



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-5611/8

Podgorica, 13.10.2025. godine

AD "Jekon"

BIJELO POLJE

Ul. Muniba Kučevića br.9

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-5611/8 od 13.10.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površini namijenjenoj za centralne djelatnosti, na parceli UP 162, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu **Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br.11/18), opština Bijelo Polje.**



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Bojana Radović

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-5611/8 Podgorica, 13.10.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva AD „Jekon“ iz Bijelog Polja , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta na površini namijenjenoj za centralne djelatnosti, na parceli UP 162, koja se sastoji od katastarskih parcela broj: 1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore – opštinski propisi“, br.11/18), opština Bijelo Polje.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	AD „Jekon“ iz Bijelog Polja
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarska parcela 1065 KO Bijelo Polje, nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – izmjene i dopune, u opštini Bijelo Polje. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u listu nepokretnosti 363-prepis KO Bijelo Polje: na katastarskoj parceli 1065/1, upisano je: - zgrade u trgov. ugost. i turiz., površine 346 m² - zgrade u trgov. ugost. i turiz., površine 400 m² - zemljište uz privrednu zgradu, površine 344 m² na katastarskoj parceli 1065/2, upisano je: - zemljište uz privrednu zgradu, površine 72 m² Ne postoje evidentirani tereti i ograničenja. Prema grafičkom prilogu 05. "Namjena površina-Layout1" na katastarskoj parceli 1065 KO Bijelo Polje, su evidentirani postojeći objekti.	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Urbanistička parcela UP 162, koju čine katastarske parcele broj: 1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone-izmjene i dopune, nalazi se u okviru površina za <u>centralne djelatnosti (CD)</u>. Površine za centralne djelatnosti CD Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi i: - <i>ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;</i> - <i>trgovacki (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;</i> - <i>poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl.;</i> - <i>privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;</i> - <i>komunalno-servisni objekti javnih preduzeca i privrednih društava koji služe potrebama područja.</i> Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi: - <i>stambeni objekti i poslovni apartmani;</i> - <i>objekti i mreže infrastrukture;</i> - <i>parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;</i> - <i>stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.</i> Max.spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene CD – centralne djelatnosti dati su u tabelarnim i grafičkim prilogima. Minimalno rastojanje objekta CD – centralnih djelatnosti od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele. Izuzetak predstavljaju objekti tržnica na lokacijama Nove i Stare pjece, koji su predviđeni za nadgradnju i rekonstrukciju do regulacione linije i kojima nije potrebna saglasnost vlasnika susjednih parcela. Parametri i uslovi izgradnje na površinama za CD – centralne djelatnosti Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Mogu se graditi i: - <i>ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista - hoteli;</i> - <i>trgovacki (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;</i> - <i>poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl.;</i> - <i>privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;</i> - <i>komunalno-servisni objekti javnih preduzeca i privrednih društava koji služe</i>

potrebama područja.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca;
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Max.spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene CD

– centralne djelatnosti dati su u tabelarnim i grafičkim prilogima.

Minimalno rastojanje objekta CD – centralnih djelatnosti od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele. Izuzetak predstavljaju objekti tržnica na lokacijama Nove i Stare pjece, koji su predviđeni za nadgradnju i rekonstrukciju do regulacione linije i kojima nije potrebna saglasnost vlasnika susjednih parcela.

Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl.list CG 64/17)

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i građenja objekata javnoj upotrebi, stambenim i stambeno-poslovnim objektima, koristiti važeći "Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom"

Prilikom izrade tehničke dokumentacije i građenja ugostiteljskih objekata i objekata za smještaj turista – hotela, potrebno se voditi važećim "Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata".

Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl.list CG 64/17)

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela UP 162, se sastoji od katastarskih parcela broj: 1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – izmjene i dopune, Opština Bijelo Polje.

Na grafičkom prilogu 06a. "Parcelacija, regulacija i nivelacija-Layout1" prikazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Tačke granice UP 162

RB	X	Y
3451	7398252.52	4766299.11
3452	7398259.58	4766298.34
3453	7398259.49	4766297.89

3455	7398262.58	4766292.46
3456	7398262.03	4766289.13
3457	7398263.24	4766288.93
3458	7398276.48	4766287.07
3459	7398278.943	4766286.709
3460	7398285.111	4766327.195
3461	7398284.287	4766330.025
3462	7398281.592	4766331.221
3463	7398281.567	4766332.721
3464	7398266.869	4766332.474
3465	7398261.82	4766332.544
3467	7398252.457	4766308.09
3468	7398253.35	4766307.98
3469	7398255.28	4766306.61
3470	7398253.89	4766302.14

Parcelacija i regulacija

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela ili dijelova katastarskih parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je parcelacija iz prethodnog plana kao i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Vodio se računa da se parcelacija vrši po granicama katastarskog vlasništva, kako prilikom formiranja jedne tako i prilikom udruživanja više kat.parcela u jednu veću urbanističku parcel, osim prema saobraćajnicama gdje je uobičajeno da granica urbanističke parcele ide do granice trotoara - regulaciona linija RL.

Sve urbanističke parcele imaju nesmetan pristup sa javne površine (*pretežno kolski pristup, a u vrlo malom dijelu pješački pristup*).

Ovim planom urbanističke parcele su obilježene jedinstvenim brojevima (*od 1 do N*), i to za svaku zonu posebno a zone su markirane velikim brojevima (*od 1 do 4*). Na grafičkom prilogu "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u prilogu "06d. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".

Za svaku urbanističku parcelu utvrđena je namjena koja je usklađena sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima"

Napomena: U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Definisane su regulacione linije (RL) kao i građevinske linije (GL) uz magistralu, za koje se preporučuje da budu linije na koje se postavlja objekat i koje predstavljaju liniju do koje se može graditi.

Međusobna rastojanja novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama (*građevinske linije prema susjedu*) definisana su u zavisnosti od tipa i namjene urb.parcele.

Postojeći – zatečeni objekti koje "kači" građevinska linija se zadržavaju do privođenja urb.parcele namjeni, tj.do početka građenja novog objekta.

	Na postojećim objektima na dijelu urb.parcele na kome je dozvoljena gradnja (<i>iza zadate građevinske linije</i>) moguća je nadgradnja / rekonstrukcija do max.zadatih urbanističkih indikatora. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija (RL) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Građevinska linija (GL) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Nivelacija i vertikalni gabarit Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi kao i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama. Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi: • za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; • za stambene etaže do 3.5 m; • za poslovne etaže do 4.5 m; • za specijalne namjene objekata (<i>prizemlja hotela, tržnica I sl.</i>) od 6m do 7m u zavisnosti od tipa namjene objekta koju će procijeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a; • izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. i suteran, prizemlje, sprat-(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran), P (prizemlje), Pv (visoko prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje). Vertikalni gabarit objekta je određen definisanom spratnošću objekata (<i>zbir podzemnih i nadzemnih etaža</i>) i maksimalnom dozvoljenu visinom objekta koja se

izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Ukoliko se u centralnim gradskim zonama planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Na grafičkom prilogu 06a. "Parcelacija, regulacija i nivelacija" prikazane su građevinske linije.

Koordinate građevinskih linija

GRADJEVINSKE LINIJE SVE TACKE		
RB	X	Y
923	7398032.452	4766219.347
924	7398027.474	4766231.174
925	7397886.489	4766158.94
926	7397900.881	4766165.349
927	7397908.44	4766174.35
1526	7399308.134	4767031.103

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima-Dio6

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Prirodne karakteristike

Topografija prostora

Prostor zahvata Plana predstavlja ravnu do blago nagnutu tersu lijeve obale Lima. Prostor je sa sjevera ograničen uzvišenjem zvanim Džafića brdo, sa juga i jugoistoka rijekom Lim a sa zapada se širi ka prostoru definisanu DUP-om Ciglana. Teren se pruža u blagom nagibu prema rijeci izuzev u dijelu neposredno iznad glavne pješačke ulice gde se u nešto strmijem nagibu penje od kote nmv 577 do kote nmv 592 (tzv. *Gornji i Donji dio grada*). Značajan nagib se javlja u dijelovima zahvata iznad

magistrale, odnosno oko željezničke pruge. Uz rijeku Lim dominantni su strmi zaseci.

Inženjersko geološke karakteristike

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) rađenoj za potrebe Revizije GUP-a Bijelog Polja ovaj prostor je obilježen sa 4 kategorije:

I2 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava spaleozojskog porijekla sa glinom pjeskovnom i pjesak sitnozrni prašinst. Malo zaglinjen sa uklopcima šljunka - nagib terena 5-10o, stabilan, nosivost 20N/cm².

II1 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava pleozojskog porekla sa glinom pjeskovitom i prašinstom, sitnozrni pesak. Malo zaglinjen i šljunkovit - nagib terena 5o, stabilan, nosivost 20N/cm².

III2 - glina, pjesak i prašina koja se smjenjuje sa šljunkom, terasni otseci, aluvijalni, deluvijalni, proluvijalni i barski sedimenti različitog petrografskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-150, uslovno stabilni i stabilni tereni nosivosti 20N/cm².

IV3 - pjesak, šljunak, glina sa neravnomjernom granulacijom smjenom različitog petrografskog sastava, paleozojskog porjekla, jako izražene anizotropije u pogledu sastava i fizičko mehaničkih svojstava stjena poleozojskog porekla jako izraženog anizijskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-40o, nestabilni tereni nosivosti 12-20N/cm².

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta čitav prostor Detaljnog urbanističkog plana je u zoni potresa jačine VIIo MCS.

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, rađenih za potrebe izrade tadašnjeg GUP-a a koji su korišteni i za potrebe izrade PUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (*do podine*) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > K_d > 0,47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9o MCS

Hidrološke karakteristike

Najznacajniji hidrografski objekat predstavlja rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče srednjim tokom, dužinom 40 km, proticajem 70,2 m³/sek. Maksimalni vodostaji i kolicina vode su u decembru i maju, a minimalni u septembru i oktobru. Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

Područje Opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu s tim što u višim djelovima (*na visinama preko 1.000 mnv*) prelazi u planinsku. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima, dok se u višim djelovima javljaju dva klimatska pod-tipa:

umjereno hladna i vlažna klima s toplim ljetima (*na visinama od 1.000 mnv do 1.500mnv*) i vlažna borealna klima – veoma hladne zime sa puno snijega i svježja ljeta (*na visinama preko 1.500 mnv*).

Temperatura vazduha

Godišnja doba su jasno izražena, pri čemu je jesen toplija od proljeca, što pogoduje

sazrijevanju kultura.

Srednja godišnja temperatura iznosi 9,40 C.

Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,10C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom -0,90C.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja vrijednost 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.

Veci dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (*oktobar-januar*), a minimalne tokom ljeta (*jun-avgust*). To je ograničavajući činitelj u razvoju poljoprivrede, naročito u zonama čija je geološka osnova izgrađena od vodopropustljivih krečnjackih stijena.

Za područje opštine Bijelo Polje obimnije sniježne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Sniježni pokrivač traje oko pet mjeseci. Srednja godišnja suma padavina je 920 mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8 mm, a najmanja u avgustu 55,1 mm.

Vlažnost vazduha

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%.

Vjetrovi

U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistocnog i sjeveroistocnog 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.

Obezbjedivanje zaštite od seizmičkih razaranja

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Obezbjedivanje zaštite od požara

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima, propisima i pravilnicima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21, 03/23);
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list CG“, br.8/93)
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87);

	• Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10 i 48/15). • Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71); • Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71); • Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71). <u>Mjere zaštite na radu</u> Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Mjere zaštite životne sredine Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine. Smjernice za preduzimanje mjera zaštite - zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; - isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; - za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: - Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); - Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); - drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993). Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o

tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Uslovi za odvoz i distribuciju otpada

Odlaganje otpada u okviru parcela koje su u funkciji individualnog stanovanja je u individualnim posudama po normativu jedna posuda na jedno domaćinstvo.

U okviru objekata višeporodičnog stanovanja VPŠ odlaganje otpada je u zajedničkim kontejnerima po normativu 0.08m³ posude po domaćinstvu.

Za sve parcele u okviru ostalih DUP-om planiranih namjena površine za postavljanje kontejnera moraju se obezbediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namjenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz izradu projektne tehničke dokumentacije.

Odvoz i krajnja distribucija otpada vršiće se u skladu sa lokalnim odlukama.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama:

- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18, 84/24);
- Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16);
- Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19);
- Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07,“ Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).
- Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list CG“, broj 34/24).

Akt broj 03-D-2120/2 od 03.07.2025.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Glavni Grad Podgorica.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Urbanistička parcela UP 162 je prema grafičkom prilogu 11. „Pejzažna arhitektura“ planirana za zelenilo poslovnih objekata (ZPO).

Zelenilo poslovnih objekata –ZPO

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE

ZAŠTIĆENE OKOLINE

Mjere zaštite kulturne baštine

Na prostoru **DUP-a „Centralna zona“** registrovani objekti koji predstavljaju zaštićeno kulturno dobro i koji su obrađeni “Studijom zaštite kulturnih dobara” izrađene za potrebe izrade predmetnog DUP-a.

Kao nepokretna kulturna dobra prepoznati su objekti:

- crkve Sv. Petra i Pavla u ulici kneza Mirosla (*I kategorija zaštite, zona 2 plana*)
- džamija u ulici Šukrije Međedovića (*III kategorija zaštite, zona 2 plana*).

Kao spomen obilježja prepoznati su:

- spomen bista Rifatu Burdžoviću
- spomen bista Tomašu Žižiću
- spomenik palim borcima bjelopoljskog sreza.

Vizuelnom prospekcijom prostora u zahvatu planskog dokumenta ustanovljeno je postojanje manjeg broja prostora i objekata kod kojih su očuvane autentični graditeljski i kulturno-istorijski slojevi, te su “Studijom zaštite kulturnih dobara” predloženi objekti i lokaliteti sa potencijalnim kulturnim vrijednostima:

- Zgrada Zavičajnog muzeja Bijelo Polje
- Kuća Gušmirovića sa starom kućom
- Park pjesnika

Potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz Studije zaštite.

Koncept mjera i režima zaštite kulturnog nasljeđa, ima za cilj stvaranje okvira za zaštitu, očuvanje i unapredjenje kulturnog nasljeđa u obuhvatu Plana, dok se smjernicama za implementaciju i sprovođenje plana preciziraju opšti i posebni uslovi koji će se sprovesti kroz planove nižeg reda.

Naročito je potrebno poštovati osnovne konzervatorske principe koji očuvanje kulturnih, ambijentalnih i ostalih vrijednosti obezbjeđuju prvenstveno kroz maksimalno očuvanje prvobitnog, odnosno zatečenog stanja do završetka istraživačkog postupka na osnovu kojeg Uprava za zaštitu kulturnih dobara definiše precizne mjere i način njihovog sprovođenja.

Potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za opstanak kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline i očuvanje njihovog integriteta, kulturno-istorijskih i ambijentalnih vrijednosti, prvenstveno kroz maksimalno uvažavanje njihovih osobenosti, obezbjeđivanjem održivog korišćenja i sprječavanjem aktivnosti kojima se može promijeniti izgled, svojstvo, osobenost, značenje ili značaj kulturnog dobra.

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“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaza 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 članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Obavezno je da se propisane odredbe zakona unesu u sve faze projektne i tehničke dokumentacije.

Kod „Slučajnog otkrića“ potrebno je sprovesti sledeći postupak:

Obaveze pronalazača:

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
- 4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mestom i položajem nalaza u vreme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora:

(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obaveštenja iz prethodnog člana stav 1 tačka 2 ovog zakona:

- 1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
- 2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
- 3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
- 4) o izvršenom uviđaju i preduzetim merama sačini detaljan zapisnik;
- 5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rešenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.

(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.

(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može doneti rešenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.

(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.

(5) Žalba na rešenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rešenja.

(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

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“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). 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

Potrebno je prilikom projektovanja i izvođenja radova (*pogotovo prilikom izgradnje objekata u javnoj upotrebi*) obezbediti nesmetan pristup svakom objektu tako da ga mogu koristiti lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, takođe nivelaciju svih

	pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim "Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom" (Sl.list CG 10 / 13). Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta u javnoj upotrebi. Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, 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 („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 09. „Elektroenergetska infrastruktura“ i prema uslovima nadležnog organa. Na urbanističkoj parceli UP 162, koja se sastoji od katastarskih parcela 1065/1 i 1065/2, u grafičkom prilogu br. 09. „Elektroenergetska infrastruktura“ evidentirano je postojanje trafo stanice (TS 10/0,4 kV). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

	Akt tehničkih uslova broj 30-20-06-2160 od 01.08.2025.god. izdat od strane CEDIS DOO.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 08. „Hidrotehnička infrastruktura” i prema uslovima nadležnog organa. Aktom broj 06-333/25-5611/5 od 24.06.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo „Vodovod Bistrica“ DOO, Opština Bijelo Polje sa zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova. Odgovor nije dostavljen u zakonski predviđenom roku.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 07. „Saobraćajna infrastruktura” i prema uslovima nadležnog organa. Aktom broj 06-333/25-5611/4 od 24.06.2025.god. ovo Ministarstvo se obratilo Sekretarijatu za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, Opština Bijelo Polje sa zahtjevom za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova. Odgovor je dostavljen u zakonski predviđenom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi

	pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br. 12. „Telekomunikacija” i prema uslovima nadležnog organa.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima (“Sl.list RCG”, br.28/93, 42/94, 26/07 i “Sl.list CG”, br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja (“Sl.list CG”, br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 162
	Površina urbanističke parcele	496,64 m ²
	Spratnost	P+2
	Indeks izgrađenosti	1,00
	Indeks zauzetosti	0,30
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Saobraćaj u mirovanju U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima: - stanovanje (na 1000 m2) -----8 pm (lokalni uslovi min6, a max 9 pm); - proizvodnja (na 1000 m2) ----- 10 pm (3-12 pm); - fakulteti (na 1000 m2) ----- 15 pm (5-18 pm); - poslovanje (na 1000 m2) ----- 15 pm (5-20 pm); - trgovina (na 1000 m2) ----- 30 pm (20-40 pm);	

- hoteli (na 1000 m²) ----- 15 pm (10-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 60 pm (20-100 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----12 pm

Na individualnim parcelama potrebno je obezbijeđeno min. jedno parking mjesto po stanu.

Za dozvoljene rekonstrukcije ravnih krovova na postojećim objektima u centru, nedostajući broj parking mjesta može se ostvariti na javnim parkiralištima uz nadoknadu a prema Odluci lokalnog organa uprave.

Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu/podrumu ili prizemlju planiranih objekata.

Garaže u suterenu/podrumu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max . nagiba do 12%.

Parkiranje na sopstvenoj parceli može biti riješeno kao površinsko ili organizovano u višetažnim podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta.

Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl. Bitno je napomenuti da prilikom izrade projektne dokumentacije projektant treba da vodi računa o postojećem spomeniku "Palim borcima" koji treba uvažiti u postojećem gabaritu i poziciji, na način kako je definisano u ovom planskom dokumentu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („*Službeni list CG, br. 9/12*“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Shodno Pravilniku o bližoj sadržini i formi planskog dokumenta, kategorijama namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14)

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Raščišćavanjem pomoćih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva (*pogotovu stambenih blokova višeporodičnog stanovanja*), dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem.

Potrebno je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kroz spratnost objekata (*koja je definisana u poglavlju „1.2 Nivelacija i vertikalni gabarit” ovog Separata*) uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na višeporodičnim stambenim objektima, kao i druge građevinske intervencije na fasadama, osim u slučaju jedinstvene intervencije za sve etaže uz dobijanje prethodne saglasnosti nadležnog organa lokalne samouprave..

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou, pri čemu je potrebno voditi računa da ne dođe do vizuelnog “zagađenja” reklamnim panoima (*veličina, kolorit i broj*), te je potrebno predloge natpisa i panoa prije ugradnje staviti na uvid nadležnom organu lokalne samouprave koji odlučuje o davanju dozvole.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Objekti koji su evidentirani na terenu (*bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole*) a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata kroz posebne opštinske programe i uslove i biće definisano kroz međusobne ugovore.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline.

Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Projekat objekta i projekat spoljašnjeg uređenje i ozelenjavanja prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom.

Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

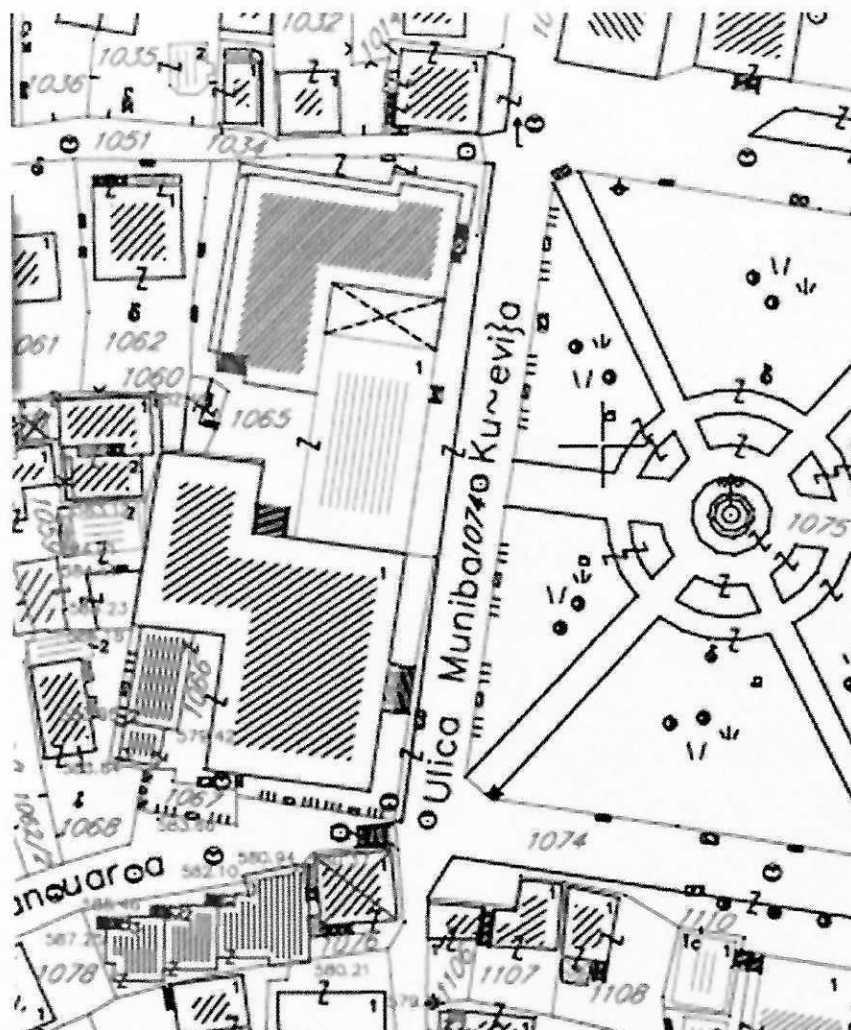
Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim

	rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
	Bojana Radović Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI

	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Akt tehničkih uslova Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2120/2 od 03.07.2025.god. - Akt tehničkih uslova CEDIS DOO, broj 30-20-06-2160 od 01.08.2025.god. - Kopija Plana i list nepokretnosti broj 105-917/25-2/211-DJ i 105-919/25-4133, 4135-uv od 28.08.2025.god. izdat od strane Uprave za nekretnine, PJ Bijelo Polje. - Akt tehničkih uslova Vodovoda Bistrica DOO, broj 03-332/25-1250/2 od 07.07.2025.god. - Akt tehničkih uslova Ministarstva unutrašnjih poslova, Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj 13-236/25-UPI-15571/2 od 08.09.2025.god. - Akt tehničkih uslova Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, Opština Bijelo Polje broj 14-332/25-312/1 od 02.07.2025.god.	
--	--	--



LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka

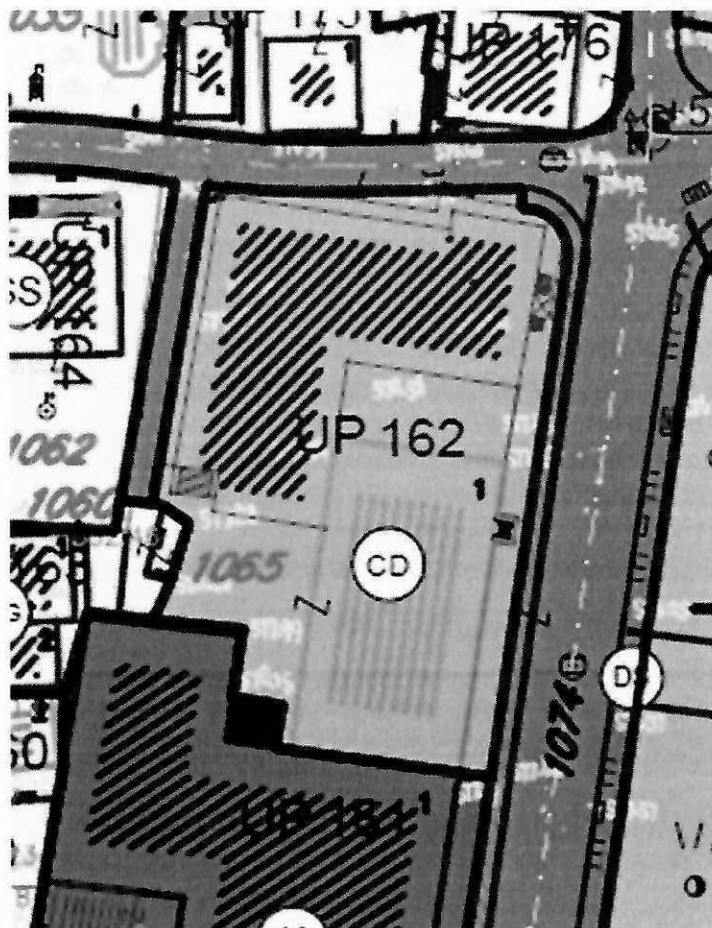
Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivac	Skala
Republički zavod za urbanizam i projektovanje - BiP	R 1:1500
Broj lista	01



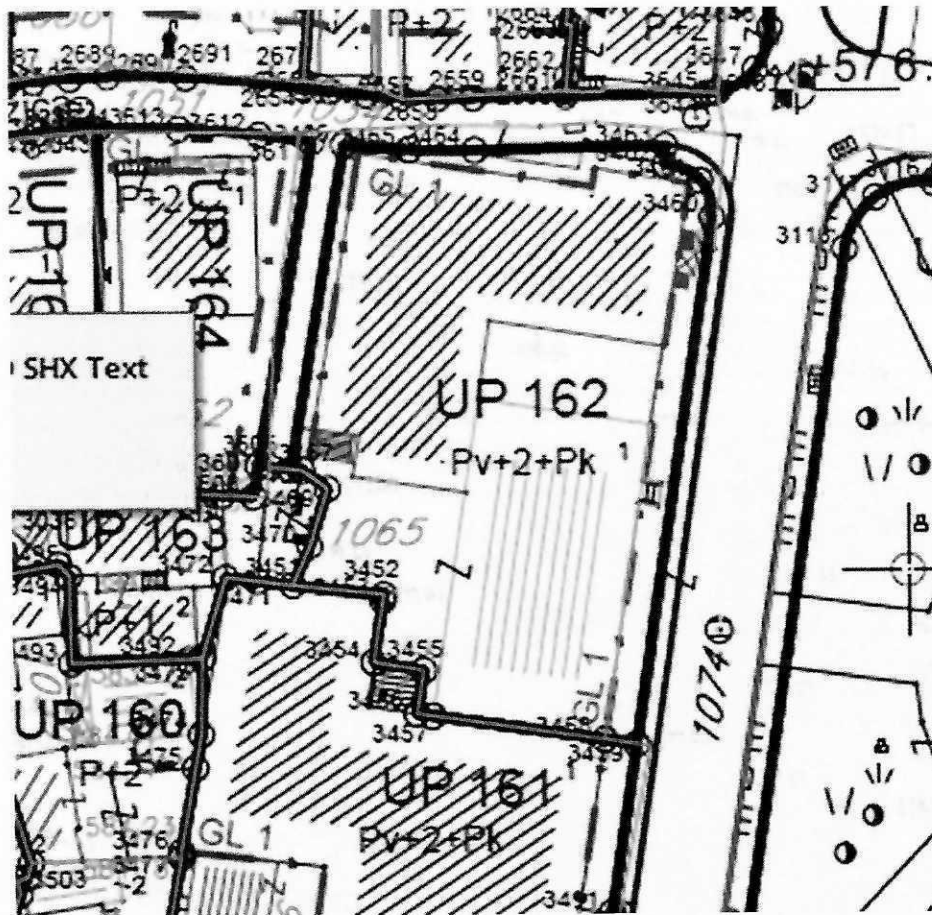


LEGENDA

	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Granica vlasništva - katastarska parcela
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Pomoćni objekti
	Nazivi objekata, ulica, rijeka
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Spratnost objekata
	Zone predviđene za razradu javnim konkursom
	Površine za stanovanje male gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za centralne djelatnosti
	Površine za mješovite namjene
	Površine za turizam - hoteli
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
	Površine za kulturu
	Površine za zdravstvenu zaštitu
	Površine za sport i rekreaciju
	Pojedinačna kulturna dobra
	Površine za vjerske objekte
	Površine za groblja
	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene
	Ostale prirodne površine
	Površine kopnenih voda
	Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Drumski saobraćaj

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Namjena površina	
Investitor Općina Bijelo Polje	Oznaka sjevera
Obradivac Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od Podgorice	Razmjera R 1:1000 Broj lista 05



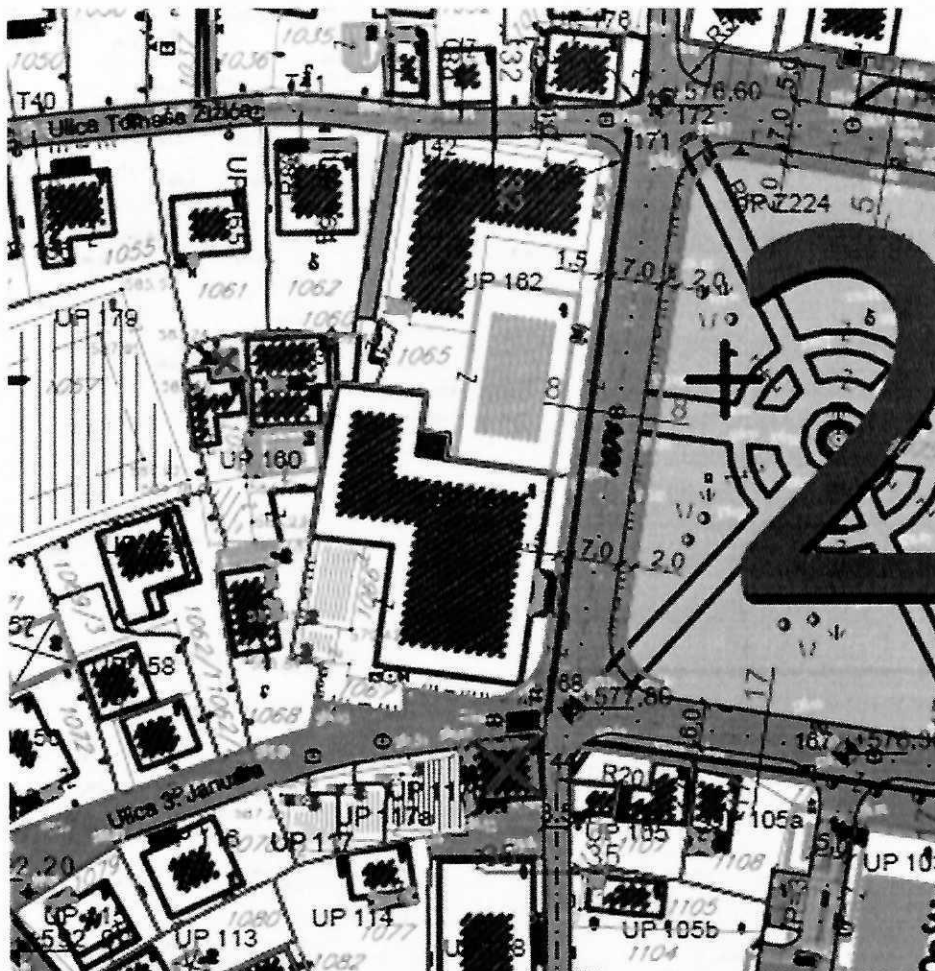


LEGENDA

- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Granice zone
- Broj zone
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka
- Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Spratnost objekata
- Građevinska linija GL0
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL2
- Zone predviđene za razradu javnim konkursom
- Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo
- Vrtanjak
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Autobusko stajalište
- Benzinska pumpa
- Željeznička pruga sa zaštitnom zonom
- Željezničko stajalište

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tackama urbanističkih parcela	
Investitor Opština Bijelo Polje	Oznaka sjevera
Obradivač Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgovora	Skizma R 1:1000 Broj lista 06





LEGENDA

	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana		tram
	granice i broj zone		oznake tangenti saobr.
	granica vlasništva - katastarska parcela		kote saobraćajnice
	oznaka katastarske parcele		nivelaža saobraćajnice
	granica urbanističke parcele		tunel
	oznaka urbanističke parcele		most / podzemni prolaz
	kategorija zaštite prirodne baštine		autobusko stajalište
	planirane saobraćajnice		benzinska pumpa
	nazivi objekata, ulica, rijeka		željeznička pruga
	oznaka presjeka saobraćajnice		željezničko stajalište
	osovine saobraćajnice		javni parking/garaza

Površina zahvata plana 86 ha

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Saobraćajna infrastruktura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obrađivač	Razmjere
Republički zavod za urbanizam i prostovoljevanje - od podgorica	R 1:1000
	Broj lista
	07



LEGENDA

-  Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  Granice zone
-  Broj zone
-  Granica vlasništva - katastarska parcela
-  Oznaka katastarske parcele
-  Postojeći objekti
-  Pomoćni objekti
-  Nazivi objekata, ulica, rijeke
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele
-  Spratnost objekata
-  površine kopnenih voda
-  postojeći vodovod
-  planirani vodovod
-  ukidanje vodovoda
-  PEVG fi 315mm - izveden ali nije preispitivan u granici vodovodnog sistema
-  planirani rezervoar
-  postojeći kanalizacioni vod fekalne kan.
-  postojeće reviziorno okno fekalne kan.
-  planirani kanalizacioni vod fekalne kan.
-  planirano reviziorno okno fekalne kan.
-  smjer odvođenja fekalne kan.
-  postojeći kanalizacioni vod atmosferske kan.
-  postojeće reviziorno okno atmosferske kan.
-  planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
-  smjer odvođenja atmosferske kan.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana
"Centralna zona"
- Bijelo Polje

Hidrotehnička infrastruktura - plan

Opština Bijelo Polje	Uznaka sjevera
Republika Crna Gora	R 1:1500 Broj lista



LEGENDA

-  granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  granice zone
-  broj zone
-  granica vlasništva - katastarska parcela
-  oznaka katastarske parcele
-  postojeći objekti
-  pomoćni objekti
-  Kategorija zaštite prirodne baštine
-  Zone predviđene za razradu javnim konkursom
-  Granica zaštićene parcele
-  Granica urbanističke parcele
-  Spratnost objekata
-  Visinske kote (apsolutne)
-  Mostovi, nadvoznjaci
-  Tuneli, podvoznjaci
-  Kategorija zaštite prirodne baštine
-  Postojeći 10kV elektrovod
-  Planirani 10kV elektrovod
-  10kV elektrovod za uklanjanje
-  Postojeća trafostanica TS
-  Planirana trafostanica TS
-  naziv trafostanica

PLANIRANA OZNAKA PROSJeka ELEKTROVODOVA

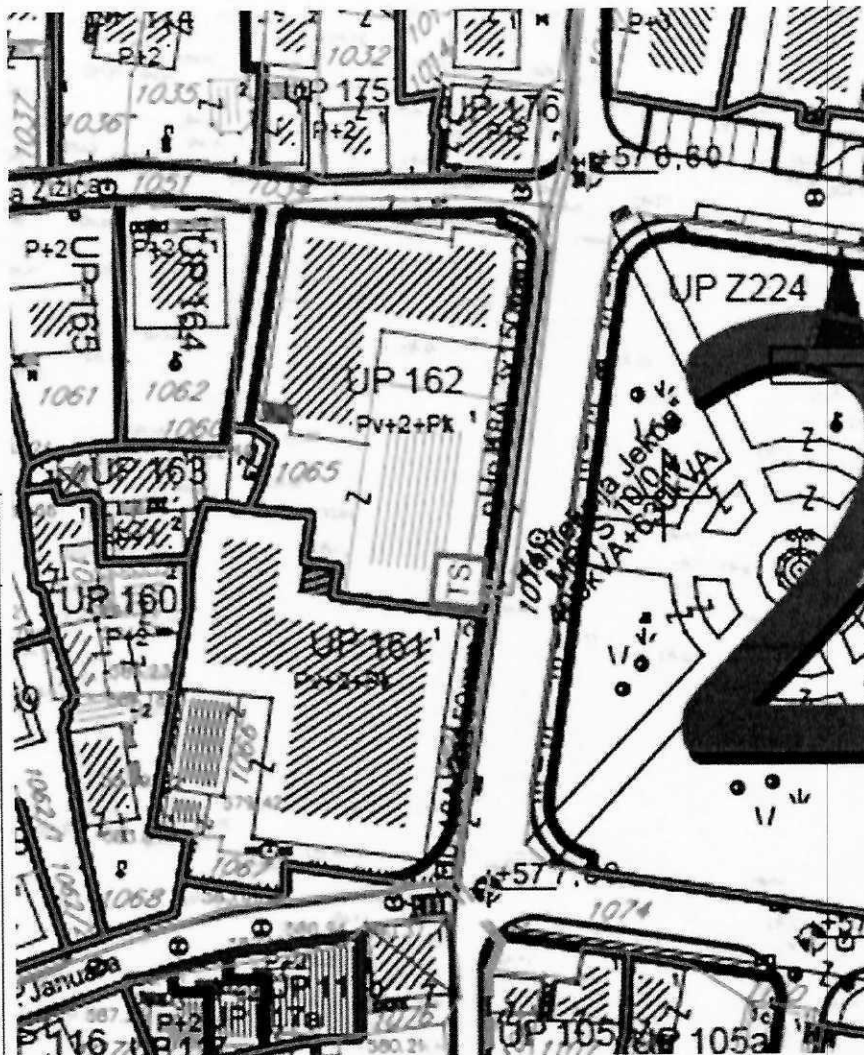
LEGENDA

-  Planirani 10kV elektrovod
-  10kV elektrovod za uklanjanje
-  Postojeća trafostanica TS
-  Planirana trafostanica TS
-  Ambijentalna cjelina
-  naziv trafostanica
-  Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektroenergetska infrastruktura - plan

Investitor	Oslobođeni
Opština Bijelo Polje	Oslobođeni
Projektant	Oslobođeni
Projekat	Oslobođeni
Skala	R 1:1500
Broj lista	09a



	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Granice zone
	Broj zone
	Granica vlasništva - katastarska parcela
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Pomoćni objekti
	Nazivi objekata, ulica, rijeka
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Spratnost objekata
	Zone predviđene za razradu javnim konkursom
	II kategorija zaštite - zeleni pojas
	Telefonska centrala - postojeći elektronski komunikacioni čvor LC Bijelo Polje
	TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektr. komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom
	TK podzemni vod - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa bakarnim kablom
	TK okno - postojeće kablovsko okno
	Planirano TK podzemni vod - planirana elektr. komunikaciona infrastr. sa 4 PVC cijevi 110mm
	Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1.....NO 406

	Spomen obilježje
	Civilna arhitektura
	Sakralna arhitektura
	Ambijentalna cjelina
	Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

**Izmjene i dopune detaljnog
urbanističkog plana
"Centralna zona"
- Bijelo Polje**

Elektronska komunikaciona (Telekomunikaciona) infrastruktura

Izvalitelj	Oznaka sjevera
 Općina Brijuni Polje	
Otvorčad	Razmjera
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podjedinice	R 1:1500 Broj lista 10





LEGENDA

Pejzažno uređene zelene površine

• • • Linearno zelenilo

Zelene površine javne namjene

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Park
- Trg
- Skver
- Uređenje obala
- Park šuma
- Pješačka ulica

Zelene površine ograničene namjene

- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo administrativnih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo vjerskih objekata
- Sportsko-rekreativne površine
- Zelenilo objekata prosvete
- Zelenilo objekata zdravstva
- Zelenilo za tuznam (Hoteli)
- Zelenilo individualnih stambenih objekata



Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Pejzažna arhitektura

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obrađivač	Skala
Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice	R 1:1500
	Broj lista
	11

Primljeno	15-09-2025
Org. jed.	1506/1
Drž. jed.	1506/1
Prilog	1
Vrijednost	

06-333/25-5611/2



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP-15571/2

Podgorica, 08.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-5611/6 od 24.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP-15571/1 dana 27.06.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površini namijenjenoj za centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli UP 162, koju čine katastarske parcele broj: 1065/1 i 1065/2 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Centralne zone", opština Bijelo Polje, po podnosiocu zahtjeva "Jekon" A.D. Bijelo Polje., Broj: 13-236/25-UP-15571/2 od 08.09.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomasevića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-15571/2

Podgorica, 08.09.2025. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA**

Shodno Vašem zahtjevu broj 06-333/25-5611/6 od 24.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem 13-236/25-UP1-15571/2) datu 27.06.2025. godine, kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površini namijenjenoj za centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli UP 162, koju čine katastarske parcele broj: 1065/1 i 1065/2 K.O. Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Centralne zone", opština Bijelo Polje, po podnosiocu zahtjeva "Jekon" A.D. Bijelo Polje.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15) i člana 18 Zakona o privrednom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- **Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, otliv ili istovar...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **izraditi - ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju sredjenaponskih nadzemnih vodova nazivnog napona kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektro-energetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu **OBRADITI ZONE OPASNOSTI I BEZBJEDNOSNA RASTOJANJA SA MJERAMA ZAŠTITE OD POŽARA, KAO I OBAVEZNO PROJEKTOVATI SPOLJNU HIDRANTSKU MREŽU**, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar **PROJEKTOVATI UNUTRAŠNJU HIDRANTSKU MREŽU**.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR



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: saobraćaj@bijelopolje.co.me

Br: 14-332/25-312/1

02.07.2025. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, adresa: IV Proleterske
brigade broj 19, Podgorica

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Veza: veza akt broj 06-333/25-5611/4 od 24.06.2025.godine

Predmet: Obavještenje

Primljeno	09.07.2025
Org. jed.	Jed. za saobraćaj
Red. broj	06-333/25-5611/3
Prilog	
Vrijednost	

Poštovani,

obratili ste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-312 od 30.06.2025.godine, za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za građenje objekta namjene za centralne djelatnosti na UP 162, koja se sastoji od kat. parcela broj 1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone-izmjene i dopune" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br.11/18), investitor AD "JEKON" iz Bijelog Polja. Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko tehničkih uslova.

Obavještavamo vas da je oblast izdavanja saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti regulisana članom 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22). Pošto je predmetna lokacija razrađena planskom dokumentacijom za istu nije potrebno izdavanje saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti.

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, adresa: IV Proleterske
brigade broj 19, Podgorica

- 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



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: 03-332/25-1250/2

07.07.2025. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica
Crna Gora

Disamisa Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 16.7.2025				
Org. led	ISO 435 znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-		5611/5		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije br. 06-333/25-5611/5 od 24.06.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu AD „Jekon“ D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 1065 KO Bijelo Polje.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. 06-333/25-5611/5 od 24.06.2025.godine, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 1065 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø100mm prolazi ul. Muniba Kučevića, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 1065 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjernu šahtu predvidjeti minimalnih unutrašnjih dimenzija 100*100*100cm sa lakim metalnim poklopcem. Vodomjerna šahta treba sadržati prvi i drugi ventil, regulator pritiska i hvatač mulja. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrica“.*





D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

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

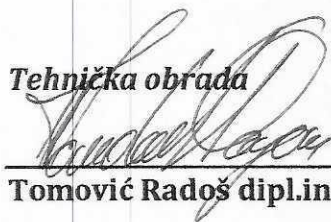
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka : 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Fekalna kanalizacija prolazi ulicom 3 januara gdje treba planirati i priključenje objekta na kanalizacionu mrežu. Priključenje izvršiti na odgovarajuće reviziono okno. Prije početka projektovanja potrebno je utvrditi tačan položaj odgovarajućeg revizionog okna kao i dubinu cijevi u isom. Projektovana kanalizaciona cijev mora biti visočija od dna cijevi gradske kanalizacione mreže. Na priključnoj liniji za odvod otpadnih voda iz objekta predvidjeti ugradnju nepovratnog ventila. Dno priključne cijevi ne smije biti niže od vrha cijevi gradske kanalizacione mreže u revizionom oknu. Na priključnoj liniji predvidjeti taložnik – separator za odvajanje svih masnoća koje mogu dospjeti u gradsku kanalizaciju iz sanitarnih elemenata (kuhinjske sudopere, itd.). Priključnu liniju usvojiti na osnovu hidrauličkog proračuna a maksimalni promjer priključne linije fekalne kanalizacije ne smije biti veći od postojeće gradske kanalizacije za odvod otpadnih voda iz ovog naselja.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

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

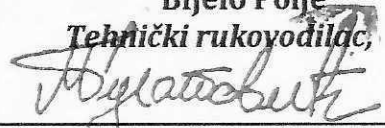
Tehnička obrada

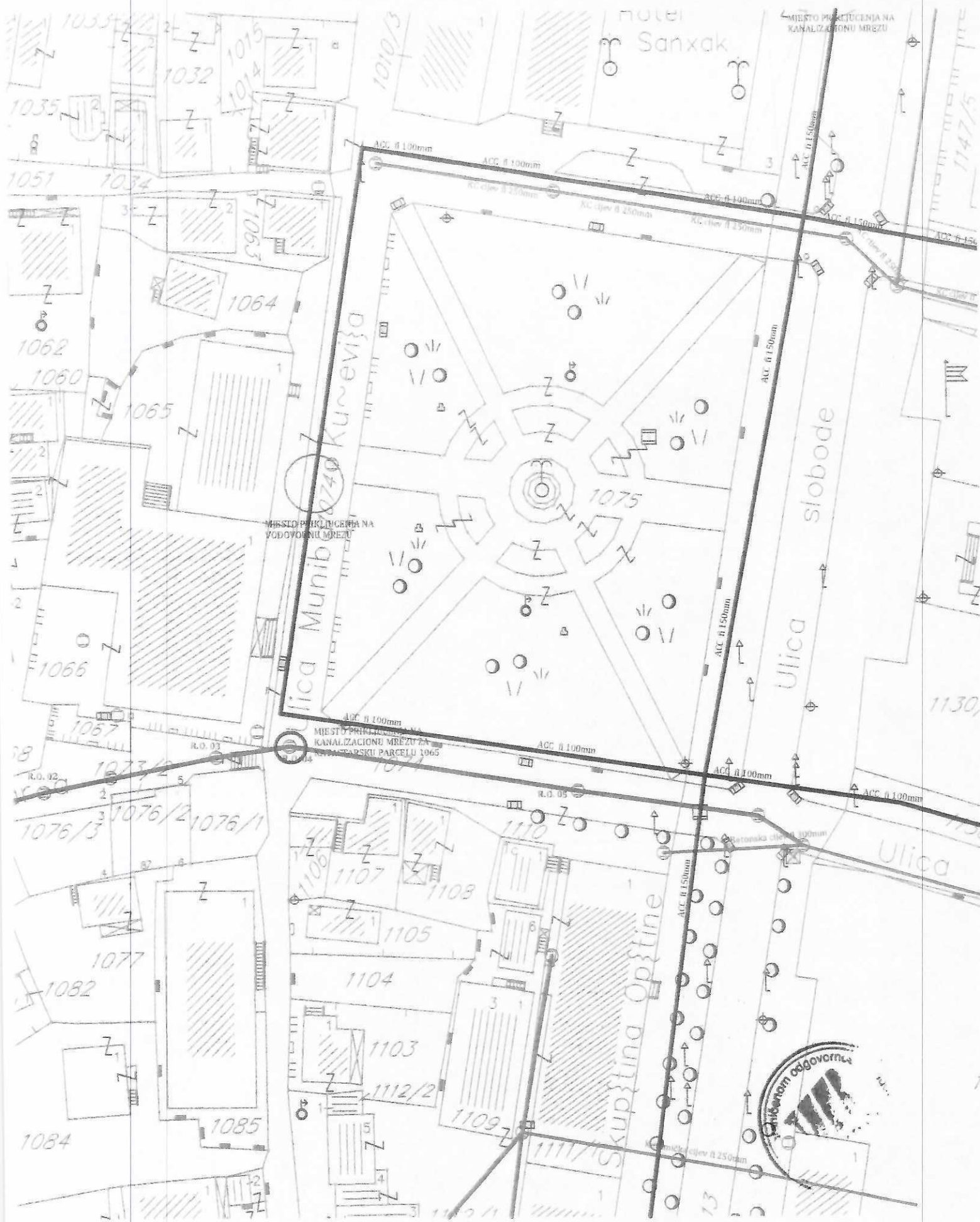

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



Primljeno: 10-09-2025				
Org. ad.	Adresa	Red. broj	Prilog	Vrijednost
CG-333/25-5611/6				



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica B.Polje

Adresa: ul. Slobode, B. Polje
84 000 B. Polje, Crna Gora
Tel/fax +382 050 432 784
Email: bijelopolje@uzn.gov.me

Br. 105-917/25-2/211-DJ
105-919/25-4133, 4135-UV

28.08.2025.godine

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
IV Proleterske brigade br.19, Podgorica

Veza: *Vaš akt br.06-333/25-5611/3 od 24.06.2025.god.*

Poštovani, postupajući po Vašem dopisu, dostavljamo Vam list nepokretnosti
br.363 I 410 KO B.Polje i kopiju plana.

S poštovanjem,



NAČELNIK,
Madžgalj Rajko, dipl.pravnik

Dostavljeno:
-Imenovanom
-a/a

Kontakt osoba:
Madžgalj Rajko
Br.tel.: 067 22 83 44



ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретности

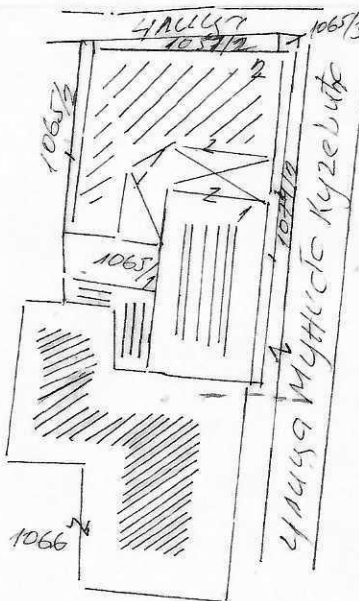
КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

Подручна јединица Б. Поље

Кат. општине Бијело Поље

Власник - корисник А. Ј. Јекон



Редни број списка катастарских такса

Број парцеле	Култура	Класа	Потез - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	д
1051/2	ЗЕМЉИШТЕ УЗ УЛ. БОГОСЛАВ УЛИЦА		ТОМСИЋА ШИНИЋА			9		
1065/1	ЗЕМЉИШТЕ УЗ УЛ. БОГОСЛАВ УЛИЦА		МУНЧИЋА КУЗЕВИЋА		3	46		
	ЗЕМЉИШТЕ УЗ УЛ. БОГОСЛАВ УЛИЦА				4	00		
	ЗЕМ. УЗ АДМ. ЗГ		—Н—		3	44		
1065/2	ЗЕМЉИШТЕ УЗ УЛ. БОГОСЛАВ УЛИЦА					72		
1074/2	ЗЕМЉИШТЕ УЗ УЛ. БОГОСЛАВ УЛИЦА		—Н—			82		
			СВЕТА		12	53		

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

Тврди и овјерава

20-08-2011



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-4133/2025

Datum: 01.07.2025.

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 MINISTARSTVO PROST.PLAN.URB. I DRŽ. IMOVINE BR.06-333/25-5611/3, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 363 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1065	1		14 36	24/01/2012	MUNIBA KUČEVIŠA	Zemljište uz privrednu zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		344	0.00
1065	1	1	14 36	14/01/2016	MUNIBA KUČEVIŠA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		346	0.00
1065	1	2	14 36	14/01/2016	MUNIBA KUČEVIŠA	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		400	0.00
1065	2		14 36		MUNIBA KUČEVIŠA	Zemljište uz privrednu zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		72	0.00
									1162 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002004178		AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						Prava	
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
1065	1	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. VIŠE OSNOVA	969	IP3 346	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Poslovni prostor trgovine VIŠE OSNOVA Dvije sobe	1	IP 85	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA Jedna soba	2	P 44	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA Četiri sobe	3	P 166	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA	4	P 69	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Poslovni prostor ugostiteljstva VIŠE OSNOVA Četiri sobe	5	P 123	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Poslovni prostor ugostiteljstva VIŠE OSNOVA Dvije sobe	6	P1 258	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178
1065	1	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA	7	P1 19	Svojina AD JEKON UL.M.Kučevića br.9 BIJELO POLJE Bijelo Polje	1/1 0000002004178



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-4135/2025

Datum: 01.07.2025.

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 MINISTARSTVO PROST.PLAN.URB. I DRŽ. IMOVINE BR.06-333/25-5611/3, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 410 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1074	1		14 36	21/07/2011	MUNIBA KUĆEVIŠA	Ulice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3237	0.00
								3237	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000000000002 0	CRNA GORA PODGORICA Podgorica 0		Svojina 1/1
0000002003554	OPŠTINA BIJELO POLJE UL.SLOBODE BIJELO POLJE Bijelo Polje		Raspolaganje 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

Broj: 30-20-06-2160

Od: 01.08.2025.godine

Plisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primeno	06-08-2925
Dij. od	
Dij. do	
Dij. od	
Dij. do	
Dij. od	
Dij. do	

06-333/25-5611/5

Obrazac broj 3

Ministarstvo prostornog planiranja,
Urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

PREDMET: Obavještenje - neuređan zahtjev

VEZA: Zahtjev za za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije budućeg objekta (namijenjenog za centralne djelatnosti) na UP 162, koju čine KP br.1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju, podnosioca zahtjeva: AD "JEKON" iz Bijelo Polja broj 06/333/25-5611/7 od 24.06.2025.godine (zavedeno na arhivi CEDIS br.30-20-06-1745 od 02.07.2025.godine)

DOO "Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu" Podgorica, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 6 obratili ste se neuređnim zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije budućeg objekta (namijenjenog za centralne djelatnosti).

Na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG”, br.019/25 od 04.03.2025.g.), rješavajući po zahtjevu br. 30-20-06-1745 od 02.07.2025.godine, za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije budućeg objekta na UP 162, koju čine KP br.1065/1 i 1065/2 KO Bijelo Polje u Bijelom Polju, podnosioca zahtjeva: AD "JEKON" iz Bijelo Polja, kao i na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-45721/6 od 16.12.2022. godine u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije, konstatovali smo da nedostaju podaci, neophodni za izdavanje Tehničkih uslova.

Potrebno je otkloniti sledeće nedostatke :

1) U okviru postojećeg objekta postoji trafostanica 10/0,4kV, sa dva transformatora, jedan se koristi za potrebe njihovog postojećeg objekta, a drugi-distribucijski je za potrebe 78 distribucijskih korisnika, a u dostavljenom Nartu UTU se ne može utvrditi kako je planirana izgradnja objekta, obzirom da se predmetni objekat gradi u zoni postojeće elektroenergetske infrastrukture. Neophodno je pokrenuti zakonsku proceduru o eventualnom izmeštanju postojeće elektroenergetske infrastrukture, ili ako postoji mogućnost usklađenosti planiranog objekta sa njom, uraditi Elaborat usklađenosti.

2) Dostaviti potrebe u snazi (podatak o jednovremenoj vršnoj snazi i broju mjernih mjesta za budući objekat);

informišemo Vas, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene Tehničke uslove.

Obradila:

Glavni inženjer u Službi za pristup mreži Regiona 6
Violeta Knežević, dipl.ing.el.

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži

Šef Službe za pristup mreži Regiona 6,
Miloš Marić, dipl. ing.el.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 6
- a/a



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno	09.07.2025			
Org. jed.	Jed. vlas. imar.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-5611/2				

Podgorica, 03.07.2025. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2120/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2120/1 od 30.06.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-5611/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta namijenjenog za centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli UP 162, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Centralne zone – izmjene i dopune (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 11/18), opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru AD „Jekon“ iz Bijelog Polja, obavještavamo vas sledeće

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me