



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: 06-333/25-4266/6

Podgorica, 04.07.2025. godine

AD TUP „BRSKOVO“

BIJELO POLJE
Slobode b.b.

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-4266/6 od 04.07.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP 221, zona 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavčević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-4266/6 Podgorica, 04.07.2025. 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", 19/25) a u vezi sa članom 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 TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta - hotela na urbanističkoj parceli UP 221, zona 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	AD TUP „BRSKOVO“ iz Bijelog Polja
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine – područna jedinica Bijelo Polje, u Listu nepokretnosti 418 – izvod, KO Bijelo Polje, na katastarskoj parceli broj 1010/1 evidentiran je hotel, zgrada broj 1, spratnosti do P+11, površine u osnovi 1829 m2. Plan Prema grafičkom prilogu 02. Analiza postojećeg stanja, na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat hotel „Bijela rada“.	

DUP "CENTRALNE ZONE", BIJELO POLJE, ZONA 2												
POSTOJEĆE STANJE												
Bz. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavni objekat	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	INDEKS ZAPOSJEDOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	SPRATNOST	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	BR. ETAŽA POMOĆNOG OBJEKTA
263	2.760,71	1.045,00	0,00	1.477,36	3.135,00	0,00	6.789,15	0,54	2,46	P0+P+2	3	
		139,47	0,00		139,47	0,00				P	1	
		292,89	0,00		3.514,68	0,00				P+11	12	

7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 05 Namjena površina, UP 221, zona 2 je namjene T1- površine za turizam - hoteli. Zona 2, obuhvata prostor gornjeg dijela grada – tzv. "Gornji grad" koji se proteže uz ulicu III Sandžačke brigade sa sjeverne strane i obodom rijeke Lim ka jugu. Zonu karakteriše ulica „Radomira Medojevića“ koja presjeca zonu 2 na gornji dio grada u kome dominiraju individualne stambene jedinice i dio donjeg dijela grada sa centralnim gradskim parkom, javnim i kolektivnim stambenim objektima kao i turističkim objektom – gradskim hotelom. Površina zone 2 je 16,9 ha. Površine za turizam Namijenjene su prvenstveno za razvoj turizma. Mogu se graditi kompleksi i objekti: 1. za smještaj turista: - hoteli; - turistička naselja; - moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovacki domovi-kuce, omladinski hosteli, odmarališta; Ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.). Max.spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene T1 – hoteli dati su u tabelarnim i grafičkim prilogima. Minimalno rastojanje objekta T1 – hoteli od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele.
7.2.	Pravila parcelacije
	UP 221 (zona 2) sastoji od djelova kat.parcela br. 1010/1, 1013, 1012 i 1074/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list - opštinski propisi br.11/18“), u Bijelom Polju. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova koji zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera. Sastavni deo ovog planskog dokumenta su grafički prilozi "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" na kojima su prikazane granice urbanističkih parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija kao i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Vodilo 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 parcelu. Sve urbanističke parcele imaju nesmetan pristup sa javne površine (pretežno kolski pristup, a u vrlo malom dijelu pješački pristup). Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za formiranje i obilježavanje urbanističkih parcela.

	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". <u>Napomena: U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije.</u> Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Uslovi za regulaciju i nivelaciju <u>1. Regulaciona linija</u> 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. <u>2. Građevinska linija</u> 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. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi). Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom (RL) , dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine. Fasadna površina erkerica ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. <u>Nivelacija i vertikalni gabarit</u> Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi 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. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije

kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

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 kота međuetaznih 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 (prizemlja hotela, tržnica i sl.) 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 (zbir podzemnih i nadzemnih etaža) 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.

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cijelini ispod zemlje.

Podrum (Po) je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena $+0,00$ m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kота konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran (Su) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.

Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda sutere na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Visoko prizemlje (Pv) je nadzemna etaža čija se kota određuje u zavisnosti od namjene i morfologije terena.

Sprat (1 do N) je nadzemna etaža iznad prizemlja.

Potkrovlje (Pk) ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Po pravilu, potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Uslovi za rekonstrukciju / nadziđivanje objekata

Rekonstrukcija ili nadziđivanje objekata je moguće ukoliko se istraživanjima, koja obuhvataju detaljno snimanje postojećeg stanja objekta, statičku analizu postojećeg i dodatnog opterećenja, analizu nosivosti tla za zatečene elemente temeljenja i za postojeća i ukupna opterećenja od objekta, analizu slijeganja tla za ukupna opterećenja od objekta, utvrdi da je objekat fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom, potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mjere, ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnih opterećenja. Potrebne analize se moraju sprovesti uz pretpostavku da objekat i u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove. Rekonstrukcija ili nadziđivanje objekata je moguće do max.zadatih urbanističkih indikatora. Ukoliko građ.linija na urbanističkoj parceli u bilo kom dijelu kači zatečeni objekat, moguća je nadgradnja ili rekonstrukcija objekta u onom dijelu do kojeg to građ.linija dozvoljava, ukoliko urbanistička parcela pripada tipu i namjeni na kojem je dozvoljena izgradnja/rakonstrukcija/nadgradnja objekta.

U slučajevima kada se vrši specifična ili tehnički komplikovana rekonstrukcija ili zaštita starijih i vrijednih objekata urbanog nasleđa grada, dozvoljeno je konstruktivne elemente prepuštati izvan urbanističke parcele u javni prostor (uz prethodnu saglasnost nadležnog organa uprave) ukoliko ti elementi ne prave smetnju u pješačkom saobraćaju, npr.konstruktivni elementi za ojačanje balkona starih i vrijednih arh.objekata, elementi za ojačanje konstrukcije starih i vrijednih objekata itd.

	Za postojeće objekte sa ravnim krovovima na kojima je dozvoljeno ukrovljavanje kroz izgradnju potkrovne etaže, definisana je građevinska linija GL2 iznad zemlje. Max.zadati urbanistički indikatori (površina prizemlje, BGRP, Iz, li i max.spratnost) dati su za svaku urb.parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25) •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 36/18). •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 - Dio 6.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA 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, 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), 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. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) Pravilnici:

- 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 platoe 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)
- 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)

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

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 zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

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 svježa ljeta (na visinama preko 1.500 mnv).

Temperatura vazduha

Godišnja doba su jasno izražena, pri čemu je jesen toplija od proljeća, 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 podrucja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri cemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). To je ogranicavajuci činilac u razvoju poljoprivrede, narocito u zonama cija je geološka osnova izgradjena od vodopropustljivih krecnjackih stijena. Za podrucje 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%.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 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 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. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1792/2 od 05.06.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo za turizam (ZTH) Tu spadaju zelene površine hotelskih objekata čiji oblik i kvalitet bitno utiče na stvaranje što primamljivijeg ambijenta za boravak turista. Osnovni cilj je povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika. Na ovom prostoru neophodno je smjestiti više različitih sadržaja kao što su otkriveni i natkriveni prostori za druženje, uređene zelene površine i sl. Planiranje pejzažnog uređenja treba da podražava arhitekturu objekta sa svim njenim karakteristikama i korišćenjem odgovarajućih materijala. Slobodne površine ovih objekata treba riješavati tako što će se u ambijent uredenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema, urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova: ☐ ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.

	☐ kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom ☐ postojeći biljni fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama, ☐ obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. ☐ posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha. ☐ građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl. ☐ voditi računa o vizurama, ☐ planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata. ☐ Pravilno izvođenje površinske drenaže na svim terenima izloženim eroziji i ne prekidanje šumskih sklopova na strmim padinama zbog moguće erozije. ☐ sadnice treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan ☐ za novoplanirane turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima, ☐ Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora. ☐ ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, ☐ Vertikalno zelenilo – služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa turističko-ugostiteljskih objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom penjačice i puzavice. ☐ Uređenje ovih površina u smislu pejzažnog uređenja uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i valorizacije postojećeg biljnog fonda metodom pejzažne taksacije.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17). 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

	Za obezbjeđenje samostalnog kretanja lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom u javnom saobraćaju služe sledeći elementi pristupačnosti: stajalište i peron, parking mesto, javna pješačka površina, semafor, pješački prelaz, pješačko ostrvo i raskrsnica (član36-43) kod kojih mora biti zadovoljeno sljedeće: • Parking mesto mora biti smješteno najbliže pristupačnom ulazu u objekat • Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na sirinu parking mjesta od 2,20m dodaje se prostor za invalidska kolica, sirine 1.50m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6.00m. (2.30+1.40+2.30m). • Kod kosog parkiranja širina parking mjesta isnosi 3.60 a kod paralelnog parkiranja širina je 3.20m, a dužina 6.00m, jer treba obezbijediti prolaz za invalidska kolica između dva susjedna parkirana vozila. • Izlaz sa parkirališnog mjesta na trotoar obezbijediti ukošenim ivičnjakom nagiba najviše 10%, širine najmanje 120 cm, • Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto. • Površina parkirališnog mjesta mora biti izrađena od materijala koji ne otežava kretanje invalidskih kolica (šljunak, pijesak, zatravljena površina i sl.), • Parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti označiti odgovarajućim znakom u skladu sa propisima • Kod prilaza osoba sa invaliditetom objektima, maksimalni nagib rampe je 1:12 za novoprojektovane objekte i za dužinu rampe do 9.00m. Izuzetno se, kada se radi o adaptaciji postojećih objekata, može se dozvoliti i nagib 1:10. • Maksimalni nagib rampe, dužine do 12.00m je 1:16 a kod rampi dužine do 15.00m, maksimalni nagib je 1:20. Za sve rampe duže od 9.00, mora se predvidjeti odmorišni podest, dužine 1.40m. Najmanja čista širina rampi za jednosmjerni prolaz je 0.90m. - Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno osobama sa invaliditetom i smanjenom pokretljivosti. Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata 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
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.09a – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. 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 br.08a - <i>Hidrotehničke infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt d.o.o. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje, broj 03-332/25-1134/2 od 11.06.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.07a – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za stambeno - komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, broj 14-332/25-281/1 od 10.06.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)

	- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - 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 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 prašinast. 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 prašinastom, 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 porijekla, jako izražene anizotropije u pogledu sastava i fizičko mehančkih svojstava stjena poleozojskog porekla jako izraženog anizijskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-40o, nestabilni tereni nosivosti 12-20N/cm2. 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. Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta čitav prostor Detaljnog urbanističkog plana je u zoni potresa jačine VIIo MCS.

	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 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. 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														
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 221, Zona 2</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>2760,10 m²</td></tr> <tr> <td>Max površina prizemlja</td><td>2346.09 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalna BRGP</td><td>7728,28 m²</td></tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti</td><td>0.85</td></tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti</td><td>2.80</td></tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost</td><td>Pv+2/Pv+11</td></tr> </table> Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila 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. 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) -----5 pm (5-18 pm); - poslovanje (na 1000 m²) -----15 pm (5-20 pm);	Oznaka urbanističke parcele	UP 221, Zona 2	Površina urbanističke parcele	2760,10 m ²	Max površina prizemlja	2346.09 m ²	Maksimalna BRGP	7728,28 m ²	Indeks zauzetosti	0.85	Indeks izgrađenosti	2.80	Maksimalna spratnost	Pv+2/Pv+11
Oznaka urbanističke parcele	UP 221, Zona 2														
Površina urbanističke parcele	2760,10 m ²														
Max površina prizemlja	2346.09 m ²														
Maksimalna BRGP	7728,28 m ²														
Indeks zauzetosti	0.85														
Indeks izgrađenosti	2.80														
Maksimalna spratnost	Pv+2/Pv+11														

- 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 obezbijeno min. jedno parking mjesto po stanu.

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 veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata.

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, doprinijeće 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.

Planom predloženi gabariti objekata nisu obavezujući, ali je arhitektonske volumene objekata potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata 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 vizuenog "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. 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 /	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić <i>Olja Femić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević <i>Pavićević</i> 
24.	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Sekretarijata za stambeno - komunalne poslove i saobraćaj	

	Opštine Bijelo Polje, broj 14-332/25-281/1 od 10.06.2025. godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1792/2 od 05.06.2025. godine; - Akt d.o.o. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje, broj 03-332/25-1134/2 od 11.06.2025. godine.	
--	--	--

LEGENDA

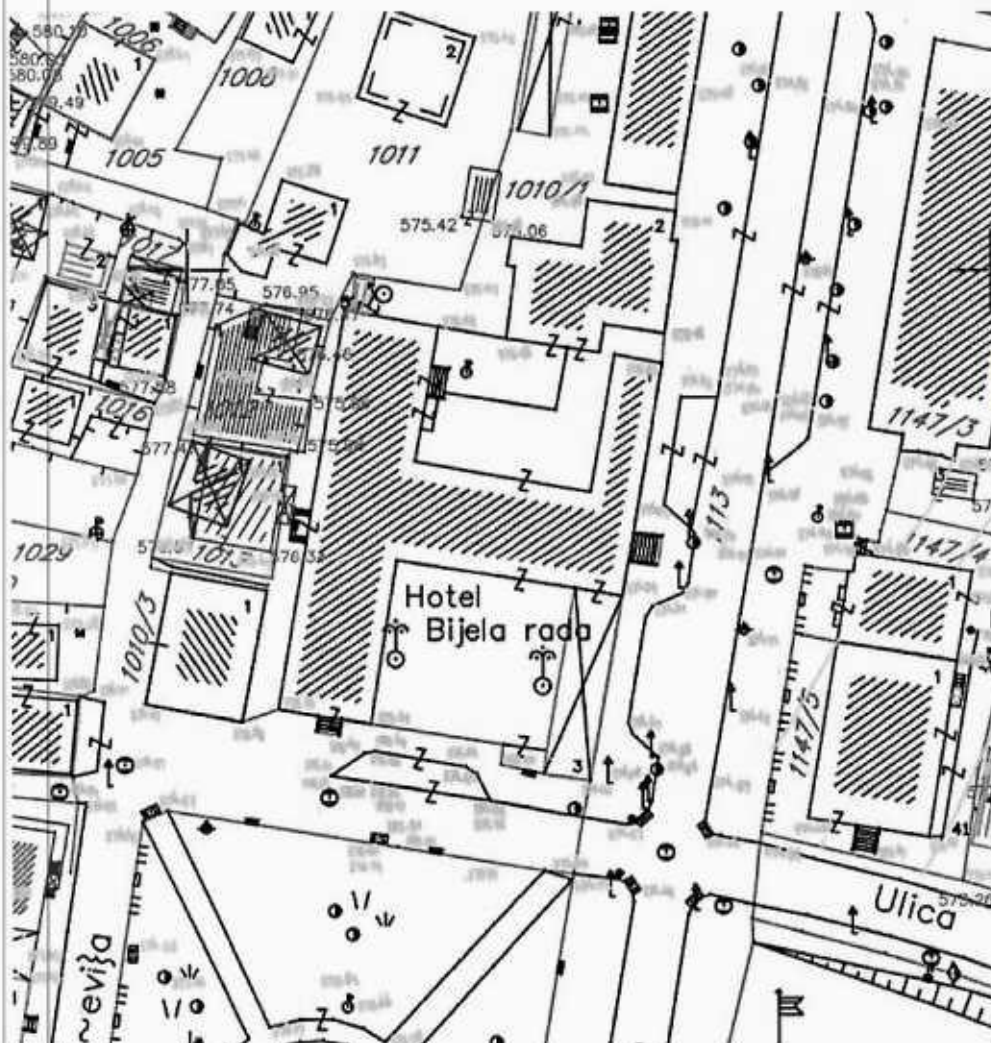
-  Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  Granica vlasništva - katastarska parcela
-  Oznaka katastarske parcele
-  Postojeći objekti
-  Pomoćni objekti
-  Nazivi objekata, ulica, rijeka

Površina zahvata plana 86 ha

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

Topografsko katastarska podloga
sa granicom zahvata

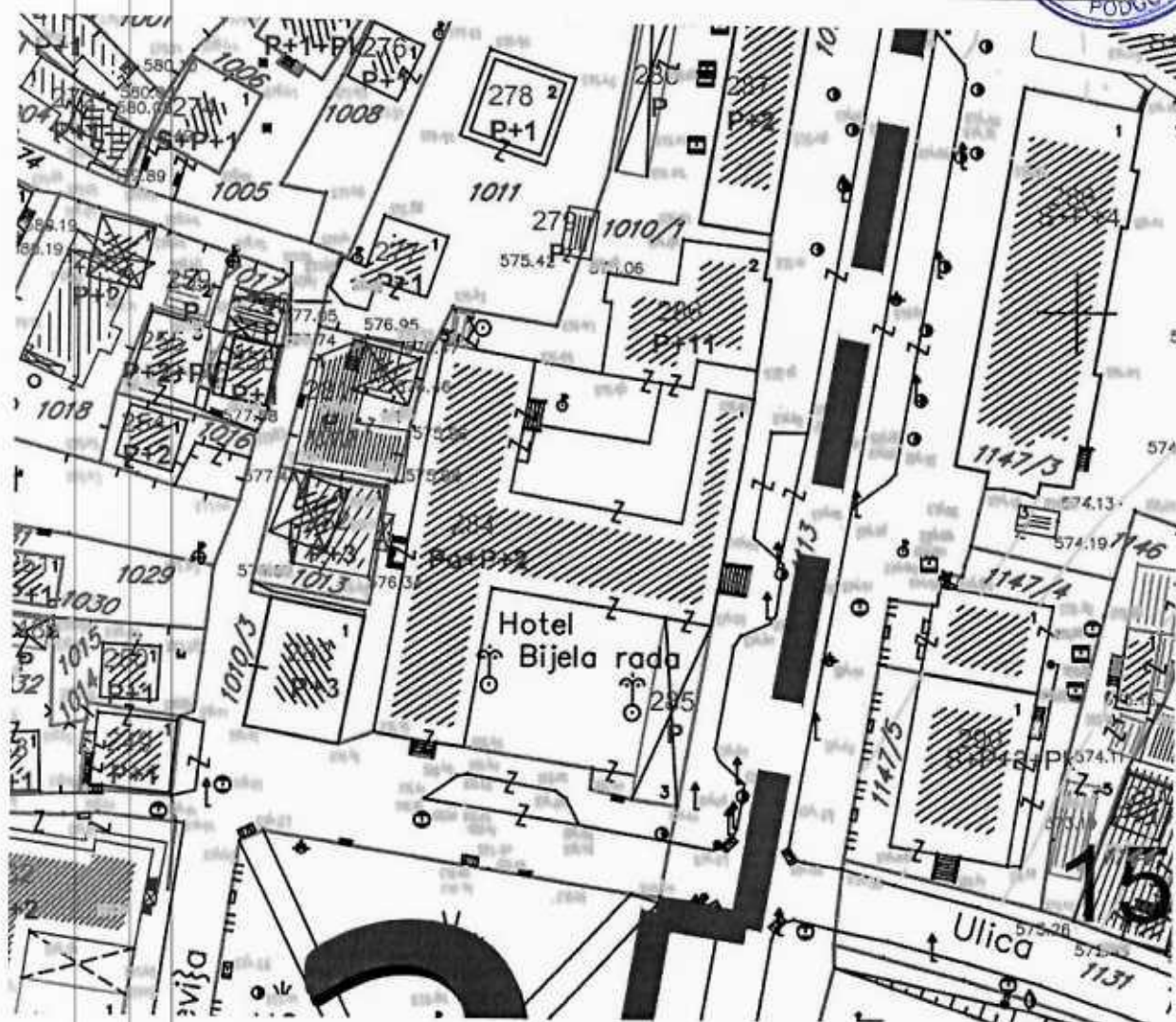
Investitor	Ornamentni znak
 Opština Bijelo Polje	
Glavni autor	Skala
 Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorica	R 1:1500
	01



LEGENDA	
	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Granica vlasništva - katastarska parcela
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Postojeća spratnost
	Pomoćni objekti
	Redni broj postojećeg objekta
	Granica i broj planirane zone

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje Površina zahvata plana 86.2 ha	
Analiza postojećeg stanja	
Investitor Opština Bijelo Polje	Oznaka sjevera
Skala 	Razmjer R 1:1500
02	

LEGENDA	
	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Granica vlasništva - katastarska parcela
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Postojeća spratnost
	Pomoćni objekti
	Redni broj postojećeg objekta
	Granica i broj planirane zone



LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra  Spomen obilježje  Civilna arhitektura  Sakralna arhitektura  Ambijentalna cjelina  Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra	
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Namjena površina	
Općina  Općina Bijelo Polje	Gradska općina 
Grad 	Skupina R 1:1000 Broj lista 05

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
	Zaštitni zeleni pojas uz rijeku Lim

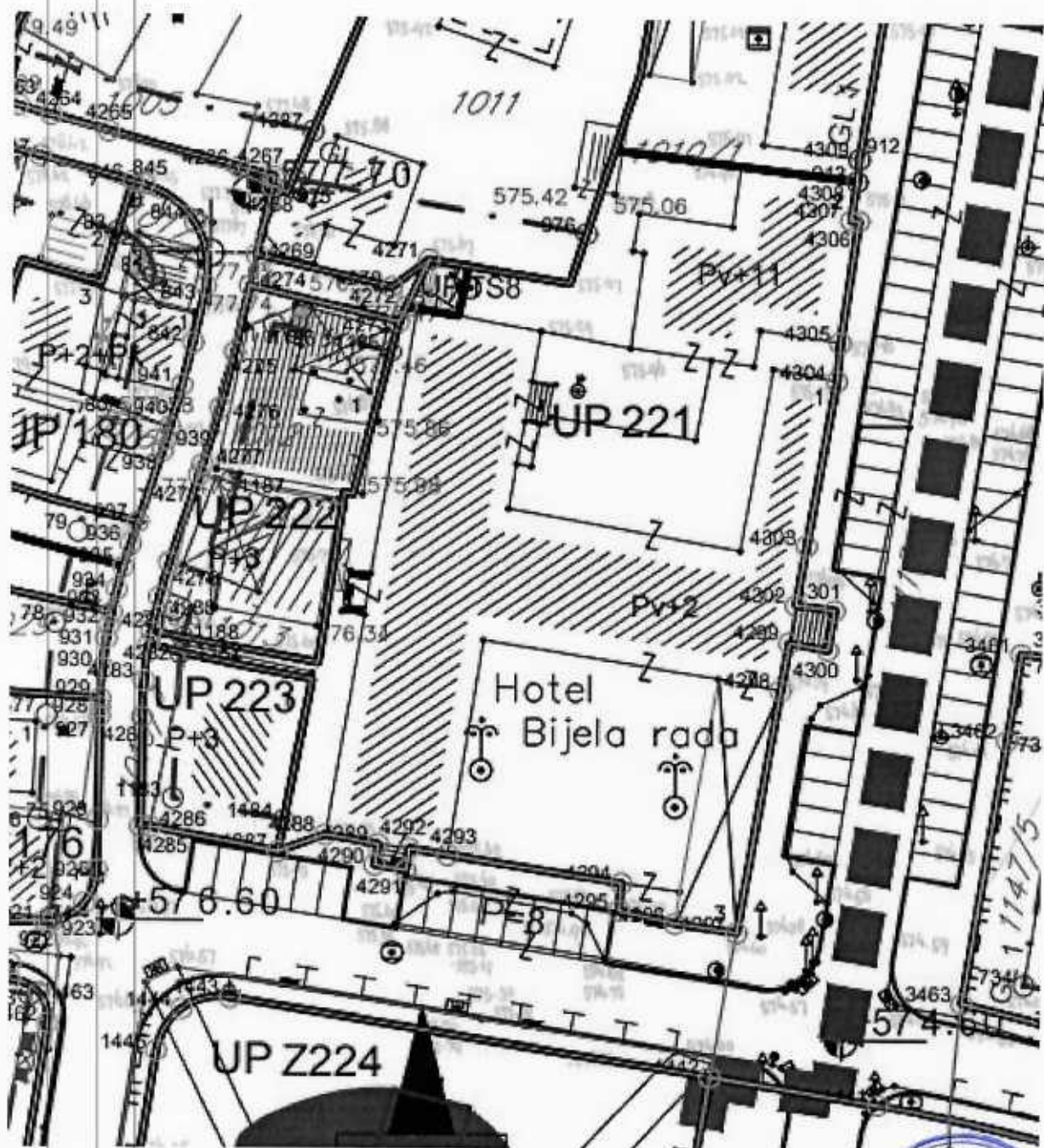




LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra  Spomen obilježje  Civilna arhitektura  Sakralna arhitektura  Ambijentalna cjelina  Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra	
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tačkama građ. i reg. linija	
Izrađio:  Opština Bijelo Polje	Datum:
Obrađeno:  Republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podizanja	Mjerilo: M 1:1000 Broj lista: 06b

- | | |
|---|---|
|  | 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 |
|  | Regulaciona linija RL |
|  | Građevinska linija GL0 |
|  | Građevinska linija GL1 |
|  | Građevinska linija GL2 |
|  | Zone predviđene za razradu javnim konkursom |
|  | Zaštite prirodne baštine - zaštitno zelenilo |
|  | Ivičnjak |
|  | Pješačke površine |
|  | Osovine saobraćajnice |
|  | Autobusko stajalište |
|  | Benziska pumpa |
|  | Željeznička pruga sa zaštitnom zonom |
|  | Željezničko stajalište |





KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

4281	7398294.689	4766364.247
4282	7398294.471	4766362.969
4283	7398294.061	4766359.564
4284	7398293.898	4766356.138
4285	7398293.771	4766345.79
4286	7398294.67	4766345.79
4287	7398306.68	4766343.56
4288	7398311.17	4766345.18
4289	7398316.13	4766344.28
4290	7398315.8	4766342.38
4291	7398318.73	4766341.88
4292	7398319.04	4766343.89
4293	7398322.68	4766343.35
4294	7398339.08	4766340.78
4295	7398338.83	4766338.18
4296	7398344.16	4766336.99
4297	7398349.95	4766336.14
4298	7398353.97	4766359.12
4299	7398354.751	4766363.638
4300	7398358.36	4766362.93
4301	7398358.99	4766366.75
4302	7398355.38	4766367.21
4303	7398356.35	4766372.75
4304	7398359.08	4766388.38
4305	7398359.4	4766392.05
4306	7398361.04	4766403.58
4307	7398360.26	4766403.63
4308	7398360.82	4766407.35
4272	7398318.43	4766395.087
4273	7398317.75	4766393.69



KOORDINATE UP

P:2760.71	3682	7398306.68	4766343.56
	3683	7398311.17	4766345.18
	3684	7398316.13	4766344.28
	3685	7398315.8	4766342.38
	3686	7398318.73	4766341.88
	3687	7398319.04	4766343.89
	3688	7398322.68	4766343.35
	3689	7398339.08	4766340.78
	3690	7398338.83	4766338.18
	3691	7398344.16	4766336.99
	3692	7398349.95	4766336.14
	3693	7398353.97	4766359.12
	3694	7398354.751	4766363.638
	3695	7398358.36	4766362.93
	3696	7398358.99	4766366.75
	3697	7398355.38	4766367.21
	3698	7398356.35	4766372.75
	3699	7398359.08	4766388.38
	3700	7398359.4	4766392.05
	3701	7398361.04	4766403.58
	3702	7398360.26	4766403.63
	3703	7398360.82	4766407.35
	3704	7398337.965	4766410.079
	3705	7398333.86	4766397.4
	3002	7398324.27	4766398.955
	3001	7398323.341	4766394.266
	3000	7398318.43	4766395.087
	3706	7398317.75	4766393.69
	3707	7398313.52	4766377.25
	3708	7398312.67	4766377.47
	3709	7398312.61	4766376.34
	3710	7398310.37	4766361.37
	3711	7398295.49	4766364.1
	3712	7398294.689	4766364.247
	3713	7398294.471	4766362.969
	3714	7398297.88	4766362.08
	3715	7398309.82	4766359.82



LEGENDA

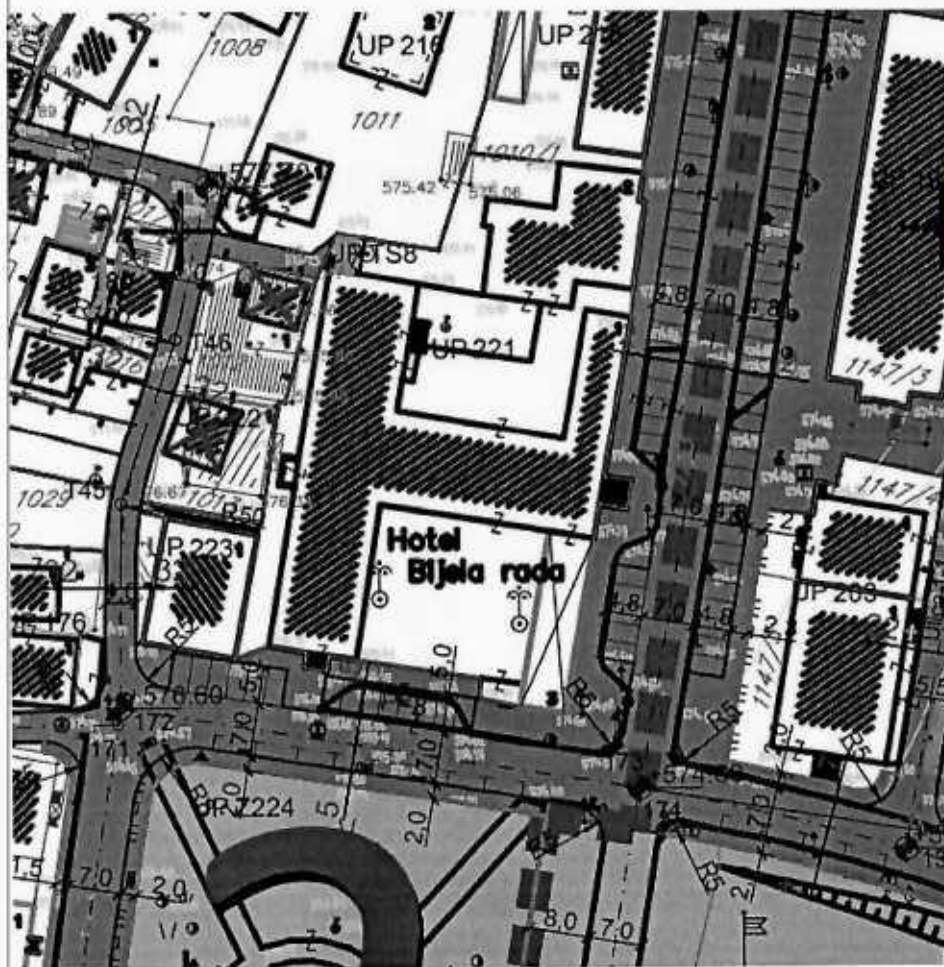
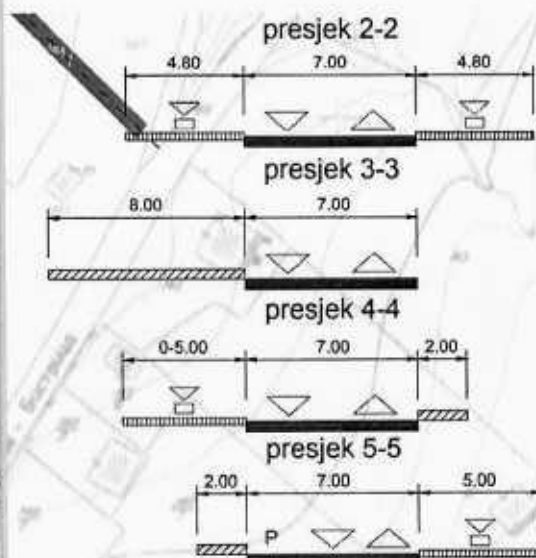
	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana		trotuari
	granice i broj zone		oznake tangenti saobr.
	granica vlasništva - katastarska parcela		košte saobraćajnice
	oznaka katastarske parcele		nivelaacija saobraćajnice
	granica urbanističke parcele		tunel
	oznaka urbanističke parcele		most i podzemni prolaz
	kategorija zaštite prirodne baštine		autobusko stajalište
	planirane saobraćajnice		benzinska pumpa
	nazivi objekata, ulica, rijeke		željeznička pruga
	oznaka presjeka saobraćajnice		željezničko stajalište
	postojeće saobraćajnice		javni parking/paraza

Površina zahvata plana 86 ha

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

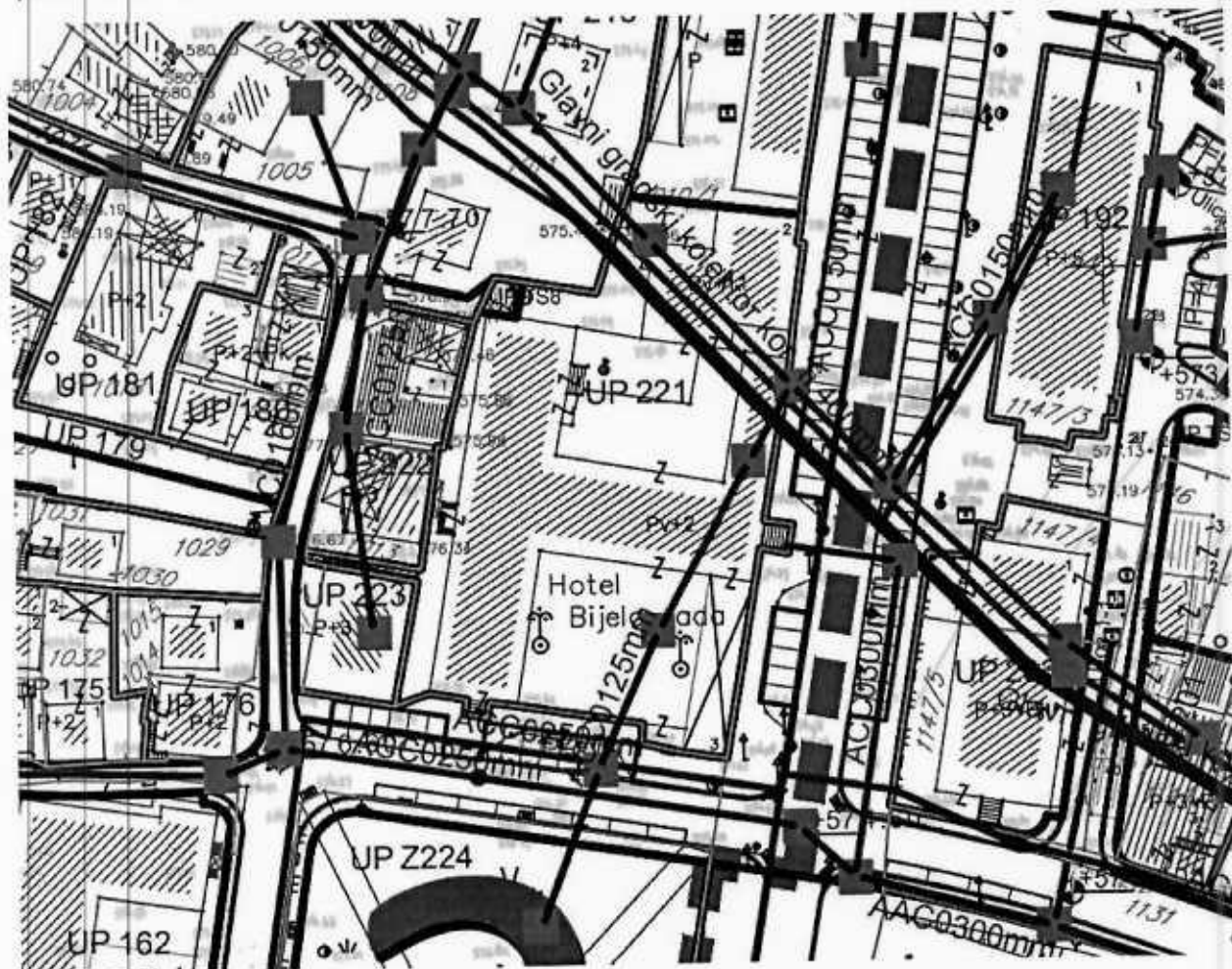
Saobraćajna infrastruktura

Investitor	Opština Bijelo Polje	Oznaka sjevera	
Osrednjač	republički zavod za urbanizam i projektovanje - od poligrafa	Skala	R 1:1000
Broj lista	07		



Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Hidrotehnička infrastruktura - plan	
Mjesto: Opština Bijelo Polje	Simbol:
Mjerilo: R 1:1500	Broj: 08a

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
	Spravnost objekata
	površine kopnenih voda
	postojeći vodovod
	planirani vodovod
	ukidanje vodovoda
	PEVG 6 315mm - izveden od rijeke prekopavan u gradskoj vodovodni sistem
	planirani rezervoar
	postojeći kanalizacioni vod fekalne kan.
	postojeće revizijsko okno fekalne kan.
	planirani kanalizacioni vod fekalno kan.
	planirano revizijsko okno fekalne kan.
	smjer odvođenja fekalne kan.
	postojeći kanalizacioni vod atmosferske kan.
	postojeće revizijsko okno atmosferske kan.
	planirani kanalizacioni vod atmosferske kan.
	smjer odvođenja atmosferske kan.



LEGENDA

-  granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
-  granice zone
-  broj zone
-  granica vlasništva - katastarska parcela
-  oznaka katastarske parcele
-  postojeci objekti
-  pomocni objekti
-  Kategorija zaštite prirodne baštine
-  Zone predviđene za razradu javnim konkursom
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Oznaka arhitekture
-  Spratnost objekata
-  Visinske kote (apsolutne)
-  Mostovi, nadvoznjaci
-  Tuneli, podvoznjaci
-  Zaštita prirodne baštine
-  Postojeci 10kV elektrovod
-  Planirani 10kV elektrovod
-  10kV elektrovod za ukidanje
-  Postojeca trafostanica TS
-  Planirana trafostanica TS
-  naziv trafostanice

oznaka presjeka elektrovodova

LEGENDA

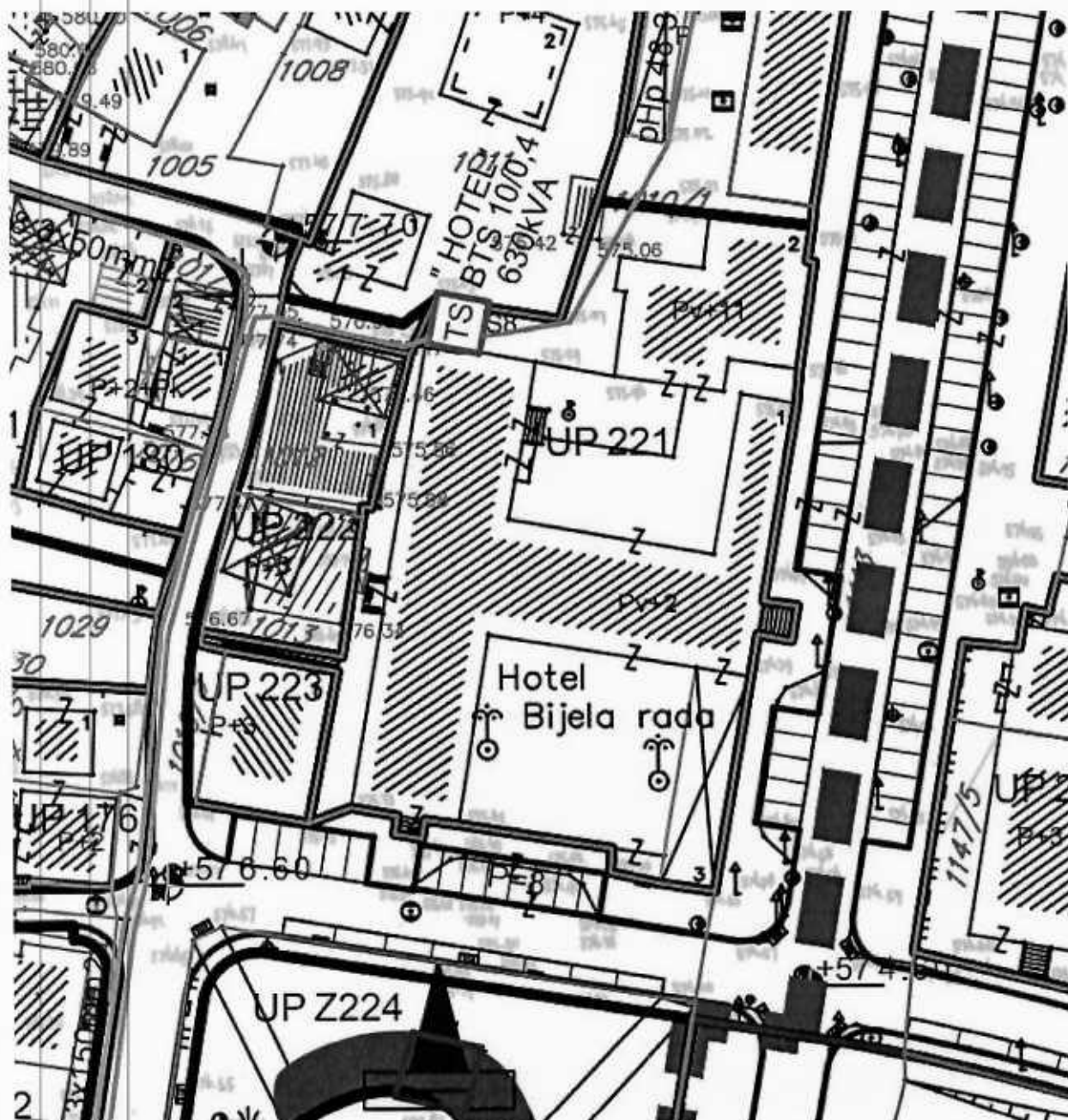
-  Postojeci 10kV elektrovod
-  Planirani 10kV elektrovod
-  Spomen obilježje
-  10kV elektrovod za ukidanje
-  Civilna arhitektura
-  Postojeca trafostanica TS
-  Sakralna arhitektura
-  Planirana trafostanica TS
-  Ambijentalna cjelina
-  naziv trafostanice
-  Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra
-  oznaka presjeka elektrovodova



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

Elektroenergetska infrastruktura - plan

Ime i prezime	Oznaka skupa
 Općina Bijelo Polje	
Obradilo	Revizija
 Elektroenergetska infrastruktura - od projekta	R 1:1500
	09a



LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

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

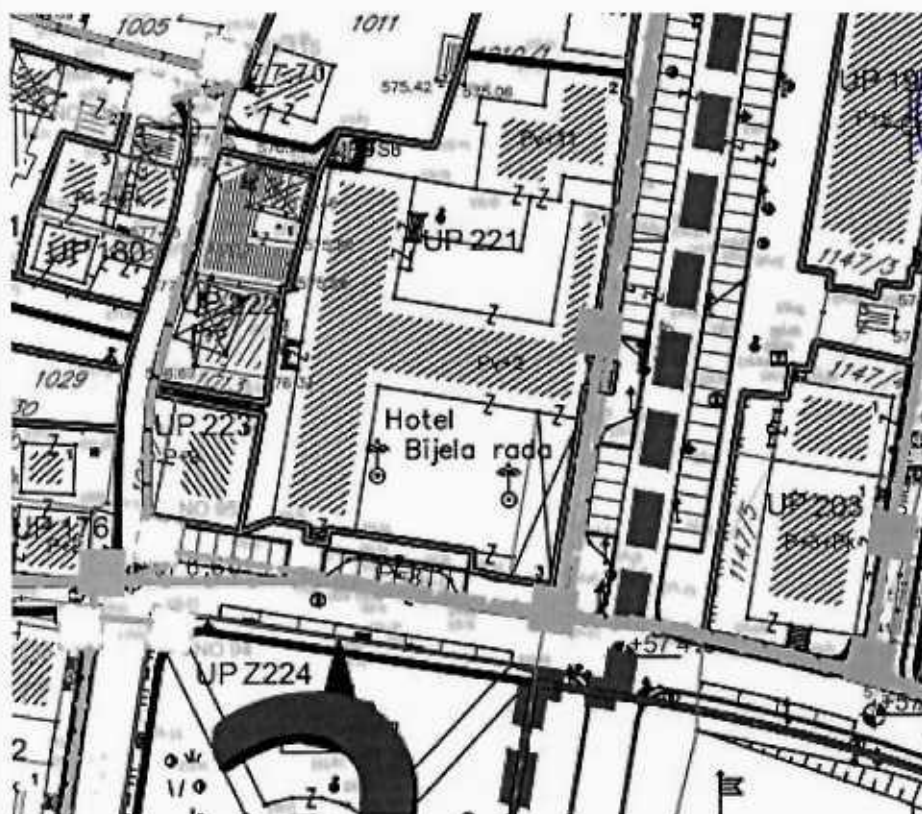
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Elektronska komunikaciona (Telekomunikaciona) infrastruktura

Investitor	Opština Bijelo Polje
Projektant	Projekat 1000
Skala	R 1:1500
Broj lista	10

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
 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
 Planirani TK podzemni vod - planirana elektr. komunikaciona infrastr. sa 4 PVC cijevi 110mm
 Planirano TK okno - planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 406



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 turizam (Hoteli)
-  Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  Specijalizovani parkovi
-  Površine za kulturu
-  Pojedinačna kulturna dobra

Zelene površine specijalne namjene

-  Groblje
-  Zaštitni pojasevi
-  Zelenilo infrastrukture
-  Vrijedni dijelovi naselja
-  Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
-  Ostale prirodne površine
-  Drumski saobraćaj

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

Pejzažna arhitektura

Stranica	Omjer skale
 Opština Bijelo Polje	
Gradnja	Skupina
 Institut za urbanizam i projektovanje - arhitekta	R 1:1500
Broj lista	11





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: 14-332/25-281/1

10.06.2025. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Veza: akt broj 06-333/25-4266/3 od 02.06.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Predmet: Obavještenje

Primljeno: 13.06.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Reg. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-4266/2				

Poštovani,

obratiliste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-281 dana 05.06.2025.godine, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat.parceli broj 1010/1 KO Bijelo Polje, u Zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone-izmjene i dopune" ("Sl.list CG"-opštinski propisi br. 11/18) Opština Bijelo Polje. Investitor AD TUP "BRSKOVO" iz Bijelog Polja. Uz zahtjev je priložen nacrt uslova.

Obavještavamo vas da je oblast izdavanja saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti regulisana članom 17 i članom 26 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22). Obzirom da je predmetna lokacija razrađena detaljnim urbanističkim planom za istu nije potrebno izdavanje saobraćajno tehničkih uslova i saglasnosti.

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

adresa: IV Proleterske brigade broj 19

81 000 Podgorica

- u spise


Duško Ružić
Sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

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

Alida Sijarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13.06.2025				
Org. sed.	Jed. list. znak	Podn. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-4266/3				
Podgorica, 05.06.2025. godine				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1792/1

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br. 19

VEZA: 03-D-1792/1 od 04.06.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-4266/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 1010/1 KO Bijelo Polje, Opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru AD TUP „BRSKOVO“ 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciji i dogradnji postojećeg objekta-hotela ukupne površine BRGP 7728,28 m², neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



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: 03-332/25-1134/2

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

11.06.2025. godine
Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

19.06.2025				
Org. jed.	Jed. klas. i vr.	Podj. broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25			4266/4	

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06-333/25-4266/4 od 02.06.2025. god.
Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu **AD TUP „Brskovo“ iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“**, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta na kat. parc. br. 1010/1 KO Bijelo Polje.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06-333/25-4266/4 od 02.06.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 1010/1 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø150mm prolazi ulicom Tomaša Žižića, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 1010/1 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

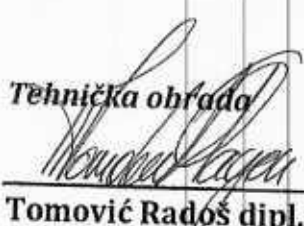
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka : 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

Fekalna kanalizacija prolazi ulicom Slobode 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 mrežu

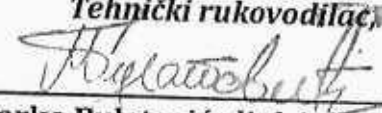
Tehnička obrada

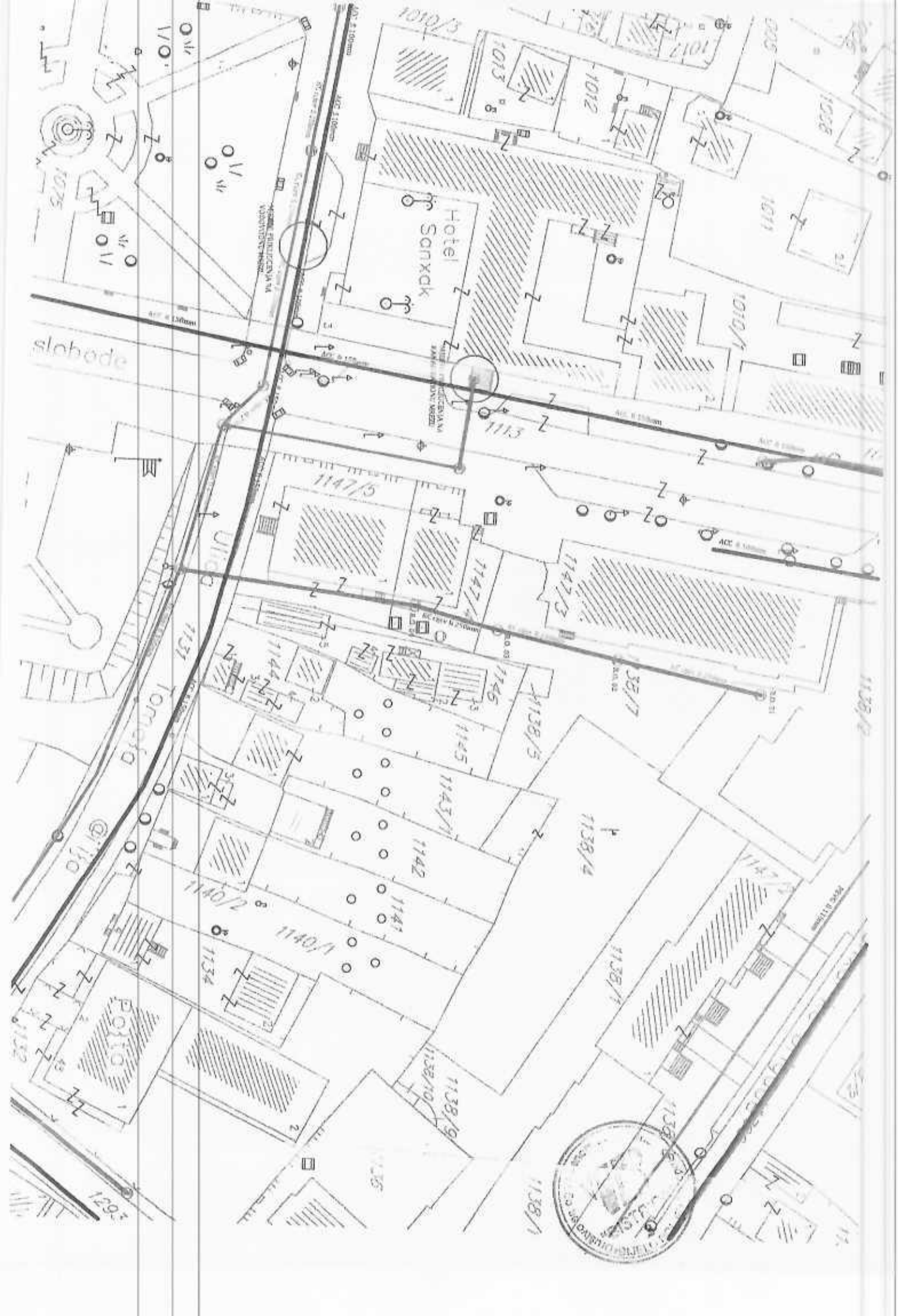

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica B.Polje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 23.06.2025				
Org. št.	Št. za pos.	Redni broj	Prilog	V. št.
06-333	121	4266	5	

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

Br. 105-917/25-2/184-DJ
105-919/25-3440,3441 i 3442-UV

16.06.2025.godine

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

Veza: *Vaš akt br.06-333/25-4266/5 od 02.06.2025.god.*

Poštovani, postupajući po Vašem dopisu, dostavljamo Vam listove nepokretnosti br.410, 2935, 2415 KO B.Polje i kopiju plana.

S poštovanjem,

Dostavljeno:
-Imenovanom
-a/a

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



NAČELNIK,
Madžgalj Rajko, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/184-dj

Datum: 12.06.2025.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcela: 1010/I

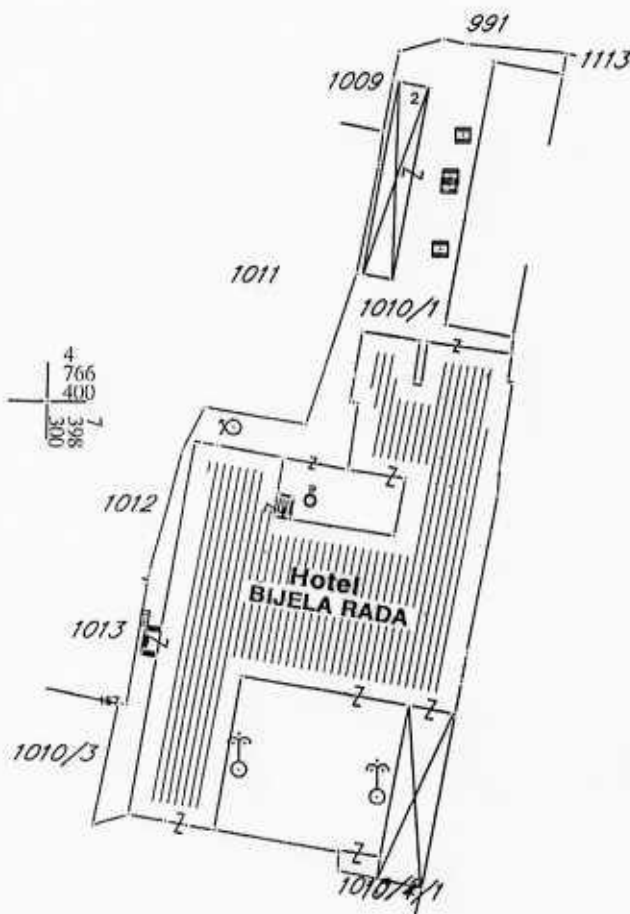
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
766
500
7
398
300

4
766
500
7
398
400



4
766
400
7
398
300

4
766
400
7
398
400

4
766
300
7
398
300

4
766
300
7
398
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-3440/2025

Datum: 06.06.2025

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 MINISTARSTVA PROST. PLAN.URBAN. I DRŽ. IMOVINE BR.06-333/25-4266/5, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2415 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1010	2	1	14 216		SLOBODE	Stambeno-poslovne zgrade		317	0.00
								317	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
602800000949	NOSIOCI PRAVA NA POSEBNIM DJELOVIMA Bijelo Polje	Korišćenje	1/1
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1010	2	1	Stambeno-poslovne zgrade	955	P2 317	/
1010	2	1	Poslovni prostor Dvije sobe	1	P 72	Svojina KOLIĆ ARIF SAFET ČUKOVAC Bijelo Polje 1/1 1002966280014
1010	2	1	Poslovni prostor Jedna soba	2	P 16	Držalac KLJAJEVIĆ PETAR BUELO POLJE Bijelo Polje 1/1 6903000001407
1010	2	1	Poslovni prostor Jedna soba	3	P 12	Držalac KLJAJEVIĆ ILIJA MILORAD Š MEDJEDOVIĆ BB Bijelo Polje Bijelo 1/1 2912949280078
1010	2	1	Poslovni prostor Dvije sobe	4	P 78	Svojina KOLIĆ ARIF SAFET ČUKOVAC Bijelo Polje 1/1 1002966280014
1010	2	1	Poslovni prostor ODRŽAJ,POKLON Jedna soba	5	P 42	Svojina NOVOVIĆ PETAR MARIJA UL.N.MERDOVIĆA BUELO POLJE 1/1 2607983285154
1010	2	1	Poslovni prostor ODRŽAJ,POKLON Jedna soba	6	P 57	Susvojina ČIKIĆ HAJRUDIN EDIN M. KUČEVIĆA BR. 35 BUELO POLJE Susvojina ČIKIĆ HAJRUDIN ENVER MUNIBA KUČEVIĆA B.B. Bijelo 1/3 0412973280151 1/3 2002971280026

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Svojina ČIKIĆ HAJRUDIN NEDŽAD 1/3 0407978280016 PRVE PROLETERSKE 25 Podgorica 0 0
1010 2	1	Poslovni prostor KUPOVINA Jedna soba	7	P 62	Svojina BALIAGIĆ ŠERIF RAFET 1/1 1809973280012 UL.SLOBODE BR.17 Bijelo Polje
1010 2	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	8	P1 44	Svojina HAJDUKOVIĆ NEDJELJKO VERA 1/1 0209941285011 UL.SLOBODE BR.17/4 Bijelo Polje
1010 2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	9	P1 44	Svojina HRAPOVIĆ FERID AZRA 1/1 2702965295013 2.ŽIŽICA BR 28 BIJELO POLJE Bijelo
1010 2	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	10	P2 60	Svojina VOJINOVIĆ BOGIĆ VESELIN 1/1 1604971280014 RADOSAVA BURIĆA 254 Podgorica 0 0
1010 2	1	Stambeni prostor ODRŽAJ,POKLON Dvosoban stan	11	P2 47	Svojina KLJAJEVIĆ SIMEUN STANKA 1/1 2712948285018 BIJELO POLJE Bijelo Polje
1010 2	1	Stambeni prostor POKLON Jednosoban stan	12	P1 47	Svojina EĆO MURAT SEMIJA 1/1 1605961285014 SLOBODE Bijelo Polje Bijelo Polje
1010 2	1	Stambeni prostor RAZMJENA Trosoban stan	13	P1 76	Svojina MURATOVIĆ AVDUL SMAJO 1/1 2706952280039 UL.KNEZA MIROSLAVA Bijelo
1010 2	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	14	P2 60	Svojina VUKOVIĆ RADONJA MIODRAG 1/1 0207965280026 UL.SLOBODE BR.17 BIJELO POLJE
1010 2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	15	P2 47	Svojina DOO ADO & AKA BIJELO 1/1 0000002799600 POLJE ZMINAC BIJELO POLJE Zminac

Podaci o terefima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1010 2	1	10	0	Stambeni prostor	12/05/1999	Hipoteka otplata stana na 33 god, ili 400 mjesečnih rata po ugovoru o otkupu stana ovjeren kod Osnovnog Sud u B.Polju Ov . br.2340/92
1010 2	1	11	2	Stambeni prostor	15/01/2009	Hipoteka U korist Hypo Alpe Adria banke na iznos od 85.000. 00 e rokom otplate najkasnije do 31.12.2038 god po Ugovoru o hipoteci Ov.br.6699/08 ovjeren 22.12.20 08 god.
1010 2	1	12	1	Stambeni prostor	04/10/2023 10:13	Pravo plodouživanja Pravo plodouživanja za života u korist Ećo Sadika, zabrana otudjenja i opterećenja
1010 2	1	15	1	Stambeni prostor	21/10/2013	Hipoteka U korist Montenegrobanke AD Podgorica radi obezbed jenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.KR2013/ 20667 partija : 07-401-0318002.7 od 09.09.2013.god ine (Osnovni ugovor) u iznosu od 25.000,00 eura za kupovinu stana . Rok otplate kredita je 180 mjeseci , sa rokom za povlačenje odobrenih sredstava iz ugovora o kreditu od 30 dana od dana potpisivanja istog a kredit se odobrava po kamatnoj stopi: po kamatnoj stopi: 7,49%+6 mjeseci EURIBOR godišnje odnosno 7,827% G (EKS 8,39%) koja je promjenljiva , efektivnom kamatnom stopom koja iznosi 8,39% i važeća je na datum zaključenja ugovora i zateznom kamatnom stopom koja se obračunava u visini redovne kamatne stope uvećane za 50% i ostalim uslovima iz ugovora o kreditu i upisuje zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja predmetnom nepokretnosti hipotekarnom dužniku DOO „ADO & Aka“ B.Polje bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca NLB Montenegrobanke AD Podgorica , zabilježba ekstezivnosti hipoteke na založenoj nepokretnosti , zabilježba neposredne izvršivosti notarskog akta, kao i zabilježba hipotekarnog dužnika o pristajanju na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijedenog potraživanja , a na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br.375/2013 od 23.09.2013.godine , ovjerenog od strane notara Bogavnc

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

Svetozara.

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*

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1010/2	1 9	105-2-954-2456/1-2018	14.12.2018 14:21	HRAPOVIĆ AZRA IZ BIJELOG POLJA	ZA UPIS HIPOTEKE U LN.BR.3029 KO BIJELO POLJE,KAT.PARC.BR.1156/1,ZG. BR.1,PD-42 I LN.BR.2415 KO BIJELO
1010/2	1 10	105-2-919-876/1-2023	01.08.2023 10:29	VOJINOVIĆ VESELIN IZ BIJELOG POLJA	ZA BRISANJE HIPOTEKE U LN.BR. 2415 KO BIJELO POLJE ZGR.1 NA KAT.PARC. 1010/2 PD 10



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-3441/2025

Datum: 06.06.2025

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 MINISTARSTVA PROST. PLAN.URBAN. I DRŽ. IMOVINE BR.06-333/25-4266/5, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2935 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1013			14 222		MUNIBA KUČEVIŠA	Dvorište KUPOVINA		140	0.00
1013		1	14 222		MUNIBA KUČEVIŠA	Stambeno-poslovne zgrade KUPOVINA		114	0.00
								254	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002002800	DRŽAVNA SVOJINA UL.SLOBODE Bijelo Polje	Svojina	1/1
0000002696380	ZURICH BEAUTY MONTENEGRO DOO TRŠOVA Bijelo Polje Bijelo Polje	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1013		1	Stambeno-poslovne zgrade GRADENJE	8	1P3 114	Svojina ZURICH BEAUTY MONTENEGRO DOO TRŠOVA Bijelo Polje Bijelo Polje
1013		1	Poslovni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	1P 102	Svojina DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica 0 Raspodaganje VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica 0 Upravljanje ZAVOD ZA ZAPOSŁJAVANJE CRNE GORE BULEVAR REVOLUCIJE 3 Bijelo
1013		1	Poslovni prostor KUPOVINA Dvije sobe	2	P 48	Svojina DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica 0 Raspodaganje VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica 0 Upravljanje ZAVOD ZA ZAPOSŁJAVANJE CRNE GORE BULEVAR REVOLUCIJE 3 Bijelo

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1013		1	Poslovni prostor KUPOVINA Dvije sobe	11	P 46	Svojina DIZDAREVIĆ JUSUF KASIM 1/1 0905958280052 UL.K.MIROSLAVA B.B. Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	12	P1 96	Svojina MEKIĆ ALIJA DŽEVAD 1/1 0903979280017 UL.SLOBODE BR.21 BIJELO POLJE
1013		1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba	13	P1 6	Svojina ZURICH BEAUTY MONTENEGRO DOO 1/1 0000002696380 TRŠOVA Bijelo Polje Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	14	P2 57	Svojina BULATOVIĆ RADOMAN NATA 1/1 0410978285019 SA RAVNA RIJEKA Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	15	P2 38	Svojina BULATOVIĆ VUKA PETAR 1/1 0308964280023 RAVNA RIJEKA Ravna Rijeka Ravna
1013		1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba	16	P2 6	Svojina ZURICH BEAUTY MONTENEGRO DOO 1/1 0000002696380 TRŠOVA Bijelo Polje Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	17	PN 47	Susvojina ŠIARIĆ FAIK DŽEVAD 1/2 2401972280161 MUNIBA KUČEVIĆA Bijelo Polje Susvojina ŠIARIĆ BAJRAM ENESA 1/2 2411973285014 MUNIBA KUČEVIĆA Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	18	PN 48	Svojina NEDOVIĆ PETAR JADRANKA 1/1 1112967285028 N.MERDOVIĆA Bijelo Polje Bijelo
1013		1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba	19	PN 6	Svojina ZURICH BEAUTY MONTENEGRO DOO 1/1 0000002696380 TRŠOVA Bijelo Polje Bijelo Polje
1013		1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	20	PN 69	Svojina ŠČEKIĆ GORDAN KRISTINA 1/1 1703996275013 RASOVO Bijelo Polje 0

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1013				1	Dvorište	27/08/2019 12:50	Zabilježba rješenja o izvršenju Zabilježba rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine
1013		1	12	2	Stambeni prostor	08/11/2018 12:11	Hipoteka Hipoteka u korist Societe generale banka Montenegro AD Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o odobravanju kredita za adaptaciju i refinansiranje br. 0649122020335 od 26.09.2018 god. po osnovu kojeg je založni povjerilac odobrio založnom dužniku kredit u iznosu od 57.000.00 e sa rokom otplate od 180 mjeseci sa nominalnom kamatnom stopom koja se sastoji od fiksnog dijela 5.75% p.a. uvećanog za 3M EURIBOR u iznosu od -0.319% p.a. U slučaju da vrijednost 3M EURIBOR-a bude negativna u smislu odredbi Ugovora o kreditu smatraće se da je vrijednost 3M EURIBOR-a jednaka 0. Efektivna kamatna stopa iznosi 6.53% p.a. na dan odobrenja kredita a zatezna kamatna stopa je jednaka vrijednosti redovne kamatne stope uvećane za 1/3. Krajnji rok otplate kredita je 26.09.2033 godine. Najveći iznos duga po Osnovnom ugovoru Krsnika kredita prema založnom povjeriocu koji se obezbjeđuje ovom založnom izjavom iznosi 57.000.00 e uvećan za kamate, naknade druga sporedna potraživanja i eventualne troškove prinudne naplate. Upisuje se zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja bez pisane saglasnosti hip. povjerioca, zabilježba ekstezivnosti hipoteke a na osnovu notarskog zapisa založne izjave UZZ br.215/18 od 27.09.2018 god.
1013		1	13	1	Nestambeni prostor	27/08/2019 12:50	Zabilježba rješenja o izvršenju Zabilježba rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1013		1	16	1	Nestambeni prostor	27/08/2019 12:50	Zabilješka rješenja o izvršenju Zabilješka rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine
1013		1	19	1	Nestambeni prostor	27/08/2019 12:50	Zabilješka rješenja o izvršenju Zabilješka rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine
1013		1		1	Stambeno-poslovne zgrade	27/08/2019 12:50	Zabilješka rješenja o izvršenju Zabilješka rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine
1013		1		1	Stambeno-poslovne zgrade	27/08/2019 12:50	Zabilješka rješenja o izvršenju Zabilješka rješenja o izvršenju Javnog izvršitelja Sekulić Ivana shodno rješenju lvm.br.772/2019 od 08.06.2019 godine

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

[Handwritten signature]

Madžgalj Rajko, dipl pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-3442/2025

Datum: 06.06.2025.

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 MINISTARSTVA PROST. PLAN.URBAN. I DRŽ. IMOVINE BR.06-333/25-4266/5, , 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 KUČEVIŠA	Ulice ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		3237	0.00
1113			14 35	27/01/2023	SLOBODE	Ulice PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		9278	0.00
								12515	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	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

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1113				1	Ulice	27/01/2023 9:45	Pravo službenosti Pravo službenosti- polaganja optičkog kabla u dužini od 53,90m, u korist Društava za telekomunikacije MTEL, na osnovu notarskog zapisa Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti prolaza UZZ br.372/16 od 12.09.2016.g. i službene zabilješke ispravka Ugovora o zasnivanju stvarne službenosti prolaza UZZ br. 372/16 od 12.09.2016.g.
1113				2	Ulice	01/02/2023 9:22	Zabilježba postupka Prethodna zaštita dijela arheološkim istraživanja otkrivenih ostataka Hadži Danušinog vakufa u trajanju od godinu dana od dana donošenja rješenja, po osnovu rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara C.Gore br.UP/1-03-219/2022-19 od 21.11.2022 godine
1113				3	Ulice	12/02/2025 8:49	Arheološko nalazište Temelj džamije ukupne pov.137m2, u okviru Hadži Danušinog vakufa

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: *[Signature]*

[Signature]
Madžgalj Rajko, dipl pravnik