



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: 06-333/25-6571/5

Podgorica, 23.06.2025.godine

BAJRAMSPAHIĆ AMAN

BIJELO POLJE

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-6571/5 od 23.06.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata u okviru mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, i UP 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselja Rakonje“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 37/16), opština Bijelo Polje.

Dostavljeno:

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

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

M. Pavićević

Odobrio

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

B. Todorović

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

B. Petrović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-6571/5 Podgorica, 23.06.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), 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 BAJRAMSPAHIĆ AMANA iz Bijelog Polja , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata u okviru mješovite namjene na urbanističkim parcelama UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, i UP 6 , u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselja Rakonje“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 37/16), opština Bijelo Polje.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	BAJRAMSPAHIĆ AMAN iz Bijelog Polja
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Katastarska evidencija</i> Prema listu nepokretnosti 74 - izvod, Područna jedinica Bijelo Polje, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2186/1 KO Bijelo Polje, zemljište uz zgrade, površine 7944 m² - na katastarskoj parceli 2187 KO Bijelo Polje, šume 5.klase, površine 2766m² Prema listu nepokretnosti 1001 - prepis, Područna jedinica Bijelo Polje, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 2188 KO Bijelo Polje, potok, površine 2053 m² <i>Plan</i> Prostor koji se razrađuje Izmjenama i dopunama DUP-a zahvata površinu od 31,62 ha i razvija se kao naselje pretežno stambenog karaktera sa pratećim sadržajima. Smješteno je neposredno uz lijevu obalu rijeke Lim u pojasu između rijeke i postojeće pruge Beograd-Bar, i pruge i magistralnog puta M-21 Ribarevine-Bijelo	

	Polje. Najveći dio prostora je smješten na terasi uz rijeku na prosječnoj nadmorskoj visini od oko 575m. Prema grafičkim prilogima broj 1 „Topografsko - katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana“ i broj 6 „Analiza postojećeg stanja – fizičke strukture“, na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu broj 6 „Plan namena površina“, urbanističke parcele UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, i UP 6, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselja Rakonje“, Opština Bijelo Polje nalaze se u okviru površina za mješovitu namjenu. Osnovna namjena objekta Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Prateća namjena objekta Mogu se graditi i: – stambeni objekti; – objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; – trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, verski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; – ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; – privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; – objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; – parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); – objekti i mreže infrastrukture. Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta: Objekte postavljati kao slobodnostojeće. Spratnost objekta (maksimalna visinska kota): - Maksimalna spratnost objekta je do tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (ostave, kotlarnica isl.) iste ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti parcele. - Maksimalni Indeks zauzetosti do 0.5 - Maksimalni Indeks izgrađenosti do 1.5 - Za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota 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;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

Nove objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.

Vertikalni gabarit, je određen brojem etaža.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do N (spratovi), Pk (potkrovlje).

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovlne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Regulacija i nivelacija objekata su određene u odnosu na planiranu saobraćajnu mrežu u odnosu na koju su definisane građevinske linije ili zone gradnje.

Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže je neophodno prilagoditi konfiguraciji terena.

Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gdje podzemna linija prodire nadzemnu, kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.

Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.

	Dimenzije objekata određiće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite. Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom $h=1.2m$. Nivelacione kote objekata: Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susjednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 90cm. Orijentacija objekta: Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju sjever – jug. Objekte postavljati u skladu sa položajem urbanističke parcele.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanističke parcele UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, i UP 6, nalaze se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Naselja Rakonje“, Opština Bijelo Polje. UP 1 sastoji se od dijelova kat.parcela 2186/1 i 2188 KO Bijelo Polje. UP 2 sastoji se od dijela kat.parcele 2186/1 KO Bijelo Polje. UP 3 sastoji se od dijela kat.parcele 2186/1 KO Bijelo Polje. UP 4 sastoji se od dijela kat.parcele 2186/1 KO Bijelo Polje. UP 5 sastoji se od dijelova kat.parcela 2186/1 i 2184/1 KO Bijelo Polje. UP 6 sastoji se od dijela kat.parcele 2186/1 KO Bijelo Polje. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama: - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ - Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Minimalna novoformirana parcela u okviru plana je 300m². Preparcelacija katastarskih parcela na manje od planom zadate su formirane kao pripadajuće parcele uz već izgrađene objekte, a na mestima gde prostorno nije bilo moguće obezbediti minimalnu parcelu od 300m². Manje katastarske parcele uz već izgrađene postojeće objekte su kao takve zadržane. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i to u okviru „Stanovanja male gustine“ do ukupne površine udruženih parcela od 600m², i u okviru „Mješovite namene“ i tada važe uslovi za novoformiranu urbanističku parcelu. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dela parcele u kontaktu.

	Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja, kada u katastru postoje drugi podaci o vlasništvu ili je izvršeno dokupljivanje dijela parcele u kontaktu i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati, a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinska linija: - Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“. - Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. - Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte. Regulaciona linija: - Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. - Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. - Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim prilogima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama: - Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ - Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 066/23,113/23) •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. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja. Mjere zaštite od zemljotresa - Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti. Uslovi stabilnosti terena i konstrukcije objekata Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno Zakonu o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Prije izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, na osnovu rezultata geoloških istraživanja. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata.

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.

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.

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 03/23), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br.006/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

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.

	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. Klimatski uslovi Područje opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima sa toplim letima. Srednja godišnja temperatura iznosi 9,4° C. Najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom 19,1° C, a najhladniji mjesec je januar sa temperaturom - 0,9° C. Srednja godišnja vrednost insolacije je 1635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova. Veći dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom delu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snježne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snježni pokrivač traje oko 5 meseci. Srednja godišnja suma padavina je 920mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8mm, a najmanja u avgustu 55,1mm. Na osnovu podataka mernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego leti. Na planinama leti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%. U Bijelom Polju su izrazitije zastupljeni vjetrovi iz jugozapadnog, jugoistočnog i sjeveroistočnog pravca jer se tim pravcima pruža dolina Lima i njene pritoke s jedne i bjelopoljska kotlina sa druge strane. U vreme duvanja zapadnih i severozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vreme juga temperature vazduha rastu.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl. list RCG“, br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 28/11), Zakon o inspekcijskom nadzoru („Sl. list RCG“, br.39/03 i „Sl. list CG“, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“,br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 54/09 i 40/11) i dr. Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sljedećim: • Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine

- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

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.

Uslovi za odlaganje i transport otpada

Odlaganje otpada u okviru predmetnog prostora mora se vršiti u skladu sa namenom objekata. Površine za postavljanje kontejnera moraju se obezbediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namenom, a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju.

Odvoz i krajnja distribucija otpada vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, broj 64/11). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Službeni list Crne Gore“, broj 50/12), a s tim u vezi u skladu sa Planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2008-2012. godine svaka jedinica lokalne samouprave ili više njih zajedno, mora odrediti lokaciju za zbrinjavanje građevinskog otpada.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1788/2 od 05.06.2025. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o

	izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora. Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Kod stambenih objekata gdje je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju. Zelenilo u okviru ostalih kategorija mješovite namene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namjene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika. Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je obezbijediti pristup invalidnim licima (osobama sa posebnim potrebama) u skladu sa važećim Zakonom i propisima za tu oblast. Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt ovog ministarstva broj 06-333/25-6571/6 od 30.05.2025. godine, upućen Sekretarijatu za preduzetništvo i ekonomski razvoj Opštine Bijelo Polje, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu. Potrebno je da svaka od faza bude adekvatno obrađena tehničkom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturnu mrežu: Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormani sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormani sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvideti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormane sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormane objekat postaviti na betonskim NN stubovima. Način priključenja objekta kao i tip i presjek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavni projekti koji će se izrađivati za ove objekte.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu: Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti

	vodomjerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomjera imati propusni i ispusni ventil. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomjer. Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu: Sve objekte priključiti na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidraličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvideti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Težiti da priključci budu gravitacioni. Ukoliko nije moguće izvršiti gravitaciono priključivanje, mora se vršiti prepumpavanje u uličnu kanalizaciju. Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu: Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici. Prema grafičkom prilogu broj 12 „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt D.O.O. Vodovod „BISTRICA“ – Bijelo Polje, br. 03-332/25-1133/2 od 11.06.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Svakoj parceli je obezbeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu. Prema grafičkom prilogu broj 9 „ Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bijelo Polje, broj 14-332/25-280/1 od 05.06.2025. 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 infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://; - 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 Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu. Priključak izvesti kroz prethodno položene PVC cevi 110mm, odnosno PE cevi prečnika 40mm do objekata. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za individualni objekat).
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Inženjersko - geološke karakteristike Područje Opštine Bijelo Polje karakterišu, na malom prostranstvu, kvartarne stene, mezozoik sa trijasom i jurom i paleozoik, dok se obod sastoji od stena paleozojske starosti. Stjenske mase najčešće čine škriljci sive i crne boje, dok je dno kotline sastavljeno od stena kvartarne starosti. Gornja terasa rijeke Lim, zasuta je poluvijalnim i deluvijalnim sastojcima koju čine peskovita i prašinasta glina i šljunak, čiji su slojevi slabo povezani. Paleozojske su starosti. Na srednjoj terasi reke Lim je najvećim dijelom pozicionirana Opština Bijelo Polje, ona je i najrasprostranjenija. Sastoji se od: pjeska, malo prašinastog i

zaglinjenog i šljunka slabo sortiranog, različite granulacije. Donja terasa Lima ima iste sedimente, kao i srednja terasa.

Na teritoriji opštine Bijelo Polje izdvojene su dvije osnovne inženjersko-geološke grupe i to: nevezane stene, kod kojih ne postoji veza između sastojaka i vezane stene, kod kojih postoji veza između zrna koja ih izgrađuju.

Prema **nosivosti**, tereni su svrstani u nekoliko kategorija sa dozvoljenim opterećenjima:

- preko 20N/cm^2 : poluvezane kvartarne naslage (sedimenti srednje terase - šljunkovi i peskovi) i paleozojske stenske mase odseka gornje terase (kod kojih se nosivost povećava sa povećanjem učešća peščara, a smanjuje sa povećanjem učešća škriljaca, odnosno glina kao rezultata raspadanja), koje su promenljive nosivosti zavisno od sastava i izotropnosti.

- do $7\text{--}12\text{N/cm}^2$: sedimenti strmih odseka srednje terase ka Limu (glinovito – peskoviti i pjeskovito – glinoviti sedimenti heterogenog litološkog sastava, količine podzemne vode u tlu) su različite nosivosti, uglavnom male. Sličnu nosivost i osobine imaju i povodanjska facija, ade i odseci.

U pogledu **seizmičnosti** predmetno područje pripada zoni za koju važi 7°MCS (seizmička mikroregionizacija izvedena je po prethodnim propisima za povratni period od 100 godina i tzv. "prosečno tlo"), pri čemu:

- fluvijalne terase imaju koeficijent maksimalnog ubrzanja tla za period od 100 godina $a_{\max}(g)=0,120$, koeficijent seizmičkog intenziteta $K_s=0,03$, koeficijent dinamičnosti $K_d=0,70/T$; $1,0>K_d>0,47$, brzinu prostiranja transferzalnih seizmičkih talasa $v_s=200\text{--}600$ i $100\text{--}300$ m/s i zapreminsku težinu tla $=19,0\text{--}21,0$ kN/m² i $15,0\text{--}18,0$ kN/m².

- sedimenti odseka gornje terase spadaju u podzonu potencijalno nestabilnih terena, za koju važe isti parametri.

- korito i obale Lima, ade, povodanjska facija i tereni jaruga predstavljaju nestabilne terene obuhvaćene povremenim plavljenjem i erodovanjem u prirodnim uslovima.



Slika br.1:Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore sa granicom opštine Bijelo Polje.
Izvor: "OSNOVI GEONAUKE"Prof. Dr. Branislav Glavatić 2005

Hidrološke i hidrogeološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike Bjelopolske opštine mogu se izraziti kroz klasifikaciju stijena na: vodonepropusne, vodopropusne i kompleks vodonepropusnih i vodopropusnih.

Rijeka Lim je najveći vodotok i najveći vodni potencijal opštine Bijelo Polje. Prosečna godišnja visina padavina za sliv, je oko 1 230 mm. Prosečni višegodišnji proticaj je oko $78,9 \text{ m}^3/\text{s}$.

Najznačajniji dio površinskih voda na teritoriji opštine Bijelo Polje gravitira prema Limu, jedan mali obodni deo pripada slivu Tare i Čehotine. Na dijelu toka kroz teritoriju Bijelog Polja, Lim prima vode više pritoka: sa leve strane Ljuboviđu, Lješnicu, Šljepašnicu, Orahovačku i Kanjansku rijeku i s desne Crnču, Boljansku rijeku i Bistricu. Dužina toka Lima kroz Bijelo Polje je oko 39 km.

Pedološke karakteristike

Na području opštine Bijelo Polje, pod uticajem raznih geoloških procesa, formirano je osam tipova zemljišta različite produktivne sposobnosti. Najkvalitetnije smeđe zemljište se nalazi na terasama Limske doline i pogodno je za ratarstvo, voćarstvo, povrtlarstvo i gajenje stočne hrane. Manje površine zahvata aluvijum koji se javlja u više varijeteta što umanjuje njegovu plodnost i korišćenje. Aluvijano-deluvijalna zemljišta su se formirala u uzanim dolinama većih reka koje se ulivaju u Lim. Ona su heterogenog sastava i koriste se kao livade, a u manjoj meri kao njive, voćnjaci i pašnjaci. Na područjima brda i strmim padinama rečnih dolina pojavljuje se posmeđeni pseudoogoljeni deluvijum u manjim kompleksima koji u sebi sadrži dosta praha i gline. Najveći deo površine zauzimaju smeđa kisela zemljišta na škriljcima i peščarima, a pokriveno je uglavnom šumama, mada se na njemu nalaze njive, voćnjaci, livade i pašnjaci. Ostali tipovi zemljišta koja se pojavljuju su: rendzina i posmeđena zemljišta, smeđe zemljište na silikatnokarbonastoj podlozi i smeđe zemljište na eruptivima. Ova zemljišta se većinom javljaju na područjima kraških površi.

Podobnosti terena za urbanizaciju

Teren naselja Rakonje je sa aspekta prirodnih uslova uglavnom povoljan za izgradnju objekata. Teren većinom karakterišu mala nagnutost, dobra stabilnost i nosivost u prirodnim uslovima, a relativna otpornost na seizmičke pokrete. Jedino ograničenje predstavlja visok nivo podzemnih voda (0-4 m ispod površine terena). Uz dobru drenažu terena ovo ograničenje se može prevazići.

Pojave nestabilnosti u obodnim zonama ka Medanovićima treba imati u vidu pri planiranju zasecanja padina i sl. Strmi odseci na koritu Lima, povodanjska facija i ade su tereni sa velikim ograničenjima za urbanizaciju (u pogledu nagiba, stabilnosti, nosivosti, hidrogeologije, osetljivosti na seizmičke pokrete).

Kategorizacija terena prema podobnosti za urbanizaciju

Osnovni kriterijum za ocjenu pogodnosti terena za urbanizaciju bili su:

- nagib terena ($0-5^\circ$, $5-10^\circ$, $10-30^\circ$ 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^2 , $7-12 \text{ N/cm}^2$, $12-20 \text{ N/cm}^2$ i više od 20 M/cm^2)
- seizmičnost terena (A- 7°MCS , B- 8°MCS)

N - seizmički nestabilni tereni

	Na osnovu navedenih kriterijuma područje Bijelog Polja je kategorisano na: - terene bez ograničenja za urbanizaciju (I kategorija) - terene sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju (II kategorija) - terena sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju (III kategorija) - terene nepovoljne za urbanizaciju (IV kategorija) 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.						
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA						
	/						
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE						
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1	UP 2	UP 3	UP 4	UP 5	UP 6
	Površina urbanističke parcele (m ²)	804,34 m ²	607,76 m ²	505,81 m ²	508,24 m ²	421,68 m ²	426,76 m ²
	Indeks zauzetosti	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	Indeks izgrađenosti	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m ²)	1206,51 m ²	911,64 m ²	758,71 m ²	762,36 m ²	632,52 m ²	640,14 m ²
	Spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekta je do tri (P+2) nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže					
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila						
	Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli pri čemu se ne smiju prekoračiti parametri gradnje zadati za čitavu parcelu. U zonama mješovite namjene parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.						

	Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Minimalno parking mesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,3 m i dužine 4,8 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mesta je minimum 5, a parking mesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa. Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mesta pod uglom 90° je 5,5 m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mesta je 2,00x6,00m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,5 m. Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,7m, a širina parking mesta 2,30 m. Uslovi za izgradnju garaža: Opšti uslovi građenja i smeštaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su: - garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga; - građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susjedne stambene površine i građevine; - prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mesto nalazi zid ili stub; - treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast. - prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br. 13/07 i 32/11)
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike čitavog prostora. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike izgrađenog prostora. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora koji su namenjeni slobodnom korišćenju.

	Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smjernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti. Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti: - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd) - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije. - Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti

	sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće - Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	

	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 06.06.2025. god. i Posjedovni list 74 - izvod od 05.06.2025.godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bijelo Polje - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1788/2 od 05.06.2025. godine - Akt Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bijelo Polje, broj 14-332/25-280/1 od 05.06.2025. godine - Akt D.O.O. Vodovod „BISTRICA“ - Bijelo Polje, broj 03-332/25-1133/2 od 11.06.2025. godine	



IZMENA I DOPUNA
DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA
PODLOGA SA PRIKAZOM
GRANIČE ZAHVATA PLANA

R 1:1000

list br.1

Investitor:



Opština Bjelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
POSREDOVANJE, PROJEKTOVANJE I INŽINJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arch.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bjelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE

PLAN



LEGENDA:

STANOVANJE

- porodično stanovanje - slobodnostojeći objekti
- porodično stanovanje - objekti u nizu
- stanovanje sa delatnostima

CENTRALNE DELATNOSTI

- usluge
- poslovanje
- ugostiteljstvo
- trgovina

TURIZAM

- hotel

KOMUNALNE DELATNOSTI

- železnička stanica
- pomoćni objekti
- objekti u izgradnji
- P+I
- objekti koji nisu uočeni na podlazi



granica izmena i dopuna DUP-a

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/fizičke strukture/

R 1:1000

list br.6

Investitor:



Opština Bjele Polje

Obradač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSTRUKCIJE, INŽINJERING, PROJEKTOVANJE I INTERIJER

SKUPŠTINA OPŠTINE BJELE POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA OPAK NASELJA RAKONJE
BR. 02-73031 od 29.07.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

ŽORICA SRETENIĆ, dipl.ing.am.

DŽEMAL LUŠKOVIĆ

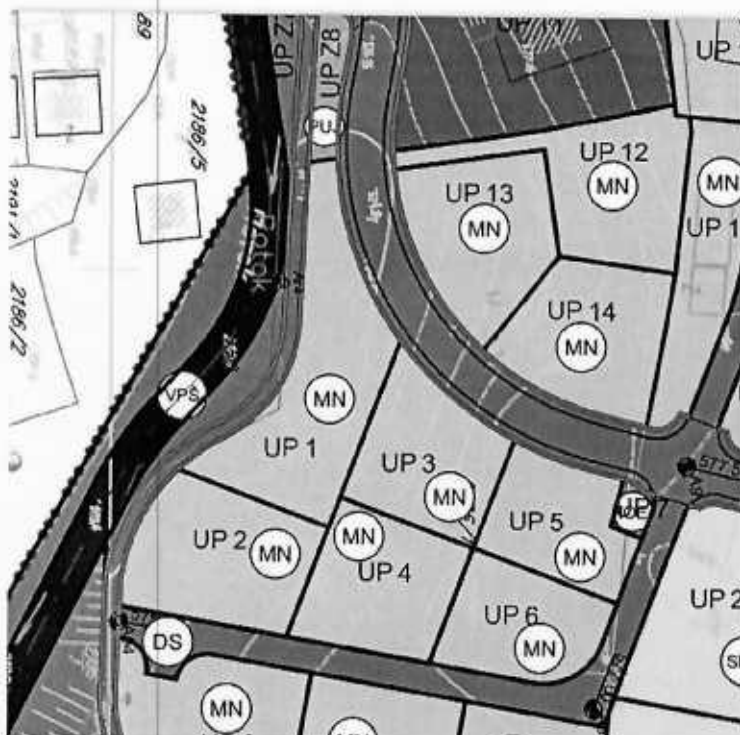
ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

Odgovorni planer:

Predsjednik
Skupštine Opštine Bjele Polje:

Šekatar
Sekretarja za uređenje prostora:





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE PLAN



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE



Površine za stanovanje male gustine



Površine za stanovanje srednje gustine

POVRŠINE TURIZAM



Hotel



POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Površine javne namene



Površine za specijalne namene



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA



Objekti elektroenergetske infrastrukture



Objekti telekomunikacione infrastrukture



POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Drumski saobraćaj



Železnički saobraćaj

PARCELACIJA

Granica urbanističke parcele

UP 400 Oznaka urbanističke parcele

UP 242 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br. 8

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽINJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETENKOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.9

Investitor:



Opština Bielo Polje

Obradivač:



"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
POSREDOVANJE ZA KONZULTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽINJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bielo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Šef
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Biciklističko - pešačke staze



Železnička pruga

ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA



Osovina saobraćajnice



Tangenta osovine saobraćajnice



Oznaka mesta priključka



Oznaka preseka tangenata



Naziv saobraćajnice



Oznaka preseka saobraćajnica

F F



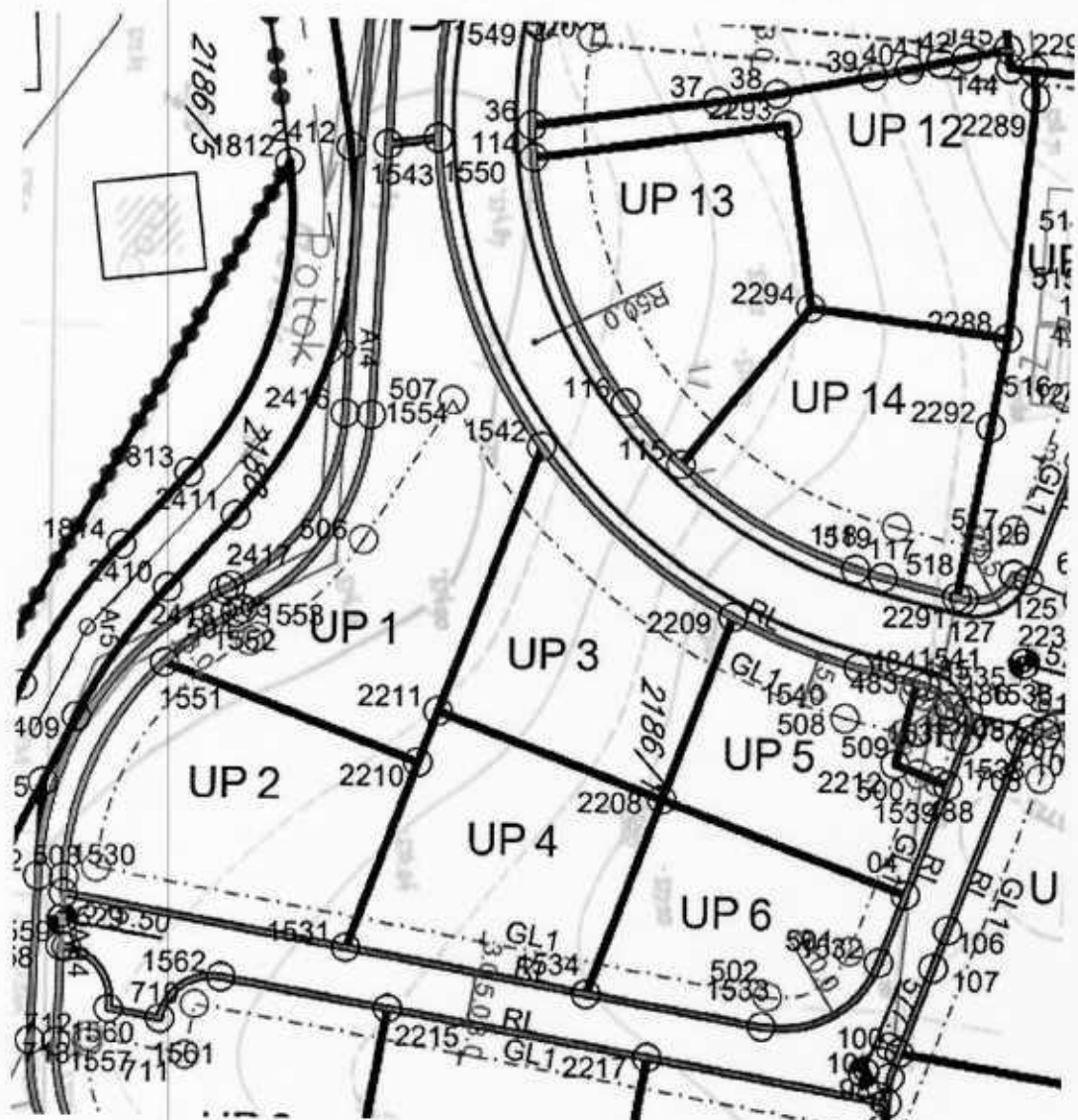
3.5-4.5

B B



1.5 3.0 3.0 1.5
6.0
9.0





IZMENA I DOPUNA
DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a:

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE

I UTU

R 1:1000

list br.10

Investitor:



Opština Bielo Polje

Osnađivač:



PROJEKTOVANJE I PREPROJEKTOVANJE ZA KONSTRUKCIJU
URBANIZACIJE, PROJEKTOVANJE I KONSTRUKCIJU

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DODŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2018.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETEHOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bielo Polje:

DŽEMAL LUŠKOVIĆ

Šef
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirali)
- Biciklističko - pešačke staze
- Železnička pruga

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL1 - privremena
- Regulaciona linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE

UP 1

br.	Y	X
1550	7397281.40	4765036.46
1551	7397331.99	4765010.98
1552	7397327.16	4765017.71
1553	7397326.78	4765018.43
1554	7397307.98	4765030.44
1542	7397310.75	4765046.79
1543	7397282.08	4765031.72
2210	7397341.18	4765035.31
2211	7397336.25	4765037.17

UP 2

br.	Y	X
1529	7397354.12	4765001.63
1530	7397352.61	4765001.69
1531	7397358.93	4765028.61
1551	7397331.99	4765010.98
2210	7397341.18	4765035.31

UP 3

br.	Y	X
2208	7397344.37	4765058.69
2209	7397326.85	4765065.30
2211	7397336.25	4765037.17
1542	7397310.75	4765046.79

UP 4

br.	Y	X
1531	7397358.93	4765028.61
1534	7397363.04	4765051.64
2210	7397341.18	4765035.31
2211	7397336.25	4765037.17
2208	7397344.37	4765058.69



UP 5

br.	Y	X
2208	7397344.37	4765058.69
2209	7397326.85	4765065.30
1539	7397342.64	4765086.07
1540	7397331.54	4765077.39
1541	7397332.96	4765082.96
2212	7397340.71	4765080.97
4	7397353.20	4765082.08

UP 6

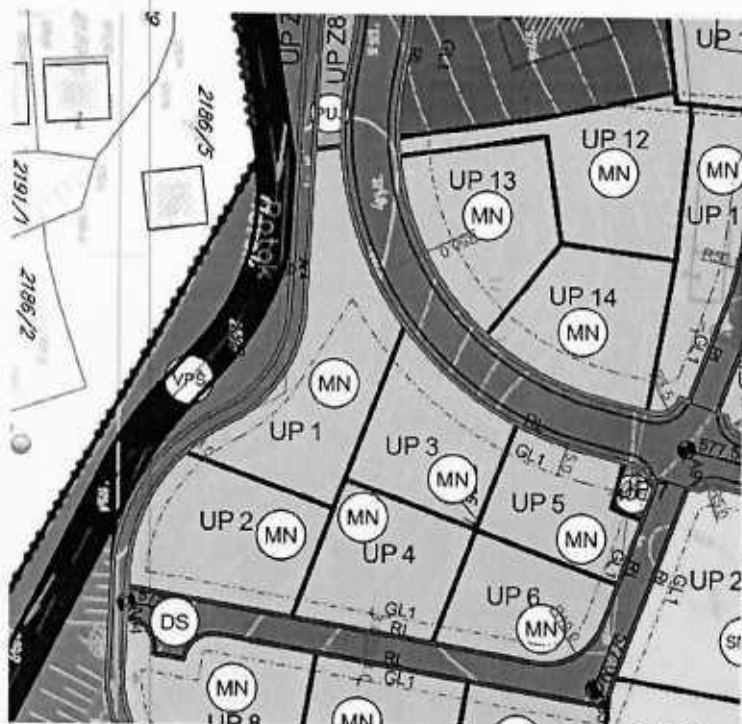
br.	Y	X
1532	7397359.73	4765079.61
1533	7397366.04	4765068.50
1534	7397363.04	4765051.64
2208	7397344.37	4765058.69
4	7397353.20	4765082.08

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, UP 6

br.	Y	X
500	7397341.58	4765083.26
501	7397358.67	4765076.81
502	7397363.09	4765069.03
503	7397351.63	4765004.75
504	7397329.82	4765019.11
505	7397329.44	4765019.82
506	7397319.98	4765029.83
507	7397306.42	4765038.23
508	7397336.38	4765076.15
509	7397337.80	4765081.72
709	7397376.55	4765081.82
710	7397364.50	4765014.26
711	7397369.42	4765013.39
712	7397367.77	4765004.13
713	7397368.41	4765004.11
714	7397384.86	4765014.87
715	7397388.10	4765023.11
716	7397408.64	4765139.14





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE

PLAN

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine

POVRŠINE TURIZAM

- Hotel

POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene
- Površine za specijalne namene

POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture
- Objekti telekomunikacione infrastrukture
- POVRŠINE ZA GROBLJA

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Drumski saobraćaj
- Železnički saobraćaj

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Građevinska linija GL1 - privremena
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina



granica izmena i dopuna DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br. 11

Investitor:

Opština Bjelo Polje

Obradilač:



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 53-7301 od 29.07.2016.

Izrada planske dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANĐELKA ANDRIĆ, dipl.ing. građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETNKOVIĆ, dipl.ing. arh.

Predsjednik
Opštine Opština Bjelo Polje:

DŽENAL LJUŠKVIĆ

Sešest
Sekretarjata za uređenje prostora:

ALEXSANDRA BOŠKOVIĆ





IZMENA I DOPUNA
DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

**PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE**

R 1:1000

list br.12

Investitor:



Opština Bielo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSTRUKCIJE,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BRL 02-7201 od 29.07.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETENović, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bielo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE

- postojeći vodovod
- - - planirani vodovod
- - - planirani vodovod višeg reda
- x - postojeći vodovod koji se ukida

FEKALNA KANALIZACIJA

- - - planirani kanalizacioni vod
- x - postojeći kanalizacioni vod koji se ukida
- - - glavni kolektor za otpadne vode
- smer odvođenja

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

- - - planirani kanalizacioni vod
- REGULISANI VODOTOK





IZMENA I DOPUNA
DETALJNOG
URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.13

LEGENDA:

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradivač:



URBANPROJEKT - PREJUDICE ZA KONČANING
URBANIZACIJE, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2019.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

Secretar
Secretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ



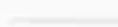
Postojeća TS



Planirana TS



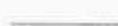
Postojeći elektrovod 10 kV



Postojeći elektrovod 10 kV koji se ukida



Planirani elektrovod 10 kV



Postojeći elektrovod 0.4 kV



Planirani elektrovod 0.4 kV





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.14

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obrađivač:



SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2015.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD-CAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.grad.

ZORICA SREtenović, dipl.ing.arh.

DŽEMAL LJUŠKOVIĆ

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

Odgovorni planer:

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

LEGENDA:



Postojeća TK centrala



Postojeći TK vod nižeg reda



Planirani TK vod nižeg reda



TK podzemni vod višeg reda - optički kabal



Postojeće TK okno



Planirano TK okno





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA NASELJA RAKONJE

PLAN



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br. 15

Investitor:



Opština Bijelo Polje

Obradilo:



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONZULTING,
POSREDOVANJE, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
IZMJENA I DOPUNA DUP-a NASELJA RAKONJE
BR. 02-7201 od 29.07.2016.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK
Direktor:
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planar:

ZORICA SRETENKOVIĆ, dipl.ing.am.

Predsjednik
Skupštine Opštine Bijelo Polje:

DŽEMAL LIJŠKOVIĆ

Sekretar
Sekretarijata za uređenje prostora:

ALEKSANDRA BOŠKOVIĆ

LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE



Skver



Uređenje obala



Zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE



Zelenilo stambenih objekata i blokova



Zelenilo individualnih stambenih objekata



Zelenilo za turizam

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE ZA SPECIJALNE NAMENE



Zaštitni pojas



Groblje



Zelenilo infrastrukture



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE
Broj: 105-917/25-2/185-DJ
Datum: 06.06.2025.

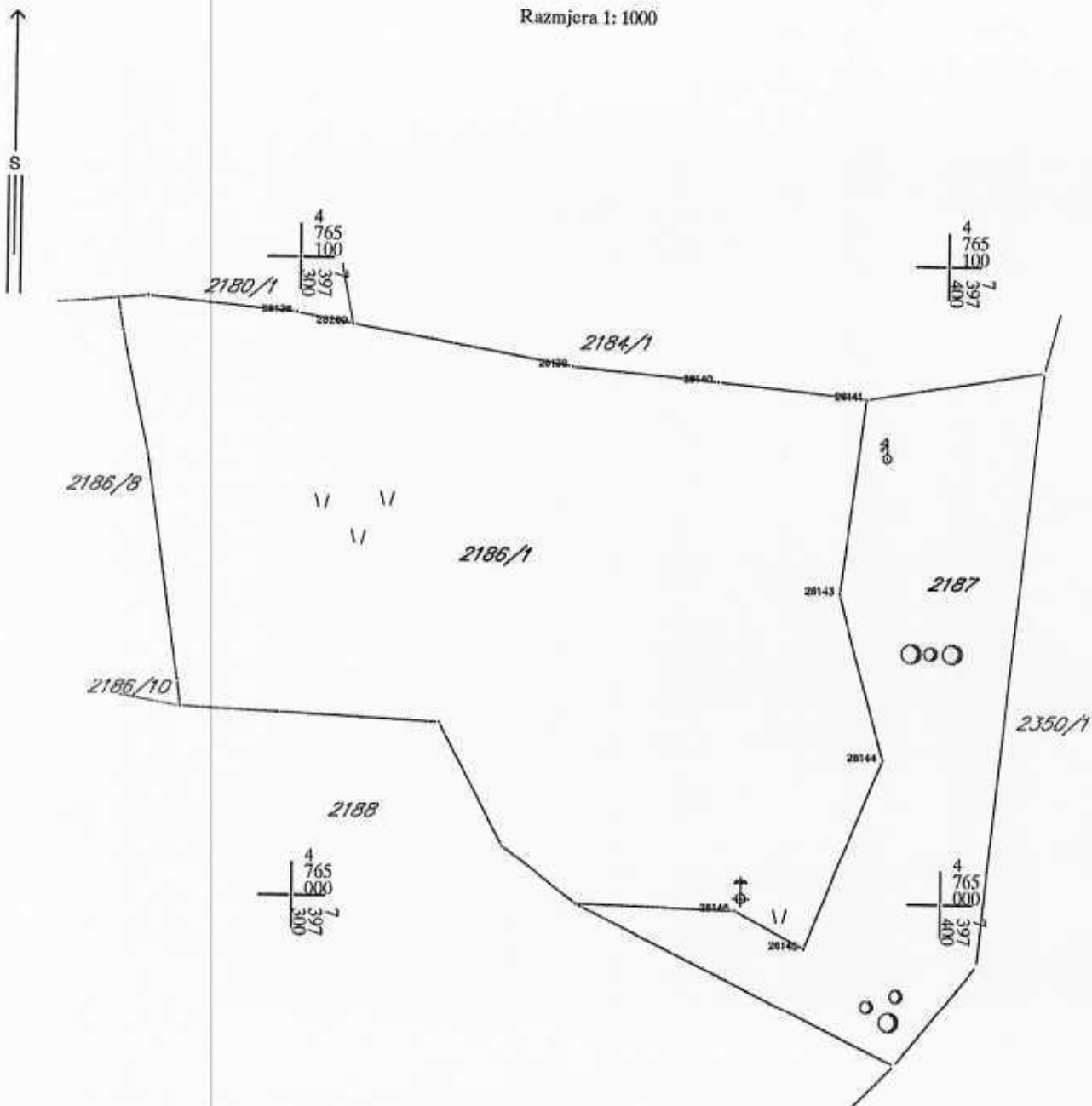


Broj lista nepokretnosti:

Parcele: 2186/1, 2187

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



28000000021



105-919-3418/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BIJELO POLJE

Broj: 105-919-3418/2025

Datum: 05.06.2025.

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 OPŠTINE B. POLJE BR.06-333/25-6571/4, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 74 - 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
2186	1		19 61	29/12/2020	RAKONJE	Zemljište uz zgrade PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		7944	0.00
2187			20 61	08/05/2020	RAKONJE	Šume 5. klase ODRŽAJ, POKLON		2766	7.47
								10710	7.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1511953280033	BAJRAMSPAHIĆ SMAJO ŠEĆO UL.K.MIROSLAVA Bijelo Polje	Susvojina	1/2
0208952280015	BAJRAMSPAHIĆ SMAJO JUSUF K.MIROSLAVA Bijelo Polje	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
2187				1	Šume 5. klase	08/11/2016 10:7
					Zabilježba postupka Zabilježba Postojanje notarskog zapisa ugovora o prodaji i ustanovljenju službenosti prolaza UZZ br.65/15 od 25.03.2015 god. na kat.parceli br.2186/1 i 2187 između prodavaca Bajramspahić Šeća, Bajramspahić Jusufa, Fetahović Mensure, Bajramspahić Mirsada i Bičkalović Rukije i kupca LU MONTE DOO Bijelo Polje direktor Nedjeljko Jeremić	

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



Načelnik: 9

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
2186/1		105-2-954-728/1-2018	18.04.2018 11:40	BAJRAMSPAHIĆ ŠEĆO IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O PRODAJI LN/BR. 73,74,81,83,84,85,3457,4055 I 4056 K.O. BIJELO POLJE
2186/1	1	105-2-954-728/1-2018	18.04.2018 11:40	BAJRAMSPAHIĆ ŠEĆO IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O PRODAJI LN/BR. 73,74,81,83,84,85,3457,4055 I 4056 K.O. BIJELO POLJE
2187/0		105-2-954-728/1-2018	18.04.2018 11:40	BAJRAMSPAHIĆ ŠEĆO IZ BIJELOG POLJA	UGOVOR O PRODAJI LN/BR. 73,74,81,83,84,85,3457,4055 I 4056 K.O. BIJELO POLJE



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Plisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 13.06.2025				
Org. jrd.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	6571/2	4	

Podgorica, 05.06.2025.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1788/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1788/1 od 04.06.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-6571/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama br. 2186/1, 2187 i 2188 KO Bijelo Polje, opština Bijelo Polje, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Bajramspahić Amanu, obavještavamo vas sledeće

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

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

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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





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: 14-332/25-280/1

05.06.2025. godine

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Veza: veza akt broj 06-333/25-6571/3 od 30.05.2025.godine

Predmet: Obavještenje

Primljeno: 12.6.2025				
Org. jed.	Služba	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6571/3				

Poštovani,

obratili ste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-280 od 05.06.2025.godine, za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za izgradnju novih obejkata u okviru mješovite namjene na UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5 i UP 6, Blok 7 koja se sastoje od kat. parcela broj 2186/1 i 2187 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Naselje Rakonje" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br.37/16), investitor Bajramspahić Aman iz Bijelog Polja. Uz zahtjev je priložen nacrt urbanističko tehničkih uslova.

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

Dostavljeno:

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


Duško Ružić
sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

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



D.O.O
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

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

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

Broj: 03-332/25-1133/2

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

11.06.2025. godine
19.06.2025.

Org. jed.	Jed. lista	Reg. broj	Prilog	Vrijednost
06	333	kr	5535	16

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06-333/25-6571/1 od 30.05.2025. 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 **Bajramspahić Aman D.O.O. Vodovod „BISTRICA“**, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 2186/1 i 2187 KO Bijelo Polje.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06-333/25-5535/5 od 08.05.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 2186/1 i 2187 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø300mm prolazi kroz parcelu za koju se izdaju uslovi, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 2186/1 i 2187 KO Bijelo Polje. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **5,0 bar**. **Minimalna udaljenost planiranog objekta od cjevovoda ACC Ø300mm iznosi 3,0m**. Kako D.O.O. Vodovod „Bistrica“ nije u posjedu katastra podzemnih instalacija potrebno je prije projektovanja snimiti tačan položaj cjevovoda. Investitor radova je u obavezi da riješi sve imovinsko pravne probleme i da priključnu liniju položi do mjesta priključenja na glavnu vodovodnu mrežu, dio cjevovoda od vodomjerne šahte do mjesta priključenja na gradsku vodovodnu mrežu postaje dio javnog sistema. Vodomjer predvidjeti u na prelazu sa javne na privanu parcelu. Minimalne dimenzije vodomjerne šahte iznose 100*100*100cm, za istu je potrebno uraditi laki metalni poklopac. Izbjegavati postavljanje vodomjerne šahte na kolovozu ili na parking mjestima. 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“.*





D.o.o
VODOVOD "BISTRICA"
Bijelo Polje

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

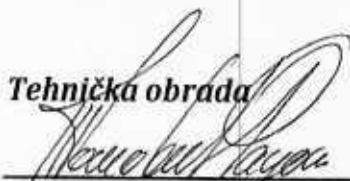
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka: 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

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

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

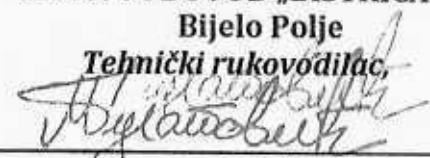
Prilog: Skica sa približnim položajem cjevovoda i mjestom priključenja na vodovodnu mrežu

Tehnička obrada


Tomović Radoš, dipl.inž. građ.



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

Tehnički rukovodilac

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.

