



**Crna Gora**  
**OPŠTINA BIJELO POLJE**  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Br. 06/2-115/2-14  
Bijelo Polje, 08.12.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu DOO "ABOUNTIR" iz Bijelog Polja, sa sjedištem u Naselju Jabučno, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju farme krava, na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.503 KO Jabučno, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG – opštinski propisi", br.15/11), a na osnovu čl. 62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 7/14) i z d a j e

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju farme krava sa pratećim sadržajima (staje, đubrišta, magacini, ambari i sl.), na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela br.503 KO Jabučno, u naselju Jabučno u opštini Bijelo Polje u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.

#### **I Opšti uslovi**

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

#### **II Postojeće stanje**

Katastarska parcela br.503 KO Jabučno ukupne površine 18495m<sup>2</sup>, upisana je u listu nepokretnosti izvod 30, broj 105-956-1-4174/2014 od 27.11.2014.godine i kopiji plana br.956-105-364/14 od 27.11.2014.godine iz kojih se vidi da su na parceli izgrađeni kao objekat br.1 porodično stambena zgrada bruto površine osnove 48m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje, kao objekat br.2 pomoćna zgrada bruto površine osnove 28m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje i objekat br.3 pomoćna zgrada bruto površine osnove 42m<sup>2</sup> spratnosti prizemlje.

#### **III Planirano stanje**



## 1. Namjena površina

Predmetna urbanistička odnosno katastarska parcela, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (scoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu.

U okviru ove namjene moguća je izgradnja:

- ekonomskih objekata u funkciji poljoprivrede, biljna i stočarska proizvodnja (voćarstvo i stočarstvo),
- poslovnih objekata u funkciji poljoprivrede,
- objekata skladištenja i prerade poljoprivrednih proizvoda, ukoliko postoje infrastrukturne pretpostavke,
- pomoćnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede i to garaža, koševa ambara, ostava, nadstrešnica i slično,
- pojedenačnih stambenih objekata,
- objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Namjena predmetnog objekta je farma krava sa pratećim sadržajima.

## 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke odnosno katastarske parcele iznosi 18495m<sup>2</sup>.

Predmetni objekat projektovati prema programskim potrebama investitora, a u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Tehnička dokumentacija treba da sadrži podatke o površini predviđenoj za korišćenje, vrstama objekata, uslovima prilaza i potrebne infrastrukture, te mjerama zaštite životne sredine na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu.

## 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke (katastarske parcele br. 503 KO Jabučno) prema pristupnom putu koji se koristi kao prilaz na parcelu.

Građevinska linija (prema pristupnom putu) je na rastojanju 5m od regulacione linije.

Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.

Objekat se postavlja tako da pravac duvanja dominantnog vjetrova treba da bude od stambenog ka farmi.

Čisti objekti (ambari, koševi, magacini, nadstrešnice i sl.) lociraju se na udaljenosti od 3m od susjedne parcele, dok se ostali objekti (staje, ispusti za stoku, đubrišta, poljski nužnici) lociraju sa međusobnim rastojanjem zavisno od organizacije, a ako se graniče sa susjednim takvim objektima onda rastojanje od susjedne parcele iznosi min.1m.



Minimalna udaljenost između stambenog objekta i objekta za smještaj stoke je 15m. Rastojanje đubrišta i poljskog nužnika od stambenog objekta i bunara je min. 20m.

#### 4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju farme sa pratećim sadržajima projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgradnju objekata uraditi u skladu sa namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

Obrada fasade kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi ili kombinovani. Rješenjem kosih krovova obezbijediti da se voda sa krova objekta. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

#### 5. Klimatske i hidrološke karakteristike

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Bjelopoljski kraj je u brdsko-planinskom dijelu Crne Gore, predstavlja kotlinu okruženu planinama što dovodi do značajnih klimatskih fenomena, kao što su temperaturna inverzija, magle, česte snježne padavine itd.

Pružanje rijeke Lim daje mogućnost prodora vjetrovima. Takođe postoji i veliki broj dana u kojima je tišina, dakle dana bez vjetra.

Prosječna količina padavina u Bijelom Polju je 940mm. Padavine su ravnomjerno raspoređene u toku godine. Najviše padavina ima u novembru, a najmanje u maju. Prosječno godišnje ima 109 kišnih, 21 sniježni, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

#### 6. Uslovi za aseizmičko projektovanje

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

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

#### 7. Zaštita od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.



U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG2, br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).

#### 8. Zaštita na radu

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG",br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektним zadatkom.

#### 9. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200, koja treba da sadrži i trasu pristupnog puta sa parcelama preko kojih prolazi.

Projektom uređenja terena jasno izdiferencirati namjensku podjelu prostora. Obradu površina izvršiti primjenom savremenih i trajanih materijala, u skladu sa važećim propisima.

#### 10. Zaštita životne sredine

Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG",br.20/07).

#### 11. Saobraćaj

Objekat se priključuje preko pristupnog puta koji ide preko parcela vlasnika, dalje preko parcele 498 KO Jabučno (koja je u vlasništvu Vlade CG-Uprave za šume) na nekategorisani put koji ima svoju parcelu br.2034 KO Cerovo.

Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.

Na parceli predvideti neophodan broj parking mesta namenjen korisnicima farme.

#### 12. Elektroenergetski uslovi – uslovi priključenja objekta na elektrodistributivnu mrežu

Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG ([http://epcg.co.me/pdf/06\\_04/TehPrep%20Prikljucenje%20NNM.pdf](http://epcg.co.me/pdf/06_04/TehPrep%20Prikljucenje%20NNM.pdf)) i to:

-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)

-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV



Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 05-5178/1 od 30.11.2011. godine u postupku izdavanja urbanističko – tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić FC Distribucija, već je neophodno da se u urbanističko – tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu.

Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog, i razradu priključaka objekata na odgovarajuću infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

### 13. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehničke uslove priključenja predmetnog objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu prema uslovima nadležnog organa za poslove vodoprivrede Opštine Bijelo Polje.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

### 14. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenje gubitka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama ( biomasa, sunce, vjetar itd.)
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijala, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

15. Projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha, projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84, i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

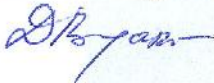
- Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji izrađen u deset primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta na osnovu kog su izdati.

**NAPOMENA:** Uz zahtjev za građevinsku dozvolu neophodno je dostaviti saglasnost vlasnika katastarske parcele 498 KO Jabučno, da dio iste možete koristiti kao pristupni put za objekat koji želite da gradite na predmetnoj parceli.

**OBRADILA,**

**Dobrila Bugarin**

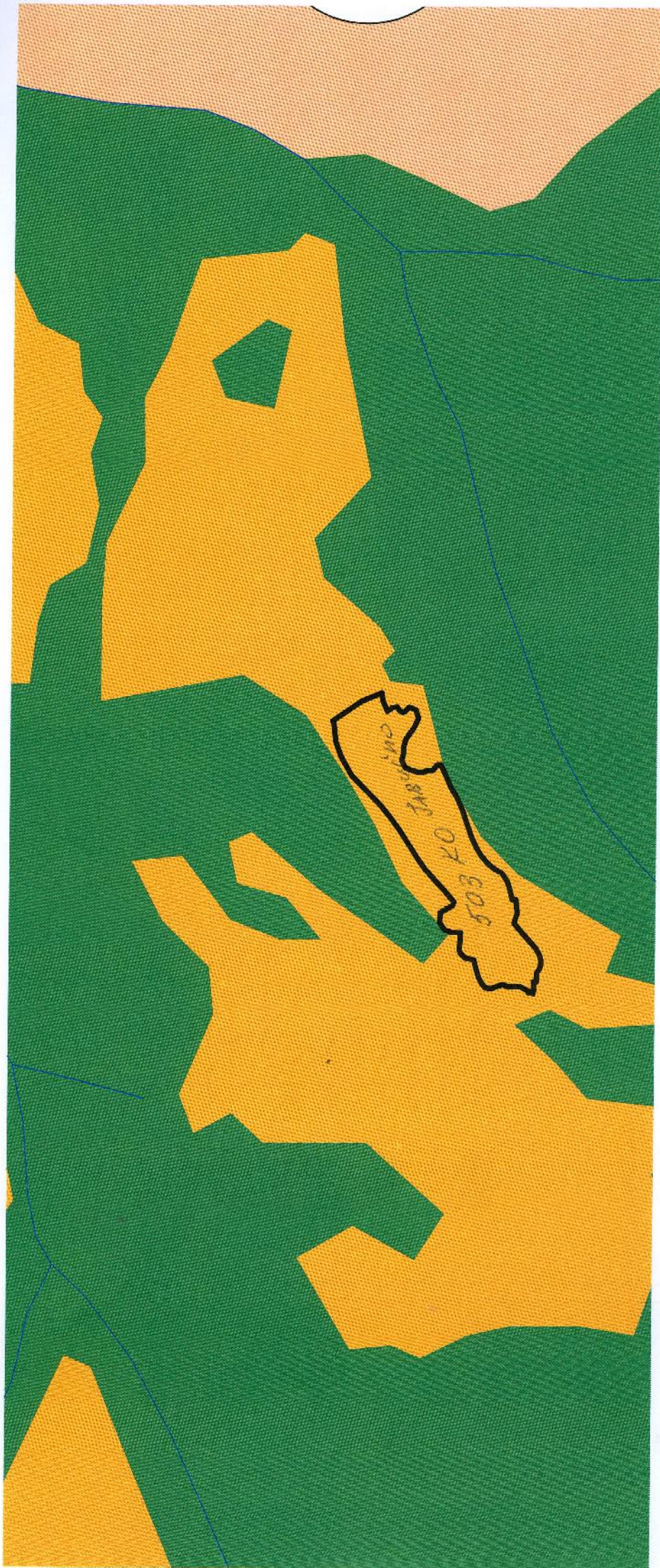


**SEKRETAR,**

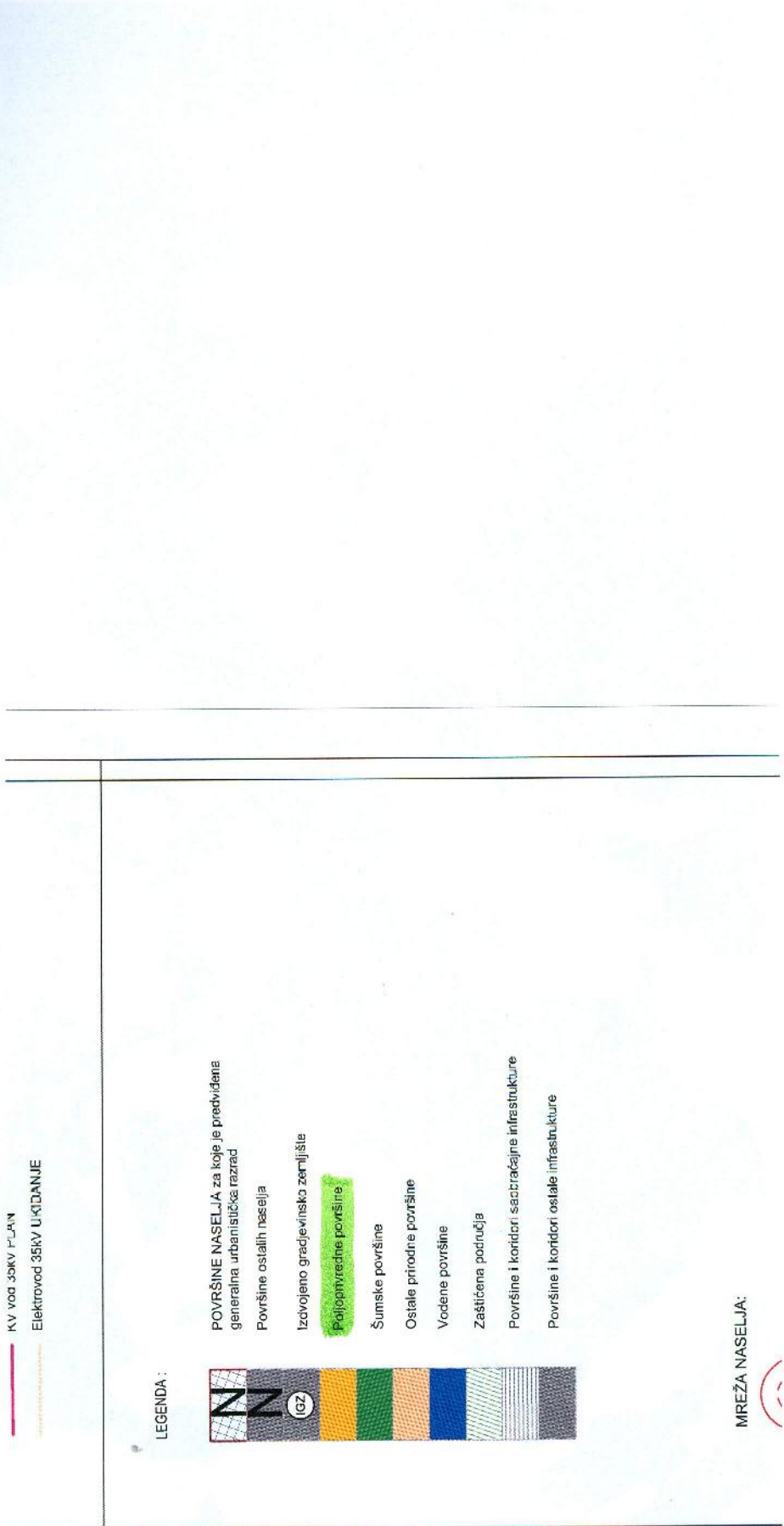
**Milanko Minić**











KV vod 35kV P-LAN  
Elektrovod 35kV UKIDANJE

LEGENDA :



POVRŠINE NASELJA za koje je predviđena  
generalna urbanistička razrada

Površine ostalih naselja

Izdvojeno građevinsko zemljište

Poljoprivredne površine

Šumske površine

Ostale prirodne površine

Vodne površine

Zaštićena područja

Površine i koridori saobraćajne infrastrukture

Površine i koridori ostale infrastrukture

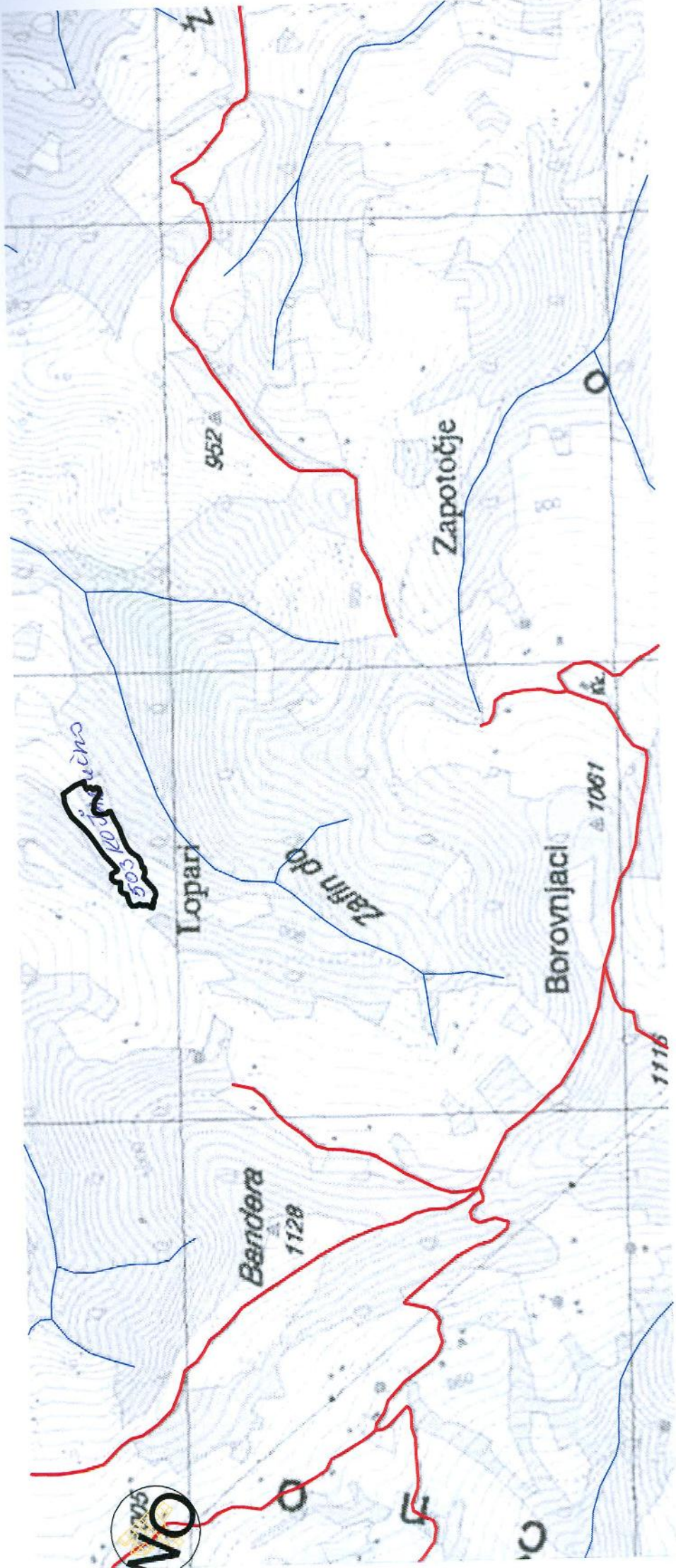
MREŽA NASELJA:



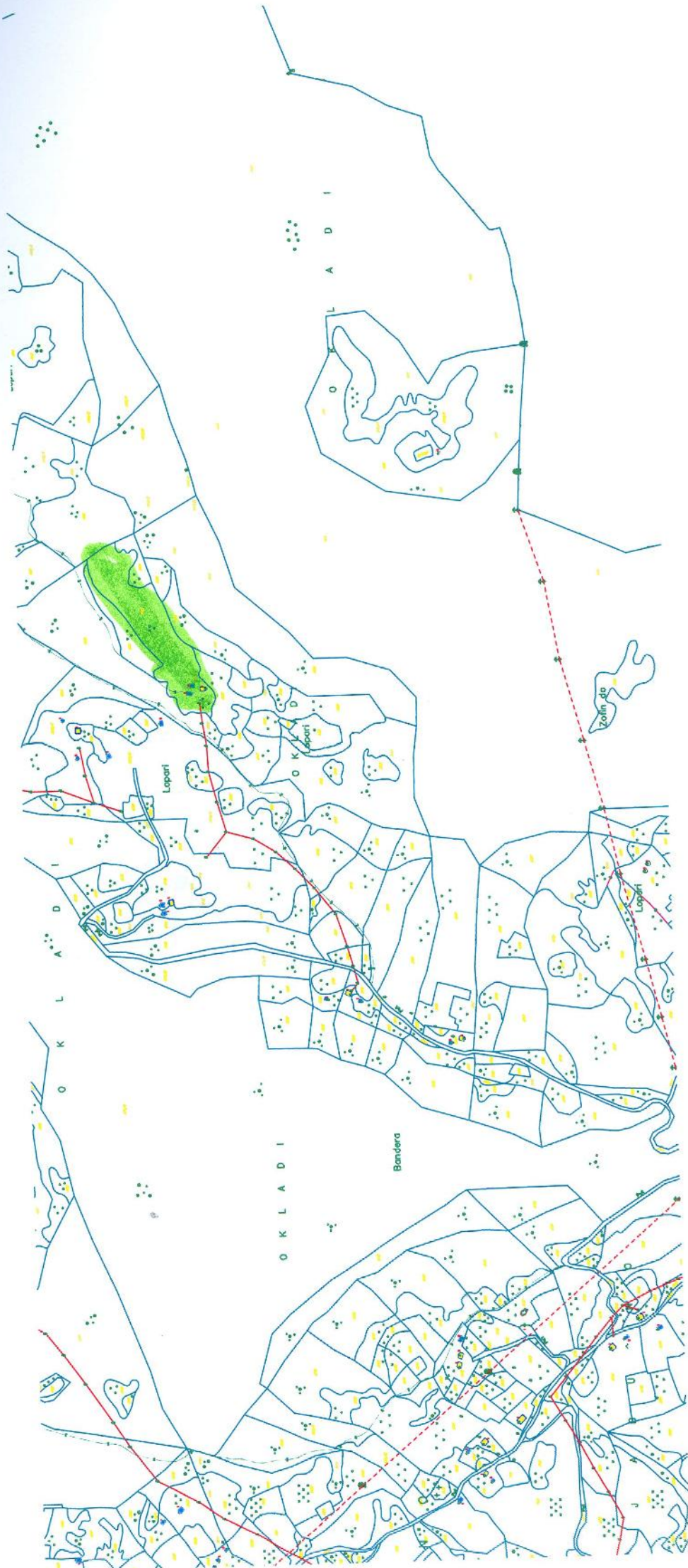








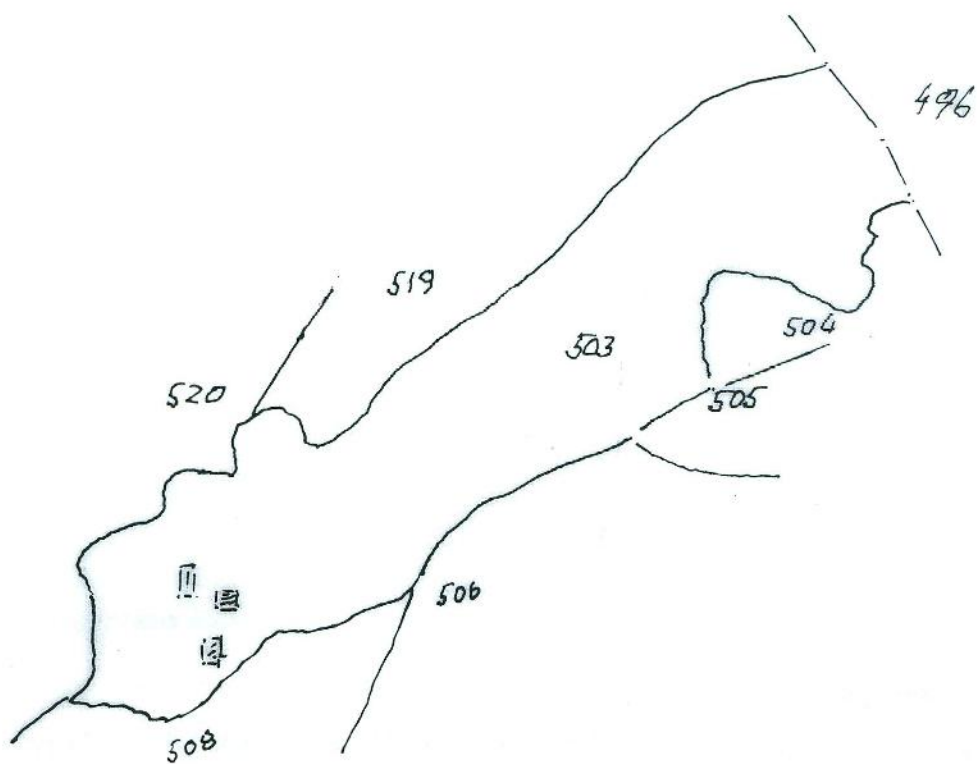






0000006

956-105-364/14  
28.11.14







ЦРНА ГОРА  
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ  
Управа за некретнине

# КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1:2500

Подручна јединица Бијело Поље

Кат.општине Јабучно

Власник-корисник 200 Абонтур



Редни број сјиска катастарских њакса

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат.приход	
				н	г	м <sup>2</sup>	Еуро	ц.
503	шор са зграда	—	Поље			48		
	шор са зграда	—	—			28		
	шор са зграда	—	—			42		
	шор са зграда	4	—	1	78	77		
	шор са зграда	—	—			500		
			УКУПНО:	1	84	95		

Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

Б. Поље 03. 11. 2014 год.

Тврди и овјерава





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA  
BIJELO POLJE

Broj: 105-956-4174/2014  
Datum: 27.11.2014  
KO: JABUČNO



Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11), postupajući po zahtjevu OPŠTINE B. POLJE BR. 06/2-115/1-14, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 30 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
503			4 16		LOPARI	Vocnjak 4. klase KUPOVINA		17877	96.54
503			4 16		LOPARI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
503		1	4 16		LOPARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		48	0.00
503		2	4 16		LOPARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		28	0.00
503		3	4 16		LOPARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		42	0.00
								18495	96.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002888211	DOO ABOUNTIR ULJOVANA TOMAŠEVIĆA -P.C.G-9 BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
503		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	950	P 48	/
503		1	Stambeni prostor KUPOVINA 2	1	P 40	Svojina DOO ABOUNTIR 0000002888211 ULJOVANA TOMAŠEVIĆA -P.C.G-9 BAR Bar
503		2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	28	Svojina DOO ABOUNTIR 0000002888211 ULJOVANA TOMAŠEVIĆA -P.C.G-9 BAR Bar
503		3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	42	Svojina DOO ABOUNTIR 0000002888211 ULJOVANA TOMAŠEVIĆA -P.C.G-9 BAR Bar

Ne postoje tereti i ograničenja.

