO POLJE VAR 1-7 L=58 420M
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PED VAR 2-2 L=58 890M
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PED VAR 2-3 L=58 800M
	KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BUELO POLJE VAR 1-7 Š=400M
	KORIDOR TRASE PRUGE BUELO POLJE-BERANE-PED VAR 2-2 I V2 Š=400M
	AUTOBUSKA STANICA
	ŽELJEZNIČKA STANICA
	STANJEŽIŠTE ŽELJEZNIČKO
	BENZINSKA PUMPA
	JAVNA PARKING GARAJA
	HELIDROM



GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE BIJELOG POLJA PLAN

ODLUKA O DONOŠENJU
OP. P. o. Bijelo Polje
100.02-720
od 05.10.2014. godine

PROJEKTOVANJE I PROJEKTOVANJE
Dimitar I. Petrović

Dimitar I. Petrović

GRANIČNA GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA

NARUČILAC	OPŠTINA BUELO POLJE
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT PLANET CLUBSTER
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA Sadržaj
UKLJUČENJE	mr. Jadrinka Popović, dipl. ing. arh. urb. Antonio Jovanović, Vege, arhitekta
ODGOVORNI PLANER	Zoran Dadić, dipl. ing. grad.
datum: mart 2014. god.	R: 1:5000 list br: 7



LEGENDA:

	MAKISTRALNI PUT POSTOJEĆI
	LOKALNI PUT
	GRADSKA OBILAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA POSTOJEĆA
	GRADSKA OBILAZNICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA PLANIRANA
	GRADSKA ULICA KAO DIO DRŽAVNOG PUTA
	GLAVNA GRADSKA ULICA
	SABIRNA ULICA
	PRISTUPNE ULICE
	PRISTUPNE ULICE POSTOJEĆE
	PLESADNE POVRŠINE
	ZASTITNI POJASNOV OBLAZNOG PUTA M-21 (Plan 4 i dan 70 Zakon o putevima BiH i m. r. c. 4204)
	ŽELJEZNIČKA PRUGA BEGRAD-BAR SA INFRASTRUKTURNIM I PRUŽNIM POJASOM (Zakon o ŽELJEZNIČKOJ SIJALICI, br. 270215)
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BIJELO POLJE VAR 1-7 L=58.430M
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEČ VAR 2-2 L=58.890M
	IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-GRANJE-PEČ VAR 2-3 L=58.500M
	KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-GRANJE-PEČ VAR 1-7 58-430M
	KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEČ VAR 2-2 I VZ 2-3-430M
	AUTOBUSKA STANICA
	ŽELJEZNIČKA STANICA
	STAJALIŠTE ŽELJEZNIČKO
	BENZINSKA PUMPA
	JAVNA PARKIRNO GARAŽA
	HELICODROM

LEGENDA:

	Elektrovod 220kV Postojeći
	Elektrovod 110kV Postojeći
	Elektrovod 110kV Plan
	Elektrovod 55kV Postojeći
	Elektrovod 35kV Plan
	Elektrovod 35kV Ukidanje
	Elektrovod 10kV Postojeći
	Elektrovod 10kV Plan
	Elektrovod 10kV Ukidanje
	TS 110/55 Plan
	TS 35/10kV Postojeći
	TS 35/10kV Plan
	TS 10/5.4 kV Postojeći
	TS 10/5.4 kV Plan
	Raslobozna postrojenja 10 kV Plan

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
BIJELOG POLJA

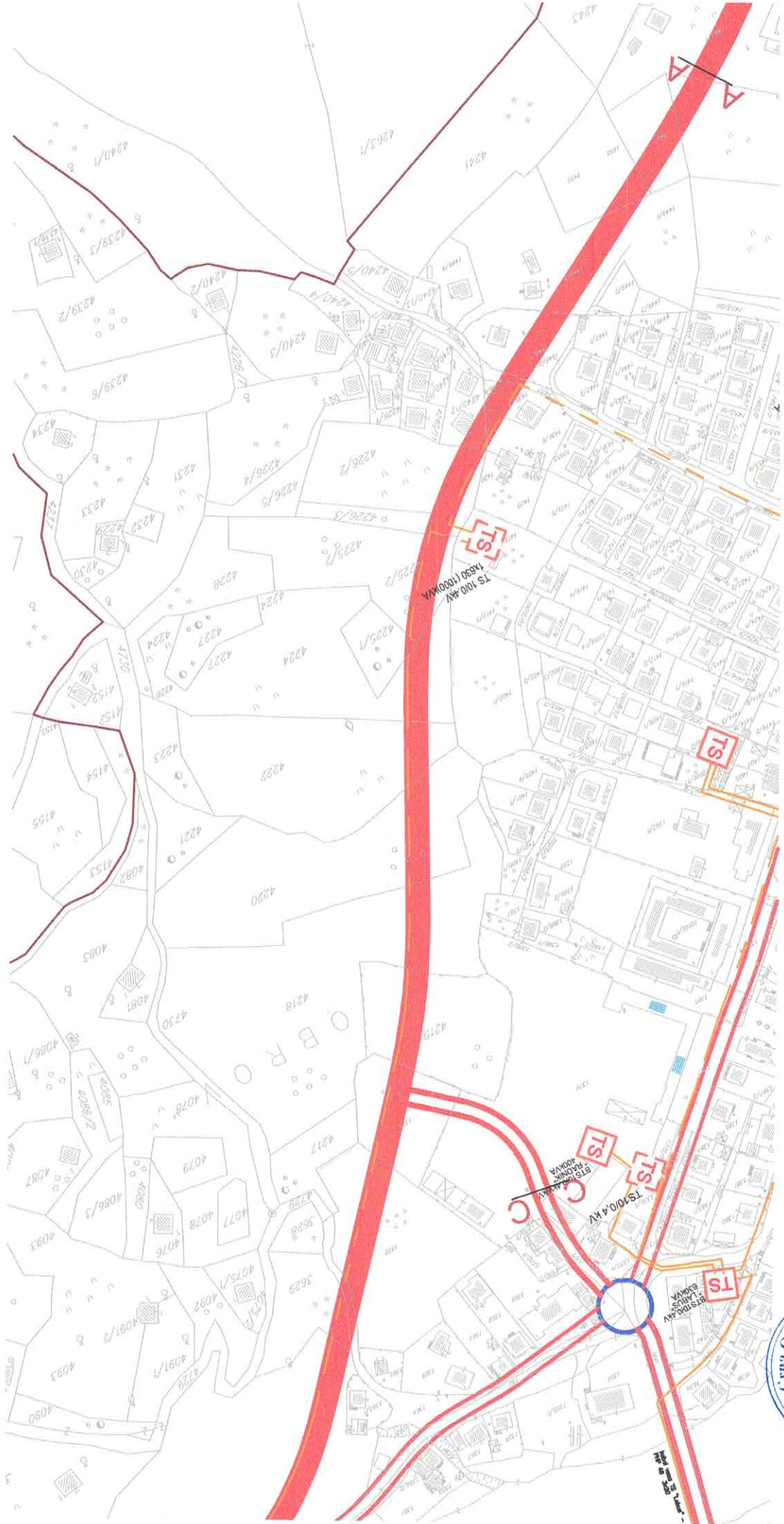
PLAN

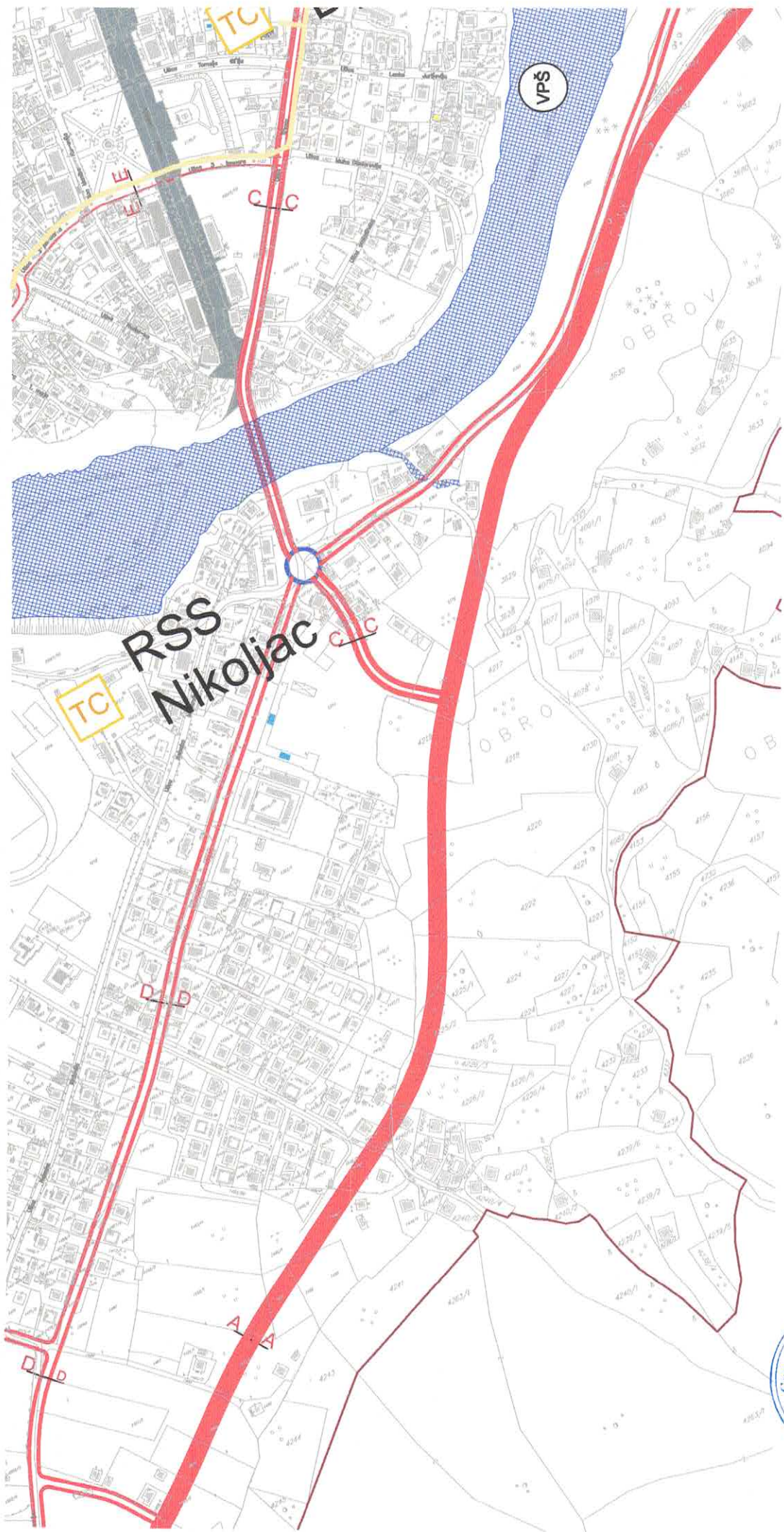


GRUPA O DOVOŠENJE
PEP-a Bijelo Polje
BR. 62 - T2
od 16.03.2014.godine
PRIJEDLOGNA SKUPŠTINE
Bijelo Polje
Antonić Jovanović

GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA

NARUČILAC	OPĆTINA BIJELO POLJE
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT PLANET CLUSTER
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA Elektroenergetika
UKLOP ODILAC TIMA	mr. Jasmin Popović, dipl. ing. arh. i urb. Antonić Jovanović, arh. i urb.
ODGOVORNI PLANER	Nada Delić, dipl. ing. arh.
datum: mart 2014 god.	R 1:5000 list br. 9





- | | |
|--|--|
| | MAGISTRALNI PUT PORTUGIĆ |
| | LOKALNI PUT |
| | GRADSKA OBLAZNICA KAD DIO DRŽAVNOG PUTA PORTUGIĆA |
| | GRADSKA OBLAZNICA KAD DIO DRŽAVNOG PUTA PLANIRANA |
| | GRADSKA ULICA KAD DIO DRŽAVNOG PUTA |
| | GLAVNA GRADSKA ULICA |
| | SABIRNA ULICA |
| | PRISTUPNE ULICE |
| | PRISTUPNE ULICE POSTOJEĆE |
| | PJEŠAČKE POVRŠINE |
| | ZABITNI POJASEVI OBLAZNOG PUTA M-21 60m 25m
(stan 4 i dan 10 Zaron e putu m 8 i tal R02, br 4006) |
| | ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR SA INFRASTRUKTURNIH I PRUŽNIH POJASOM
(stan 4 i dan 10 Zaron e putu m 8 i tal R02, br 270718) |
| | IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE PJEVLJAV BIJELO POLJE VAR 1-7 L=56,420M |
| | IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANKEPEC VAR 2-2 L=18,650M |
| | IDEJNO RJEŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANKEPEC VAR 2-3 L=55,503M |
| | KORDOR TRASE PRUGE PJEVLJAV BIJELO POLJE VAR 1-7 6+42M |
| | KORDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANKEPEC VAR 2-2 L V2 3=6+800M |
| | AUTOBUSKA STANICA |
| | ŽELJEZNIČKA STANICA |
| | STAJALIŠTE ŽELJEZNIČKO |
| | BEZNAKUPNA PUMPA |
| | JAVNA PARKING GARAJA |
| | HELICODROM |

PLAN HIDROTEHNIČKE MREŽE : MREŽE KOMUNALNIH OBJEKATA

-

- GLAVNI CEVOVOD POSTOJEĆI
- GLAVNI CEVOVOD PLANIRANI

- GRANICA ZONE: max. sniženje u gravitaciji
- GRANICA ZONE: max. sniženje u gravitaciji

KANALIZACIONA MREŽA - ORIJENTACIONE TRASE

- [illegible]



**GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
BIJELOG POLJA**

PLAN



ODLUKA O DOKOŠENJU
PULPa - Bijelo Polje
Br. 02 - 728
od 06.03.2014.godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Džemal Ljubić

Althya lutea

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE		
NOBILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER	
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA hidrotehničke infrastrukture		
RUKOVODILAC TIMA	mr Jodanika Popović, dipl ing arh urb. Antonio Jansana Vego, inžinjer		
ODGOVORNI PLANER	Nataša Novović, dipl int grad		
datum: mart 2014 god.		B. 1-5000	list br. B

