



Broj: 04-332/26-1578/6

Podgorica, 16.04.2026.godine

**"VELETEX" DOO**

PODGORICA  
Cijevna bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-1578/6 od 16.04.2026.g. za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli UP 18, Blok 7, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 02/18), u Bijelom Polju.



MINISTAR  
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević državna sekretarka


Verifikovala:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu  
urbanističko tehničkih uslova za Geoportal

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

## URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 04-332/26-1578/6</b>  <b>Podgorica, 16.04.2026. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog planiranja,  urbanizma i državne imovine</p>
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 podnietog zahtjeva "VELETEX" DOO iz Podgorice izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za građenje novog objekta na urbanističkoj parceli <b>UP 18, Blok 7</b> , u zahvatu <b>Detaljnog urbanističkog plana „Ciglana“</b> („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 02/18), u Bijelom Polju.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>"VELETEX" DOO iz Podgorice</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
	<p><i>Plan</i></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 01 – <i>Postojeće stanje i spratnost objekata</i>, na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti.</p> <p>U evidenciji Uprave za nekretnine PJ Bijelo Polje evidentirano je :</p> <p>U Listu nepokretnosti 3809-prepis kat.parcela br.825/2 KO Bijelo Polje kao zemljište uz privrednu zgradu pov.1311m<sup>2</sup> i zgrada1 poslovna zgrada u privredi prizeman pov.477m<sup>2</sup> I kat.parcela br.825/3 zemljište uz privrednu zgradu pov.95m<sup>2</sup>;</p> <p>U Listu nepokretnosti 2601-izvod je kat.parc.br.825/26 kao zemljište uz privrednu zgradu pov.119m<sup>2</sup> i kat.parc.br.825/75 kao zemljište uz privrednu zgradu pov.306m<sup>2</sup>;</p> <p>U Listu nepokretnosti 4362-izvod je kat.parc.br.825/98 zemlj.uz privrednu zgradu pov.3m<sup>2</sup>;</p> <p>Za rušenje objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25).</p>		
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>		
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>		
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 02 – <i>Namjena površina</i>, <b>urbanistička parcela UP 18, Blok 7</b>, nalazi se na površinama za <b>centralne djelatnosti – CD</b>.</p> <p>- Centralne djelatnosti planiraju se i na neizgrađenom prostoru gdje se sadržaji mogu organizovati po principu kompleksa za čiju organizaciju se može raspisati i javni konkurs</p>		

za urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjericama i urbanističko-tehničkim uslovima iz ovog Plana. Javni konkurs se može raspirati za funkcionalnu cjelnu centralnih djelatnosti u skladu sa namjenom površina. U okviru ovog tipa mogu se organizovati sadržaji u skladu sa ovim Planom, a prvenstveno poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sporta i rekreacije i drugi objekti javnog karaktera a u skladu sa potrebama i razvojnim planovima opštine.

#### **Kompatibilne namjene i sadržaji**

Površine za centralne djelatnosti

Pretežno su namijenjene smještaju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Mogu se graditi i:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, vjerski objekti, objekti za sport, rekreaciju i sl.;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja.

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno njoj mogu se graditi:

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

Procedure izrade tehničko-investigacione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovesti u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

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

#### **7.2. Pravila parcelacije**

**Urbanistička parcela UP 18, Blok 7** sastoji se od kat.parcela br.825/26, 825/75, 825/98 i dijelova kat.parcela br.825/2,825/3 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“, u Bijelom Polju.

##### *Položaj urbanističke parcele*

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.

##### *Parcelacija i preparcelacija*

Uslovi parcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele za izgradnju novog objekta.

##### *Veličina i oblik urbanističke parcele*

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može izgraditi objekat u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Veličina i oblik urbanističke parcele predstavljene su u grafičkim prilogima ovog UP.

	<p>Pri formiranju urbanističke parcele vođeno je računa da se ispunjavaju minimalni uslovi (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.)</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</li> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18),</li> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).</li> </ul>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b><i>Regulacija i nivelacija</i></b></p> <p><b>Regulaciona linija</b> u ovom lokalnom planskom dokumentu je definisana koordinatama datim u Grafičkom prilogu 4/1: Plan regulacije.</p> <p><b>Građevinska linija</b> predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinske linije su određene u grafičkom prilogu 04: Plan nivelacije, definisane grafički i numerički. Građevinska linija na zemlji (GL 1) predstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) nije grafički definisana, već pravilom da se GL0 poklapa sa GL1 a površina gabarita objekta pod zemljom ne može iznositi više od 70% površine parcele.</p> <p>Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža. Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre. Kota poda prizemlja može biti maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</p> <p>Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.</p> <p>Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,5 m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.</p> <p>Maksimalna visina objekata je 12m. Krov je kos, nagiba minimalno 30°.</p> <p>Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.</p> <p>Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.</p> <p><b><i>Veličina i površina objekta</i></b></p> <p>Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku urbanističku parcelu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni podzemni ukopani dijelovi objekata (garaže koje mogu da se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Garaže se ne mogu u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.</p> <p><b><i>Uslovi za nivelaciju</i></b></p> <p>Visinske kote na prilaznoj saobraćajnici su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Visinske kote su date orijentaciono i podložne su promjenama u mjeri u kojoj će izrada projektne dokumentacije na snimljenoj geodetskoj podlozi to zahtjevati.</p>

Nivelacije terena parcele korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

### **CENTRALNE DJELATNOSTI (CD)**

Površine namjenjene centralnim djelatnostima obuhvataju one objekte i komplekse koji već postoje kao komercijalni, poslovni, javni, skladišni i sl, ali i nove slobodne površine koje mogu imati različite ovim Planom predviđene namjene.

Postojeći objekti izgrađeni bez građevinske dozvole se mogu zadržati i legalizovati prema uslovima iz ovog Plana (4.10. Sjernice za tretman neformalnih objekata).

Ukoliko su parcele ili lokacije veće površine, postoji mogućnost formiranja parcela različitih namjena i to preparcelacijom, odnosno podjelom postojeće parcele.

#### **Komercijalne djelatnosti, centralne institucije, privreda, uprava i kultura u zoni centralnih sadržaja**

Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, vjerski objekti i ostali društveni sadržaji.

Urbanistički parametri i uslovi za sadržaje centralnih djelatnosti su sljedeći:

površina urbanističke parcele: min. 400,0m<sup>2</sup>,

indeks izgrađenosti do 1,5,

indeks zauzetosti do 0,5,

najveća spratnost najviše tri nadzemne etaže.

procenat ozelenjenih površina na parceli: min. 20%,

udaljenost objekata od granica parcele 4,0m

izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele,

broj parking mjesta: u skladu sa normativima iz opštih pravila

potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta, garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.

U okviru opredeljene urbanističke parcele za novi objekt odnosno kompleks obezbediti potrebne manipulativne površine i parkiranje u skladu sa delatnošću koja se obavlja.

Ukoliko se organizuje i stanovanje potrebno je obezbediti i potrebne površine za parkiranje u funkciji stanovanja.

Podzemne i suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje, kotlarnica i druge pomoćne prostorije ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele.

Podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grijanje, radionice, garaže),

Planirati energetske efikasnu gradnju,

Ograđivanje vršiti u skladu sa opštinskom odlukom.

8.

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

##### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

– Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima (naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova). Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Pored seizmičkih karakteristika terena, i druge inženjersko - geološke odlike tla utiču na planiranje i projektovanje grada i objekata u njemu. Pri tome posebnu pažnju treba obratiti na:

- zone kontakta genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama, koje treba obazrivo koristiti
- strme obale Lima, potoka, jaruga, otseka, koje treba izbjegavati za gradnju izbjegavanje velike koncentracije industrijskih i privrednih objekata koje bi mogle uvećati rizik od požara, eksplozija i dr. planirane sportske i rekreativne zone u sklopu zelenih površina, na potencijalno nestabilnim terenima povoljne terene sa aspekta stabilnosti, seizmike, koji su slobodni, ove terene treba maksimalno racionalno koristiti i čuvati za važne gradske funkcije.

Pri lociranju i fundiranju objekata preporučuje se sljedeće:

- Kod novoprojektovanih objekata, s obzirom na moguću podrumsku etažu, očekuje se temeljenje na dubini do oko 3,0-3,2m (pod uslovom da objekat ima podrumsku etažu). Pod tim uslovima temeljni kontakt će se ostvariti u naslagama aluvijalnih sedimenata (za temeljenje povoljna geološka sredina), pri čemu kod temeljenja objekta, posebno u obodnom području na terenu sa većim nagibom, treba ispuniti sledeće uslove:
- temeljenje treba izvesti na jedinstvenoj koti bez kaskada, u jedinstvenom gabaritu temelja;
- projektovati temelje koji obezbeđuju monolitnost i krutost sistema - temeljne ploče ili trake međusobno povezane, koje premošćuju sve nejednakosti u sleganju;
- dubinu fundiranja usaglasiti sa susednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje novih objekata i to do nivoa fundiranja novog objekta;
- vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvesti izvan zone temeljenja. Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije, a u budućnosti i toplovoda, sa spoljnom mrežom izvesti tako da trpe sleganja tla, a pri uređenju terena prihvatiti sve površinske i eventualne podzemne vode i regulisano ih sprovesti do odgovarajućih kolektora;
- iskope dublje od 2m štiti podgradom, radi obezbeđenja celokupne stabilnosti objekta ili više njih;
- zone kontakta genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama treba obazrivo koristiti; lociranje objekata treba izbjegavati na nestabilnim terenima bez prethodne sanacije, kao i na terenima na granici dvije litološke

sredine, tamo gde jedna litološka sredina isključivo je druga, kao i na slojevima promenljive dubine na kojima se vrši fundiranje;

- strme terene odseka uz rijeku izbegavati za gradnju, a nestabilne terene prethodno istražiti i sanirati; na potencijalno nestabilnim terenima i strmim odsecima objekti moraju imati manji gabarit i biti lakši; tereni sa višim nivoom podzemnih voda mogu podneti samo manje i lakše objekte krutih konstrukcija temelja, koje su manje osetljive na neravnomerna sleganja tla ispod temelja.

### **Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa**

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

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

### **Ugroženost od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških nesreća i udesa**

Područje DUP-a Ciglana najviše je ugroženo:

- seizmičkim razaranja (7<sup>o</sup> MCS, pri čemu je većina terena na strmim padinama i obalama Lima potencijalno nestabilna u slučaju seizmičkih razaranja),
- bujičnim vodama i erozijom zona oko potoka potoka (geologija i klimatske prilike, ali i način korišćenja zemljišta pogoduju ovim procesima)
- požarima i eksplozijama (pojedini privredni objekti sa svojim skladištima, komunalna zona oko trafostanica, ali i pojedini stambeni i pomoćni objekti lošeg kvaliteta bez adekvatne propivpožarne zaštite) i
- opasnostima od saobraćajnih nesreća, posebno uz glavnu gradsku magistralu, gde je naročito izražena opasnost od akcidenata u kojima učestvuju teretna vozila koja prevoze zapaljive, eksplozivne i otrovne materije.

### **Mjere zaštite od požara**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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 i 32/11 i 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)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 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.

#### **Klimatske odlike područja**

S obzirom da je Bijelopoljski kraj u brdsko - planinskom delu Crne Gore, a okružen planinama, relativno je izolovan od uticaja sredozemnih vazdušnih masa. Sama Bjelopoljska kotlina je okružena planinskim masama koje utiču na klimu u gradu (pojave temperaturnih inverzija, tišine, česte snežne padavine, magle u zimskim mesecima itd). Bijelo Polje ima umereno - kontinentalnu klimu sa jasno izraženim godišnjim dobima, pri čemu je jesen toplija od proleća. Prosečne temperature: proleće 8,7°C, ljeto 16,9°C, jesen 9, 4°C, i zima 0,1 8. (Grupa autora: Bijelo Polje - monografija, Beograd 1987.), što pogoduje sazrijevanju kultura.

Vjetrovi najčešće duvaju sa zapada (180 ‰), sjevera (90 ‰), sjeveroistoka i istoka (90 ‰), juga (80 ‰), jugozapada (60 ‰) i jugoistoka (40 ‰), a čestina, tišina (zbog kotlinskog položaja je vrlo velika (430 ‰). Sjeverac najčešće duva u januaru, aprilu i oktobru, istočni u martu i aprilu, južni u maju i julu, zapadni u martu, aprilu i decembru. U vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vetrova ima dosta padavina, a za vreme juga temperature vazduha rastu.

U Bijelom Polju prosječno godišnje padne oko 94,0 mm padavina, bez velikih kolebanja po pojedinim godinama koeficijent kolebanja 1,8. Padavine su ravnomerno raspoređene u toku godine, tako da nema izrazito sušnih ili vlažnih perioda (najviše padavina ima u novembru, u maju). Sa porastom n.v. raste i količina padavina, tako da obronci Bjelasice dobijaju oko 1500 mm padavina godišnje. U Bijelom Polju prosečno godišnje ima 109 kišnih, 21 snežnih, 23 vedrih i 135 oblačnih dana. Ekstremna količina padavina: 1797-1420 mm, 1975-654 mm.

### **9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

#### **Kvalitet i zaštita vazduha**

U Bijelom Polju Hidrometeorološki zavod Crne Gore preko osnovne mreže poluautomatskih stanica prati koncentraciju dima, sumpordioksida i padavina, mada nedovoljno redovno u pojedinim godinama. Prema PUP-u opštine Bijelo Polje i pomenutim mjerenjima kvalitet vazduha u gradu je dobar. Svakako padinske zone (u odnosu na dno Bjelopoljske kotline) karakteriše čistiji vazduh jer se magla kraće zadržava uslijed bolje provetrenosti. Glavni polutanti su porijeklom iz individualnih i kotlovskih ložišta (privredni i javni objekti) a najviše se javljaju produkti sagorevanja drveta (čađ i pepeo), dok se u kotlarnicama u kojima se sagoreva ugalj najviše produkuju čađ, dim i sumporni oksidi. Vazduh u naselju je zagađen najviše u toku zime kada su u upotrebi brojna individualna ložišta u stambenim objektima.

#### **Izvori buke i zaštita od buke**

Najveći izvor buke u zoni je saobraćaj. Mada merenja intenziteta buke nisu vršena, može se pretpostaviti da je saobraćajna buka veoma izražena i stvara auditivne, ekstraauditivne i psihogene efekte - smetnje građanima (usled svog intenziteta i diskontinualnosti, pa je na nju navikavanje nemoguće). Ulična buka se menja u

različitim dijelovima zone u zavisnosti od frekvencije saobraćaja, strukture vozila, širine ulice i kvaliteta zastora kolovoza, zelenila, visine i rasporeda objekata. Buka i vibracije su u najvećem dijelu naselja na niskom nivou. Izuzetak predstavlja obodna zona DUP-a kojom vode Ul. III Sandžake brigade i Ul. Vojvode Milenka koja vodi ka Lješnici sa vrlo intenzivnim saobraćajem. U samom naselju ulica kojom vodi saobraćaj ka Gimnaziji i pojedinim poslovnim objektima imaju nešto izraženiju buku i to samo periodično, dok su noću ove zone "tihe" kao i ostali dijelovi Planskog područja. Buka poreklom od saobraćaja periodično može biti zražena i na strmim dijelovima ulica koje vode ka Babića brijegu i Kulini zbog velikih uspona. Buka u privrednim pogonima sada je manje izražena nego ranije, jer je proizvodnja u ŠIK "Lim" (nekada "Špiro Dacić") smanjena i unapređena u ekološkom pogledu.

#### **Kvalitet i zaštita voda**

Zagađivanje voda u Planskom području je izraženo kod potoka koji se spuštaju kroz naselje. U ove povremene i stalne bujične vodotokove baca se smeće (koje sadrži organsko i hemijsko zagađenje) i ispuštaju sanitarne otpadne vode iz domaćinstava (organsko bakteriološko zagađenje, deterdženti i dr.). Stambeni objekti se tek u novije vreme priključuju na lokalnu kanalizacionu mrežu, koja je povezana sa gradskom kanalizacijom ali se i dalje bez prečišćavanja ispuštaju u Lim. Otpadne vode koje se prikupljaju u najčešće nepropisno izvedene septičke jame zagađuju podzemne vode i zemljište.

Zagađivanje otpadnih voda nastaje i pri poljoprivrednoj proizvodnji usled korišćenja sve većih količina mineralnih đubriva (koja opterećuju vodu velikom količinom neorganskih soli) i raznih vrsta pesticida (koji se akumuliraju u tlu i vodonosnim slojevima). Stočna đubriva i fekalne vode dovode do povećanja koncentracije azota, fosfora, kalijuma, organskih materija, patogenih mikroorganizama kao i do visokih vrijednosti HPK i BPK5.

#### **Kvalitet i zaštita zemljišta**

Zemljište u Planskom području se zagađuje iz istih izvora i istim agensima kao i podzemne i površinske vode (poljoprivredna proizvodnja, deponovanje otpada i neregulisano kanalisiranje otpadnih voda). Time se utiče na izmene hemijskog sastava zemljišta i taloženje različitih otrova u tlu. Ove supstance vremenom prodiru u biljke, a posredno dospevaju i u organizam stoke, te, naposljetku, i ljudi. Geološka građa padina pogoduje procesima erozije, naročito u dolinama potoka i na većim nagibima, čime se odnosi plodni sloj zemljišta. Pri sječi drveća i zasjecanju padina radi izgradnje kuća i ulica, ovi procesi se pospešuju, a nanosi zasipaju plodno tle u podnožju padina. S obzirom da se ovde radi o smeđem zemljištu na šljunku, škriljcima i pješčarima koje je i ekonomska baza stanovništva, štete, nastale kao posledica degradacije tla, su višestruke.

#### **Kvalitet i zaštita vegetacije**

Vegetacija u naselju je prorjeđena zbog pretvaranja šumskih i poljoprivrednih površina u građevinsko zemljište. Oko kuća se nalaze bašte, nešto njiva i livada, dok su se pašnjaci i šume zadržali na padinama sa većim nagibom. Do uništavanja vegetacije na strmijem terenu došlo je najviše na Babića brijegu i u najnižim zonama padina, što olakšava procese erozije plodnog tla i raspadanje škriljavog kompleksa, koji se bujicama spirala i zatrpava niže terene.

#### **Kvalitet i zaštita prirodnih vrijednosti**

Prirodne vrijednosti nisu registrovane na području obuhvaćenom detaljnim urbanističkim planom.

#### **Ocjena stanja i glavni problemi životne sredine u naselju Ciglana**

Problemi životne sredine tretirani su kroz posmatranje nepovoljnih pojava, bilo da su one uslovljene prirodnim, bilo vještačkim stečenim faktorima.

U prirodno nepovoljne faktore spadaju izvesne ekstremne klimatske i druge prirodne pojave (topografske, hidrološke, litološke itd.) koje mogu ugroziti stanje životne sredine. To su:

1) Padinski dio naselja Ciglana pokazuje pojave raznovrsne pokrenute konfiguracije terena sa velikim visinskim razlikama, i sa neujednačenim inženjersko - geološkim osobinama terena.

Na padinama koje pripadaju uslovno stabilnim i nepovoljnim terenima sa nepovoljnom hidrogeološkom situacijom pre bilo kakvih zahteva neophodna je izrada geotehničkog elaborata radi definisanja detaljnih uslova izvođenja i vršenja iskopa da ne bi došlo do poremećaja stabilnosti tla. U vezi sa uređenjem površina za zaštitno zelenilo potrebno je obratiti pažnju na izbor biljnih vrsta u skladu sa hidrološkim osobinama tla, i nagibom terena, kako bi se na ovaj način doprinelo poboljšanju stabilnosti tla.

2) U hladnim i prelaznim periodima godine karakteristična su dinamična vazдушna strujanja iz pravca sjeveroistoka koja povremeno mogu biti i veoma jaka sa izraženom rashladnom moći. Ova pojava, osim neugodnosti koje se doživljavaju na otvorenom prostoru, može nepovoljno djelovati i na zatvorene prostorije remeteći u njima zonu komfora, čime se stvaraju negativni uticaji na ljudsko zdravlje, jer se stvaraju povoljni uslovi za stvaranje nazebnih oboljenja.

3) Česte tišine i magle, naročito u hladnijoj polovini godine, zbog zadržavanja povišene vlažnosti u prizemnim slojevima vazduha, povećavaju osećaj hladnoće, pogoduju razvoju mikroorganizama, insekata, raznih gljivica itd., pogoduju razvoju alergijskih i zaraznih oboljenja, kumulaciji i koncentraciji aerozagađenja (transformišući postojeće materije u još opasnija i otrovnija jedinjenja), utiču na smanjenje vidljivosti i stvaraju "siv" naseljski ambijent. Na neke od ovih pojava se teže može uticati uslovima ovog DUP-a (zagađivači sa šireg područja grada), ali se, u cilju poboljšanja kvaliteta ambijenta, savjetuje likovno oblikovanje fasada pastelnim tonovima i hortikulturno uređenje okućnica biljnim vrstama kojima se postiže "oživljavanje" pejzaža u naselju.

4) U ljetnjem periodu moguće su pojave prejake insolacije koja dovodi do pregrijavanja radnih i boravišnih prostora i prostorija što se takođe odražava nepovoljno na zonu komfora.

5) Potoci koji teku kroz ili uz Plansko područje nisu dobro ili uopšte nisu regulisani, pa njihova bujičavost dolazi do izražaja u kriznim periodima. Ova pojava takođe dovodi do pojave zadržavanja povećane vlažnosti tla i prizemnih slojeva atmosfere i rashlađivanja terena koji se sporo suši.

U vještački stečene nepovoljne faktore, stvorene ljudskom djelatnošću, spadaju:

1) Veoma intenzivan saobraćaj obodom planskog područja Ul. III Sandžake brigade dovodi do raznovrsnih nepovoljnosti. Situacija je nešto poboljšana puštanjem u rad obilaznice koja tranzitni i teretni saobraćaj usmjerava drugom stranom doline Lima na potezu od Industrijske zone do Rakonja, ali je lokalni saobraćaj obodom područja i dalje intenzivan. Saobraćajna sredstva u svojoj funkciji deluju negativno u smislu povećanja aerozagađenja, buke, vibracija, opasnosti od fizičkog povređivanja građana i podizanja ulične prašine.

2) Veliki broj individualnih ložišta koja troše klasična goriva, njihovo prisustvo i aktivnost u hladnom periodu godine, stvara uslove za povećano zagađivanje atmosfere. Ono biva doduše nešto ublaženo kada duvaju vjetrovi i prirodnim putem ventiliraju naselje.

3) Iako nije prisutan veći broj starih, trošnih, vlažnih i uopšte nehigijenskih zgrada postoje neuređena ekonomska dvorišta sa svinjcima, kokošnjcima, primitivnim nužničkim jamama i drugim nehigijenskim objektima.

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.

10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 09 – <i>Pejzažna arhitektura</i>, na urbanističkoj parceli UP 18, Blok 7, planirano je <b>zelenilo poslovnih objekata - ZPO</b></p> <p>Zelenilo poslovnih objekata održava se uglavnom parcijalno i samoinicijativno, pa je i održavanje veoma različito. Kako su ovo najčešće široko dostupni objekti i najčešće od javnog interesa, poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Zadatak ove kategorije je da osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban koliko sa estetske, toliko i sa biološke strane.</p> <p>U ovu kategoriju spada zelenilo oko poslovnih, administrativnih i drugih javnih objekata (administrativno-poslovni, kulturno-prosvjetni objekti, objekti za zabavu, ugostiteljsko-trgovačko-uslužne djelatnosti). Za promociju poslovnih objekata naročito su važni izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuje parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da imaju i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovna karakteristika ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadam. Treba izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.</p> <p>Minimalna površina pod zelenilom je 20% u odnosu na urb. parcelu, a sadnju treba vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera. Zbog najčešće velikih saobraćajnih površina oko poslovnih objekata (putevi, platoi, parkinzi), obavezno je linijsko ozelenjavanje kao u normativima u ZUS-u.</p> <p>Ovaj prostor u zavisnosti od bliže namjene i sadržaja ( ugostiteljstvo, trgovina, izložbeni centri, poslovne zgrade, objekti uprave, kulture, privredni objekti) će se razrađivati shodno projektnom rješenju za svaku parcelu. Smjernice za ozelenjavanje objekata ugostiteljstva, trgovine, izložbenih centara, poslovnih zgrada, objekata uprave, kulture, privrednih objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parterno uređenje;</li> <li>- koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvjetanja;</li> <li>- formirati travnjake otporne na sušu i gaženje;</li> <li>- formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća;</li> <li>- moguća je upotreba žardinjera;</li> <li>- opremiti prostor urbanim mobilijarom modernog dizajna.</li> </ul>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>U okviru DUP-a naselja Ciglana nema objekata koji su Zakonom tretirani kao objekti graditeljskog nasleđa. Napominje se da se u kontaktnoj zoni uz Ulicu Kneza Miroslava nalazi Crkva Sv. Petra i Pavla koja je podignuta krajem 12.vijeka u doba Nemanjića i spada u istorijski i kulturno naslijeđe. Od pojedinačnih arhitektonskih objekata ne postoje značajnije graditeljsko nasleđe koje bi zasluživalo posebnu pažnju, već pažnju treba obratiti na stvaranje identiteta Ciglane kroz usmeravanje oblikovanja nove stambene izgradnje.</p> <p>Planirane fizičke strukture realizovati na način kojim se stvara savremena estetska i funkcionalna cjelina shodno namjeni i ambijentu. Pri projektovanju objekta i uređenja terena, treba voditi računa o karakteristikama lokacije i dosledno primjenjivati ekološke norme.</p>

	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.
<b>12.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	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).
<b>13.</b>	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata. Pozicija pomoćnih objekata u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom. Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata.
<b>14.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	-
<b>15.</b>	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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).
<b>16.</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	-
<b>17.</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
<b>17.1.</b>	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu br. 07 – <i>Elektroenergetska mreža</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  Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.
<b>17.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkim prilogima br.06/1 i 06/2 – <i>Hidrotehničke infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.

	<p>Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na lokalnu naseljsku vodovodnu mrežu.</p> <p>Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rješiti priključenjem na kanalizaciju ili vodonepropusne, odnosno bio septičke jame.</p> <p>Minimalne dubine iskopa za kanalizaciju odrediti tako da se zadovolji stabilnost i zaštita kanalizacionog kolektora, u slučaju priključenja podrumskih i suterenskih prostora odrediti minimalnu dubinu iskopa od 1,5m, a maksimalna dubina iskopa ne bi trebala da prelazi 3,0m. Kod kaskadnih šahtova koristiti "zatvoreni sistem" cjevovoda, sa otvorima na gornjem i donjem dijelu.</p> <p>Kroz kanalizacione kao i vodovodne šahtove ne smiju prolaziti druge instalacije. Uvijek kada to uslovi na terenu dozvoljavaju, priključenja objekta vršiti na revizionom šahtu sistema. Za svaki objekat ili kompleks objekata predvidjeti priključni šaht na granici parcele.</p> <p><b>Akt uslova za priključenje broj 03-332/26-161/2 od 03.04.2026.godine izdat od D.o.o. VODOVOD "BISTRIC" Bijelo Polje;</b></p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 05 – <i>Plan saobraćaja</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbjednost saobraćaja.</p> <p><b>Obavještenje broj 14-332/26-155/1 od 02.04.2026.godine izdato od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Bijelo Polje;</b></p>
17.5.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "SI list CG", br.100/24)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "SI list CG", br.33/14)</li> <li>-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)</li> <li>-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)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</li> <li>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ( "SI list CG", br.6/15)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul>

	<p><b>Evakuacija otpada</b>  Odlaganje smeća se vrši u metalne sudove čiji je broj nedovoljan. Iz naselja se odvozi na neuređenu gradsku deponiju van Bijelog Polja.  Ukoliko se postavlja kontejner za otpad, potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama sudova za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica. Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.</p>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Geomorfološke odlike prostora</b>  Područje DUP-a Ciglana nalazi se na padinskom terenu sa lijeve dolinske trane rijeke Lim, na najnižim dijelovima ogranaka Žute kose (Osoje), između doline Potoka koji sa ovog brda teče između Medanovića i Babića Brijega na južnoj granici, i južnog razvođa sliva rijeke Lješnice na sjevernoj strani Planskog područja. Prostire se od 580 m n.v. do 685 m n.v., nagnut je od generalno od sjeverozapada ka jugoistoku, obuhvata visoke vrlo strme padinske, ali i niske zone duž Potoka, dok najniže zone zahvataju ravnije dijelove gornje rječne terase Lima iznad Ul. III Sandžake brigade (zone naselja Rasadnik i stambene zone uz Ul. III Sandžake brigade ka Osnovnoj školi "Marko Miljanov" i privrednim objektima i zonama gde se eksploitala glina na prostoru nekadašnje ciglane), a najvišji su strmi padinski tereni promjenljivog nagiba. Teren je orijentisan skoro u potpunosti ka jugu i jugoistoku.</p> <p><b>Geološke odlike prostora</b>  Teren je izgrađen od stena paleozojske i kvartarne starosti sedimentnog porijekla: - Stijene paleozojske starosti i marinski sedimenti grade obod Bijelopoljske kotline (obodne višlje zone planskog područja i strmi odsek ispod rječne terase oko Ul. III Sandžake brigade) a zastupljeni su: pločasti i listasti škriljci, kvarcno - liskunoviti peščari, kvarciti i kvarcni konglomerati, a mestimično i raspadnute magmatske stene). Od navedenih stenskih masa najčešće se sreću škriljci sive i mrke boje, izraženo škriljavi i paralelno površinski slojeviti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fluvijalni sedimenti gornje rječne terase Lima (zaravnjeni dio područja iznad Ul. III Sandžake brigade) su izgrađeni od pjeskovite i prašinate gline koja se smjenjuje sa slabovezanim i nesortiranim šljunkom različitih strukturno-teksturnih i fizičko-mehaničkih svojstava).</li> <li>- Proluvijum (niži delovi padina) izgrađen je od pjeskovite i prašinate gline sa uklopcima pločastog, uglastog i poluzaobljenog pljunka, pretežno paleozijskog porijekla, različitih fizičko-mehaničkih osobina.</li> <li>- Deluvijuma ima ispod strmijih padina Babića brijega i uz Potok; sastavljen je drobine paleozojskog porijekla sastavljene od gline pjeskovite i sa šljunkom, slabovezane i slabosortirane.</li> </ul> <p><b>Hidrogeološke odlike terena</b>  U hidrogeološkom pogledu terasni sedimenti, proluvijum i deluvijum spadaju u slabopropusne do vodonepropusne stene intergranularne poroznosti; propusnost im zavisi od sadržaja i položaja gline u njima, te zbog toga nivo podzemne vode varira (na profilu u terenu Zaimovića livadama je prema podacima dublji od 5m) i zavisi od pluviometrijskog režima; ukoliko je učešće gline u stenskoj masi znatnije, izdan je izdašnija. Škriljci koji grade strme terene obodnog područja ka Ul. III Sandžake brigade i Potoku u najvišlje zone su nepropusne stijene.</p> <p><b>Nagnutost terena</b> je promenljiva u pojedinim dijelovima Planskog područja. Lokalno se uočavaju razlike u nagnutosti terena:</p>

- ravniji su dijelovi gornje rječne terase Lima oko privrednih i poslovnih objekata, ciglane, Gimnazije i osnovne škole, naselja Rasadnik, nižih zona Zaimovića livada ka Gornjem dijelu grada (do 5°)
- Babića brijeg je srednje nagnut teren (10°-15°)
- obod Zaimovića livada je nagnutiji (20°-30°), a odseci oko potoka ka terasnom terenu, kao i obod zone u kojoj je eksploatisana glina i najvišlje zone planskog područja na padinama Žute kose ka Zaimovića livadama su najstrmiji tereni (30°-40°)

#### **Hidrološke odlike**

Plansko područje nema stalnih vodotokova. Obodom područja protiče potok koji teče sa padina Žute kose, a kroz deo zone Rasadnika (voćnjak i livada u postojećem stanju), delom površinski a delom podzemno protiče manji potok, koji u vreme velikih padavina i topljenja snijega, utiče na povišenje nivoa podzemne vode u ovoj zoni. Kroz Zaimovića livade takođe se spušta manji, većim dijelom ucijevljeni povremeni potok. Svi ovo potoci teku ka rijeci Lim.

#### **Potencijali i ograničenja**

Teren naselja Ciglana je sa aspekta prirodnih uslova uglavnom uslovno povoljan i nepovoljan za izgradnju objekata. Teren većinom karakterišu srednja i veća nagnutost, uslovna stabilnost i mala nosivost u prirodnim uslovima, a potencijalna nestabilnost pri seizmičkim pokretima. Ograničenja su izražena i u pogledu nagnutosti terena, potencijalno visokog nivoa podzemnih voda (usled visokog učešća gline u tlu i to najčešće 0-4 m ispod površine terena), Uz dobru drenažu terena ovo ograničenje se može prevazići. Pojave nestabilnosti u obodnim zonama fluvijalne terase i na padinama treba imati u vidu pri planiranju zasecanja padina i sl. Strmi odseci su tereni sa velikim ograničenjima za urbanizaciju (u pogledu nagiba, stabilnosti, nosivosti, hidrogeologije, osetljivosti na seizmičke pokrete).

#### **Kategorizacija terena prema pogodnosti za urbanizaciju**

Osnovni kriterijum za ocenu pogodnosti terena za urbanizaciju bili su:

- nagib terena (0-5°, 5-10°, 10-30° i veći od 30°)
- dubina do nivoa podzemne vode (0,0-1,5; 1,5-4 i veći od 4m)
- nosivost terena (manje od 7 N/cm<sup>2</sup>, 7-12 N/cm<sup>2</sup>, 12-20 N/cm<sup>2</sup> i više od 20 M/cm<sup>2</sup>)
- seizmičnost terena (A-7° MCS, B-8° MCS)
- N - seizmički nestabilni tereni

U pogledu **seizmičnosti** područje Ciglane pripada zonama za koje važi 7°MCS (seizmička mikrorejonzacija izvedena je po prethodnim propisima za povratni period od 100 godina i tzv. "prosečno tlo"), i to potencijalno nestabilnim, pri čemu je koeficijent maksimalnog ubrzanja tla za period od 100 godina  $a_{max}(g)=0,076$ ,  $K_s=0,019$ , koeficijent dinamičnosti  $K_d=0,50/T$ ;  $1,0>K_d>0,33$  za manje nestabilne padine (Pz), a za kvartarne terasne sedimente, proluvijum i deluvijum  $a_{max}(g)=0,120$ ;  $K_s=0,030$ ;  $K_d=0,70/T$ ;  $1,0>K_d>0,47$ , respektivno. Ove vrijednosti potvrđuju konstataciju da su nestabilne padine i tereni strmijih nagiba seizmički više ugroženi.

Prije izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju, potrebno je provjeriti statičku stabilnost postojećeg objekta.

Objekat mora biti izgrađen 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.

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.

	/														
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>														
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td><b>UP 18, Blok 7</b></td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi</td> <td>2250,8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti (max)</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti (max)</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>BRGP</td> <td>3376,2 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Broj nadzemnih etaža</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Namjena</td> <td>površine za centralne djelatnosti</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 18, Blok 7</b>	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	2250,8 m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti (max)	0,5	Indeks izgrađenosti (max)	1,5	BRGP	3376,2 m <sup>2</sup>	Broj nadzemnih etaža	3	Namjena	površine za centralne djelatnosti
Oznaka urbanističke parcele	<b>UP 18, Blok 7</b>														
Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	2250,8 m <sup>2</sup>														
Indeks zauzetosti (max)	0,5														
Indeks izgrađenosti (max)	1,5														
BRGP	3376,2 m <sup>2</sup>														
Broj nadzemnih etaža	3														
Namjena	površine za centralne djelatnosti														
	<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <p>Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.</p> <p>Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.</p> <p>Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o stanovanje (na 1.000 m<sup>2</sup>) -----15 pm (lokalni uslovi min.12, a max. 18 pm);</li> <li>o proizvodnja (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm (6-25 pm);</li> <li>o fakulteti (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm (10-37 pm);</li> <li>o poslovanje (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm (10-40 pm);</li> <li>o trgovina (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 60 pm (40-80 pm);</li> <li>o hoteli (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm (20-40 pm);</li> <li>o restorani (na 1.000 m<sup>2</sup>) ----- 120 pm (40-200 pm);</li> </ul> <p>Pravila za rješavanje parkiranja u okviru parcele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propisan broj parking mesta rješiti u okviru građevinske parcele.</li> <li>• Podzemne ili nadzemne garaže mogu biti jednoetažne, a prema uslovima iz DUP-a Ciglana.</li> </ul> <p>Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta.</p> <p>Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.</p>														
	<p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p>														
	<p><b>Oblikovanje i materijalizacija</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.</li> <li>• Krov je kos, nagiba minimalno 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni.</li> <li>• Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.</li> </ul> <p><b>Uljepšavanje fasada</b></p> <p>U mnogim slučajevima fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom.</p> <p><b>Sprečavanje kiča</b></p> <p>Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam,</p>														

istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

#### **Upotreba korektivnog zelenila**

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

#### **Upotreba materijala i boja**

U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade vještačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

#### **Oblikovanje krovova, vrste materijala krovnog pokrivača**

Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 30 - 70°.

Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može biti od lima i crijep.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja

### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projektovanja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna kuća:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cele spoljne fasade i krova;
- Iskoristiti toplotne dobitke od Sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja;
- Koristiti energetska efikasna sistema grejanja, hlađenja i ventilacije te ga kombinovati sa obnovljivim vidovima energije.

Pri projektovanju, izgradnji i rekonstrukciji objekata imati u vidu primarne i sekundarne faktore:

#### 1) Primarni faktori:

- Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta  $k$  ispod  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ , što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta  $k$  manji od  $0,80 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ , uključujući okvir prozora, i  $g$  vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat.

#### 2) Sekundarni faktori:

- Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetska efikasno hlađenje. Mašine za pranje suđa i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u planskom području u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj. Rješenja koja mogu da se primenjuju u praksi u cilju zaštite od preteranog osvetljenja objekta su: arhitektonska geometrija: zelenilo, tremovi, strehe, nadstrešnice, balkoni i dr. Elementi spoljašnje zaštite od sunca: pokretni i nepokretni brisoleji, spoljašnje žaluzine, roletne i sl. Elementi unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr. Elementi unutar stakla za unutrašnju zaštitu od sunca i usmjeravanje svjetla: holografski elementi, reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.

Unapređenje energetske efikasnosti podrazumjeva niz djelatnosti koji ima za cilj smanjenje potrošnje svih vrsta energije, uz maksimalno očuvanje postojećih, ili stvaranje boljih uslova boravka u objektima. Za posljedicu ima smanjenje potrošnje neobnovljivih i korišćenje obnovljivih izvora energije, zatim i smanjenje emisije štetnih gasova, što doprinosi zaštiti prirodne okoline, smanjenju globalnog zagrijavanja i održivom razvoju. Osnovni cilj je svesti potrošnju energije na minimum, a zadržati, ili povećati nivo udobnosti i komfora u objektima. U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

**DOSTAVLJENO:**

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Branka Nikić  
Nataša Đuknić

**DRŽAVNA SEKRETARKA**

Marina Izgarević Pavićević

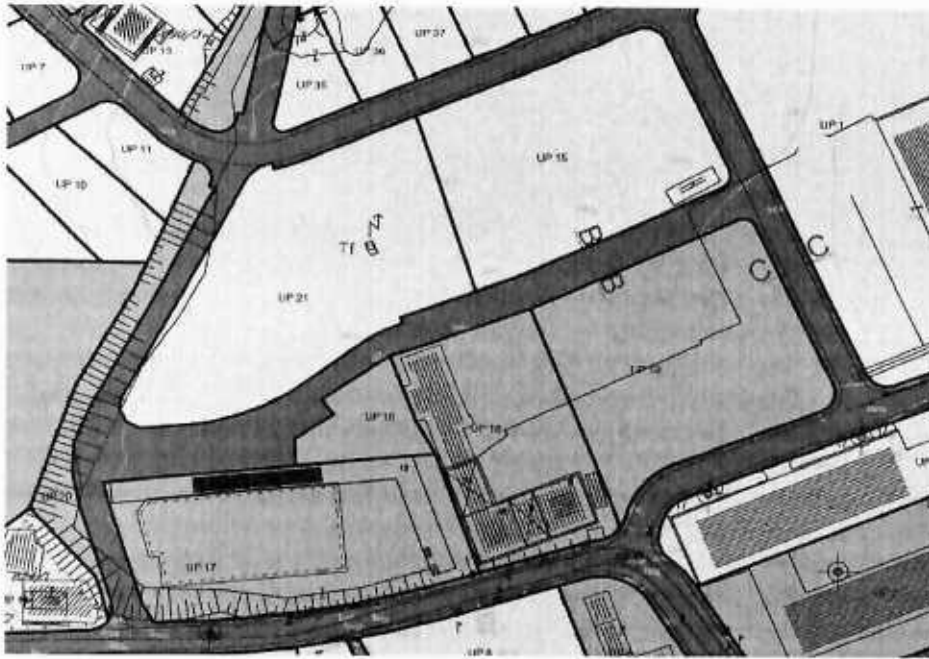


*M. Pavićević*

**PRILOZI**



















- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-971/2 od 07.04.2026.godine;**  
**Akt uslova za priključenje broj 03-332/26-161/2 od 03.04.2026.godine od D.o.o. VODOVOD "BISTRIC" Bijelo Polje;**  
**Obavještenje broj 14-332/26-155/1 od 02.04.2026.godine Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Bijelo Polje;**

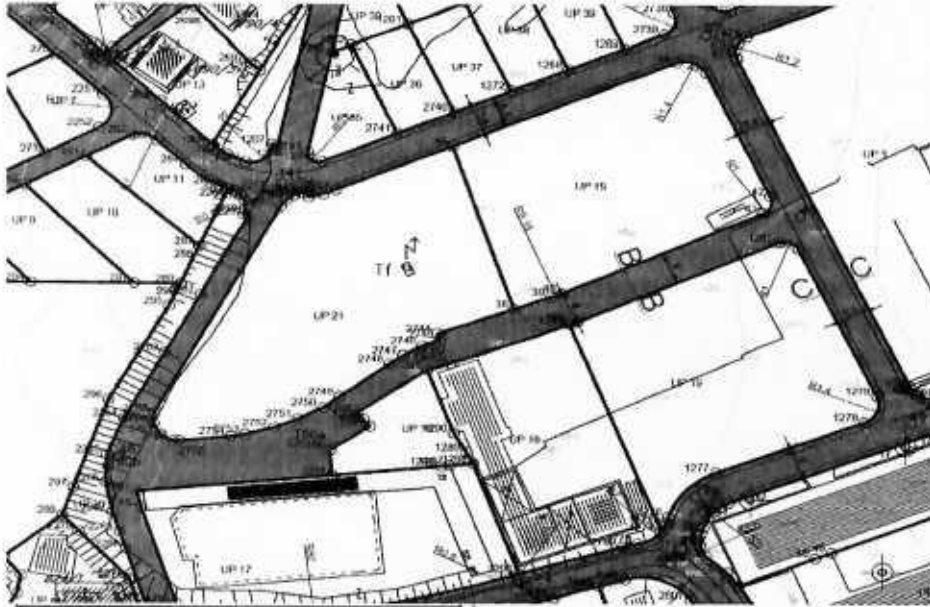


<b>CRNA GORA</b>	
<b>OPŠTINA BU ELO POLJE</b>	
	
Naziv plana	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
Obilježje i simbolika: Detaljni urbanistički plan "Cigla" Broj UP: 02/1943 Bužin Polje, 22.12.2011. godine ("Štampir na Crnoj Gori - novim pravim" br. 02/19 od 22.12.2011.) Projezdni: SO Bužin Polje (Štampir) Ljuban, A.J.	
Namjena: zonirani (UP) u vrsti za Bužin Polje Namjena: organizaciona jedinica Lokalizacija na uređenoj zemlji: u okviru zone za izdavanje i komercijalno-ustrojne jedinice Opština: Bužin Polje Sadržaj: Akademska, Bužin, 02/1943	
Izvršni Plan	
Izvršni Plan	
<b>02</b>	<b>NAMJENA POVRŠINA PLAN</b>
Odgovorni inženjer	
Ivanica (Ivanica) 02/1943	
Izvršni Plan	

LEGENDA

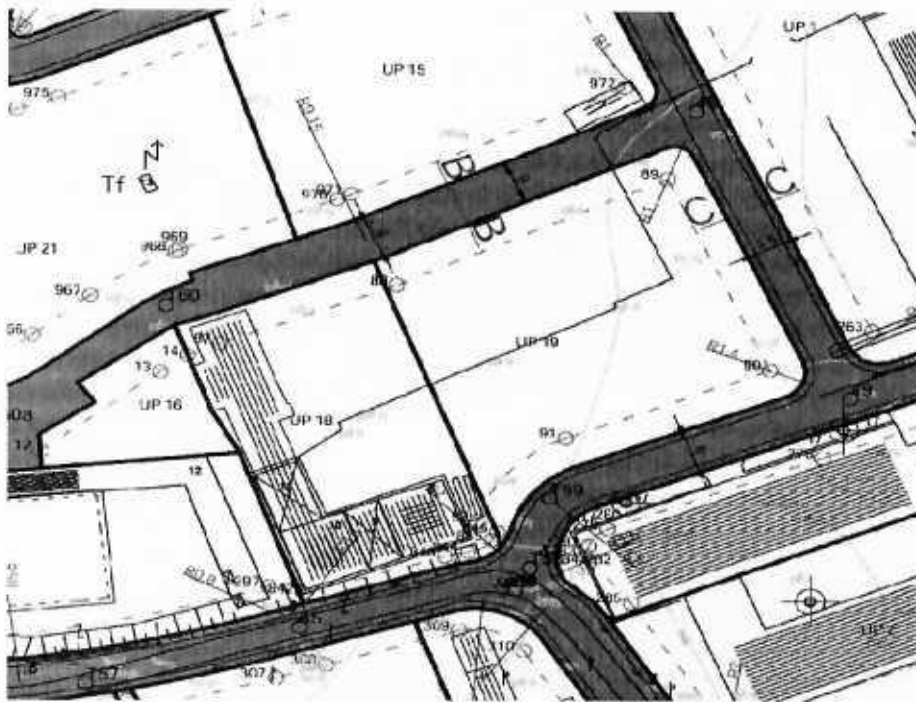
-  GRANIČNA PUNA
-  GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 123
-  BRUČI URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANIČNA URBANISTIČKOG BLOKA
-  BRUČI BLOKA
-  1
-  GRANIČNA I BRUČI KATASTARSKIE PARCELE
-  STANOVNIJE SILE GUSTINE
-  STANOVNIJE SREDNJE GUSTINE
-  STANOVNIJE VEŠE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
-  POVRŠINE ELEKTROENERGETSKIE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE DRUŠTVENIE SKLADISCIJE
-  POVRŠINE ZA SIGURNIE I SOCIJALNU ZASTITU
-  POVRŠINE ZA REZERVNO UREĐENIE JAVNE NAMENIE
-  POVRŠINE ZA REZERVNO UREĐENIE SPECIJALNE NAMENIE
-  DRUGIE POLOŽIVNE IZMENE





CRNA GORA	
OPŠTINA BIJELO POLJE	
	
Naziv plana	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Cigjana" Broj 03-1543 Bijelo Polje, 22.12.2017. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski glasnik", br. 80/18 od 12.01.2018.) Predsjednik SO Bijelo Polje Očena Ljubićević, s.r.	
Naslovnik izrade DUP-a Opština Bijelo Polje Naslov: priprema plana Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opština Bijelo Polje Sektor: Aleksandra Šoković, dipl. inž. grad.	
Izda Plan	
grafički prilog	
<b>03</b>	<b>PLAN PARCELACIJE</b>
Odgovorni planer	
Radmila Odojčić, dipl. inž. arh.	
Kordinator izrade	
Dubravka Perčević, dipl. inž. arh.	
sektorski specijalista	
Valentina Jerković, dipl. inž. arh.	
razmera	1:1000
septembar 2017. godine	
 Izdavač: Opština Bijelo Polje Republički zavod za statistiku "BIO STRANCI PROJEKTA AUSTRIJANCI"	





LEGENDA

- GRANIČNA PRAVA
- GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123 BRUČI URBANISTIČKE PARCELE
- GRANIČNA URBANISTIČKOG BLOKA
- BRUČI BLOKA
- GRANIČNA BRUČI KATASTARSKIE PARCELE
- BRUČI
- DIMENZIJSKA LINIJA SA TAČKOM
- KOLSKO PEŠAČKE POVRŠINE

CRNA GORA	
OPŠTINA BIJ ELO POLJE	
Naziv plana:	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Ciglena" Broj 02-13543 Bijelo Polje, 22.12.2013. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski glasnik", br. 00.219 od 12.01.2014.) Predsjednik SO Bijelo Polje Oštrina Ljubićević, s.r.	
Skraćeno ime: D.U.P. u Opština Bijelo Polje Način: pripremljen priložno Savjetovanje za određene prostore, zaštita životne sredine i komunalno sanitarne pravde Opština Bijelo Polje Saradnik: Aleksandra Stoković, dipl. inž. grad.	
faza: Plan	
građevni prikaz	
04	PLAN REGULACIJE GRAĐEVINSKE LINIJE
Odgovorni planer:	
Miroslav Oštrina, dipl. inž. arh.	
Koordinator projekta:	
Dušanka Čekićević, dipl. inž. arh.	
Inženjerski specijalista:	
Veselina Janković, dipl. inž. arh.	
razmjera: <span style="float: right;">1:1000</span>	
BEOGRAD 2011. GODINA	
	Republički zavod za urbanizam i arhitekturu JAKOŠ 200 120 STRANOGRADNIŠTVA JUGOSLAVIJE



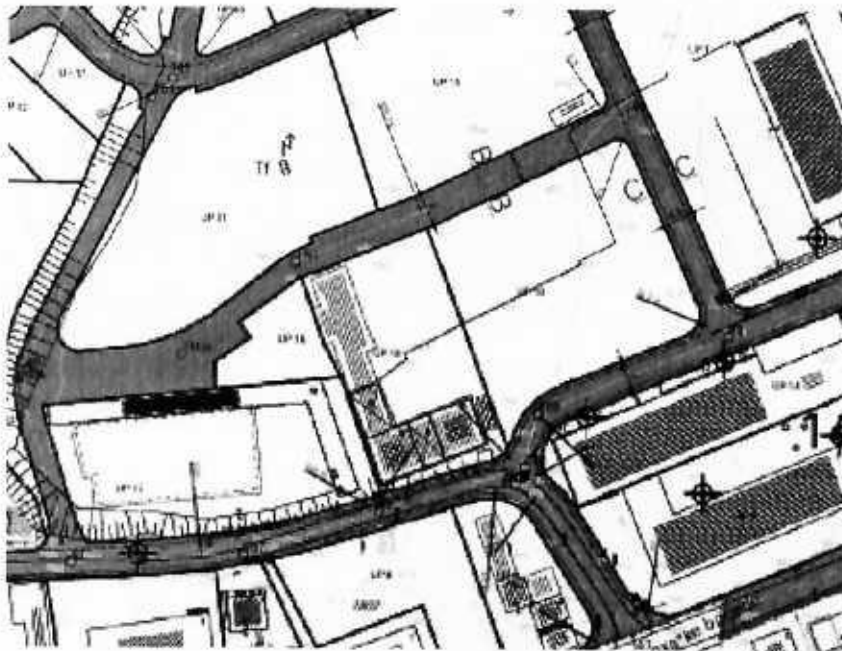
Koordinate tačaka građevinskih linija

13	7397640.37	4766238.43
14	7397645.17	4766241.74

87	7397650.77	4766244.21
88	7397681.41	4766255.95
89	7397728.43	4766277.66
90	7397746.28	4766239.02
91	7397710.74	4766225.03
92	7397695.44	4766207.91

842	7397665.24	4766193.26
843	7397689.73	4766200.70
844	7397693.74	4766201.59
845	7397697.94	4766204.01
846	7397698.90	4766205.70

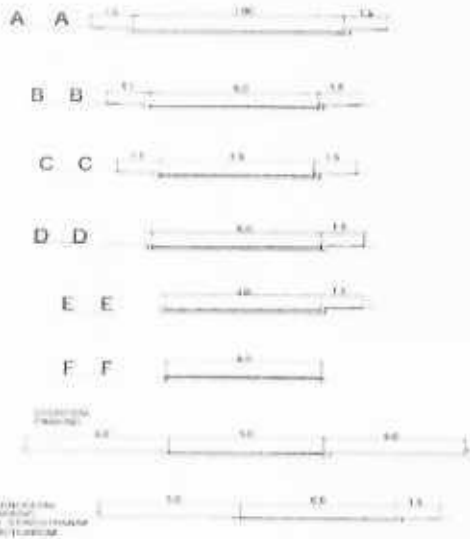




LEGENDA

	GRANIKA PLOVA
	GRANIKA URBANISTIČKE PARCELE
	LP 1,2,3
	IZJAVA URBANISTIČKE KLASE
	BRANIKOVA
	GRANIKA PROJEKTOVANIH PARCELA
	IZJAVU PUBLIČNE UPOTREBE SA ODRUŽENIM SAOBRAĆAJEM
	NOĆAR

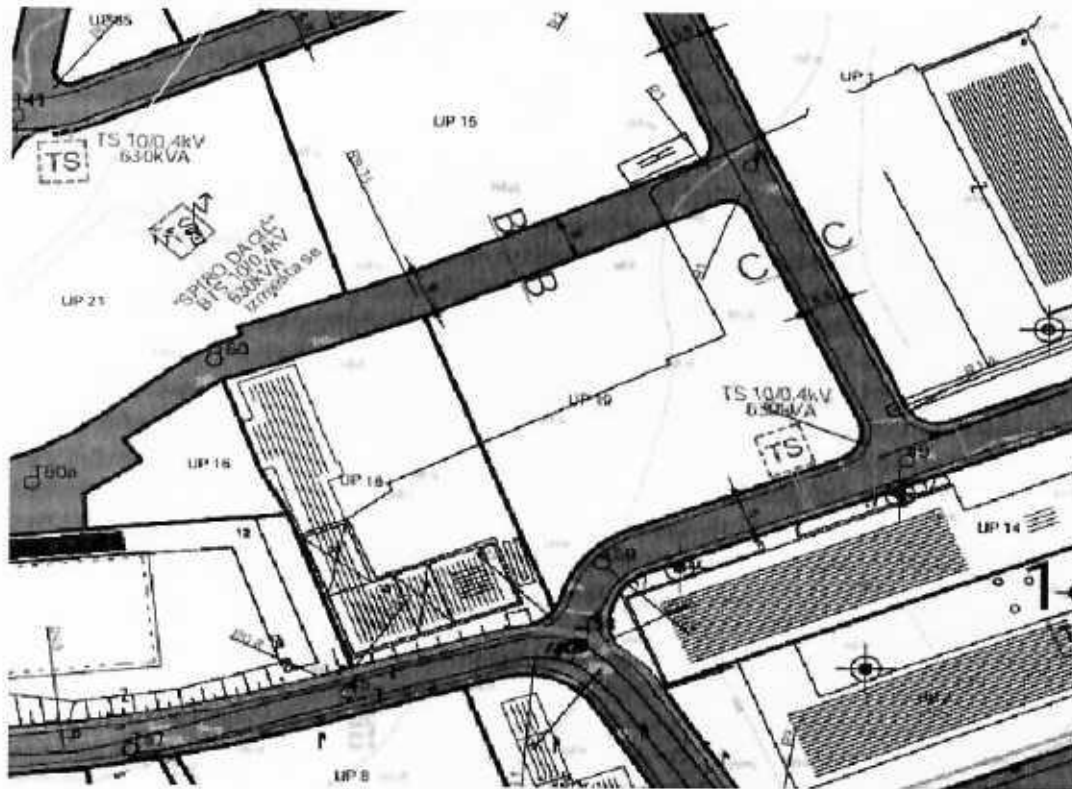
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI I



<b>CRNA GORA</b>	
<b>OPŠTINA BIJELO POLJE</b>	
Naziv plana	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
<p>Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Cigla"          Broj 02-12540 Bijelo Polje, 22.12.2017. godine          ("Službeni list Crne Gore - međunarodni proglas", br. 60/18 od 11.01.2018.)          Podjedinik BO Bijelo Polje Čedomir Ljubičić, gradnik</p>	
<p>Nastajanje: izvanje D.U.P.-a          Opština Bijelo Polje          Nosioc: pripremljen poslovanje          Stručnjak za uređenje prostora, radilo: zivacki arhitekta i komercijalno-stambene zadruge          Čedomir Biđin Polje          Sakretar: Aleksandra Stoković, dipl. ing. grad.</p>	
Naziv plana	
građevni prijedlog	
<b>05</b>	<b>PLAN SAOBRAĆAJA</b>
Odgovorni planer	
Radmila Orlović, dipl. ing. arh.	
Korisnik: opština	
Dobavljač: Poslovanje, izvan je planer	
Centrični prostor: planer	
Izrađeno: Miroslav Orlović, dipl. ing. grad.	
razmjera	
1:1000	
10. oktobar 2017. godine	
 JUGULUS OOO (OO STVARNOG DIELSTVA JUIPIPIE MUMI)	







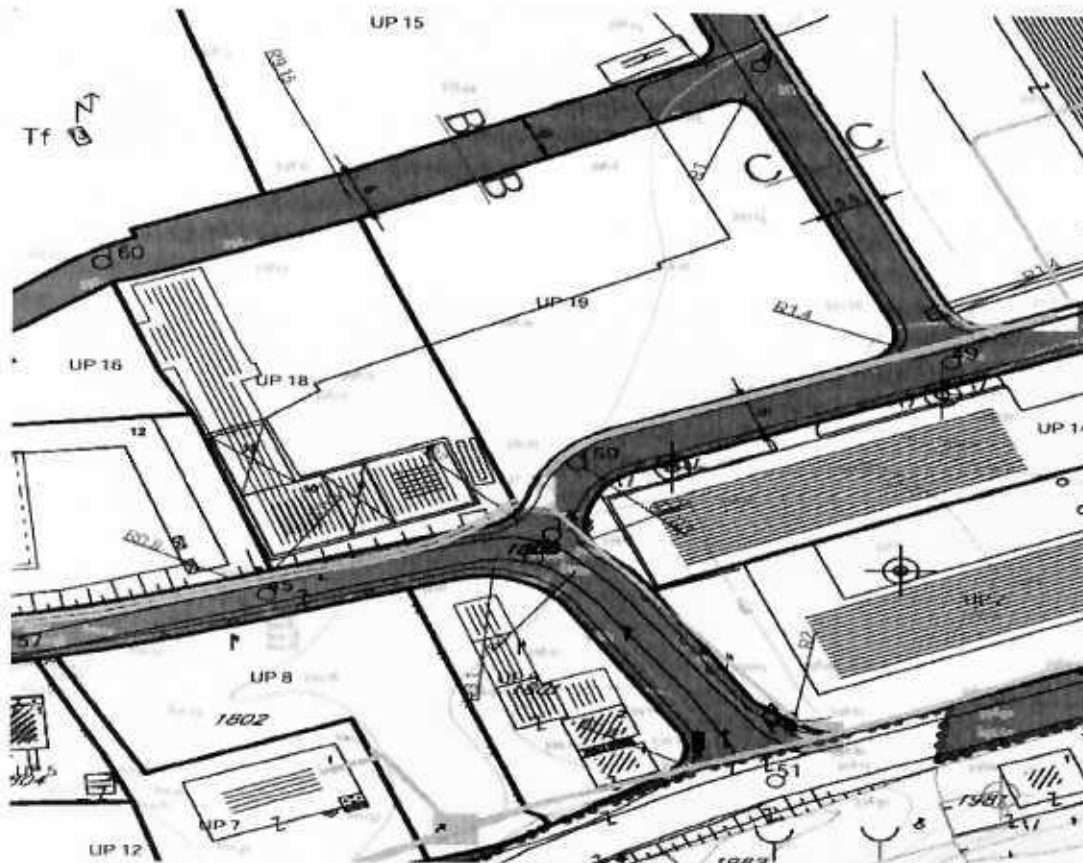
LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123**  
 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1**  
 BROJ BLOKA
- GRANICA I BROJ KATASTARŠKE PARCELE
- KOLSKO PJEŠAČKE POVRŠINE
- ELEKTROVOD 220 kV
- ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV planirani
- ELEKTROVOD 35 kV sklopne
- ELEKTROVOD 10 kV
- ELEKTROVOD 10 kV planirani
- ELEKTROVOD 10 kV sklopne
- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- PLANIRANA TRAFOSTANICA

POSEBNA NAPOMENA: USLED NEDOSTATKA KATASTAR PODZEMNIH INSTALACIJA TRASE VODOVA SU PRIKAZANE ŠEMATSKI



<b>CRNA GORA</b>	
<b>OPŠTINA BIJ ELO POLJE</b>	
Naziv plana	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
<p>Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Ciglanja"          Broj 62-13943 Bijelo Polje, 22. 12.2017. godine          ("Službeni list Crne Gore - opštinski glasnik", br. 002/18 od 12.01.2018.)          Predsjednik SO Bijelo Polje Štefan Ljučković, n.r.</p>	
<p>Naručilac izrade DUP-a:          Opština Bijelo Polje          Novčanik, pripremljeni poslovi:          Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove          Opštine Bijelo Polje          Sekretar: Aleksandra Bošković, dipl. inž. građ.</p>	
Izraz: Plan	
Grafički prikaz	
<b>07</b>	<b>ELEKTROENERGETSKA MREŽA</b>
<p>Originalni planovi :          Radmila Osojević, dipl. inž. arh.</p>	
<p>Koordinator izrade :          Dušan Ranka Pavlović, dipl. inž. planir.</p>	
<p>sektorski specijalista:          Gvozden Mirošević, dipl. inž. arh.</p>	
razmjera	1:1000
decembar 2017. godine	
Projekat izveden na osnovu projekta, odobrenog <b>JUGOSLAV DDO</b> DIO STRANOG DRŽAVLJA JUGOSLAV MONT	



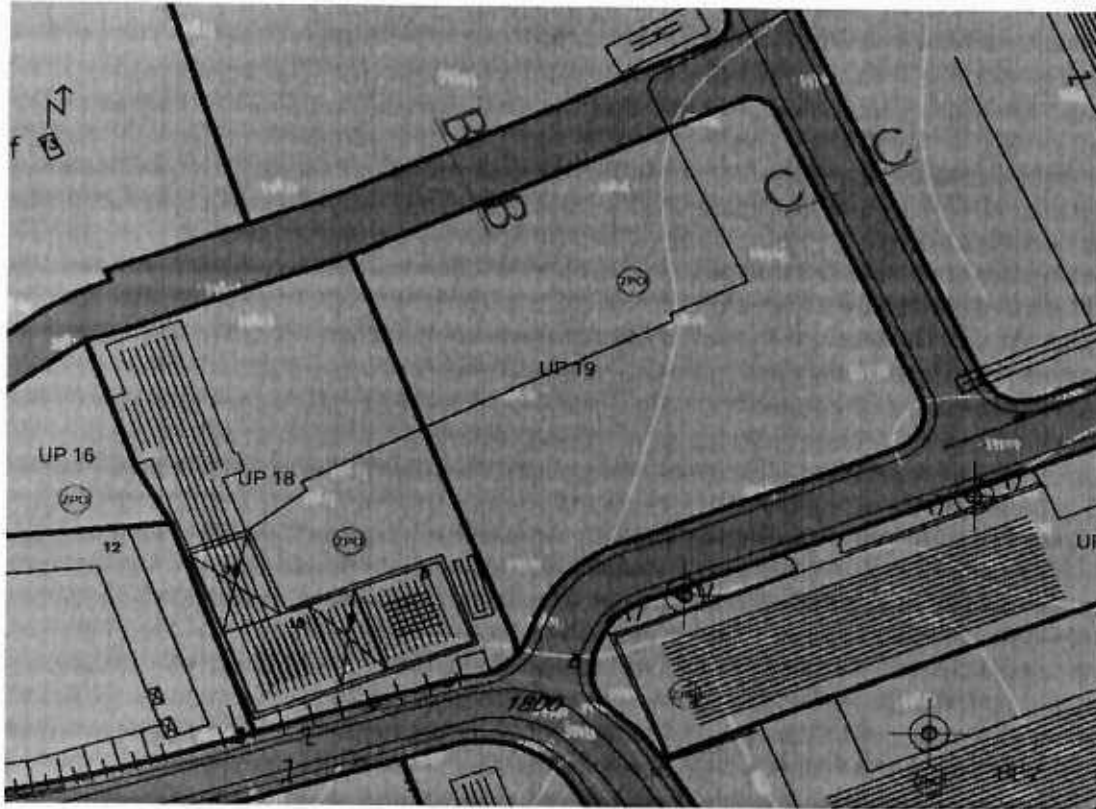
LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123**  
 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- 1**  
 BROJ BLOKA
- GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- KOLSKO PUBLIČAKE POVRŠINE
- TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD planirani
- TK OKNO
- TK OKNO planirani
- TELEFONSKA CENTRALA

POSEBNA NAPOMENA: USLED NEDOSTATKA KATASTRA PODZEMNIH INŽENJERSTVA I  
TRASE VODOVA SU PRIKAZANE ŠEMATSKI



CRNA GORA	
OPŠTINA BIJELO POLJE	
Naziv plana:	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA "</b>	
<p>Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Cigjana"          Broj 02-13543 Bijelo Polje, 22.12.2017. godine          ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 002/19 od 12.01.2018.)          Predsjednik SO Bijelo Polje Željko Ljubić, s.r.</p>	
Naručilac izrade DUP-a: Opština Bijelo Polje Nosilac pripremni poslova: Sekretariat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Bijelo Polje Sekretar: Aleksandra Bošković, dipl. inž. grad.	
faza: Plan	
grafički prikaz:	
<b>08</b>	<b>TK INFRASTRUKTURA PLAN</b>
Odgovorni planer:	
Radmila Ostojić, dipl. inž. arh.	
Kordinator izrade:	
Pavlović, dipl. pr. planer	
Odgovorni specijalista:	
Gvozden Milošević, dipl. inž. arh.	
oktobar 2017. godine	
1:1000	
Juginus DOD DIO STRANOG DRUŠTVA JUGINUS MONT	



LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 123 BROLI URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  1 BROLI BLOKA
-  ZPZ GRANICA I BROLI KATASTARSKIE PARCELE
-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO OBJEKATA PROMETA
-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJICE
-  ZELENILO INFRASTRUKTURE
-  POKRIVNE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  POKRIVNE DRUMSKOG SAOBRAĆAJA
-  DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE

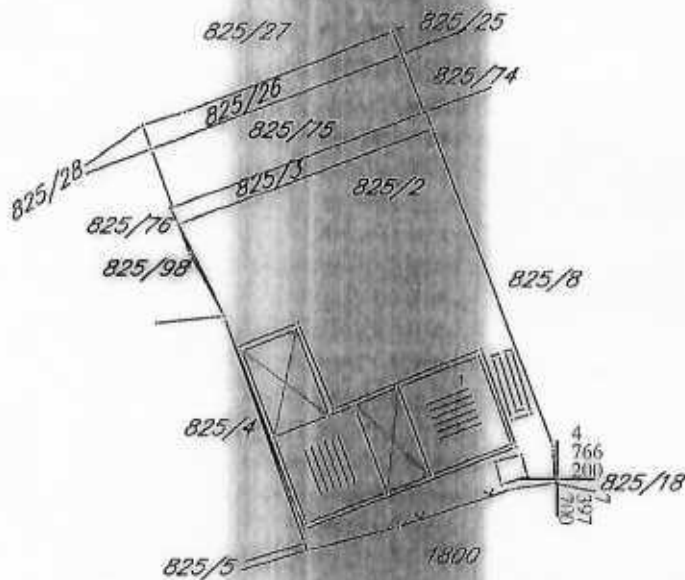
<b>CRNA GORA</b>	
<b>OPŠTINA BIJELO POLJE</b>	
	
Naziv plana	
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CIGLANA"</b>	
Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana "Ciglan" Broj 02-13543 Bijelo Polje, 22. 12. 2017. godine ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 002/18 od 12.01.2018.) Pristajednik SO Bijelo Polje Ošmal Ljšković, s.r.	
Nastojatelj izrade D.U.P.-a Opština Bijelo Polje Narednik pripremljenih poslova Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno-almatarna poslove Opština Bijelo Polje Sekretar: Aleksandra Bošković, dipl. inž. građ.	
Izaziv Plan	
grafički prikaz	
<b>09</b>	<b>PEJZAŽNA ARHITEKTURA PLAN</b>
Odgovorni planer	
Radmila Četajić, dipl. inž. arh.	
Koordinator izrade	
Pavlović, dipl. inž. arh.	
Sertifikovani specijalista	
Branica Vučković, dipl. inž. pejz. arh.	
Lanjski broj	
1:1000	
 	





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



Ovjerava  
Službeno lice:


**PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE**

Broj: 105-919-2889/2026

Datum: 30.03.2026

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine br.04-332/26-1578/5, , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3809 - 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 <sup>2</sup>	Prilog
825	2		11 81		VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		1311	0.00
825	2	1	11 81		VOLODJINA	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		477	0.00
825	3		11 81		VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		95	0.00
								1883	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002395673	DOO VELETEX PODGORICA CIJEVNA B.B. PODGORICA Podgorica	Svojina	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
825	2	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	984	P 477	Svojina DOO VELETEX PODGORICA CIJEVNA B.B. PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
825	2			1	Zemljište uz privrednu zgradu	04/09/2017 12:19	Hipoteka Hipoteka 1 /prvog/ reda u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.Podgorica radi obezbjeđenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 0041102015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura /sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući gruce period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi 3,00% na godišnjem nivou, a obračunava se proporcionalnom metodom, efektivna kamatna stopa na dan zaključenja ugovora iznosi 3,11% i podložna je promjenama u skladu sa promjenama njenih elemenata iz ugovora, zatezna kamatna stopa se obračunava u visini od 1,00% mjesečno na dospjele a neizmirene obaveze korisnika kredita po ugovoru, radi obezbjeđenja potraživanja iz tačke 1 založne izjave, uz sva posredna potraživanja eventualno uvećana za troškove prinudne naplate po ugovoru o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 00411-02015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.

**1. OPIS OBLASTI I OGRANIČENJA**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura / sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, i upisuje zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca i zabilježba neposredne izvršnosti notarskog akta, a na osnovu notarskog zapisa jednostrane založne izjave UZZ br.395/2017 – NKCG br. 32/2017 od 22.08.2017.godine
825	2	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/09/2017 12:20	Hipoteka Hipoteka I /prvog/ reda u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.Podgorica radi obezbjedjenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 0041102015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura /sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi 3,00% na godišnjem nivou, a obračunava se proporcionalnom metodom, efektivna kamatna stopa na dan zaključenja ugovora iznosi 3,11% i podložna je promjenama u skladu sa promjenama njenih elemenata iz ugovora, zatezna kamatna stopa se obračunava u visini od 1,00% mjesečno na dospjele a neizmirene obaveze korisnika kredita po ugovoru, radi obezbjedjenja potraživanja iz tačke I založne izjave, uz sva posredna potraživanja eventualno uvećana za troškove prinudne naplate po ugovoru o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 00411-02015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura / sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, i upisuje zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca i zabilježba neposredne izvršnosti notarskog akta, a na osnovu notarskog zapisa jednostrane založne izjave UZZ br.395/2017 – NKCG br. 32/2017 od 22.08.2017.godine
825	2	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/09/2017 12:20	Hipoteka Hipoteka I /prvog/ reda u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.Podgorica radi obezbjedjenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 0041102015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura /sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi 3,00% na godišnjem nivou, a obračunava se proporcionalnom metodom, efektivna kamatna stopa na dan zaključenja ugovora iznosi 3,11% i podložna je promjenama u skladu sa promjenama njenih elemenata iz ugovora, zatezna kamatna stopa se obračunava u visini od 1,00% mjesečno na dospjele a neizmirene obaveze korisnika kredita po ugovoru, radi obezbjedjenja potraživanja iz tačke I založne izjave, uz sva posredna potraživanja eventualno uvećana za troškove prinudne naplate po ugovoru o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 00411-02015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura / sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, i upisuje zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca i zabilježba neposredne izvršnosti notarskog akta, a na osnovu notarskog zapisa jednostrane založne izjave UZZ br.395/2017 – NKCG br. 32/2017 od 22.08.2017.godine
825	3			1	Zemljište uz privrednu zgradu	04/09/2017 12:20	Hipoteka Hipoteka I /prvog/ reda u korist Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.Podgorica radi obezbjedjenja potraživanja iz ugovora o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 0041102015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura /sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate kredita je 120 mjeseci /ne uključujući grance period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029.godine, redovna kamatna stopa je fiksna i iznosi 3,00% na godišnjem nivou, a obračunava se proporcionalnom metodom, efektivna kamatna stopa na dan zaključenja ugovora iznosi 3,11% i podložna je promjenama u skladu sa promjenama njenih elemenata iz ugovora, zatezna kamatna stopa se obračunava u visini od 1,00% mjesečno na dospjele a neizmirene obaveze korisnika kredita po ugovoru, radi obezbjedjenja potraživanja iz tačke I založne izjave, uz sva posredna potraživanja eventualno uvećana za troškove prinudne naplate po ugovoru o kreditu br.05-13011-4672/1, partija 00411-02015477 zaključen dana 16.08.2017.godine između Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. Podgorica /kao hipotekarni povjerilac/ i „Veletex“ DOO Podgorica /korisnik kredita/ u iznosu od 750.000,00 eura / sedam stotina pedeset hiljada eura /, sa rokom otplate

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

kredita je 120 mjeseci /ne uključujući gruce period/, krajnji rok otplate kredita: 31.08.2029 godine, i upisuje zabilježba zabrane otudjenja i opterećenja nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca i zabilježba neposredne izvršnosti notarskog akta, a na osnovu notarskog zapisa jednostrane založne izjave UZZ br.395/2017 – NKCG br. 32/2017 od 22.08.2017.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:
   

  
 Madžgalj Rajko, dipl pravnik


**PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE**

Broj: 105-919-2890/2026

Datum: 30.03.2026.

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.04-332/26-1578/5, , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2601 - 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 <sup>2</sup>	Prilog
825	26		11 81	02/07/2020	VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu DIOBA		119	0.00
825	75		11 81	02/07/2020	VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu DIOBA		306	0.00
								425	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2505956280011	VOJINOVIĆ KOJICA MILOŠ NASELJE BRAĆE VUJISIĆ Kolašin	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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



Madžgalj Rajko, dipl pravnik

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-2891/2026

Datum: 30.03.2026.

KO: BIJELO POLJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine br.04-332/26-1578/5, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 4362 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
825	98		11 81	16/03/2022	VOLODJINA	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		3	0.00
								3	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
2009967280121 0	KLJAJEVIĆ VELJKO BRANISLAV DŽORDŽA VAŠINGTONA B.B. PODGORICA Podgorica 0		Svojina	1/1

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnik

  
Madžgalj Rajko, dipl pravnik



Bijelo Polje

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:** 03-332/26-161/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, 03.04.2026. godine

**Za:** Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica

Crna Gora

Primljeno: 04-04-2026				
Org. jed.	let. kat. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-1578/4				

**Veza:** Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. **04-332/26-1578/3** od **25.03.2026.** god.

**Predmet:** Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta

Na osnovu člana 8 Zakona izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.019/25 od 04.03.2025.), a rješavajući po zahtjevu doo „Veletex“ iz Podgorice D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na **urbanističkoj parceli UP18, blok 7** koja se sastoji od dijela **kat. parc. br. 825 KO Bijelo Polje**.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje uslova, br. **04-332/26-1578/3** od **25.03.2026.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za kat. parc. br. **825 KO Bijelo Polje**.

**Vodovodna mreža ACC Ø300mm** prolazi ulicom III Sandžačke brigade, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. **825 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. Vodomjer predvidjeti na samom ulazu na katastarsku parcelu u šahti za smještaj vodomjera minimalnih unutrašnjih dimenzija 100\*100\*100 cm. 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 „Bistrica“.






Bijelo Polje

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 ul Vladimira Kneževića Volode, gdje se može planirati priključenje objekta koji se planira na kat. parc. br. **825 KO Bijelo Polje**. Prilikom projektovanja instalacija fekalne kanalizacije predvidjeti priključenje na odgovarajuće reviziono okno Ø1000mm, za kat. parc. za koju se izdaju UT uslovi (skica sa približnim položajem cjevovoda data je u prilogu). Prije početka projektovanja, projektant je dužan da snimi apsolutnu kotu vrha postojeće kanalizacione cijevi (gradska kanalizaciona mreža) na mjestu priključenja fekalne kanalizacije na reviziono okno za objekat koji se planira na kat. parc. br. **825 KO Bijelo Polje**. 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..

Tehnička obrada

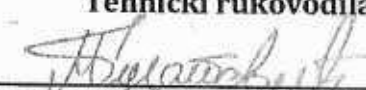
  
Tomović Radoš dipl.inž. građ.

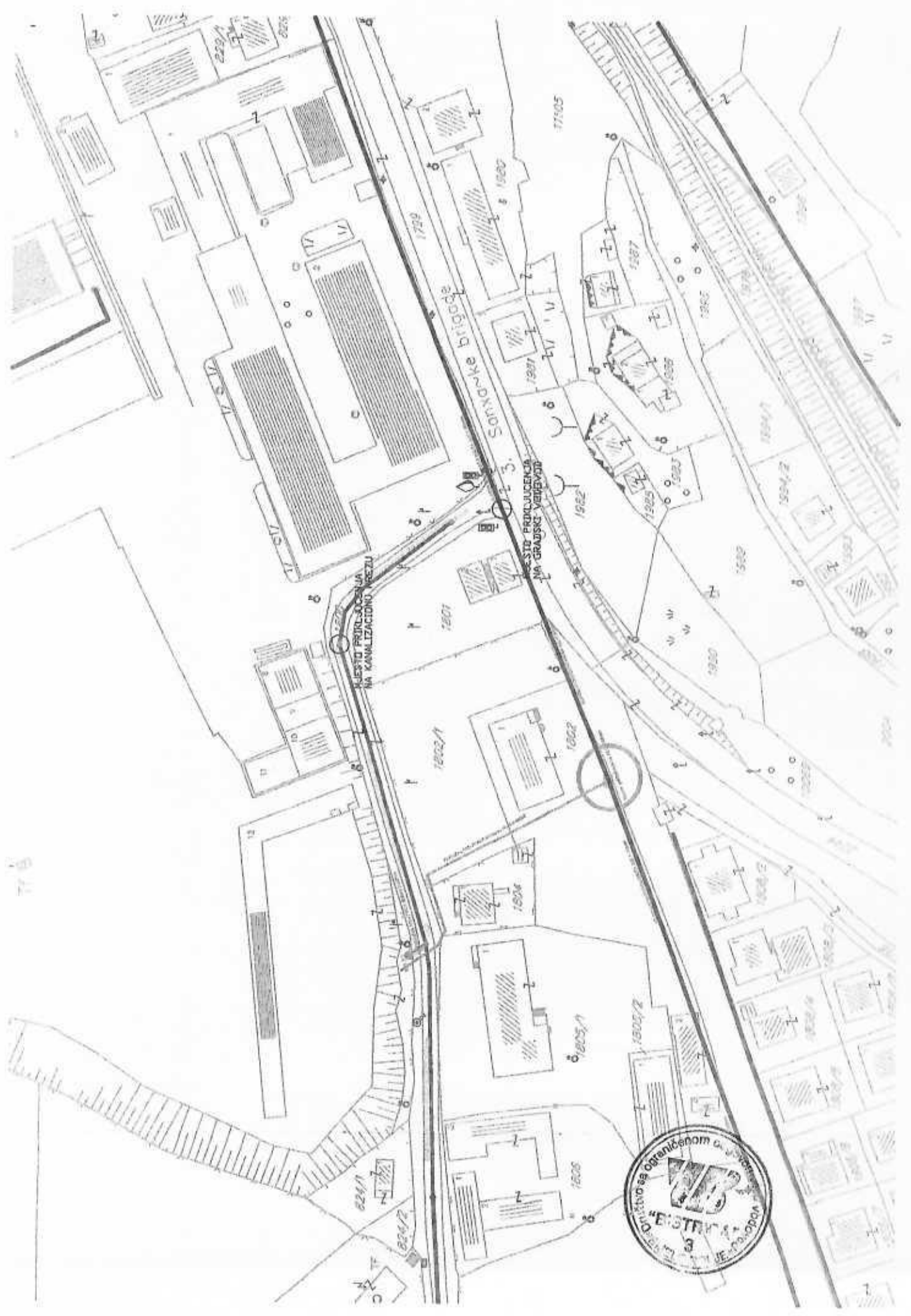


D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“

Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,

  
Marko Bulatović, dipl. inž. građ.



MESTO POKLONENIA  
NA KANALIZACIONI REZU

MESTO POKLONENIA  
NA GRAJSKI VEHEVID

Sovjetske brigade





Br: 14-332/26-155/1

02.04.2026. godine

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

Veza: akt broj 04-332/26-1578/4 od 25.03.2026. godine

**Predmet: Obavještenje**

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
Primljeno:	06.04.2026.
Org. jed.	
04-332/26-1578/3	

Poštovani,

obratiliste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/26-155 dana 30.03.2026.godine, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za građenje novog stambenog objekta centralnih djelatnosti na UP 18, Blok 7 koja se sastoji od dijela kat.parcele broj 825 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ciglana" Opština Bijelo Polje ("Sl.list CG" - opštinski propisi, br. 2/18), investitor "VELETEX" doo Podgorica. Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko tehničkih uslova.

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

Dostavljeno:

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



Duško Ružić  
sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

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

Alida Sjarić, samostalni savjetnik III za saobraćaj



Broj: 03-D-971/2

Priloga: 08.04.2026				
Org. op.	U. + izm.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332	26	1578	5	

Podgorica, 07.04.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-971/1 od 27.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-1578/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti na lokaciji urbanističke parcele UP18, Blok 7 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ciglane“ („Sl. list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 02/18), Opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „VELETEX“ DOO iz Podgorice, obavještavamo Vas sljedeće:

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.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definirane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji, njihovi kapaciteti i ukupna korisna površina, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.

S poštovanjem,

Za direktora  
Po ovlaštenju  
Marko Medenica  
Načelnik



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