



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: 06-333/25-5610/7

24.07.2025.godine

MERKATOR INTERNATIONAL DOO

BIJELO POLJE
ul. Voja Lješnjaka bb

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/25-5610/7 od 24.07.2025.godine za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli UP87, zona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

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

Obradila:

Milica Ćurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-5610/7 Podgorica, 24.07.2025.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „ MERKATOR INTERNATIONAL “ doo iz Bijelog Polja, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti na urbanističkoj parceli UP87, zona 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“ („Sl.list CG- opštinski propisi“ br.11/18), u Bijelom Polju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	„ MERKATOR INTERNATIONAL “ doo iz Bijelog Polja
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Elektronski podaci Uprave za nekretnine: Prema listu nepokretnosti 1907 – prepis KO Bijelo Polje Na katastarskoj parceli br. 214/2, u svojini DOO Merkator International, nalazi se: - objekat 1 – poslovna zgrada u vanprivredi, površine u osnovi 604 m2, jednospratna zgrada; - zemljište uz vanprivrednu zgradu, površine 762 m2. - Akt ovog ministarstva br. 06-333/25-5610/6 od 13.06.2025.godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku. Prema tabelarnom prikazu postojeće stanje na urbanističkoj parceli UP 87, zona 4 je sljedeće:	

DUP "CENTRALNE ZONE", BIJELO POLJE, ZONA 4												
		POSTOJEĆE STANJE										
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) glavnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) pomoćnog objekta	POVRŠINA PRIZEMLJA (m²) ukupno	BRGP POVRŠINA (m²) glavnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) pomoćnog objekta	BRGP POVRŠINA (m²) ukupno	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	SPRATNOST	BR. ETAŽA GLAVNOG OBJEKTA	BR. ETAŽA POMOĆNOG OBJEKTA
87	1349,47	306,43		306,43	766,08	0,00	766,08	0,23	0,57	P+2	3	

Da bi se izgradio planirani objekat na predmetnoj katastarskoj parcelama, potrebno je porušiti postojeći objekat.

Za rušenje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu br. 05 Namjena površina, UP 87, zona 4 je namjene **centralne djelatnosti**.

Zona 4, zona pretežno individualnog stanovanja sa uređenim parcelama, oivičena je magistralom i željezničkom prugom sa jedne i obalom rijeke sa druge strane. U ovoj zoni postoji nekoliko objekata kolektivnog stanovanja, koji su počeli da narušavaju vizuelni identitet naselja kao i udobnost korištenja ovog prostora. Površina zone iznosi 20.9 ha.

Posebnu pažnju kod propisivanja uslova za izgradnju u ovoj zoni treba obratiti, a u skladu sa namjenom i urbanističkim indikatorima, na vrstu djelatnosti koje se u ovim objektima planiraju da bi se izbeglo bilo kakvo "zagađenje" koje bi moglo da ugrozi susedne "mirne zone" stanovanja.

Površine za centralne djelatnosti CD

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Mogu se graditi i:

- 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 preduzeca 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.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 87, u Zoni 4 sastoji se od dijelova katastarskih parcela br. 214/2, 215 i 210 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Centralne zone - izmjene i dopune“, u Bijelom Polju. Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova koji zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera. Sastavni deo ovog planskog dokumenta su grafički prilozi "Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" na kojima su prikazane granice urbanističkih parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija kao i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Vodilo se računa da se parcelacija vrši po granicama katastarskog vlasništva, kako prilikom formiranja jedne tako i prilikom udruživanja više kat.parcela u jednu veću urbanističku parcelu. Sve urbanističke parcele imaju nesmetan pristup sa javne površine (pretežno kolski pristup, a u vrlo malom dijelu pješački pristup). Parcelaciju treba sprovesti prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za formiranje i obilježavanje urbanističkih parcela. Na grafičkom prilogu "06. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat u prilogu "06d. Plan parcelacije, regulacije i nivelacije". <u>Napomena: U slučajevima manjih odstupanja kada se granice urbanističke parcele ne poklapaju sa granicama katastarske parcele, važiće stanje iz katastarske evidencije.</u> Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Uslovi za regulaciju i nivelaciju Max.spratnost, urbanistički indikatori i horizontalni gabariti na parcelama namjene CD – centralne djelatnosti dati su u tabelarnim i grafičkim prilozima.

Minimalno rastojanje objekta CD – centralnih djelatnosti od susjedne urb.parcele je 3m. Uz prethodnu saglasnost vlasnika susjedne parcele, moguće je postaviti dilatacioni zid ili zajednički zid na granici urbanističke parcele.

1.Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

2. Građevinska linija

Građevinska linija (GL) je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) ili vode je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Kod objekata kojima se građevinska na zemlji (GL 1) i građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapaju sa regulacionom linijom (RL) , dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.80 m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

Nivelacija i vertikalni gabarit

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa.

Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Vertikalni gabarit se definiše za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Etaža predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih 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;
- ☐ za specijalne namjene objekata (prizemlja hotela, tržnica i sl.) od 6m do 7m u zavisnosti od tipa

namjene objekta koju će procijeniti nadležni organ za izdavanje UTU-a;

□ izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. i suteran, prizemlje, sprat-(ovi) i potkrovlje.

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

Vertikalni gabarit objekta je određen definisanom spratnošću objekata (zbir podzemnih i nadzemnih etaža) i maksimalnom dozvoljenu visinom objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Ukoliko se u centralnim gradskim zonama planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i parametar visinske regulacije – visinu vijenca objekta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi za izgradnju novih objekata

Sve građevinske aktivnosti izvoditi u skladu sa geološkim sastavom i karakteristikama terena.

U skladu sa lokalnim uslovima, neophodno je predvideti i širu drenažnu mrežu sa regulisanim recipijentima, kako bi teren bio izgrađen u potpuno regulisanim uslovima. Kod temeljenja objekata treba ispuniti sledeće uslove:

- temeljenje treba izvesti na jedinstvenoj koti bez kaskada, u jedinstvenom gabaritu temelja
- projektovati temelje koji obezbeđuju ujednačena slijezanja temeljnog tla - temeljne ploče ili trake međusobno povezane,
- dubinu fundiranja usaglasiti sa susjednim objektima, a ukoliko su objekti koji se zadržavaju pliće fundirani, potrebno je podbetonirati temelje postojećih objekata i to do nivoa fundiranja novog objekta
- vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvesti što je moguće bliže ivičnim zonama objekata. . Veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije (i eventualnog toplovoda) sa spoljnom mrežom izvesti tako da trpe slijezanja tla, a pri uređivanju terena prihvatiti sve površineske i eventualne podzemne vode i regulisano ih sprovesti do odgovarajućih kolektora.
- iskope i zasjeka novih objekata štititi projektovanim podgradama, kojima se jednovremeno obuhvata zaštita susednih temelja, slobodnih strana iskopa, kao i trasa saobraćajnice ili vodosprovodne infrastrukture.
- u mikrolokacijskom smislu zone kontakata genetskih kompleksa različitih po sastavu, porijeklu, fizičko - mehaničkim osobinama treba obazrivo koristiti, lociranje objekata treba izbjegavati na evidentiranim nestabilnim terenima ili na njima obezbjediti sveobuhvatnu zaštitu i sanaciju, sanacione objekte, kao što je napred rečeno, uklopiti što je moguće bolje kao konstruktivne elemente objekata, istu pažnju obratiti na terene koji su na granici dve litološke sredine, tamo gde jedna litološka sredina isklinjava preko druge, kao i na slojevima neujednačenog horizontiranja.
- strme terene odsjeka izbjegavati za gradnju, ili na njima planirati objekte manjeg gabarita, tereni sa višim nivoom podzemnih voda moraju biti nivelisani, najbolje šljunčanim nasipima koji moraju biti uređeni kao sanacioni nasipi, odgovarajućih propisanih granulata i zbijeni do projektovanih modula stišljivosti.

Max.zadati urbanistički indikatori (površina prizemlje, BGRP, Iz, li i max.spratnost) dati su za svaku urb.parcelu pojedinačno u tabelarnom dijelu plana.

Odstojanja novoplaniranih objekata od regulacione linije RL definisana su građevinskim linijama (GL0, GL1 i GL 2 – ispod, na i iznad zemlje) za koje su date tačne pozicije i koordinate u grafičkim prilogima.

Međusobna rastojanja novoplaniranih objekata na urbanističkim parcelama (građevinske linije prema susjedu) definisana su u zavisnosti od tipa i namjene urb.parcele u tekstualnom dijelu plana "Uslovi u pogledu planiranih namjena površina".

	U okvirima građevinskih linija, na urbanističkoj parceli, formira se tzv.“zona” za gradnju, gdje se prilikom izrade projektne dokumentacije definiše gabarit objekta / ili više njih, a sve do max. urbanističkih indikatora zadatih za određenu urb.parcelu. Broj objekata na parceli nije ograničen. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Mjere zaštite na radu Shodno odredbama Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18 i 84/24), 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 Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. 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.

Klimatske karakteristike

Područje Opštine Bijelo Polje ima umjereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu s tim što u višim djelovima (na visinama preko 1.000 mnnv) prelazi u planinsku. Dolinski dio karakteriše umjereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima, dok se u višim djelovima javljaju dva klimatska pod-tipa: umjereno hladna i vlažna klima s toplim ljetima (na visinama od 1.000 mnnv do 1.500mnnv) i vlažna borealna klima – veoma hladne zime sa puno snijega i svježa ljeta (na visinama preko 1.500 mnnv).

Temperatura vazduha

Godišnja doba su jasno izražena, pri čemu je jesen toplija od proljeća, što pogoduje sazrijevanju kultura.

Srednja godišnja temperatura iznosi 9,40 C.

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja vrijednost insolacije je 1.635,3 časova, srednji mjesečni maksimum je u julu mjesecu i iznosi 228,4 časova, a minimum je u decembru sa 39 časova. Veci dio područja odlikuje se modifikovanim fluviometrijskim režimom padavina, pri čemu se maksimalne količine izlučuju u kasnoj jeseni i u prvom dijelu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). To je ograničavajući činičac u razvoju poljoprivrede, naročito u zonama čija je geološka osnova izgrađena od vodopropustljivih krečnjackih stijena.

Za područje opštine Bijelo Polje obimnije sniježne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Sniježni pokrivač traje oko pet mjeseci.

Srednja godišnja suma padavina je 920 mm. Srednja mjesečna suma padavina najveća je u novembru i iznosi 112,8 mm, a najmanja u avgustu 55,1 mm.

Vlažnost vazduha

Na osnovu podataka mjernih stanica može se konstatovati da se relativna vlažnost vazduha u Bijelom Polju nalazi u granicama umjerene povišenosti. Relativna vlažnost vazduha je veća zimi nego ljeti. Na planinama ljeti raste sa visinom. Srednja godišnja vrijednost vlažnosti je 77,3%, maksimum je u decembru 84,1%, dok je minimum u julu 72,6%.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj: 03-D-2020/2 od 19.06.2025.godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusa u kombinaciji sa cvjetnicama.. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

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

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusa u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbusasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,

	- predvidjeti hidrantsku mrežu - predvidjeti osvetljenje zelene površine.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM 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 i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidskim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvideti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8.5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.30 m. Kroz projektnu dokumentaciju u dijelu saobraćajnog rješenja za sve nove objekte neophodna je primjena Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA /
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta. Potrebno je da svaka od faza bude adekvatno obrađena tehničkom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	Prema grafičkom prilogu br.09 – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.08 - <i>Hidrotehničke infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. - Uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta br. 03-332/25-1188/2 od 26.06.2025.godine, D.O.O. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.07 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. - Akt br. 14-332/25-298/1 od 20.06.2025.godine, Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - 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:// www.ekip.me/regulativa/;

	sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
	Uslovi za odlaganje i transport otpada
	Za sve parcele u okviru ostalih DUP-om planiranih namjena površine za postavljenje kontejnera moraju se obezbediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namjenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz izradu projektne tehničke dokumentacije. Odvoz i krajnja distribucija otpada vršiće se u skladu sa lokalnim odlukama.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Inženjersko geološke karakteristike Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) rađenoj za potrebe Revizije GUP-a Bijelog Polja ovaj prostor je obilježen sa 4 kategorije: I2 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava spaleozojskog porijekla sa glinom pjeskovnom i pjesak sitnozrni prašinast. Malo zaglinjen sa uklopcima šljunka - nagib terena 5-10o, stabilan, nosivost 20N/cm2. II1 - šljunak razne granulacije i petrografskog sastava pleozojskog porekla sa glinom pjeskovitom i prašinastom, sitnozrni pesak. Malo zaglinjen i šljunkovit - nagib terena 5o, stabilan, nosivost 20N/cm2. III2 - glina, pjesak i prašina koja se smjenjuje sa šljunkom, terasni otseci, aluvijalni, deluvijalni, proluvijalni i barski sedimenti različitog petrografskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-150, uslovno stabilni i stabilni tereni nosivosti 20N/cm2. IV3 - pjesak, šljunak, glina sa neravnomjernom granulacijom smjenom različitog petrografskog sastava, paleozojskog porijekla, jako izražene anizotropije u pogledu sastava i fizičko mehančkih svojstava stjena poleozojskog porekla jako izraženog anizijskog sastava i fizičko mehaničkih svojstava - nagib terena 5-40o, nestabilni tereni nosivosti 12-20N/cm2. Hidrološke karakteristike Najznacajniji hidrografski objekat predstavlja rijeka Lim, koja kroz Opštinu protiče srednjim tokom, dužinom 40 km, proticajem 70,2 m3/sek. Maksimalni vodostaji i kolicina vode su u decembru i maju, a minimalni u septembru i oktobru. Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta čitav prostor Detaljnog urbanističkog plana je u zoni potresa jačine VIIo MCS. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: • koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 • koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $> K_d >$ 0,47 • ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360 • intenzitet u (MCS) 9o MCS Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. 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 87, Zona 4
	Površina urbanističke parcele (m2)	1.346,3 m2
	Indeks zauzetosti	0,50
	Indeks izgrađenosti	3,0
	Bruto građevinska površina objekta (BRGP m2)	4.038,90 m2
	Površina pod objektom (m2)	673,15 m2
	Maksimalna spratnost objekta	Pv+5

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Objekti koji su evidentirani na terenu (bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole) a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata kroz posebne opštinske programe i uslove i biće definisano kroz međusobne ugovore.

U zoni zahvata plana parkiranje za novoplanirane objekte kao i objekte koji se rekonstruišu, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativima:

- stanovanje (na 1000 m²) -----8 pm (lokalni uslovi min6, a max 9 pm);
- proizvodnja (na 1000 m²) -----10 pm (3-12 pm);
- fakulteti (na 1000 m²) -----5 pm (5-18 pm);
- poslovanje (na 1000 m²) -----15 pm (5-20 pm);
- trgovina (na 1000 m²) -----30 pm (20-40 pm);
- hoteli (na 1000 m²) -----15 pm (10-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) -----60 pm (20-100 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) -----12 pm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

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

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

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

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisлити i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

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

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

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

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća. Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

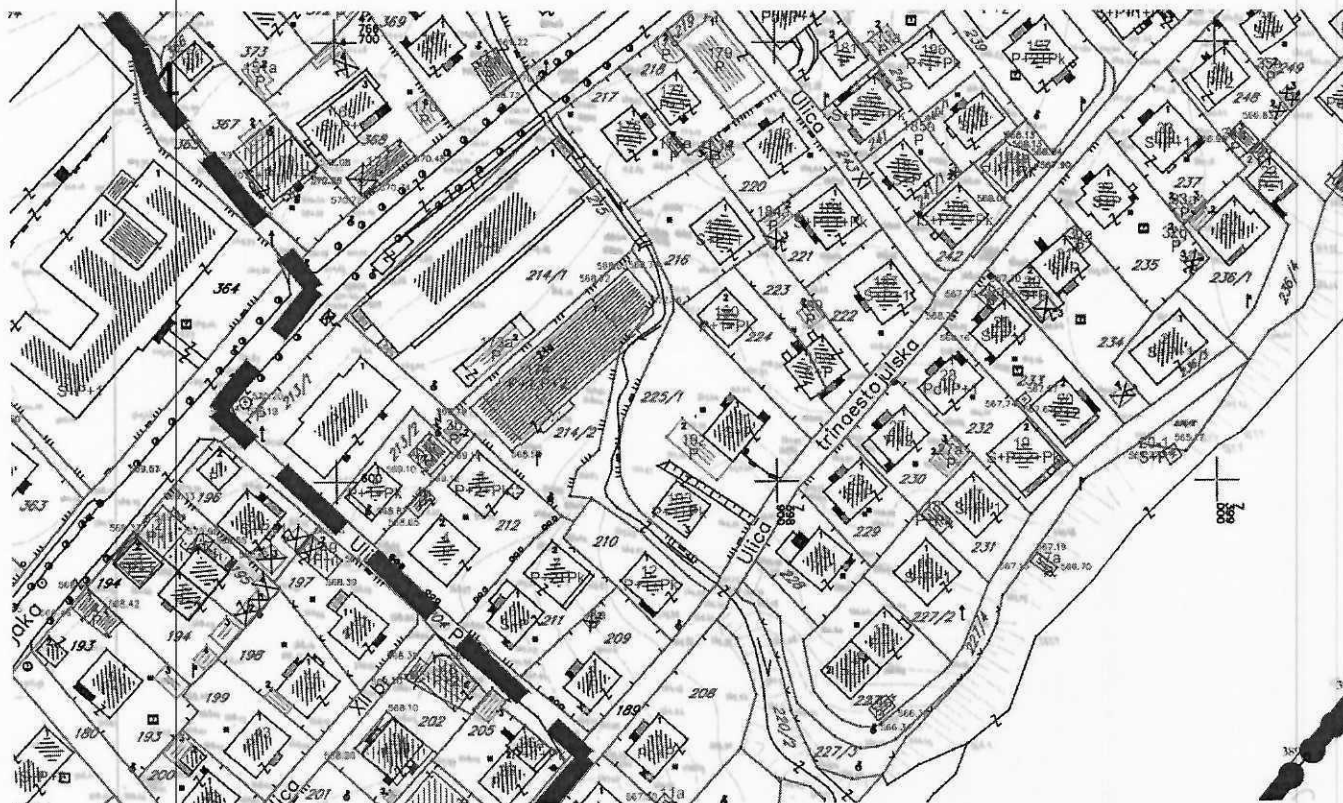
U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

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

	DOSTAVLJENO:	
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić A</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević <i>M. Pavićević</i> 
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje UTU-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj: 03-D-2020/2 od 19.06.2025.godine; - Akt br. 14-332/25-298/1 od 20.06.2025.godine, Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje; - Uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta br. 03-332/25-1188/2 od 26.06.2025.godine, D.O.O. Vodovod „Bistrica“ Bijelo Polje;	



LEGENDA

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

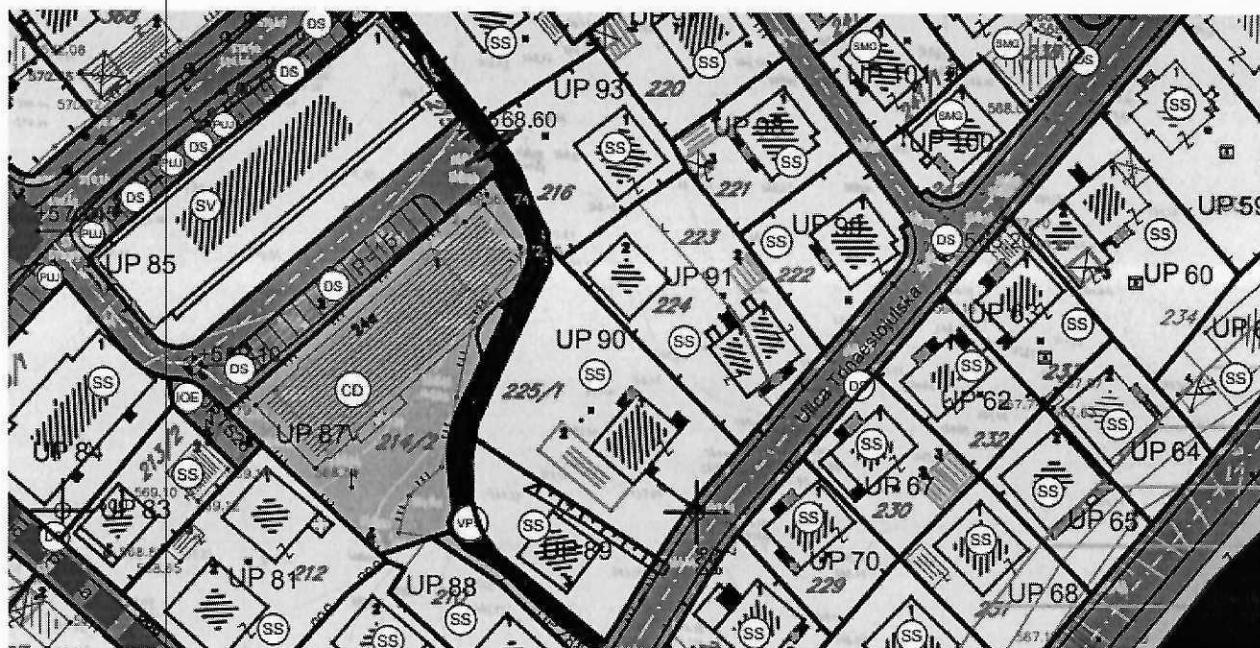
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje

Površina zahvata plana 86.2 ha

Analiza postojećeg stanja

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	Razmjera
republički zavod za urbanizam i projektovanje - sd podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	02



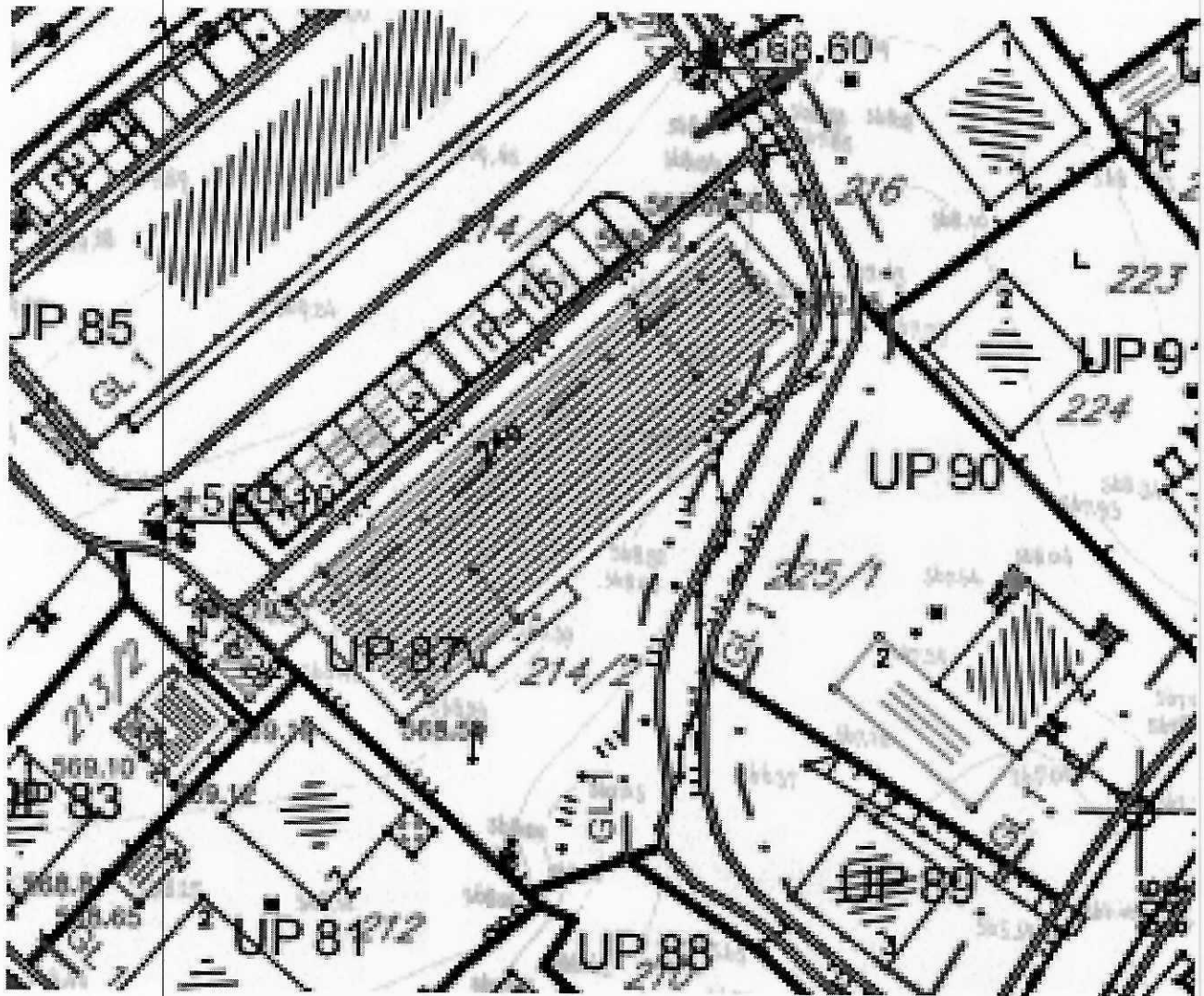


Površina zahvata plana 86 ha

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

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra	
	Spomen obilježje
	Civilna arhitektura
	Sakralna arhitektura
	Ambijentalna cjelina
	Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Namjena površina	
Investitor	Oznaka plana
Opština Bijelo Polje	
Glavni arhitekt	Mastogra
	R 1:1000
	Broj lista
	05

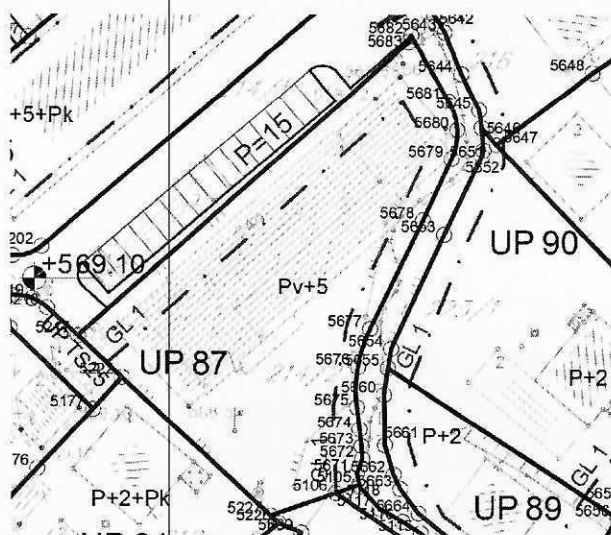




LEGENDA	
	Granica zahvala detaljnog urbanističkog plana
	Granica zone
	Broj zone
	Granica vlasništva - katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Pomoćni objekti
	Nazvi objekata, ulica, rijeka
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Spratnost objekata
	Gradska linija GL0
	Gradska linija GL1
	Gradska linija GL2
	Zona predviđena za razradu javnim konkursom
	Zaštita prirodne baštine - zaštićeno zelenilo
	Ivčnjak
	Pješačke površine
	Ostovine saobraćajnice
	Autobusko stajalište
	Benzijska pumpa
	Željeznička pruga sa zaštićenom zonom
	Željezničko stajalište

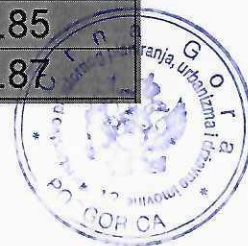
LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra	
	Spomen obilježje
	Civilna arhitektura
	Sakralna arhitektura
	Ambijentalna cjelina
	Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra
Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Parcelacija, regulacija i nivelacija sa tačkama urbanističkih parcela	
Investitor	Opština Bijelo Polje
Projektor	Projektor
Skala	R 1:11000
06a	

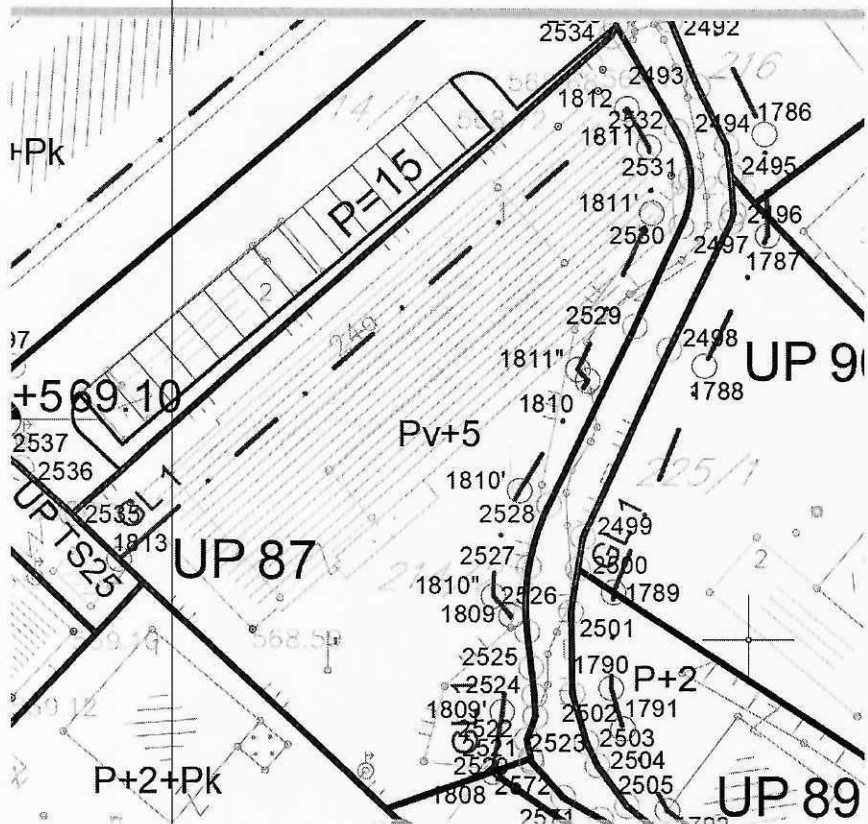




KOORDINATE UP

P:1346.32	5222	7398831.35	4766610.6
	5227	7398849.986	4766593.035
	5106	7398858.17	4766595.872
	5105	7398861.17	4766596.912
	5671	7398860.86	4766598.36
	5672	7398861.52	4766600.18
	5673	7398861.447	4766601.811
	5674	7398861.2	4766603.99
	5675	7398860.881	4766606.806
	5676	7398861.024	4766611.862
	5677	7398862.568	4766616.679
	5678	7398869.22	4766630.41
	5679	7398872.812	4766638.16
	5680	7398873.546	4766641.894
	5681	7398872.471	4766645.545
	5682	7398867.742	4766653.681
	5683	7398867.39	4766652.85
	5217	7398825.88	4766615.87

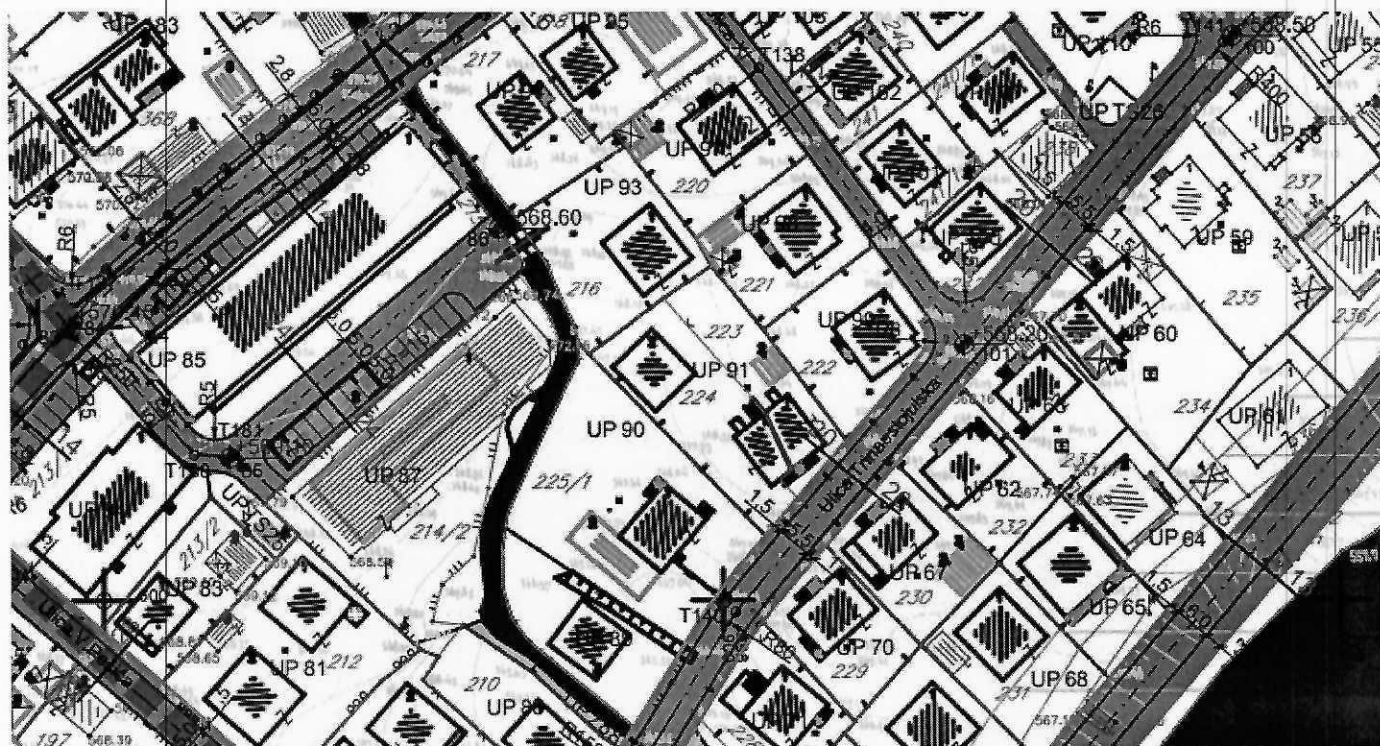




KOORDINATE GL

1808	7399012.738	4766759.882
1809	7399011.39	4766761.57
1810	7399006.57	4766767.58
1811	7398987.203	4766785.507
1812	7398974.964	4766776.056
1813	7398956.127	4766761.234

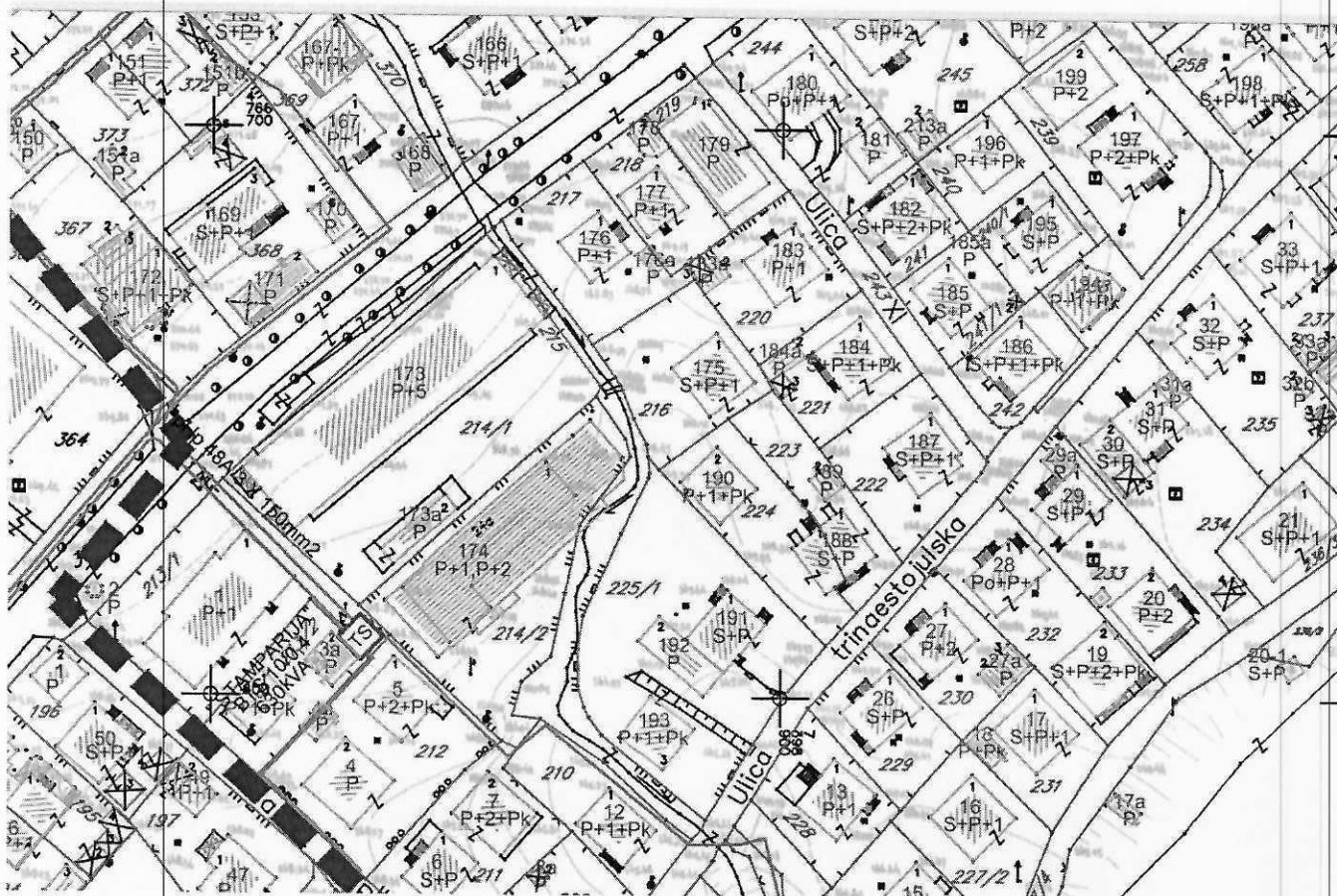




LEGENDA	
	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	granice i broj zone
	granica vlasništva - <i>katastarska parcela</i>
	oznaka katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	kategorija zaštite prirodne baštine
	planirane saobraćajnice
	nazivi objekata, ulica, rijeka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

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Saobraćajna infrastruktura	
Projektant  Opština Bijelo Polje	Državno preduzeće 
Ekspozicija  republicki zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice	Skala R 1:1000 Str. lista 07





Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

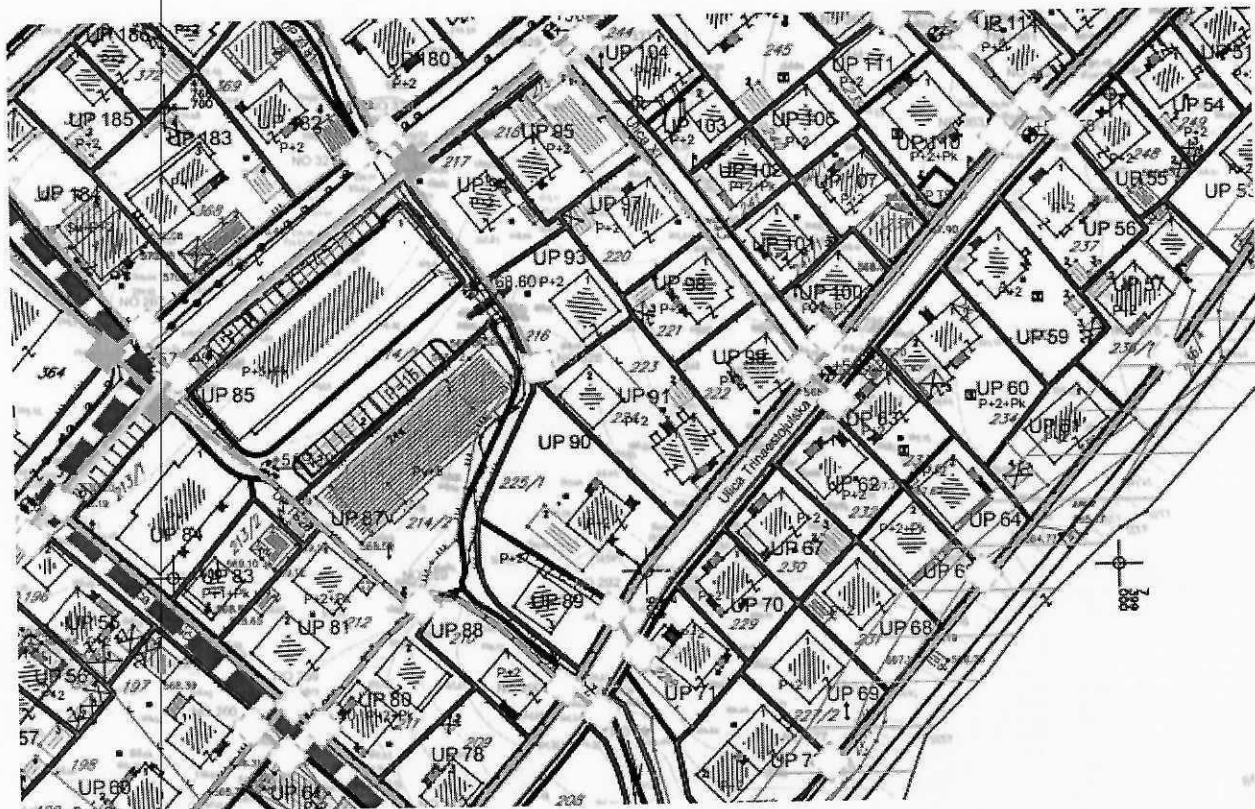
- Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
- Zone plana
- Granica vlasništva - katastarska parcela
- Oznaka katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Pomoćni objekti
- Nazivi objekata, ulica, rijeka
- Postojeća trafostanica TS 10/0,4kV
- Postojeći 10kV vod

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

Elektroenergetska infrastruktura - postojeće stanje

Investitor	Oznaka sjevera
Opština Bijelo Polje	
Obradivač	Razmjera
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	09





Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA

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

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra

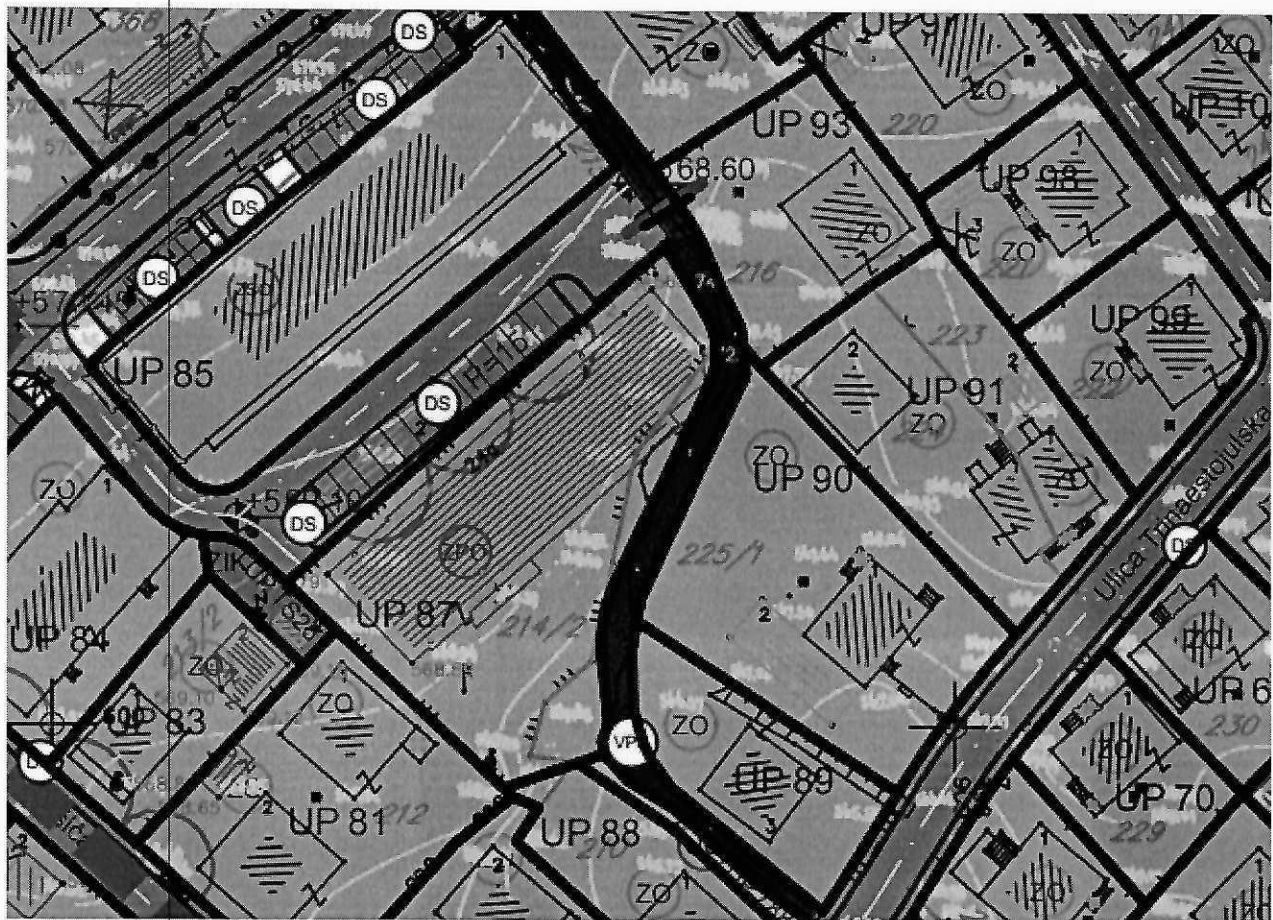
- Spomen obilježje
- Civilna arhitektura
- Sakralna arhitektura
- Ambijentalna cjelina
- Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

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

Elektronska komunikaciona (Telekomunikaciona) infrastruktura

Investitor	Državna agencija
Opština Bijelo Polje	
Dizajner	Skala
Institut za urbanizam i projektovanje - od podgorica	R 1:1500
	Broj lista
	10





Površina zahvata plana 86 ha

LEGENDA	
	Granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	Granica vlasništva - katastarska parcela
	Oznaka katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Pomoćni objekti
	Nazivi objekata, ulica, rijeka
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Spratnost objekata
	Zone predviđene za razradu javnim konkursom

LEGENDA	
Pojažno uređene zelene površine	
	Linearno zelenilo
Zelene površine javne namjene	
	Zelenilo uz saobraćajnice
	Park
	Trg
	Skver
	Uređenje obala
	Park šuma
	Pješačka ulica
Zelene površine ograničene namjene	

Zelene površine ograničene namjene	
	Zelenilo stambenih objekata i blokova
	Zelenilo administrativnih objekata
	Zelenilo poslovnih objekata
	Zelenilo vjarskih objekata
	Sportsko-rekreativne površine
	Zelenilo objekata prosvjete
	Zelenilo objekata zdravstva
	Zelenilo za turizam (Hoteli)
	Zelenilo individualnih stambenih objekata
	Specijalizovani parkovi
	Površine za kulturu
	Pojedinačna kulturna dobra
Zelene površine specijalne namjene	

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

LEGENDA - Zaštićena kulturna dobra	
	Spomen obilježje
	Civilna arhitektura
	Sakralna arhitektura
	Ambijentalna cjelina
	Zaštitna (buffer) zona kulturnog dobra

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Centralna zona" - Bijelo Polje	
Pojažna arhitektura	
Projektant	Financijer
Objekat	Skala
	R 1:1500
	11





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2020/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20. 06. 2025				
Org. jed.	Jac. kas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25		5610/2		
Podgorica, 19.06.2025. godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2020/1 od 18.06.2025. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-5610/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskoj parceli 214/2 KO Bijelo Polje, u Bijelom Polju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru DOO MERKATOR INTERNATIONAL, 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: saobracaj@bijelopolje.co.me

Br: 14-332/25-298/1

20.06.2025. 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 06-333/25-5610/3 od 13.06.2025.godine

Predmet: Obavještenje

Primljeno: 29.06.2025				
Org. jed.	Jec. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	125	5610	3

Poštovani,

obratili ste se ovom organu zahtjevom broj 14-332/25-298 od 18.06.2025.godine, za izdavanje saobraćajnih tehničkih uslova za građenje novog objekta namjene centralne djelatnosti na UP 87, Zona 4 koja se sastoji od kat. parcele broj 214/2 KO Bijelo Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centralne zone-izmjene i dopune" ("Sl.list Crne Gore"-opštinski propisi br.11/18), investitor doo "MERKATOR INTERNATIONAL" 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: 03-332/25-1188/2

26.06.2025. godine

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	06.07.2025			
Org. jed.	Jed. za izradu	Proj. broj	Priop.	Vrijednost
06	-332/25	5610/4		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta br. 06-333/25-5610/4 od 13.06.2025. god.

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, član 74., a rješavajući po zahtjevu DOO „Merkator intrnational“ iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. br. 214/2 KO Bijelo Polje.

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06-333/25-5610/4 od 13.06.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 214/2 KO Bijelo Polje.

Vodovodna mreža ACC Ø200mm prolazi ul Voja Lješnjaka, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 214/2 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 u zajedničkoj šahti za smještaj vodomjera. 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

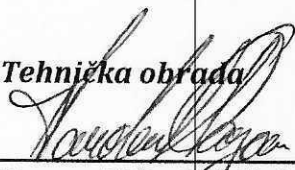
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka : 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka : 535-5787-81

Fekalna kanalizacija prolazi ulicom Voja Lješnjaka. Ukoliko tehnički nije moguće izvršiti priključenje na ovu kanalizacionu mrežu zbog visinske razlike iste i predmetne parcele 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. Projektom sekundarne kanalizacione mreže predviđena je izgradnja iste kroz predmetnu parcelu, pa kanalizacionu mrežu treba projektovati tako da se omogući priključenje planiranog objekta kada se ista izradi tj. pusti u rad. **Minimalna udaljenost objekta od planirane kanalizacione mreže mora iznositi 2.0m mjereno od osovine cjevovoda.** (Položaj planirane kanalizacije dat je na skici u prilogu).

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

Prilog: -Skica sa približnim položajem cjevovoda i
mjestom priključenja na vodovodnu mrežu
-Skica planirane sekundarne kanalizacione mreže

Tehnička obrada


Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD „BISTRICA“
Bijelo Polje

Tehnički rukovodilac,


Marko Bulatović, dipl. inž. građ.

