



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: 06-333/25-6548/6

Podgorica, 03.09.2025. godine

Destanović Nermin

BIJELO POLJE
Voja Lješnjaka br.24

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-6548/6 od 03.09.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za građenje novog objekta mješovite namjene, na lokaciji urbanističke parcele UP367, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi br.23/12), 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:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-6548/6 Podgorica, 03.09.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Destanović Nermina iz Bijelog Polja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta mješovite namjene, na lokaciji urbanističke parcele UP367, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi br.23/12), Opština Bijelo Polje.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Destanović Nermin iz Bijelog Polja
6.	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ u Bijelom Polju. Na Ažuriranoj geodetskoj podlozi sa prikazom granice plana, na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata. Na grafičkom prilogu "Analiza postojećeg stanja-namjena površina" postojeća namjena lokacije su slobodne zelene površine (postojeća vegetacija uz rijeku i livade, voćnjaci i baste). Prirodne karakteristike predmetnog područja Opština Bijelo Polje je po površini četvrta opština u Crnoj Gori, sa 72% ukupnog stanovništva u regionu, što čini skoro 10% ukupnog broja stanovnika u Crnoj Gori. Nalazi se u severoistočnom delu severnog regiona Crne Gore. Opština zauzima područje od 92.400 ha. Okružena je Republikom Srbijom na sjeveroistoku, opštinom Pljevlja na severozapadu i zapadu, opštinom Mojkovac na jugozapadu i opštinom Berane na jugu i jugoistoku. Opština se nalazi u regionu visokih planina. Prostire se na nadmorskoj visini iznad 500 m, tj. 95% ukupne površine je iznad 650 m nadmorske visine. Prosječna sezonska temperatura iznosi 8,7°C u proljeće, 16,9°C u ljeto, 9,4°C u jesen i 0,1°C u zimu. Prosječna godišnja temperatura je 8,7°C. Zimi se javlja dosta magle, kao i u jutarnjim časovima u julu i avgustu. Prosječna količina padavina je 941 mm i veća je na većim nadmorskim visinama. U opštini je veoma važna Bijelopoljska dolina, koja se nalazi u središnjem delu rijeke Lim, dužine približno 10-12 km, a širine maksimalno 3 km. Grad Bijelo Polje se nalazi na nadmorskoj visini od 560 m. Kroz Bijelo Polje protiče rijeka Lim, u koju se sa desne strane uliva rijeka Bistrica. Rijeka Lim se dalje uliva u Drinu. Područje	

	Bijelog Polja i okoline, odlikuje umjereno kontinentalna klima sa odlikama planinske klime u višim predjelima. Jasno su izražena godišnja doba, pri čemu je jesen toplija od proljeća. Karakteristika viših djelova terena, gdje se i nalazi lokacija za buduću deponiju, jesu relativno velike snježne padavine, a snježni pokrivač se zadržava do ranog proljeća. U evidenciji Uprave za nekretnine PJ Bijelo Polje u Posjedovnom listu 965-izvod od 13.05.2025.godine evidentirano je: Kat.parc.br.59 šuma površine 177m² i pašnjak površine 212m²; Kat.parc.br.60 njiva površine 964m²;
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije UP367 je na površinama mješovite namjene. Površine za mješovite namjene opredjeljene su uz gradsku obilaznicu gde je GUP-om definisana namjena stanovanje uz jake gradske ulice kao i na pojedinačnim lokacijama u unutrašnjosti plana. U okviru ovog prostora pored objekata u funkciji stanovanja, koje i egzistira na pojedinačnim lokacijama, mogu se graditi poslovni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, ostali privredni objekti, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Pristup lokacijama za gradnju ovih objekata moguće je ostvarivati sa gradske obilaznice do realizacije servisnih saobraćajnica a do kada i ova saobraćajnica mora imati karakter gradske saobraćajnice I reda. Za objekte čije je funkcionisanje direktno vezano za obilaznicu (servisi, benzinske pumpe i sl.) pristup će se regulisati kao trajan po posebnim uslovima nadležnih institucija u skladu sa zakonom. Servisne saobraćajnice u zaleđu uvezane su u mrežu ulica u naselju sa priključcima na obilaznicu. Parcelacijom su formirane urbanističke parcele kao pripadajuće uz postojeće objekte ili kao urbanističke parcele za novu gradnju. Manje urbanističke parcele su u slučajevima kada se urbanistička parcela poklapa sa postojećom katastrskom parcelom ili je formirana kao pripadajuća parcela uz postojeći objekat. Težilo se formiranju većih parcela u cilju stvaranja uslova za organizaciju sadržaja koji adekvatno mogu podržati gradsku obilaznicu.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP367 nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ i sastoji se od kat.parcele br.60 i dijela kat.parcele br.59 KO Resnik. Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkim prilogima Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbediti pristup sa javne površine. Kada se urbanistička parcela, koja je već održana ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

	Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćajnice. Spratnost novoplaniranih objekata definisana uslovima plana. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje. Uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje, poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravlje, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. - Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. - Maksimalna spratnost novih objekata 1. na parcelama do 300m² je P+1+Pk (tri nadzemne etaže) uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 15m. 2. na parcelama od 300 do 500m² je P+2+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 18.5 m. 3. na parcelama preko 500m² je P+3+Pk uz mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže i maksimalnu visinu objekta od najniže tačke okolnog terena do sljemena 22 m. Za objekte u funkciji poslovanja visinu etaža prilagoditi djelatnostima koje se u objektu obavljaju stičući da se ne prekorači zadata visina objekta. - Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći dvojni ili objekti u nizu. - Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 1. do 300m² je 0.3 2. od 300 do 500m² 0.5 3. preko 500m² 0.6 Nisu dozvoljeni prepusti na spratu osim za terase a koje ne mogu preći građevinsku liniju niti prići susjednoj parceli na odstojanju manjem od 1.5m. - Maksimalni Indeks izgrađenosti parcele 1. do 300m² je 0.9 2. od 300 do 500m² je 2.0 3. preko 500m² je 3.0 - U planu su definisane urbanističke parcele, daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat, postojeći zamjenjuje ili je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje sa susjednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu u skladu sa njenom površinom. - Gdje nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara. Kada je na parceli više postojećih objekata, ukoliko u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima postoje mogućnosti na postojećim objektima moguće je vršiti intervencije do maksimalno zadatih parametara i da se zadovolji odnos prema susjedu u skladu sa uslovima plana. Ukoliko se na parceli gradi drugi objekat isti može imati spratnost max. Su(Po)+P+1 a ukupna zauzetost parcele može biti 0.6.

	Novi objekat mora biti od postojećeg udaljen min 3m a od susedne parcele min. 1.5m. - Novi objekti i objekti koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju postavljaju se na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. - Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i kolsko – pješačkog prilaza je 1,5m uz uslov da objekti spratnosti veće od P+1+Pk moraju međusobno biti udaljeni minimalno 4m. Kada se postojeći objekat koji je ležao na granici parcele prema susjedu zamenjuje novim moguće je zadržavanje njegove pozicije ali uz saglasnost susjeda. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili u nizu ili ga postaviti na manjem odstojanju od 1.5m od susjedne parcele, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema susjedu ne mogu otvarati otvori. Takođe nadgradnju postojećeg objekta koji je postavljen na manjem rastojanju od 1.5m od susjedne parcele, moguće je vršiti uz prethodnu saglasnost susjeda. - Ukoliko se grade objekti uz gradsku obilaznicu i u funkciji su iste (benzinska stanica ili servis) važe posebni uslovi u skladu sa zakonom. - U grafičkim prilogima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Minimalna širina fronta parcele do ulice za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Ukoliko je širina fronta manja objekti se moraju postavljati kao dvojni ili se povući u unutrašnjost parcele. - Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti u okviru parcele treba obezbediti parkiranje za potrebe istih. Ovi uslovi važe za nove objekte, 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 (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore. - Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Prema obilaznici težiti postavljanju zelenila kao zaštitnog pojasa. - Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namjenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu. <u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta(Sl. list Crne Gore, broj 053/25)
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa:

- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

- Mere 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 mere 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 pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

Proračune raditi na VII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-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 («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10 i 48/15).

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

	Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl.list SFRJ“, br. 24/87); - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe ("Sl.list RCG", br.54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Prostor zahvata plana predstavlja izvanredan resurs za kreiranje ambijenta ugodnog za boravak, kako sa aspekta organizovanja stanovanja, tako i u smislu stvaranja prostora za dopunske sadržaje i poslovno komercijalne delatnosti. Pristupačnost prostora, njegova povoljna izloženost atmosferskim uticajima, daju mu preduslov za intenzivan i kontrolisani razvoj. Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe treba da se rukovode sledećim: • Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbjedne sa aspekta zagađenja životne sredine • Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe ozelenjavanja prostora • Regulisati otpadne vode na način da se eliminiše potreba za septičkim jamama • Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije • Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskeim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.) Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Uslovi za odvoz i distribuciju otpada Odlaganje smeća je planirano u individualnim posudama u okviru opredeljene parcele. Odvoz I krajnja distribucija smeća vršće se u skladu sa opštinskom odlukom. a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG, broj 80/05 i „Sl.list CG, broj 73/08). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu I postupku prerade građevinskog otpada, uslovima I načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Sl.list Crne Gore, broj 60/10). Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2390/2 od 30.07.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE U grafičkom prilogu Plan zelenih I slobodnih površina predmetna lokacija je u zoni zelenila individualnog stanovanja ZO Zelenilo stambenih objekata/ ZO U okviru naselja planirano je stanovanje male gustine, što predviđa izgradnju individualnih stambenih objekata sa okućnicama. U okviru ovih objekata moguća je organizacija pratećih sadržaja neophodnih za kvalitetno funkcionisanje naselja u cjelini.

	U okviru ove namjene koja je planirana uz gradsku obilaznicu moguće je organizovati stanovanje poslovanje, prodavnice, ugostiteljske objekte i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekte za upravu, vjerske objekte, objekte za kulturu, zdravstvo, sport i ostale objekte za društvene djelatnosti, poslovne i kancelarijske objekte, ostale privredne objekte, benzinske pumpe i sl. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti, odnosno drugi mogući sadržaji. Za davanje smjernica kod pejzažnog uređenja vodilo se računa da se ne naruši postojeći manir stanovanja u navedenom naselju. o za uređenje navedenih površina zasenčavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzavicama ili lozom, o ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, o fasade i terase objekata ozeleneti puzavicama, o zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima, klesanim kamenom, oblucima i u skladu sa fasadom objekta, o u okviru slobodnih površina moguće su pergole ili gazebo. o sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo, o kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata Sl.list C.G. br.019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, ili se mogu graditi kao aneks uz stambeni objekat. Svi postojeći pomoćni objekti koji se uklapaju u zadate uslove kao takvi se mogu zadržati.
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).

	Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/25-166/2 od 11.08.2025.godine
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	- Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih planom datih parametara.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je 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
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu plana i prema uslovima nadležnog organa Akt tehničkih uslova broj 03-332/25-1377/2 od 05.08.2025.god. izdat od strane VODOVOD „BISTRICA“ DOO, Bijelo Polje.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Prema grafičkom prilogu plana i prema uslovima nadležnog organa. Akt broj 14-332/25-689/1 od 29.07.2025.godine izdat od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Bijelo polje.
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:// 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.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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 367
	Površina urbanističke parcele m ²	1347 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti parcele	0,6
	Maksimalni indeks izgrađenosti parcele	3,0
	Bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	4041,1 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rješavati na sopstvenim parcelama po principu 1.1PM/1stan. Parkiranje u sklopu višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja rješavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m. Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od načina parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mesta rješavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanulično parkiranje, a prema izvodu iz normativa za parkiranje putničkih automobila: Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja: stanovanje (na 1000 m ²) -----15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm); proizvodnja (na 1000 m ²) ----- 20 pm (6-25 pm); fakulteti (na 1000 m ²) ----- 30 pm (10-37 pm); poslovanje (na 1000 m ²) ----- 30 pm (10-40 pm); trgovina (na 1000 m ²) ----- 60 pm (40-80 pm); hoteli (na 1000 m ²) ----- 30 pm (20-40 pm); restorani (na 1000 m ²) ----- 120 pm (40-200 pm); za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posetilaca) -----25 pm.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura. 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 namjene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

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.

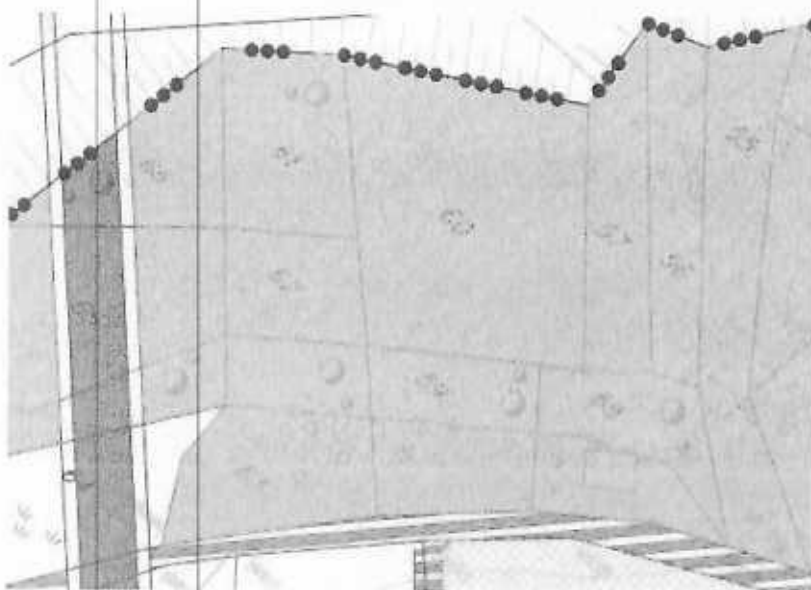
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće

	- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sisitem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2390/2 od 30.07.2025.godine Akt tehničkih uslova broj 03-332/25-1377/2 od 05.08.2025.god. od VODOVOD „BISTRICA“ DOO, Bijelo Polje Akt broj 14-332/25-689/1 od 29.07.2025.godine izdat od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj opštine Bijelo polje. Akt Uprave za vode br.UPI 02-319/25-166/2 od 11.08.2025.godine



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



stanovanje male gustine



POVRŠINE MEĐOVITE NAMENE

CENTRALNE DELATNOSTI



privredne, uslužne i komercijalne delatnosti, uprava i administracija

POSREDOVANJE I SOCIJALNA ZAŠTITA



osnovna škola



POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE



GROBLJE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



objekti elektroenergetске infrastrukture

SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE



travnjaci, travnjaci i bašte



postojeća vegetacija u regiji



postojeća vegetacija uz reku



POVRŠINE VODNOG DOBRA



regulisaní potok

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



ulice u naselju



katsko-pejzski prilazi



neizgrađene površine



granica DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/namena površina/

R 1:1000

list br.9

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje

Opština Bijelo Polje





LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje srednje gustine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Površine elektroenergetске infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Zelenilo uz saobraćajnice



Zaštitno zelenilo

DRUGI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (pupolovci, kolovazi i parkingi)



Kotirski-poteško prilazi

granica plana

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.15

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Dizajner:



Uprava za prostorno planiranje, urbanizam i izgradnju

GRUPA ZA OPŠTINU BIJELO POLJE
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Urednik planova

Arhitekta

Odobrenje planova

Posrednik
Grupska opština Bijelo Polje
Sukcesor za uređenje prostora
i izgradnju

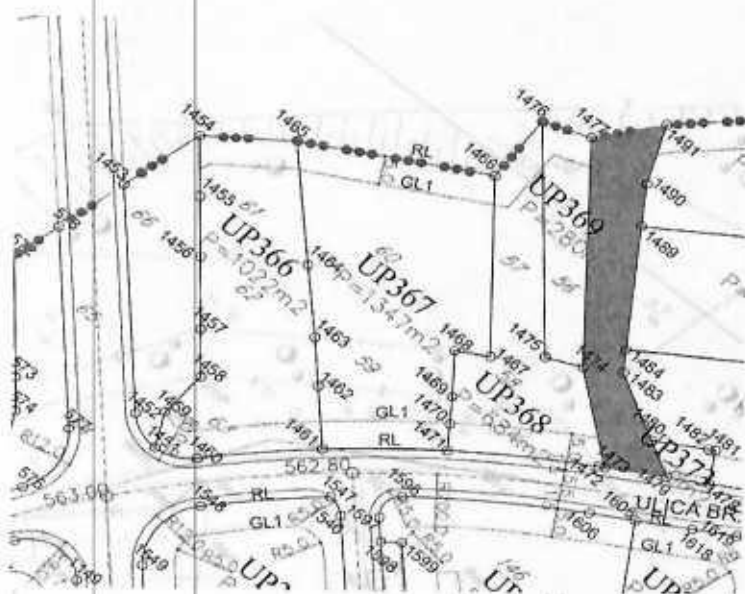
"URBANPROJEKT" AD-CAČAK
Direktor
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl.ing. grad

ZORICA SPRETOVIĆ, dipl.ing. arh

Glavni inženjer

Miroslav Miro





LEGENDA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Kotirsko-pedaški prilazi

Parcelacija

Granica urbanističke parcele

Gradska linija

Regulaciona linija

Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele

granica plana

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT AD-ČAČAK
POSREDOVANJE ZA KVALIFIKACIJU
POSREDOVANJE ZA KVALIFIKACIJU

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DODJELI
DETAJLNOG URBANISTIČKOG PLANA
"REDNIK"
BR. 02.22/18 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing.građ.

Glavni inženjer

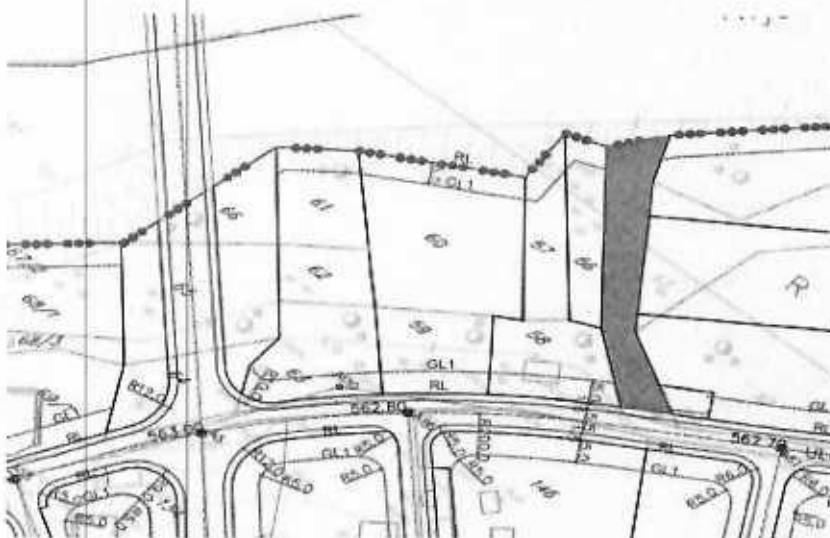
Miroslav Miroslav

Odgovorni planer

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje

Izdati za uređenje prostora
i održavanje

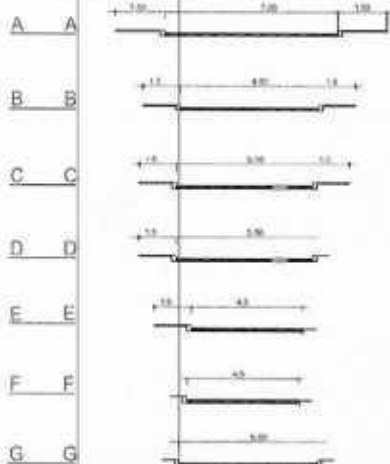




DETALJNI URBANISTI^KI PLAN "RESNIK" U BIJELOM POLJU PLAN



KARAKTERISTI^NI POPRE^NI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

- POVRŠINSKE VODE
- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkingi)
- Kolsko-pešački prilazi
- Gradevinska linija
- Regulaciona linija
- granica plana

PLAN SAOBRA^AJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.16

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Dizajner:



"URBANPROJEKT" AD-CACAK

GRUPNA OPŠTINA BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02-2278 OD 10.07.2012.

Uzrati planske dokumentacije

Direktor
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl. ing. grad.

Odgovorni planir:

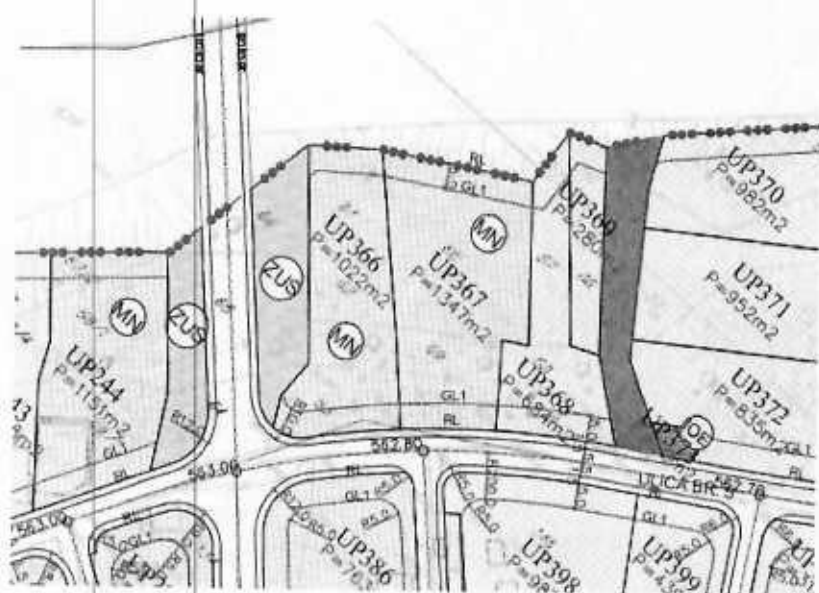
ZORICA BRETEROVIĆ, dipl. ing. arh.

Projeatnik
Opština Bijelo Polje
Inženjerski biro za uređenje prostora
i održivi razvoj

Ožmaral Ljusković

Milanica Miroć





LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Stanovanje srednje gustine



POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI



POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU



POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Površine elektroenergetске infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Zelenilo uz saobraćajnice



Zaštitno zelenilo

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešački prilazi

Parcelacije



Granica urbanističke parcele



Gravevinska linija



Regulaciona linija



Oznaka urbanističke parcele



Površina urbanističke parcele



granica plana

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br.18

Investitor



Opština Bijelo Polje





LEGENDA:

- Planirana vodovodna mreža
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija



granica plana

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.19

Investitor:



Opština Brijuni

Obratnik:



PROJEKT ZA IZVEDBU
URBANOG PROJEKTA I IZVEDBU

SKUPŠTINA OPŠTINE BRIJUNI
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"RESNIK"
BR. 09/2279 OD 10.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK

Director:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENIĆ, dipl.ing.am.

Predsjednik
Skupštine opštine Brijuni
Sektora za uređenje prostora
i održiv razvoj

Džemal Lukić

Milanko Mirić





LEGENDA

- Postaja TS 10/0.4kV
- Postojeći 10kV-ni kabal
- Planirana trafa stanica 10/0.4kV
- Planirani 10kV-ni kabal
- Uklanjanje 10kV-nog dalekovoda

granica plana

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.20

Investitor:

Opština Bijelo Polje

Objekat:



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

Opština Bijelo Polje

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK

Arhitekta ANDRIJA ANDRIĆ, ing.ing. grad.

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

Elektro inženjering

Arhitekta Andrić

Opština Bijelo Polje
Bijelo Polje, ulica 13. Avgusta 13, 81000 Bijelo Polje





DETALJNI URBANISTI^KI PLA "RESNIK" U BIJELOM POLJU PLAN



LEGENDA:

I URBANO - NASELJSKO ZELENILLO

Zelene površine javnog korištenja



Zelenilo uz saobraćajnice

Zelene površine ograničenog korištenja



Zelenilo individualnih stambenih objekata



Zelenilo verskih objekata



Zelenilo objekata prosvete

Zelene površine specijalne namene



Zelenilo groblja



Zelenilo infrastrukture



Zaštitno zelenilo



Drvores



granica plana

PLAN ZELENILIH
I SLOBODNIH POVR[INA
R 1:1000

list br.22

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREGLED ZA KODIRANJE
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA
"RESNIK"
BR. 02/2278 OD 18.07.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK

Dirigir:

ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing.građ.

Predsjednik
Skupštine opštine Bijelo Polje

Ostvaril i pojedinac

Sejrebranj za uređenje prostora
i odnose razvoj

Milanko Miro



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/157-dj

Datum: 14.05.2025.



Katastarska opština: RESNIK

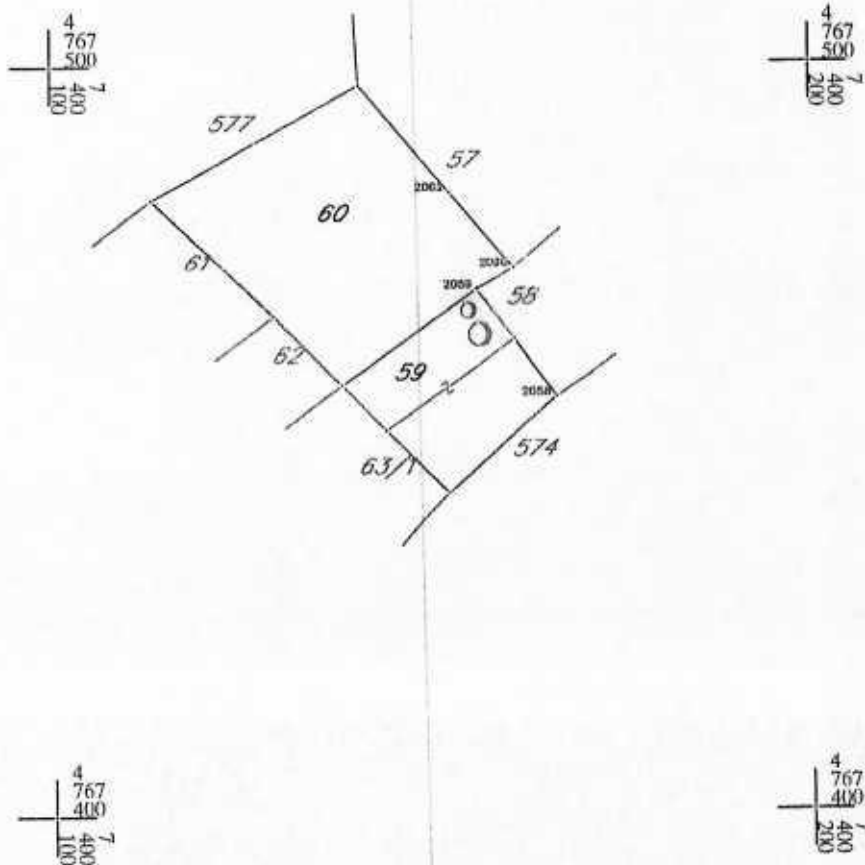
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcele: 59, 60

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-2920/2025

Datum: 13.05.2025.

KO: REŠNIK

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR.06/5-332/25-237/1-83, , za potrebe , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 965 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
1709970280025	PERIŠIĆ DIMITRIJE LJUBIŠA RASOVO BIJELO POLJE Rasovo	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
59			6 32	BARICE ŠUMA	4	177	0.69	113/2007 965/18	
59			6 32	BARICE PAŠNJAK	2	212	0.36	113/2007 965/18	
60			6 32	BARICE NIJVA	4	964	7.71	113/2007 965/18	

Ukupno

1353 8.76

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



Načelnik: 9

Madžgalj Rajko

Madžgalj Rajko, dipl pravnik



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

02-08-2021				
Dag		Podnosač	Prilog	Vrijednost

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-2390/2

Podgorica, 30.07.2025. godine

2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2390/1 od 28.07.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-6548/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta mješovite namjene, na lokaciji urbanističke parcele UP367, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ (Sl. list Crne Gore – opštinski propisi br. 23/12), opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Destanović Nerminu, 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



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: 03-332/25-1377/2

05.08.2025. godine

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

Prijemnica Ministarstva prostornog planiranja,

Prijemnik	Datum	Priglas	Vrijednost
06-333/25-6548/4	13.08.2025		

Veza: Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta br. 06-333/25-6548/3 od 23.07.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu Destanović Nermina D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 59 i 60 KO Resnik, Opština Bijelo Polje.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. 06-333/25-6548/3 od 23.07.2025.godine, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 59 i 60 KO Resnik.

Vodovodna mreža PVC Ø315mm prolazi ul Resničkom, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 59 i 60 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **6,0 bar**. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjer predvidjeti u šahti za smještaj vodomjera koju je potrebno postaviti na dostupnom mjestu u blizini ulza na parcelu, ali nikako ne u pristupnom putu ili na parking mjestu. Vodomjernu šahtu predvidjeti minimalnih unutrašnjih dimenzija 100*100*100 cm sa lakim metalnim poklopcem minimalnih dimenzija 60*60cm. Vodomjerna šahta osim vodomjera treba sadržati regulator pritiska, hvatač mulja kao i prvi i drugi ventil. Vodomjer predvidjeti od proizvođača INSA ili drugog proizvođača koji ima iste gabarite kao vodomjer ovog proizvođača, sa državnim žigom Zavoda za metrologiju Crne Gore. U slučaju postojanja više stambenih (poslovnih) jedinica u skloništu za vodomjer predvidjeti vodomjere za svaku stambenu (poslovnu) jedinicu posebno. Kod objekata koji imaju hidrantsku mrežu predvidjeti poseban vodomjer za istu. Za vodomjere promjera preko 50mm predvidjeti vodomjer kombinovanog tipa. Prečnik priključne linije usvojiti prema hidrauličkom proračunu. *Prilikom izgradnje objekta, investitor je dužan da uradi privremeni priključak sa instalacijom vodomjera, koji će koristiti u toku izvođenja radova na objektu i isti prijavi tehničkoj službi Vodovoda „Bistrice“.*





D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

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

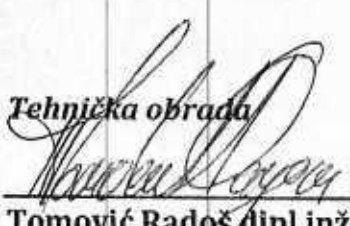
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Fekalna kanalizacija ne postoji za ovaj dio naselja. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni bunar. (*Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji podzemnih i površinskih voda na teritoriji Crne Gore*). Kvalitet prečišćene vode mora zadovoljiti **Pravilnik o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, Sl. List CG, br. 45/08 od 31.07.2008, 9/10 od 19.02.2010, 26/12 od 24.05.2012, 52/12 od 12.10.2012 i 59/13 od 26.12.2013.godine.**

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

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

Tehnička obrada

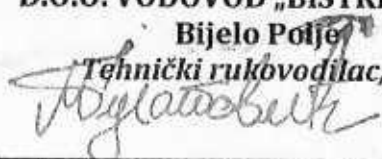

Tomović Radoš dipl.inž. građ.

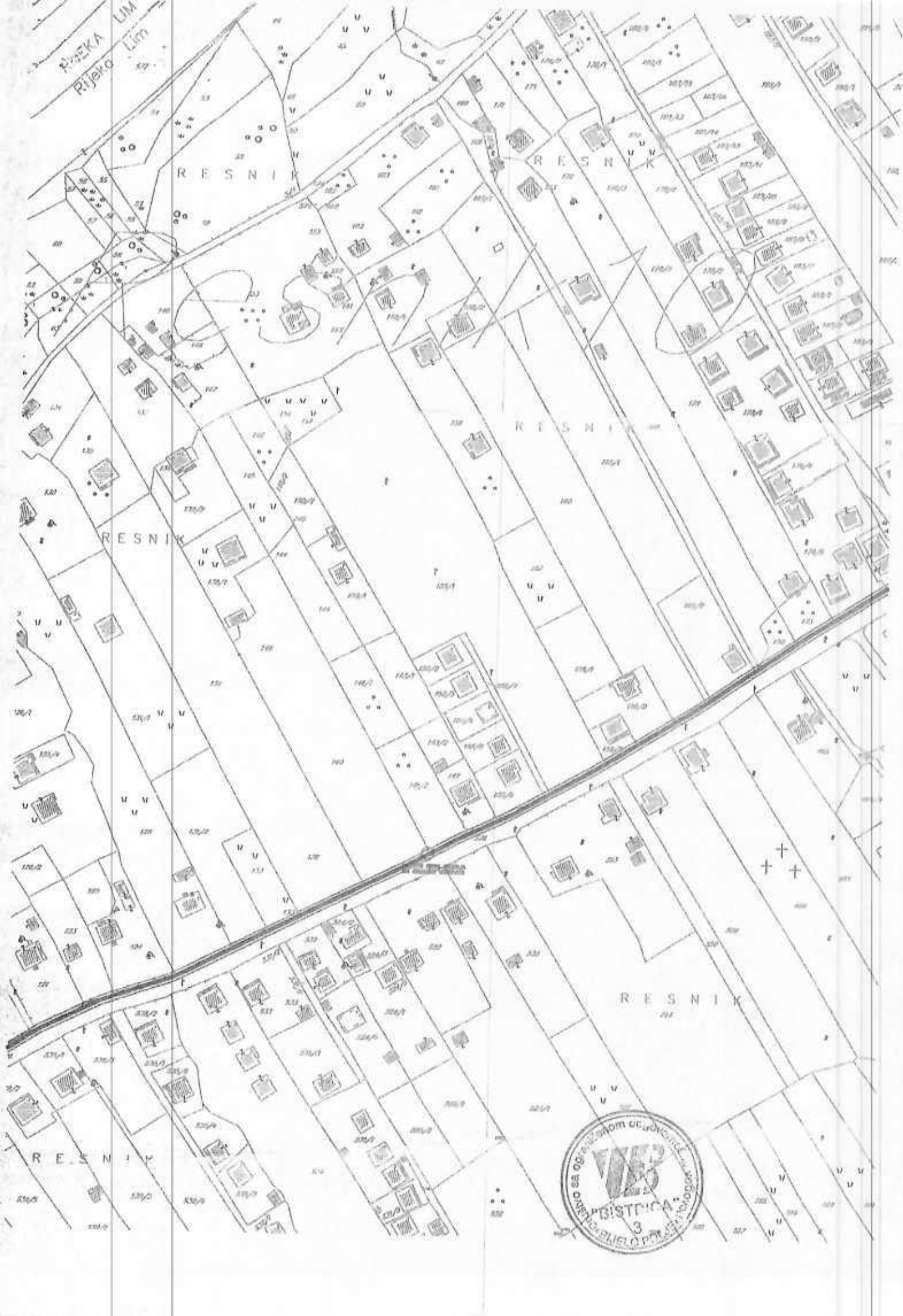


D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"

Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.





Crna Gora
Uprava za vode

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Pisarnica Ministarstva
urbanizma

Prihvaćeno:
Datum: 28.08.2025

06-333/25-6548/5

11.08.2025.godine

Br: UPI 02-319/25-166/2

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Odgovor na Vaš akt br. 06-333/25-6548/5 od 23.07.2025. godine

Poštovani,

Aktom br. 06-333/25-6548/5 od 23.07.2025. godine dostavili ste Upravi za vode Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta mješovite namjene, na lokaciji urbanističke parcele UP367, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Resnik“ (Sl.list Crne Gore – opštinski propisi, br. 23/12), Opština Bijelo Polje, radi izdavanja vodnih uslova, koji će biti sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane vašeg Ministarstva po zahtjevu Destanović Nermine iz Bijelog Polja.

Naime, članom 114 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24) prepoznata je dužnost investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenja geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 istog zakona. Nadležnost za izdavanje vodnih uslova definisana je odredbama člana 117 Zakona o vodama.

Za utvrđivanje uticaja na vodni režim od značaja su podaci o načinu snabdijevanja planiranog objekta vodom, potrebnim količinama za istom, načinu rješavanja pitanja otpadnih voda, podaci o recipijentu. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju pronalazimo da ista ne sadrži preciznije podatke o navedenom. S tim u vezi, uzimajući u obzir Plan hidrotehničke infrastrukture a posebno naglašavajući činjenicu da u neposrednoj blizini predmetnog prostora gravitira rijeka Lim, potrebno je da se Investitor shodno čl. 114, 115 i 117 Zakona o vodama obrati nadležnom organu za izdavanje vodnih uslova u svemu na način i pod uslovima definisanim čl. 2 i 3 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata („Sl. list Crne Gore“, br. 7/08, 14/16).

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Obradila: Aleksandra Bulatović

AB



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

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

Br: 14-332/25-689/1

29.07.2025. godine

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

Veza: veza akt broj 06-333/25-6548/4 od 23.07.2025.godine

Predmet: Obavještenje

05.08.2025			
Pr	Pr	Pr	Pr
06-333/25-6548/	3		

Poštovani,

obratili ste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-689 od 28.07.2025.godine, za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za građenje novog objekta mješovite namjene na UP 367 u zahtjevu Detaljnog urbanističkog plana "Resnik" ("Službeni list Crne Gore"-opštinski propisi br.23/12), investitor Desanović Nermin iz Bijelog Polja. Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko tehničkih uslova.

Obavješćavamo 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.

Dostavlja se:

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


Duško Vukić
sekretar Sekretarijata

Kontakt osobe:

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

Alida Štarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj