



CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
Sekretarijat za uređenje  
prostora i održivi razvoj  
Br.06/2-44/14-06/5-183/1-14  
Bijelo Polje, 08.08.2014.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Doo."Farma-Franca", koga zastupa izvršni direktor Terzić Sibirjak iz Bijelog Polja od 09.06.2014.godine, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poljoprivrednog objekta-farma za tov junadi, na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarskih parcela br.700, 701 i 702 KO Gubavač u Gubavču, Opština Bijelo Polje, shodno čl.23. Odluke 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, 35/13 i 39/13), Odluke o donošenju PUP BP-a („Sl.list CG-opštinski propisi“br.7/14), i z d a j e:

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

Radi izgradnje poljoprivrednog objekta-farme za tov junadi sa pratećim sadržajima(silaža i bazen za osoku)na urbanističkoj parceli nastaloj od katastarskih parcela br.700, 701 i 702, upisane u listu nepokretnosti br.106 i 270 KO Gubavač u Gubavču, shodno urbanističkim parametrima za izgradnju na poljoprivrednom zemljištu PUP-a Bijelo Polje("Sl.list Crne Gore-opštinski propisi"br.7/14).

#### 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 Urbanistička parcela-katastarska parcela

Lokaciju čini urbanistička parcela nastala od katastarskih parcela br.700, 701 i 702 KO Gubavač u Gubavču.

#### III Planirano stanje

##### 1.Namjena površina

Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela, nalazi se u zoni planiranoj za poljoprivredne namjene. Stranka je u zahtjevu tražila izgradnju





farme za tov junadi gabarita(12,0mx60,0m), P=720,0m<sup>2</sup>, spratnosti prizemni(Pr+0), sa pratećim sadržajima.  
Namjena predmetnog objekta je poljoprivredni.

## 2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 11.375,0 m<sup>2</sup>.

## 3. Regulacija

Regulaciona linija poklapa se sa granicom urbanističke parcele, a građevinska linija od ivice lokalnog puta Bijelo Polje-Bistrica, je na rastojanju min.50,0m, odnosno prema saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije br.14/16-59 od 06.08.2014.godine koji je izdao Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje, koji čine sastavni dio ovih UTU.  
Minimalna udaljenost od susjedne parcele je 2,50m uz uslov da objekti moraju međusobno biti udaljeni min. 5,0m, udaljenost od zone naseljenosti iznosi 500,0m, ako se radi o uzgoju kapaciteta preko 50 grla stoke, peradi i krznaša ili na bližoj udaljenosti uz obavezu izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Elaborat procjene uticaja izgradnje objekata farme za tov junadi na životnu sredinu (kapaciteta do 240 grla), koji je uradilo Doo."MEDIX"iz Podgorice, a na koji je dalo saglasnost Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora Podgorica br.04-2705/06-2, od 19.07.2006.godine, čini sastavni dio ovih UTU.  
Maksimalna kota poda prizemlja može biti do 0,90m od kote pristupne saobraćajnice.

## 4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju farme za tov junadi izvesti u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.  
Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnih objekata 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 obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. 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 sniježnih, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

#### 6. Uslovi za seizmičko 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 CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

#### 8. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji.

Prema putu ograđivanje nije dozvoljeno, dok se ograđivanje bočnih strana i zadnje strane može vršiti transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

#### 9. Saobraćaj

Objekat se priključuje, na lokalni put Bijelo Polje prema saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj opštine Bijelo Polje, br.14/6-59, od 06.08.2014.godine.

Parkiranje je planirano u okviru urbanističke parcele.

Broj parking mjesta obezbjediti po normativu do 70m<sup>2</sup>/1 PM, plus 1PM za dostavno vozilo.

#### 10. 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/Teh.Prej.20\\_prikljucenje%20NNM.pdf](http://epcg.co.me/pdf/06_04/Teh.Prej.20_prikljucenje%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 Podgorica, 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.

11. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu  
Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu prema uslovima JP.Vodovod”Bistrica”-Bijelo Polje, br.351, od 07.08.2014.godine.  
Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

## 12. 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 materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije

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 uraditi 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 i 39/13 ).

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

Glavni revidovani projekat, izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko-tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

Napomena: Kako se planira da budući objekat zahvati i dio katastarske parcele br.702, posjedovni list br.270 KO Gubavač upisana na fizičko lice Franca H. Seada (a ne u sklopu DOO:Farma-Franca") to se građevinska dozvola ne može izdati na ime firme dok se ne riješe imovinsko-pravni odnosi.

OBRADIO  
Feriz Bahović

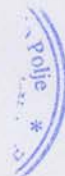
*Feriz Bahović*

SEKRETAR

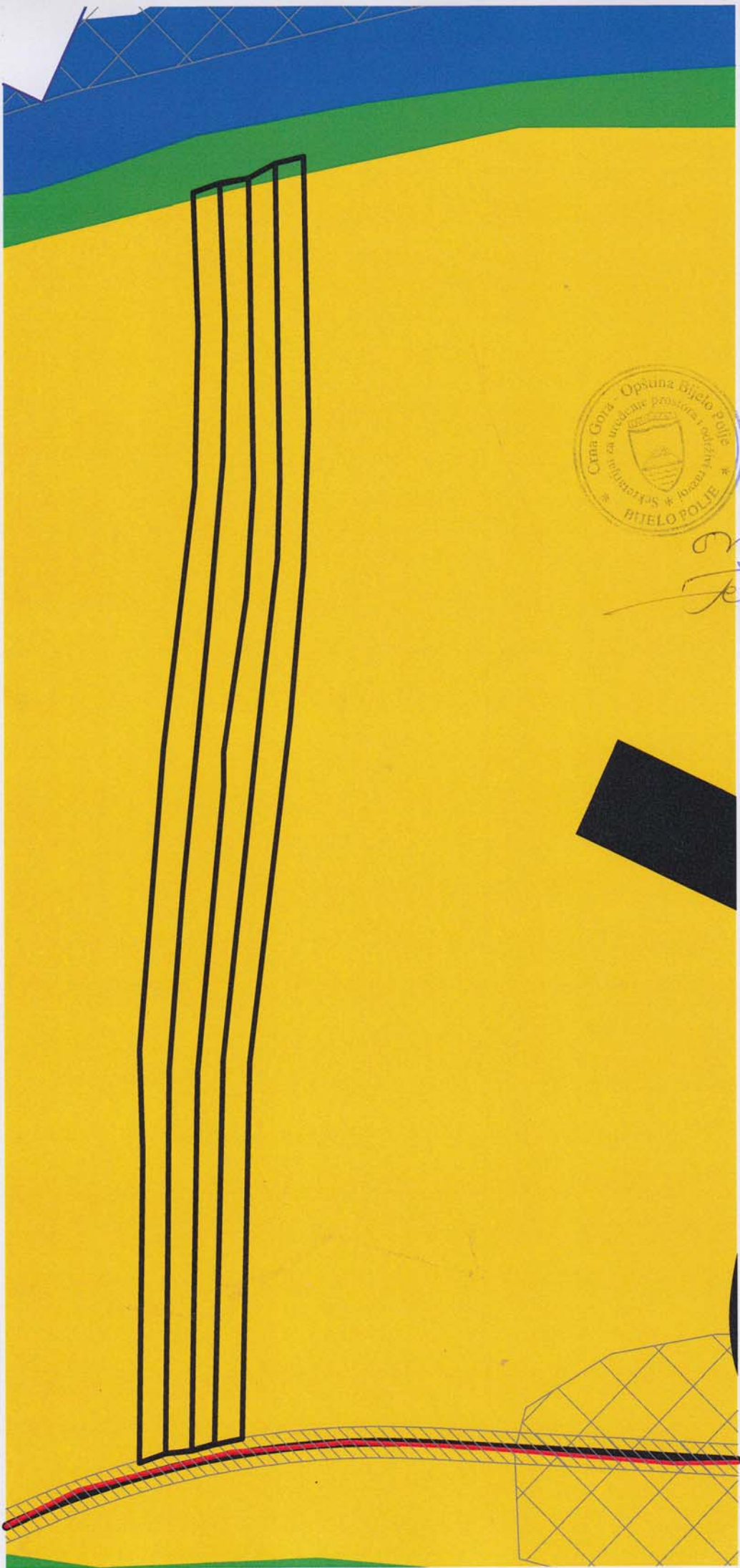
Milanko Minić



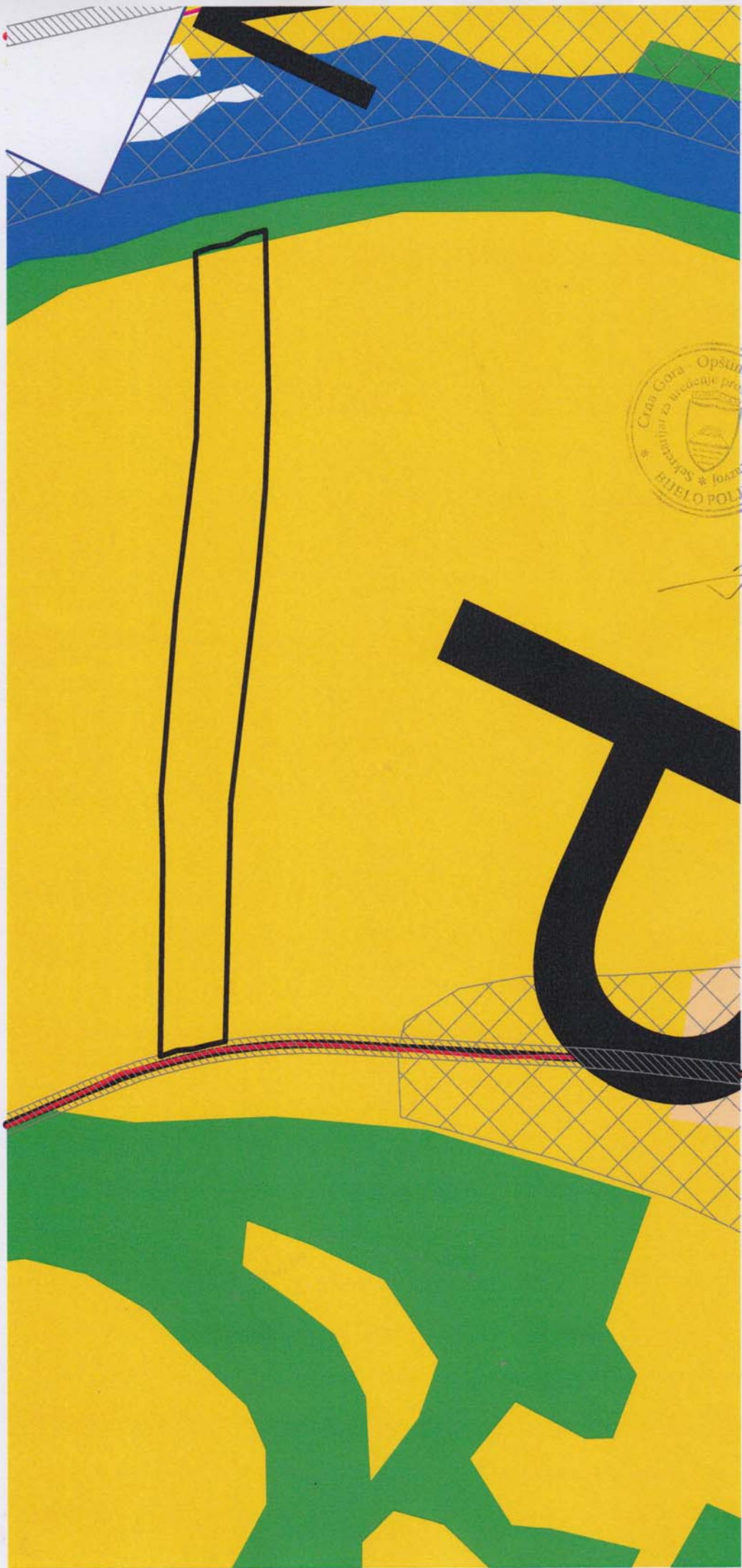
*Milanko Minić*







DR. J. GRANA  
F. K. K. K. K.



OVJERAVA

*[Handwritten signature]*