

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosilac projekta: Mesopromet.d.o.o.

<i>Ime i prezime odgovornog lica:</i>	Sead Franca
<i>Kontakt osoba</i>	Sead Franca
<i>Telefon</i>	050478488
<i>Email</i>	pposlovi@gmail.com
<i>Adresa</i>	UL. SVETOG PETRA CETINJSKOG BB, BIJELO POLJE

Glavni podaci o projektu

Pun naziv projekta: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT (P+0)

<i>Lokacija:</i>	KATASTARSKA PARCELA BROJ 704 i 705/1 KO GUBAVAČ, U ZAHVATU PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE BIJELO POLJE
------------------	---

2. OPIS LOKACIJE

Planirani projekat se nalazi u katastarskim parcelama 704 i 705/1, KO Gubavač, opština Bijelo Polje. Lokacija je smještena u selu Gubavač, desna obala Lima. Putna veza koja vodi do parcele je u bliskoj vezi sa lokalnim putem Loznica - Rasovo - Njegnjevo - Gubavač.

Parcele se nalaze sjeveroistočno od centra Gubavača (selom), u mješovitom ruralno-stambenom području, gdje su susjedne parcele pretežno poljoprivrednog karaktera i pojedinske stambene kuće. Pristup je moguć lokalnim putem koji se povezuje sa asfaltiranim ili u fazi asfaltiranja putnim pravcima Gubavač–Bistrica i Loznice–Gubavač.



Karta 1: Položaj predmetne lokacije, Bijelo Polje

U listu nepokretnosti 420 - prepis KO Gubavač, katastarska parcela br. 704 KO Gubavač, upisana je kao njiva 3. klase površine 6613m².

U listu nepokretnosti 153 - prepis KO Gubavač, katastarska parcela br. 705/1 KO Gubavač, upisana je kao njiva 3. klase površine 5763m².

Projektom je predviđeno da se isti realizuje u dvije faze. Faza 1 je izgradnja objekta br.1 označen u projektu, dok se kroz fazu 2 projektovano da se izgrade preostala 2 objekta, objekta 2 i 3.

Na parceli je planirana izgradnja tri ista poljoprivredna objekta, čija je funkcija farma za tov pilića. Objekat je spratnosti Pr+0, u funkciji poljoprivrede. Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima, računati su u odnosu na površinu katastarskih parcela br. 704 (6613m²) i 705/1 (5763m²).



Slika 1: Trenutni izgled lokacije



Slika 2: Trenutni izgled lokacije

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Na parceli je planirana izgradnja tri ista poljoprivredna objekta, čija je funkcija farma za tov pilića. Objekat je spratnosti Pr+0, u funkciji poljoprivrede. Svi koeficijenti dati urbanističko tehničkim uslovima, računati su u odnosu na površinu katastarskih parcela br. 704 (6613m²) I 705/1 (5763m²).

Bruto površina projektovanog objekata u osnovi PRIZEMLJA iznosi **P=989.45m²**, je po jednom objektu što ukupno čini bruto građevinsku površinu **P=2 968.35m²**.

Za obračun indeksa zauzetosti računata je osnova prizemlja, što čini indeks zauzetosti od 0.24 što je manje od dozvoljenog indeksa zauzetosti od 0.4.

Objekat je spratnosti P+0, ukupna bruto građevinska površina projektovanog objekata je **2 968.36m²**, što čini indeks izgrađenosti od 0.24 što je manje od dozvoljenog indeksa izgrađenosti od 0.80.

Neto površina projektovanog objekta P+0 iznosi **P=973,55m²**, što je ukupno za 3 objekta **P=2 920,65m²**.

Zadate građevinske linije koje su date urbanističko tehničkim uslovima su ispoštovane tako da je objekat lociran unutar ili do zadatih građevinskih linija. Ukupna visina projektovanog tipskog objekta od kote konačno zaravnatog terena do najvisočije tačke objekta je **5.41 m**.

Parkiranje vozila predviđeno je u okviru lokacije, 5 parking mjesta, od čega je 2 za teretna vozila I 3 za mala vozila - putnička.

Ostvareno je 52% zelenila parcele, ukupno 6.550,00m².

U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao jedna konstruktivna cjelina koja svojom formom i funkcionalnošću daju specifičnu kompoziciju i funkcionalno rješenje samog objekta, a samim tim i naglašava arhitektonsko rješenje samog objekta. Objekat teži da ne optereti ,ali svakako da do kraja definiše prostor, na način na koji prethodno izgrađena struktura u okruženju to zahtijeva.

Objekat je projektovan da zadovolji sve potrebe poljoprivrednog objekta za tov pilića, kao i arhitektonsko oblikovanje, prostornu organizaciju kao i samo vizuelnu definiciju objekta. Prilaz predmetnoj parceli i objektu je sa istočne strane.

FUNKCIJA

Poljoprivredni objekat - FARMA

Prizemlje tipskog objekta

Površina prostorije 1	44.52m ²
Površina prostorije 2	929.03m ²
Ukupna NETO površina tipskog objekta	973.55m ²
Ukupna BRUTO površina tipskog objekta	989.45m ²



Slika br.3: Planirani izgled projekta

Konstrukcija i materijali

Konstruktivna koncepcija objekta bazirana je na armiranobetonskim stopama i gredama, na koje se oslanjaju metalni stubovi čija je dimenzija 100x150mm. Svi spoljasnji zidovi su debljine 8cm izrađeni od sendvič panela. Na fasadnim zidovima predviđeni su otvori za ventilaciju prostora.

Objekat se sastoji od 2 dijela i to predprostor za uzgoj pilića, i predprostor koji ima tehničke karakteristike.

Materijalizacija zidova ispune u objektu je sljedeća:

- Zidovi fasadne ispune su debljine 8cm od sendvič panela u bijeloj boji.
- Uređenje saobraćajnice dvorišta predviđeno je od tampona - frakcija od 0-64mm.
- Ograđivanje parcele nije predviđeno jer planom nije dozvoljeno ograđivanje poljoprivrednog zemljišta, eventualno zelenom ogradom - zelenim biljem koje formira živu ogradu.
- Unutrašnji pregradni zid radi se takođe su od sendvič panela debljine 8cm u nijansama bijele boje.
- 3D vizualizacija objekata je prilagođena namjeni koja je u funkciji poljoprivrednog objekta.
- Da bi se postigla sama vizuelna umjetnost arhitektonskog oblikovanja i ukomponovala kompletna 3D vizualizacija svi detalji na fasadi kao i materijali su projektovani da zadovolje sve standarde i normative za ovu vrstu objekata. Osnovni projektovani krov je dvovodni nagiba 140 bijele boje kao i fasadni paneli. Spoljna stolarija je od crne bravarije u antarcit boji, sa dvokrilnim ramovima.

Finalna obrada podova u objektu je sljedeća: Podovi u objektu su od betona;

Finalna obrada zidova i plafona u objektu je sljedeća:

- Sendvič paneli

Vertikalni oluci su pravougaonog ili okruglog presjeka 12/12cm/ Ø120, izrađeni od pocinčanog lima d=0,55mm, kao i svi opšivi na objektu. Svi vertikalni oluci koji su projektovani na objektu su ugrađeni u termofasadu objekta kako nebi remetili vizuelnu koncepciju objekta.

Uređenje terena

Predviđeno je uređenje cjelokupnog okoliša oko objekta u okviru parcele. Sve pješačke površine, pristupi oko ulaza će se nasuti tamponom dimenzije od 0-64mm; dok će slobodne površine uz ulazni put biti ozelenjene niskim zelenilom (autohtonim). Prostor namijenjen zelenoj površini u

potpunosti će se horikulturno obraditi na način prilagođavanja autohtonom ambijentu i ostvarivanja što kvalitetnijeg zelenog prilagođenog prostora.

Instalacije

Predviđeno je da objekat bude opskrbljen sa svim potrebnim instalacijama, kao što su vodovod i električna.

KANALIZACIJA

Način priključka na odvodnju oborinske vode planirano je da se slobodno izlijeva na zelenu površinu, dok se tečni i čvrsti stajnjak skladište u betonskom prostoru za tu vrstu otpada.

VODOVOD

Spoj na vodovodnu mrežu definisan je uslovima koji su propisani od strane javnog preduzeća.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Priključak novih objekata na niskonaponsku mrežu potrebno je projektovati shodno uslovima tj. Tehničkim preporukama koje izdaje EPCG.

ODLAGANJE SMEĆA

Prostor za odlaganje smeća riješen je neposredno uz pojedine ulaze, te je omogućen nesmetan pristup specijalnom vozilu Čistoće.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja razmatrane su u odnosu na karakteristike lokacije i planiranog projekta – **poljoprivrednog objekta spratnosti P+0** na katastarskim parcelama **br. 704 i 705/1, KO Gubavač**, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.

Veličina i prostor na koji projekat ima uticaj

- Projekat je **lokalnog karaktera**, a realizuje se na jasno definisanim parcelama u ruralnom području naselja Gubavač, **istočno od rijeke Lim**, na blagom nagibu terena, **sjeveroistočno od centra naselja**.
- Uticaj projekta ograničen je na neposredno okruženje lokacije i ne obuhvata širi prostor.
- S obzirom na **namjenu objekta (poljoprivredna proizvodnja i skladištenje)**, broj ljudi koji bi mogao biti pogođen uticajima je vrlo mali, i odnosi se isključivo na korisnike objekta i eventualne susjedne domaćinstva.

Priroda uticaja (vazduh, voda, zemljište, biološka raznolikost)

Zagađenje vazduha:

- Tokom faze izgradnje moguća je privremena emisija prašine i izduvnih gasova od građevinske mehanizacije i transporta materijala.
- U fazi korišćenja, budući da je riječ o poljoprivrednom objektu bez intenzivnog saobraćaja i bez procesa koji emituju štetne gasove, **nema značajnih emisija u vazduh**.

Vode:

- U neposrednom okruženju nema kanalizacione mreže, pa se predviđa **individualni sistem odvođenja otpadnih voda** putem vodonepropusne septičke jame.
- Uz pravilno projektovanje i redovno pražnjenje, **ne očekuje se negativan uticaj na podzemne i površinske vode**.
- U fazi građenja, minimalan rizik od curenja goriva ili ulja sprečava se standardnim mjerama zaštite i pravilnim rukovanjem mašinama.

Zemljište:

- Tokom radova biće privremeno zahvaćen površinski sloj zemljišta, ali **bez trajnog gubitka poljoprivredne funkcije**.
- Nakon izgradnje, zemljište će biti stabilizovano i uređeno, uz obezbjeđenje pristupnih površina i drenaže terena.

Biološka raznolikost:

- Na lokaciji i u njenom okruženju **nema evidentiranih zaštićenih biljnih ili životinjskih vrsta**.
- Uklanjanje niskog rastinja ne utiče značajno na lokalne ekosisteme.
- Područje se ne nalazi u blizini zaštićenih prirodnih dobara niti ekološki osjetljivih zona.

Jačina i složenost uticaja

- Uticaji su **malog intenziteta i jednostavne prirode**, uglavnom ograničeni na fazu građenja.
- Tokom eksploatacije, objekat ne generiše značajne pritiske na životnu sredinu.

Vjerovatnoća uticaja

- U fazi izgradnje vjerovatnoća uticaja je **srednja**, ali privremena i kontrolisana (buka, prašina, građevinski otpad).
- U fazi korišćenja, uticaji su **minimalni** i u granicama uobičajenih poljoprivrednih aktivnosti.

Kumulativni uticaji sa postojećim projektima

- Na širem području ne postoje projekti koji bi mogli stvoriti **kumulativne uticaje**.
- Objekat se funkcionalno uklapa u postojeće poljoprivredno i stambeno okruženje.

Prekogranična priroda uticaja

- Zbog male veličine i lokalnog značaja projekta, **isključena je mogućnost prekograničnih uticaja**.

Mogućnost smanjivanja uticaja

- Projektom su predviđene tehničke i organizacione mjere zaštite:
 - pravilno upravljanje građevinskim otpadom,
 - stabilizacija i uređenje terena,

- izgradnja vodonepropusne septičke jame,
 - kontrola prašine i buke tokom radova,
 - sadnja niskog zelenila u okviru parcele.
- Primjenom ovih mjera, svi potencijalni uticaji mogu biti **svedeni na prihvatljiv nivo ili potpuno eliminisani.**

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Analizom planiranih aktivnosti u fazi izgradnje i eksploatacije poljoprivrednog objekta – farme za tov pilića, na katastarskim parcelama br. **704 i 705/1 KO Gubavač**, u okviru opštine **Bijelo Polje**, identifikovani su mogući značajni uticaji na životnu sredinu. Projekat obuhvata izgradnju tri ista objekta spratnosti **P+0**, bruto površine po objektu **989,45 m²**, koji će služiti za tov pilića. Objekti su planirani u ruralnom području sa pretežno poljoprivrednim parcelama i manjim stambenim jedinicama u okruženju.

Mogući značajni uticaji u fazi izgradnje objekata

Zagađenje vazduha

- Očekuje se privremeno povećanje emisije prašine i izduvnih gasova tokom pripremnih i građevinskih radova (iskopi, transport materijala, rad mehanizacije).
- Ovi uticaji su privremeni i lokalnog karaktera, a mogu se ublažiti redovnim zalivanjem površina, održavanjem vozila i planiranjem radova u periodima nižih temperatura i manjih vjetrova.

Zagađenje zemljišta i voda

- Tokom građevinskih radova postoji mogućnost prosipanja goriva, ulja i drugih tečnosti koje se koriste u mehanizaciji.
- Rizik je minimalan i može se spriječiti kontrolom istakanja, postavljanjem zaštitnih podloga i organizovanim skladištenjem otpada i materijala.
- Kanalizacioni sistem nije dostupan, te je planirana **individualna septička bio jama** koja sprječava direktno zagađenje tla i podzemnih voda.

Buka i vibracije

- Buka potiče isključivo od građevinskih mašina i vozila.
- Uticaj je privremen i ne prelazi granične vrijednosti za ruralna područja.

Uklanjanje vegetacije i gubitak staništa

- U okviru pripreme terena može doći do uklanjanja niskog rastinja i korova, bez značajnog uticaja na biološku raznolikost.
- Na lokaciji nema zaštićenih biljnih ili životinjskih vrsta niti osjetljivih ekosistema.

Otpad

- U fazi građenja biće generisan građevinski otpad: zemlja, šut, ambalažni materijali.
- Otpad će se privremeno odlagati u posebno predviđenom prostoru, a zatim odvoziti putem ovlašćenog operatera.

Erozija i površinsko oticanje

- S obzirom na konfiguraciju terena i planirano uređenje (tampon slojevi i ozelenjavanje), mogućnost erozije i nekontrolisanog oticanja voda je minimalna.

Mogući značajni uticaji u fazi funkcionisanja objekata

Upravljanje otpadnim vodama

- Objekti će koristiti **zasebne septičke bio jame** za odvodnju sanitarnih voda.
- Redovno pražnjenje i održavanje sistema obezbjeđuje da ne dođe do zagađenja podzemnih i površinskih voda.

Proizvodnja i odlaganje otpada

- U toku eksploatacije nastajaće **organski otpad (stajnjak, piljevina, ostatci hrane)** koji će se sakupljati i privremeno skladištiti u betonskom prostoru predviđenom za tu namjenu.
- Komunalni otpad (ambalaža, higijenski otpad) biće odvožen putem **Javnog komunalnog preduzeća**.
- Svi postupci su usklađeni sa važećim pravilnicima o upravljanju otpadom iz poljoprivredne proizvodnje.

Korišćenje vode i energije

- Potrošnja vode ograničena je na potrebe napajanja i higijene u objektu.
- Predviđene su **energetski efikasne instalacije i LED rasvjeta**, što smanjuje ukupnu potrošnju električne energije.

Saobraćaj i buka

- Saobraćaj se odnosi isključivo na dostavu hrane i odvoz proizvoda i otpada, manjeg intenziteta i bez značajnog povećanja buke.
- Pristup je omogućen putem postojećeg lokalnog puta **Loznice–Rasovo–Njegnjevo–Gubavač**.

Uticaj na pejzaž

- Objekti su niske spratnosti (P+0), jednostavnog volumena i svijetle boje fasade, te se vizuelno uklapaju u ruralni ambijent i okolno poljoprivredno zemljište.
- Projektovano zelenilo (oko 52% ukupne površine) dodatno doprinosi očuvanju pejzažnog karaktera prostora.

Održavanje objekta

- Tokom redovnog održavanja mogu se koristiti sredstva za dezinfekciju i čišćenje, ali uz poštovanje propisanih mjera, bez negativnog uticaja na okolinu.

Svi identifikovani uticaji su **ograničenog dometa, kratkotrajnog trajanja i niskog intenziteta**. Primjenom predviđenih **tehničkih i organizacionih mjera zaštite**, projekat farme za tov pilića ne predstavlja rizik po životnu sredinu i u potpunosti je usklađen sa prostorno-planskim dokumentima i važećim ekološkim standardima.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

S obzirom na prirodu planiranog objekta — **poljoprivredne namjene, manje površine i spratnosti P+0**, te činjenicu da se lokacija nalazi **u okviru katastarskih parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač**, u zoni **prostorno-urbanističkog plana opštine Bijelo Polje**, predložene su sljedeće mjere za očuvanje kvaliteta životne sredine tokom svih faza realizacije projekta.

1. Mjere zaštite u toku izgradnje objekta

- **Ograničenje zone radova** – svi građevinski radovi sprovodiće se isključivo unutar granica katastarskih parcela 704 i 705/1, bez zauzimanja susjednih površina ili poljoprivrednog zemljišta izvan obuhvata.
- **Zaštita zemljišta i voda** – zabranjeno je ispuštanje građevinskog materijala, goriva, ulja i betonskog šuta na tlo. Privremeni otpad i materijali skladištiće se na vodonepropusnoj podlozi.
- **Uklanjanje i čuvanje humusnog sloja** – plodni sloj zemljišta biće pažljivo uklonjen i privremeno deponovan, a potom iskorišćen za **rekultivaciju i ozelenjavanje prostora** oko objekta.
- **Smanjenje emisije prašine i gasova** – u sušnim danima predviđeno je **orošavanje gradilišta** i prekrivanje rastresitih materijala; mašine će biti tehnički ispravne.
- **Ublažavanje buke** – radovi će se izvoditi **u dozvoljenim dnevnim terminima**, uz upotrebu savremene mehanizacije sa smanjenim nivoom buke.
- **Upravljanje građevinskim otpadom** – selektivno sakupljanje i odvoz otpada na **ovlašćenu deponiju** u skladu sa lokalnim propisima.
- **Obuka izvođača radova** – svi radnici biće upoznati sa mjerama zaštite životne sredine i pravilnim postupanjem u slučaju eventualnih akcidenata.

2. Mjere zaštite u fazi korišćenja objekta

- **Upravljanje otpadnim vodama**
 - Objekat će koristiti **biološku septičku jamu**, s obzirom da u zoni nije izgrađen kanalizacioni sistem.
 - Sistem se mora redovno održavati i prazniti, uz zabranu ispuštanja neprečišćenih voda u tlo ili obližnje kanale.

- **Upravljanje komunalnim i poljoprivrednim otpadom**
 - Obezbijediti **posebne posude** za selekciju otpada (organski, plastika, staklo, papir).
 - Organski otpad iz poljoprivredne proizvodnje sakupljati i odlagati prema propisima o upravljanju biootpadom.
 - Zabranjeno je spaljivanje i nepropisno odlaganje otpada.
- **Zaštita kvaliteta vazduha**
 - Sva poljoprivredna mehanizacija mora biti tehnički ispravna; goriva i ulja skladištiti u zatvorenim, obezbijeđenim posudama.
 - Upotreba hemikalija (npr. pesticida, dezinfekcionih sredstava) mora biti u skladu sa uputstvima i zaštitnim mjerama.
- **Kontrola buke**
 - U fazi eksploatacije objekta ne očekuje se povećan nivo buke; eventualna mehanizacija koristiće se u dnevnim terminima.
- **Održavanje zelenih površina**
 - Predviđena je **sadnja autohtonih biljnih vrsta** oko objekta radi stabilizacije tla i očuvanja pejzaža.
 - Površine će se redovno održavati, zalivati i orezivati.
- **Racionalno korišćenje resursa**
 - Planirana je **štedljiva upotreba vode i električne energije**, uz mogućnost primjene LED rasvjete i ekonomičnih slavina.
 - Preporučuje se razmatranje instalacije **malih solarnih sistema** za pomoćno napajanje, gdje je to tehnički izvodljivo.

3. Mjere zaštite u slučaju akcidentnih situacija

- **Plan hitne intervencije** – potrebno je izraditi plan postupanja u slučaju prosipanja goriva, ulja ili hemikalija, sa jasno definisanim kontaktima (ekološka inspekcija, vatrogasci, komunalne službe).
- **Opremljenost objekta** – obezbijediti sredstva za brzo reagovanje (apsorpciono sredstvo – pijesak, zeolit, zaštitnu opremu, PP aparate).

- **Postupanje u slučaju izlivanja ili požara** – prekinuti izvor curenja, spriječiti širenje, obavijestiti nadležne organe, a kontaminirani materijal zbrinuti prema propisima.
- **Preventivne kontrole** – redovno provjeravati tehničku ispravnost opreme i sistema, naročito onih koji sadrže goriva ili hemikalije.

Zaključak:

Primjenom svih navedenih mjera zaštite, planirani **poljoprivredni objekat spratnosti P+0** neće izazvati značajne ili trajne negativne uticaje po životnu sredinu. Svi potencijalni uticaji su **lokalnog karaktera, kontrolisani i reverzibilni**, a projekat je u skladu sa važećim zakonskim propisima iz oblasti zaštite životne sredine, voda, vazduha i otpada.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izgradnje poljoprivrednog objekta, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjeva za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sljedeća:

Zakonska regulativa:

- ***Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata*** – objavljen u “Sl. list CG” br. 19/2025
- ***Zakon o životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19
- ***Zakon o zaštiti prirode*** – “Sl. list CG” br. 54/16, uz izmjene iz 18/19 i 84/24
- ***Zakon o vodama*** – “Sl. list CG” br. 27/07, i dopune br. 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17
- ***Zakon o zaštiti vazduha*** – “Sl. list CG” br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19 i 84/24
- ***Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini*** – “Sl. list CG” br. 28/11, 01/14 i 02/18
- ***Zakon o upravljanju otpadom*** – “Sl. list CG” br. 34/24 i 92/24
- ***Zakon o komunalnim djelatnostima*** – “Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24

Pravilnici i uredbe

- ***Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije za elaborat procjene*** – “Sl. list CG” br. 19/19
- ***Pravilnik o graničnim vrijednostima buke...*** – “Sl. list CG” br. 60/11
- ***Pravilnik o načinu praćenja kvaliteta vazduha*** – “Sl. list CG” br. 21/11 i 32/16
- ***Uredba o graničnim vrijednostima emisija iz stacionarnih izvora*** – “Sl. list CG” br. 10/11
- ***Pravilnik o dozvoljenim količinama štetnih materija u zemljištu*** – “Sl. list RCG” br. 18/97
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa površinskih voda*** – “Sl. list CG” br. 25/19
- ***Pravilnik o utvrđivanju statusa podzemnih voda*** – “Sl. list CG” br. 52/19
- ***Pravilnik o klasifikaciji i katalogu otpada*** – “Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16
- ***Uredba o skladištenju otpada*** – “Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15

Planska dokumentacija i drugi izvori podataka:

- Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju: <http://www.seismo.co.me/questions/12.htm>
- Strateški plan razvoja opštine Bijelo Polje 2022-2026.godine; Opština Bijelo Polje; 2022.
- Lokalni akcioni plan zaštite biodiverziteta Bijelog Polja 2018 – 2022; Nacrt, Opština Bijelo Polje
- Lokalni plan zaštite životne sredine Bijelog Polja 2020.-2024. Opština Bijelo Polje, Sekretarijat za ruralni i održivi razvoj, 2019.
- www.googleearth.com

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA OPŠTINA BIJELO POLJE Broj:06/5-332/25-82/5-36 Bijelo Polje, 10. 3. 2025.godine	 OPŠTINA BIJELO POLJE
2	Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje , na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl.list CG", br.012/24, 073/24, 128/24), i podnijetog zahtjeva DOO „MESOPROMET“ izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju ekonomskog objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji koju čine katastarske parcele br.704 i 705/1 KO Gubavač, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG-opštinski propisi", br.7/14, „Službeni list CG“, br.96/22).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	DOO „MESOPROMET“
6	POSTOJEĆE STANJE Katastarska evidencija: U posjedovnom listu 420 – prepis KO Gubavač katastarska parcela br.704 evidentirana je kao njiva 3. klase. U posjedovnom listu 153 – izvod KO Gubavač katastarska parcela br. 705/1 evidentirana je kao njiva 3. klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Predmetna lokacija, nalazi se u zoni planiranoj za izgradnju izvan građevinskog područja u ruralnim (seoskim) naseljima na poljoprivrednom zemljištu. Izvan građevinskih područja naselja moguća je izgradnja privrednih, turističkih i drugih objekata, uključujući stambene, objekte poljoprivrednih domaćinstava, mini hidroelektrana, a naročito farmi i drugih poljoprivrednih i ekonomskih objekata koji ne	

	mogu da se lociraju unutar građevinskog zemljišta, centralnih djelova naselja i urbanog područja. Na planiranom poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja naselja 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, a koji mogu pojedinačno biti korisne površine do 50m², kao i garaža ili nadstrešnica za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila, -pojedinačnih stambenih objekata, -objekata saobraćajne i komunalne infrastrukture. Proizvodni objekti na kompleksima poljoprivrede su: prerada poljoprivrednih proizvoda, proizvodnja hrane, skladištenje poljoprivrednih proizvoda, skladištenje voća (hladnjače), proizvodnja i skladištenje stočne hrane i dr. Proizvodni objekti na kompleksima stočarstva su: stočne farme, klanice i prerada mesa, živinarske farme, klanice živine i prerada mesa, ribnjaci, prerada ribe i dr. Minimalna udaljenost objekata za intenzivni uzgoj stoke, peradi i krznaša za kapacitet preko 50 uslovnih grla od građevinskog područja naselja iznosi 500 m. Udaljenost može biti i manja, na osnovu izvršene procjene uticaja i u skladu sa mjerama procjene. U sklopu kompleksa za intenzivno gajenje stoke i peradi dozvoljava se gradnja kapaciteta za osnovnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klanica, hladnjača i sl.) iznosi 100 uslovnih grla.
7.2.	Pravila parcelacije
	Površina kat. parcele br. 705/1 KO Gubavač iznosi 5763 m². Površina kat. parcele br. 704 KO Gubavač iznosi 6613 m².
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica katastarske parcele i putne parcele. Građevinska linija prema planiranom obilaznom putu M-21 iznosi 25 m. Minimalna udaljenost slobodno stojećeg objekta iznosi 10 m od granice susjedne parcele. Objekat se postavlja na ili iza građevinske linije.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa: Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju 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. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izviđenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA , kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećenja ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je: 1. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR. 68/23) izraditi Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, BR.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, BR.68/23) IZRADITI Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. 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 objekta. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere 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 celokupnog naselja. 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, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16 i 146/27) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (" Sl.list CG ", br.8/93).
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 ("Sl. list CG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode ("Sl. list CG", br. 54/16).

	Ocjenu o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list RCG", br.20/07, 47/13, 53/14 i 37/18).
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), posebno članovi 87 i 88. U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	/
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 ("Sl.list RCG", br.27/07 i "Sl.list" CG, br.73/10, 32/11, 47/1148/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18.
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je faznost gradnje, kojom se određuje tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina građenja objekta a sve u skladu sa članom 76 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23).
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

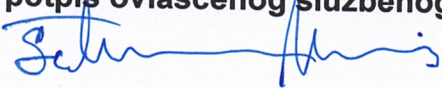
	Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG i to: - Tehnička preporuka za priključenje, potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka –Tipizacija mjernih mjesta - Upustvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1 kV do 400 kV. („Službeni list SFEJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom. Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda. Prilikom izgradnje objekata držati se važećih tehničkih propisa za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV i objekata elektroenergetske infrastrukture. Zaštitni pojas za elektrovodove Dalekovod 400 kV: širina koridora min 40m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 200 kV: širina koridora min 30m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 110 kV: širina koridora min 25m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 35 kV: širina koridora min 10m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Dalekovod 10kV: širina koridora min 5m obostrano od horizontalne projekcije dalekovoda. Sve objekte, a naročito objekte za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220 kV, i 110 kV (min. 25m od DV 110 kV, odnosno 30m od DV 220 kV). Za dobijanje odobrenja za izgradnju objekata u blizini vodova navedenog naponskog nivoa potrebno je pribaviti saglasnost od nadležnog JP za prenos el. energije, koje će kao subjekat koji koristi el. energetske objekte utvrditi uslove za izgradnju. Gradnju objekta za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati i u blizini vodova 35 kV i 10 kV, odnosno u zoni od min. 5m lijevo i desno horizontalno od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove a koji treba da sadrži: - uzdužni i poprečni profil trase dalekovoda u rasponu ukrštanja (geodetski snimak) sa prikazom visine stubova i provodnika iznad zemlje; - situacioni prikaz položaja objekta u odnosu na dalekovod; - potreban proračun; - zaključak o ispunjenosti svih usova iz tehničkih propisa i mišljenje da li se izgradnjom u blizini el. energetskog objekta ugrožava bezbjednost ljudi i imovine.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

	Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima. Tehnički uslovi priključenja objekta na hidrotehničku infrastrukturu uraditi prema uslovima DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja broj 03-332/25-415/2 od 03.03.2025.godine koji su sastavni dio ovih uslova.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Objekat se priključuje na lokalni put L1 Bijelo Polje – Rasovo – Bistrica. Sastavni dio ovih uslova su saobraćajno tehnički uslovi Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje broj: 14-332/25-99/1 od 26.02.2025 .godine.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu: Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Sl.list CG", br.40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega. Takođe koristiti sledeće sajtove: -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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me kao i -adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.isp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferentnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture Uslovi za kablovske distributivne sisteme RTV programa: Priključak objekata na KDS izvesti podzemnim optičkim ili koaksialnim kablom ostavljenog kroz odgovarajuću PVC cijev do unutrašnjeg priključka (KDS distributivni orman ili direktan priključak za objekat ako je stranka zainteresovana).
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima: Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja. U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br.68/23) uzraditi: 1. Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla, kojim se detaljno utvrđuju geološke, seizmološke i seizmotektonske karakteristike lokacije, seizmičke karakteristike geološkog modela lokacije, proračun dinamičkog odziva geološkog modela tla lokacije na seizmičku pobudu, amplitudno – frekventne karakteristike seizmičkog odziva, projektne seizmičke parametre za analizu konstrukcije po eurokodu MEST EN 1998/1NA, kao i drugi podaci neophodni za seizmičku sigurnost objekta.

Elaborat o inženjersko – geološkim karakteristikama tla, kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike tla, nivo podzemnih voda i drugi geomehanički podaci od značaja za sigurnost objekta i diferencijalno slijeganje tla. Meteorološki podaci: Područje opštine Bijelo Polje ima umereno kontinentalnu klimu u prostornom dolinskom dijelu. Dolinski dio karakteriše umereno topla i vlažna klima sa toplim ljetima. 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 1.635,3 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 dijlu zime (oktobar-januar), a minimalne tokom ljeta (jun-avgust). Za područje opštine Bijelo Polje, obimnije snežne padavine karakteristične su od sredine novembra, a najintenzivnije su u razdoblju decembar-mart. Snežni 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 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%. 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 vrijeme duvanja zapadnih i sjeverozapadnih vjetrova ima dosta padavina, a za vrijeme juga temperature vazduha rastu.											
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
	/										
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>Katastarske parcele br.704 i 705/1 KO Gubavač</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>Površina kat.parcele br. 704 KO Gubavač iznosi 6613 m², Površina kat.parcele br. 705/1 KO Gubavač iznosi 5763 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,40</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,8</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>Površina jednog objekta može biti maksimalno do 3000 m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br.704 i 705/1 KO Gubavač	Površina urbanističke parcele	Površina kat.parcele br. 704 KO Gubavač iznosi 6613 m ² , Površina kat.parcele br. 705/1 KO Gubavač iznosi 5763 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Površina jednog objekta može biti maksimalno do 3000 m ²
Oznaka urbanističke parcele	Katastarske parcele br.704 i 705/1 KO Gubavač										
Površina urbanističke parcele	Površina kat.parcele br. 704 KO Gubavač iznosi 6613 m ² , Površina kat.parcele br. 705/1 KO Gubavač iznosi 5763 m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,40										
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,8										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Površina jednog objekta može biti maksimalno do 3000 m ²										

	Maksimalna spratnost objekta	P+1 P + 0 pomoćni objekti
	Maksimalna visinska kote objekta	/
	Sve u skladu sa propisima za vrstu i namjenu objekta.	
	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 ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički parametri. Minimalna širina kolskog prilaza sa javne saobraćajnice je 3m.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Izgradnju objekata 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. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr. Fasade objekta su predviđene od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciju odabranog krovnog pokrivača.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje: -Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu -Energetsku efikasnost zgrada -Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

		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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu. -Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja 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 -Primeniti 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.
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva	

	- Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta	
22	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA:	
	Nevena Čabarkapa	<i>N. Čabarkapa</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Haris Šahman
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana	1. Saobraćajno – tehnički uslovi br.14-332/25-99/1 od 26.02.2025. godine izdati od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bijelo Polje. 2. Uslovi vodovoda za izradu tehničke dokumentacije broj 03-332/25-415/2 od 03.03.2025 .godine izdati od strane DOO Vodovod „Bistrica“ iz Bijelog Polja



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-855/2025

Datum: 20.02.2025.

KO: GUBAVAČ

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.06/5-332/25-82/1-36, , za potrebe SL. , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 420 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
0000002063344	DOO MESOPROMET BIJELO POLJE UL.TESLINA BIJELO POLJE Bijelo Polje	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele								
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP
		RB	Skica	Kultura				Pripis
	704		4 16	GORNJE POLJE NJIVA	3	6613	66.13	40/2021 420/1
Ukupno						6613	66.13	

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



Načelnik:

Madžgalj Rajko

Madžgalj Rajko, dipl pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA BIJELO POLJE

Broj: 105-919-856/2025

Datum: 20.02.2025.

KO: GUBAVAČ

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.06/5-332/25-83/1-37, , za potrebe SL. , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 153 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
	CVIJOVIĆ BRANISLAV SAŠA	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
705	1		4 16	GORNJE POLJE NIJVA	3	5763	57.63	4/2022 153/2	

Ukupno

5763 57.63

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



Načelnik:

Madžgalj Rajko, dipl pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BIJELO POLJE

Broj: 105-917/25-2/57-DJ

Datum: 20.02.2025.



Katastarska opština: GUBAVAČ

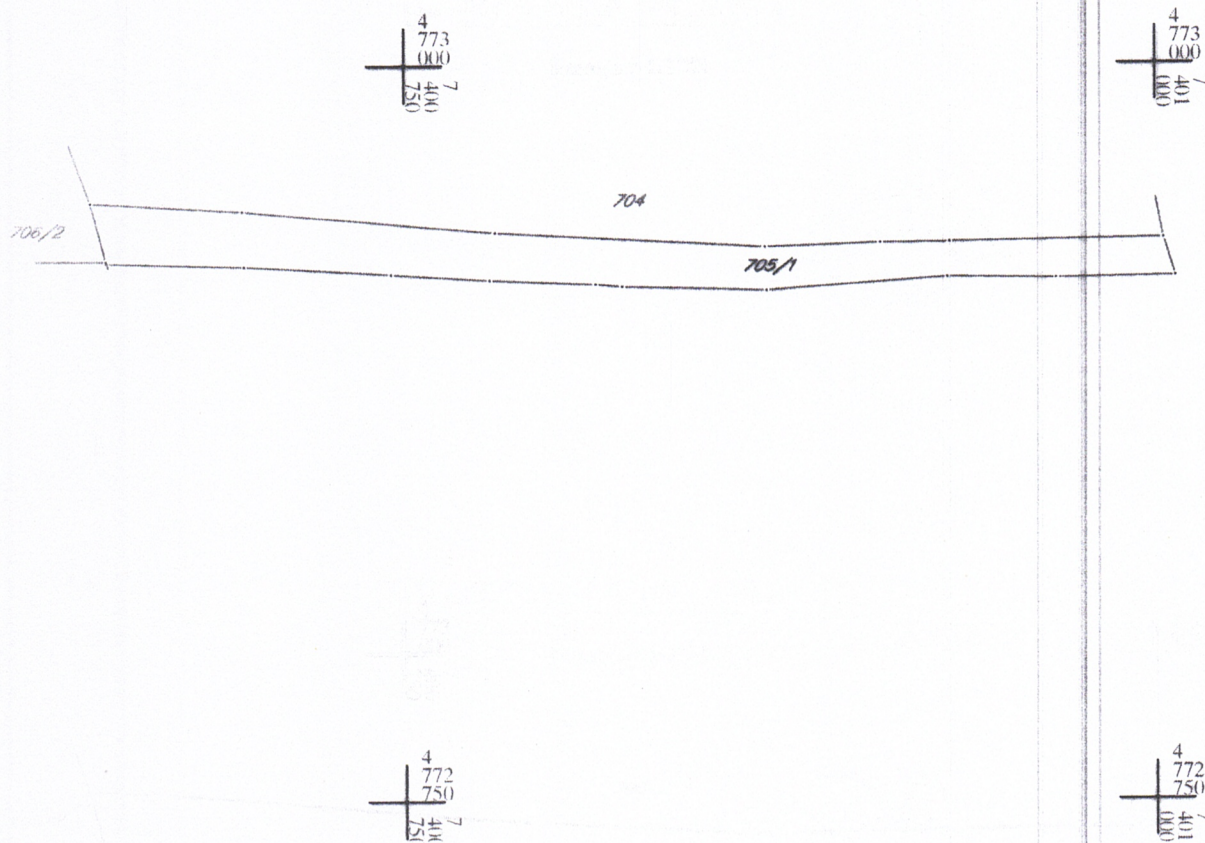
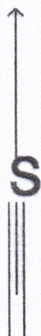
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,5

Parcela: 705/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

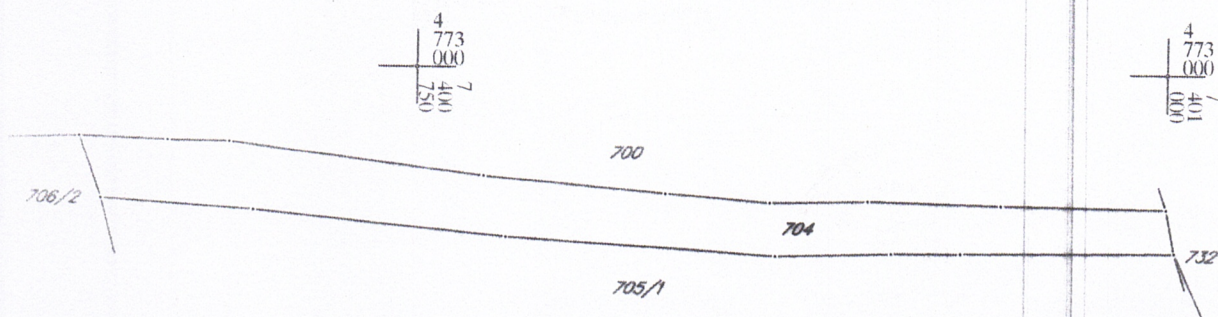


Ovjerava
Službeno lice:



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



Ovjerava
Službeno lice



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: 14-332/25-99/1

26.02.2025. godine

Za: Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova

Predmet: Saobraćajno tehnički uslovi

Sekretarijat za stambeno-komunalne poslove i saobraćaj riješavajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje broj 14-332/25-99 od 20.02.2025.godine veza akt broj 06/5-332/25-82/4-36 od 20.02.2025.godine, na osnovu člana 17 stav 1 tačka 1, i stava 2 i 4 istog člana, i člana 26 i 92 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 082/20 i 140/22) izdaje:

SAOBRAĆAJNO TEHNIČKE USLOVE

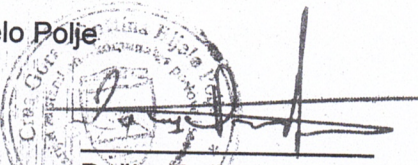
Saobraćajno tehnički uslovi se izdaju investitoru doo "Mesopromet" iz Bijelog Polja za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ekonomskog objekta u funkciji poljoprivrede na lokaciji koju čini kat. parcela broj 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje ("SL.list CG-opštinski propisi", br.7/14, "Sl.list CG", broj 96/22) na osnovu nacrtu urbanističko tehničkih uslova broj 06/5-332/25-82/2-36 od 20.02.2025.godine izdatih od Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje. Uslovi važe samo u slučaju riješenih pravno imovinskih odnosa. Uslovi su sledeći:

- Prikličenje objekta izvršiti na lokalni put kat.parcele broj 732 KO Gubavač.
- Neophodno je pristupni put objektu objediniti u jedan jedinstveni prilaz-priključak.
- Na priključku objekta lokalnom putu neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Odvod atmosferskih voda sa platoa, prilaznog puta i planiranog objekta predvidjeti tako da atmosferska voda ne dotiče na lokalni put.
- Parking prostor riješiti u okviru parcele.

Radi izdavanje saobraćajne saglasnosti dostaviti Sekretarijatu revidovani Glavni projekat koji mora biti urađen u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti kao i u skladu sa saobraćajno tehničkim uslovima izdatim od ovog organa, a sve na osnovu člana 81 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 004/23), u suprotnom zahtjev će biti odbijen.

Dostavljeno:

- Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opština Bijelo Polje
- u spise


Duško Ružić
sekretar Sekretarijata

Kontakt osoba:

Jadranka Veličković, samostalni savjetnik I za saobraćaj tel: 067/276-495
Alida Sijarić, 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: 03-332/25-415/2

03.03.2025. godine

Crna Gora

Opština Bijelo Polje

Pisarnica: Služba za zajedničke poslove

Za: Opština Bijelo Polje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Ul. Slobode bb
84000 Bijelo Polje

Primljeno: 05 - 03 - 2025				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	334/25	82/4		

Veza: Zahtjev za izdavanje uslova za priključenje objekta br. 06/5-332/25-82/3-36 od 20.02.2025. 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 DOO „Mesopromet“ iz Bijelog Polja D.O.O. Vodovod „BISTRICA“, Bijelo Polje **izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju ekonomskog objekta na kat. parc. br. 704 i 705/1 KO Gubavač.**

U vezi Vašeg zahtjeva za izdavanje **uslova, br. 06/5-332/24-46/2-24 od 29.01.2025.godine**, dostavljamo Vam uslove za izgradnju objekta i priključenje na gradski vodovod i kanalizaciju za 966/3 KO Gubavač.

Vodovodna mreža PVC Ø150mm prolazi ul. Resničkom, gdje treba planirati priključenje vodovodne mreže za objekat na kat. parc. br. 704 i 705/1 KO Gubavač. Prosječna dubina glavnog vodovoda je oko **100cm**. U tom dijelu naselja pritisak u vodovodnoj mreži iznosi oko **3,5 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 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

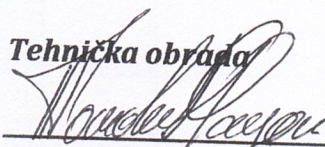
CKB banka: 510-2196-48, Hipotekarna banka : 520-13821-31, Atlas banka: 505-96494-37, Prva banka: 535-5787-81

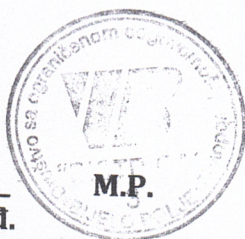
Fekalna kanalizacija ne postoji za ovaj dio naselja. Potrebno je uraditi separator za preradu otpadnih voda (biološki separator). Prilikom odabira separatora voditi računa o potrebnom stepenu prečišćene vode, a prečišćenu vodu nakon tretmana treba sprovesti u prirodni recipijent – rijeku Lim ili upojni 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

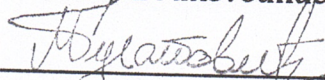

Tomović Radoš dipl.inž. građ.



D.O.O. VODOVOD "BISTRICA"

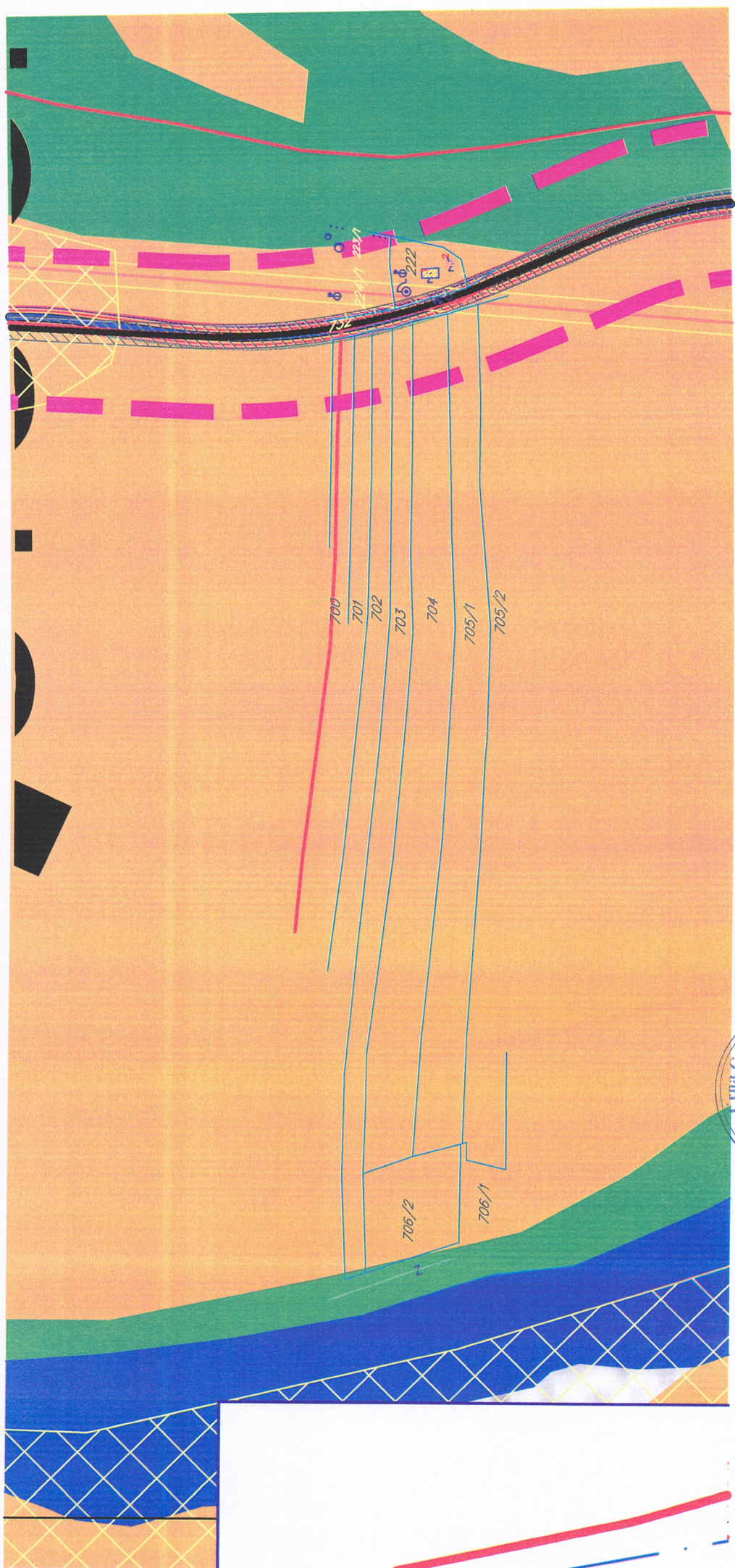
Bijelo Polje

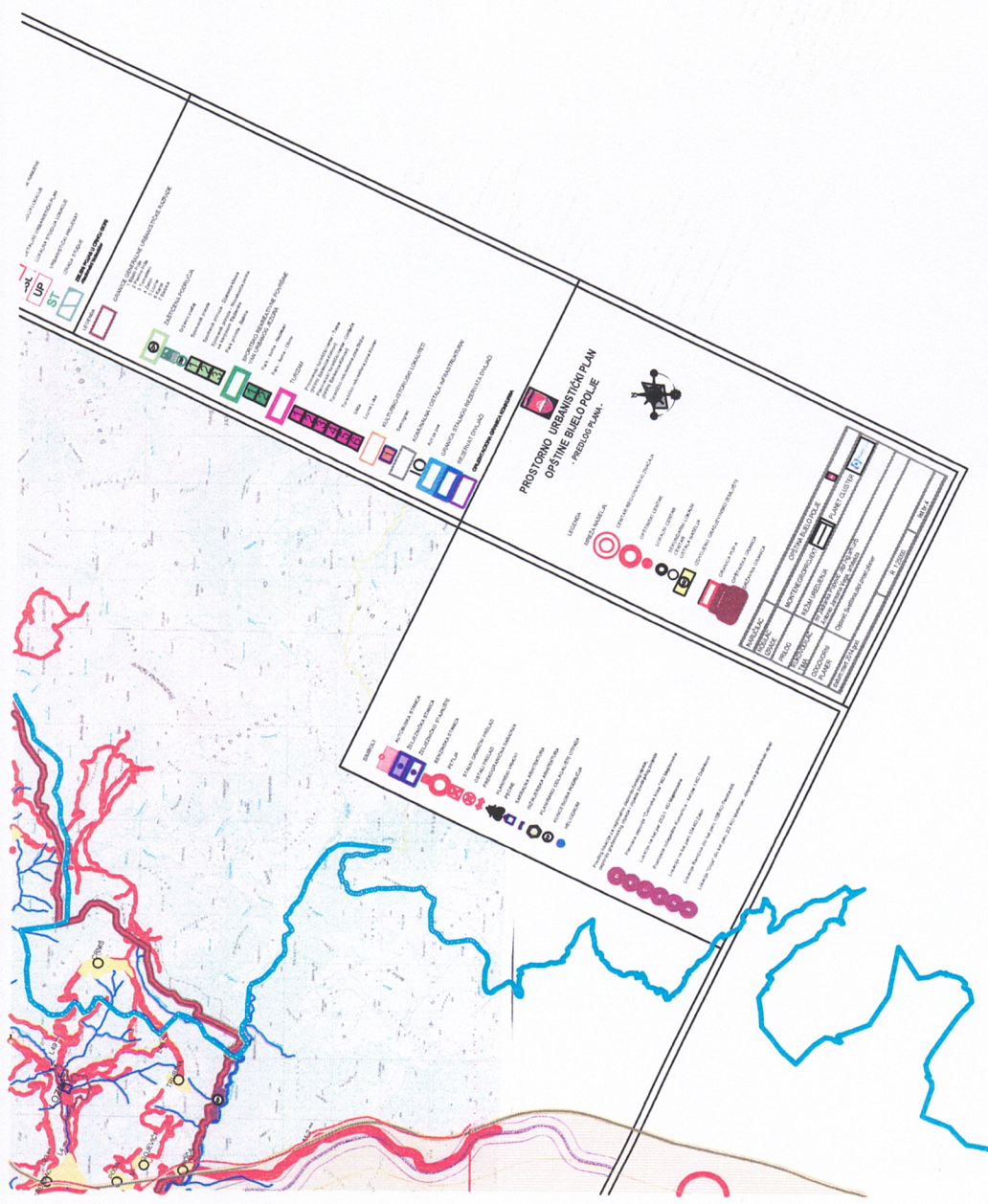
Tehnički rukovodilac,

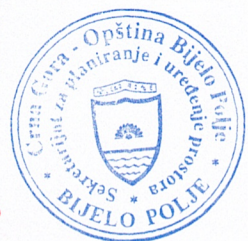
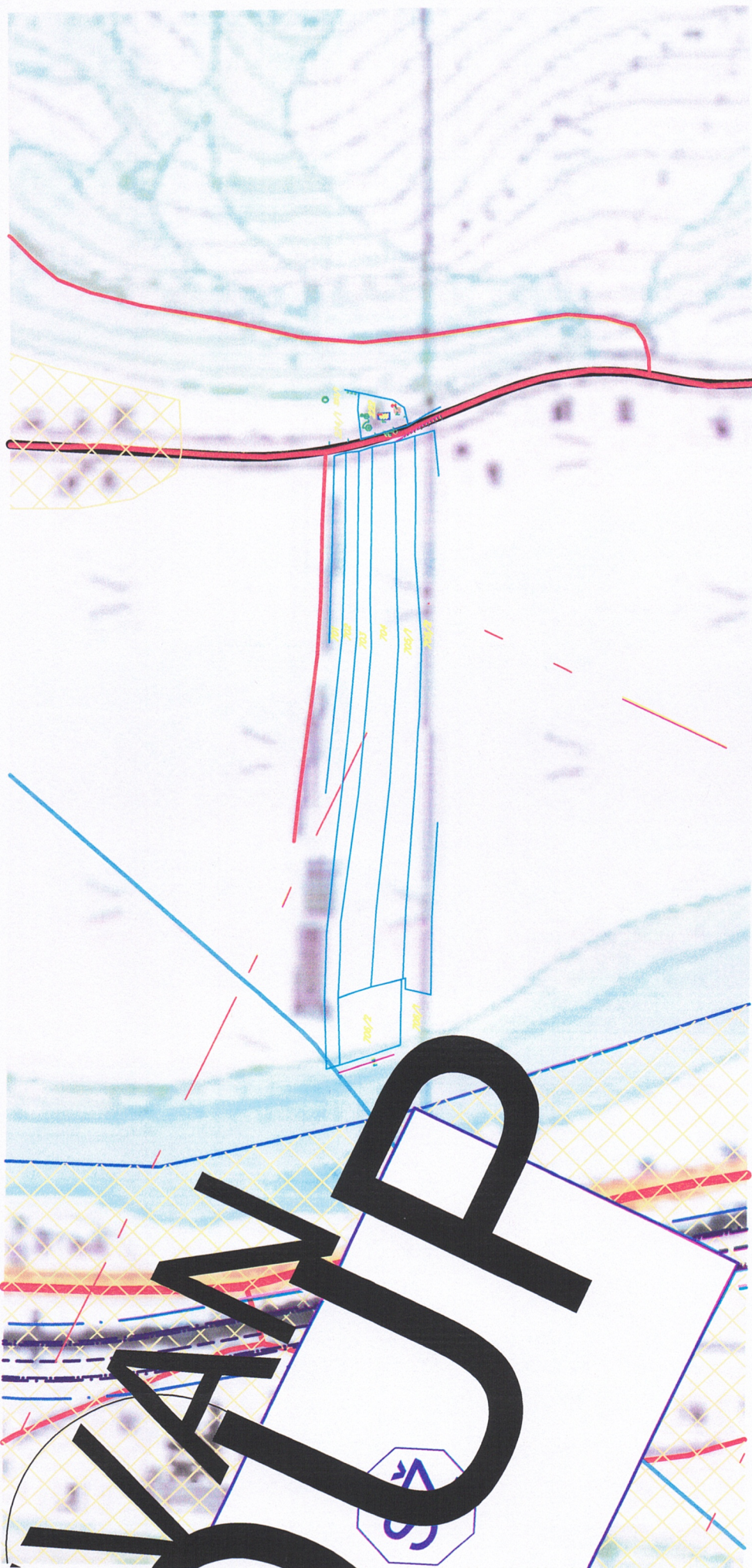

Marko Bulatović, dipl. inž. građ.











LEGENDA

SAOBRAĆAJ

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	VAŽNIJI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
	ULICE U NASELJIMA
	ZAŠTITNI POJASEVI OBILAZNOG PUTA M-21 - - - 60m; - - - 25m; (član 4 i član 70 Zakon o putevima SI list RCG, br. 42/04)
	ŽELJEZNIČKA PRUGA BEOGRAD-BAR sa infrastrukturnim i pružnim pojasom (Zakon o željeznici SI list RCG, br. 27/2013)
	IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE VAR1.7 (L=56.42KM)
	IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEČ VAR2.2 (L=56.89KM)
	IDEJNO REŠENJE TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEČ VAR2.3 (L=55.50LM)
	KORIDOR TRASE PRUGE PLJEVLJA-BIJELO POLJE V1.7 (Š=400,0M)
	KORIDOR TRASE PRUGE BIJELO POLJE-BERANE-PEČ V2.2 i V2.3 (Š=400,0M)
	KORIDOR AUTO PUTA L=2.0KM
	ZONA UTICAJA AUTOPUTA
	AUTOBUSKA STANICA
	ŽELJEZNIČKA STANICA
	ŽELJEZNIČKO STAJALIŠTE
	BENZINSKA STANICA
	PETLJA
	STALNI GRANIČNI PRELAZI
	OSTALI PRELAZI
	HELIODROM
	ŽIČARA

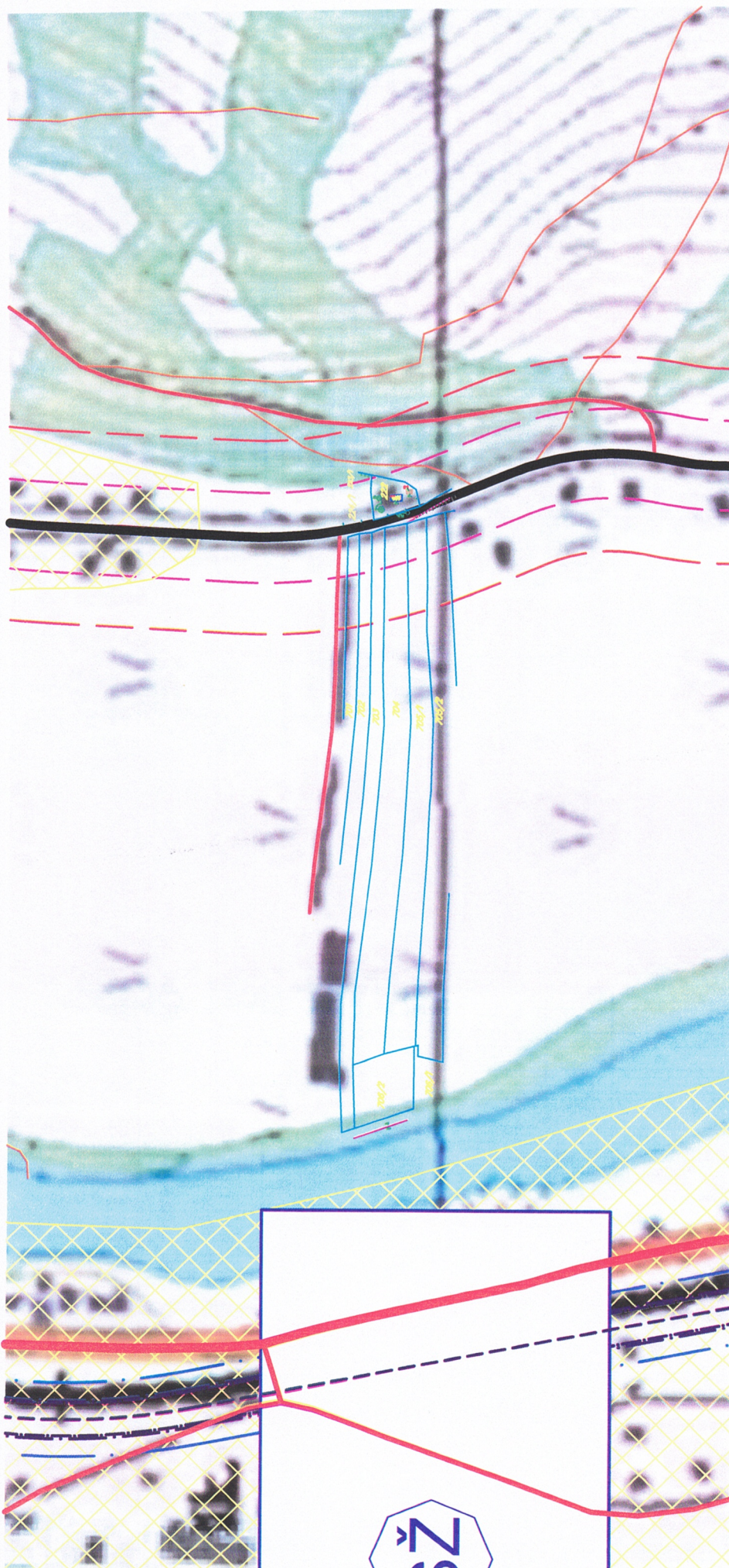
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE BIJELO POLJE - PREDLOG PLANA -

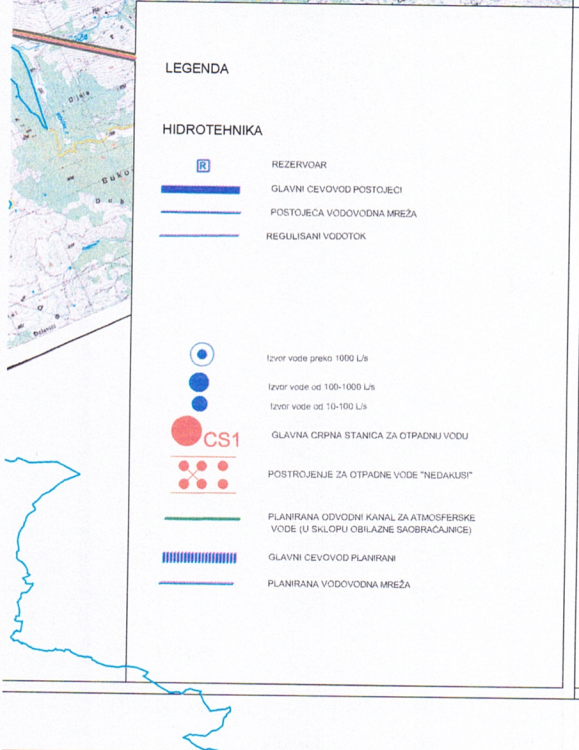


LEGENDA

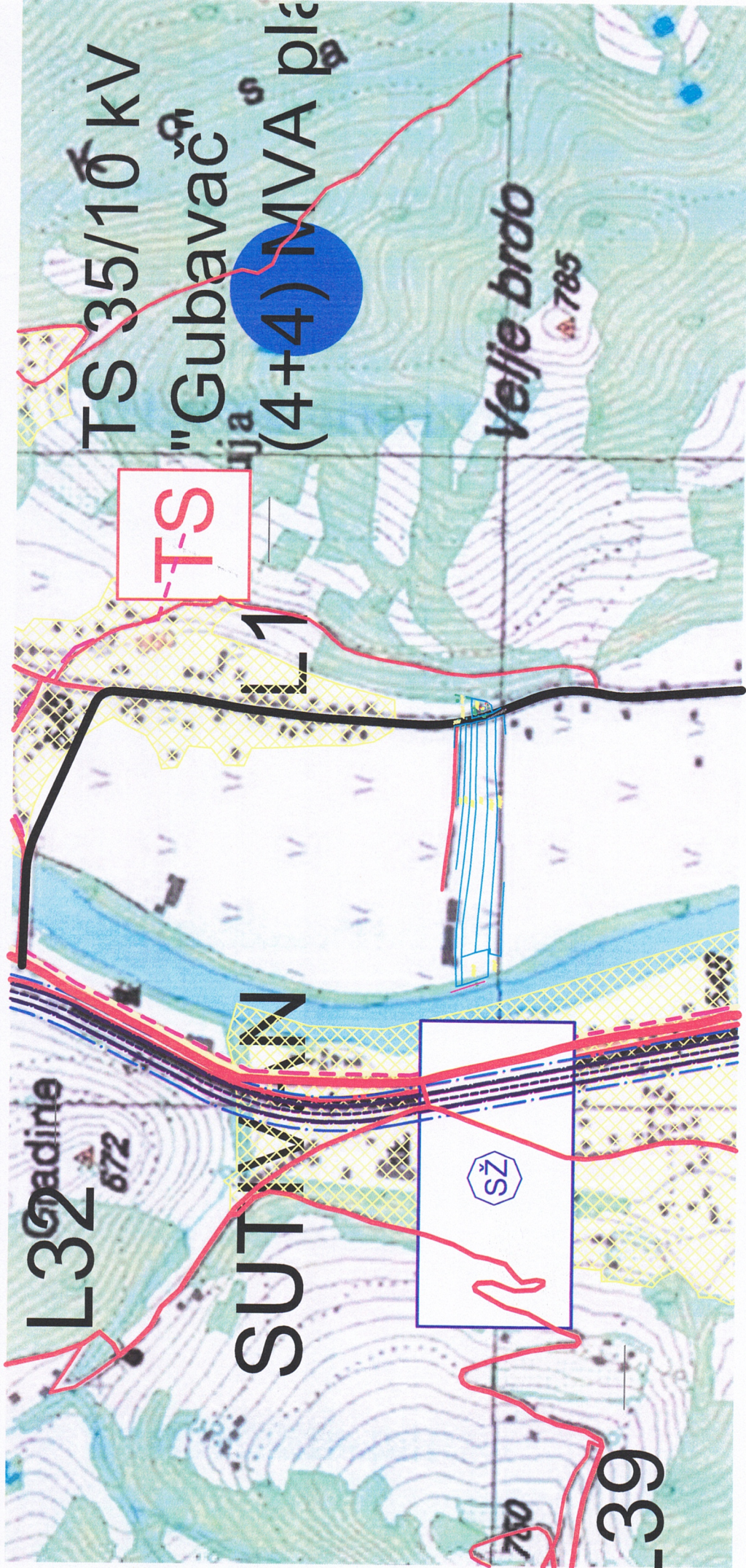
	GRANICA ZAHVATA PUP-a
	OPŠTINSKA GRANICA
	DRŽAVNA GRANICA

NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE		
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER	
PRILOG	TEHNIČKA INFRASTRUKTURA Saobraćaj		
RUKOVODILAC TIMA	mr. Jadranka Popović, dipl.ing.arh.urb. Antonio Jansana Vega, arhitekta		
ODGOVORNI PLANER	Zoran Dašić, dipl.inž.grad.		
datum: mart 2014.god.	R 1:25000	list br. 8	





NARUČILAC	OPŠTINA BIJELO POLJE		
NOSILAC IZRADE	MONTENEGROPROJEKT	PLANET CLUSTER	
PRILOG	TEHNIČKOPOSREDOVANJE Saobraćajna, Vodovodna, Elektrobrana komunikaciona infrastruktura (Telekomunikacije) (Elektrobrana)		
RUKOVODILAC TIMA	mr. Jadrnka Popović, dipl.ing arh.urb. Antonio Jansina Vega, arhitekta		
ODGOVORNI PLANIR	Zoran Đasić, dipl.ing grad Jasmina Novović, dipl.ing grad Zeljko Maras, dipl.ing el Nada Đasić, dipl.ing el		
datum: marti 2014 god	R 125000	list br 9	





SITUACIONI PLAN



Prilaz parceli



—Ulaz objekta

 Visoko rastinje

Nisko rastinje

52% 6,550.00m² zelenila

 Tipski objekat (P + 0)

 Trotoar i prilazne staze

 Parking mjesta

FAZA 1

FAZA 2

GRAĐEVINSKA LINIJA
URBANISTIČKA PARCELA

±0.00  RELATIVNA KOTA

 APSOLUTNA KOTA

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:

PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:

Objekat: POLJOPRIVREDNI
OBJEKAT - FARMACIJA

Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahtvu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.
Autor projekta:	Msc. Adela Trubljanin inž. arh.	

<u>Vodeći projektant:</u>	Nikola Terić dipl.inž.arh
---------------------------	---------------------------

Vrsta tehničke dokumentacije:	GLAVNI PROJEKAT
-------------------------------	---

Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.
-----------------------	----------------------------

Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJER
ARHITEKTURA	1 : 50

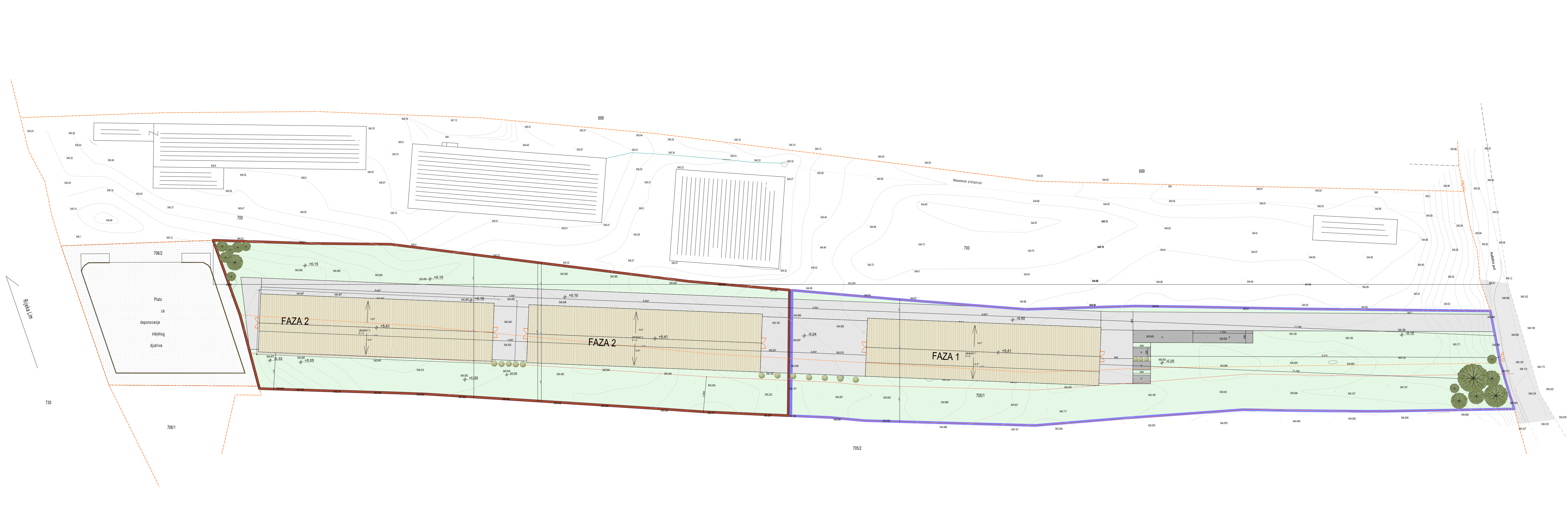
Saradnici:	
------------	--

Prilog:	Br. priloga:	Br. strane:
SITUACIONI PLAN		01.

Datum izrade projekta i M.P.
 Septembar, 2025. god.

Datum izrade projekta i M.P.		Datum izrade revizije i M.
------------------------------	--	----------------------------

Datum izrade revizije i M.



SITUACIONO RJEŠENJE

FAZA 1 FAZA 2

Visoko rastinje
Nisko rastinje

52% 6,550.00m² zelenila

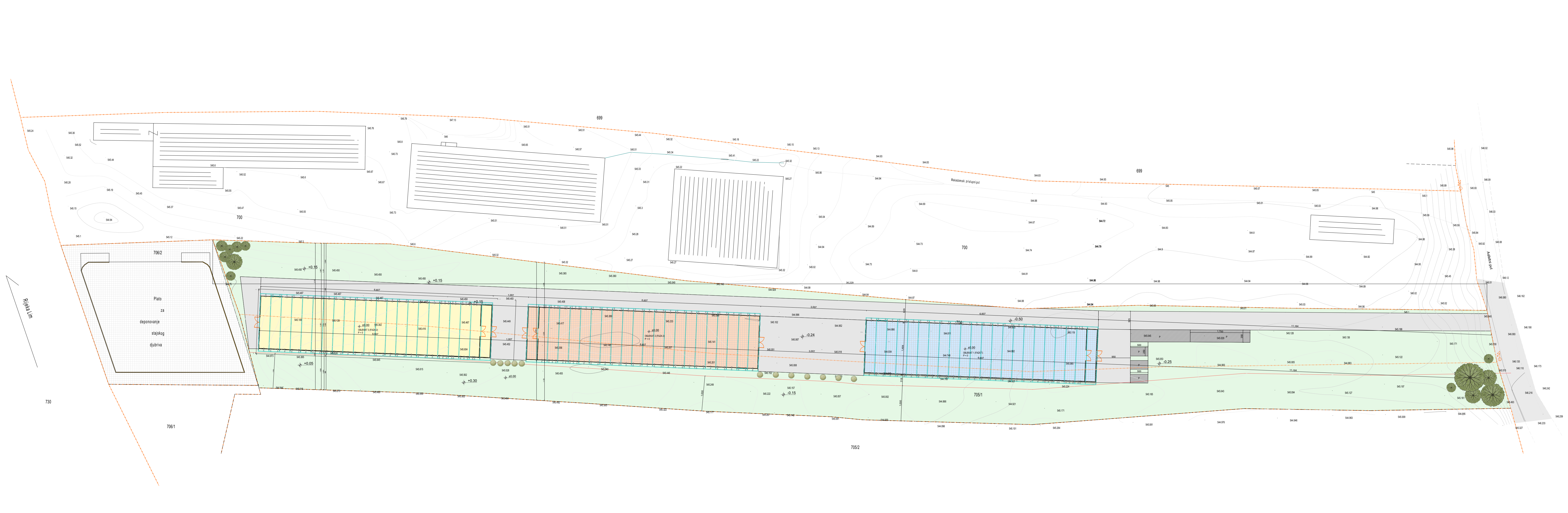
Tipski objekat (P + 0)

Trotoar i prilazne staze

Parking mjesta

GRADEVINSKA LINIJA
URBANISTIČKA PARCELA

±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKATSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zalvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnici:		Prilog: SITUACIONO RJEŠENJE	
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	



PARTERNO RJEŠENJE

Objekat 1 (FAZA 1)

Objekat 2 (FAZA 2)

Objekat 3 (FAZA 2)

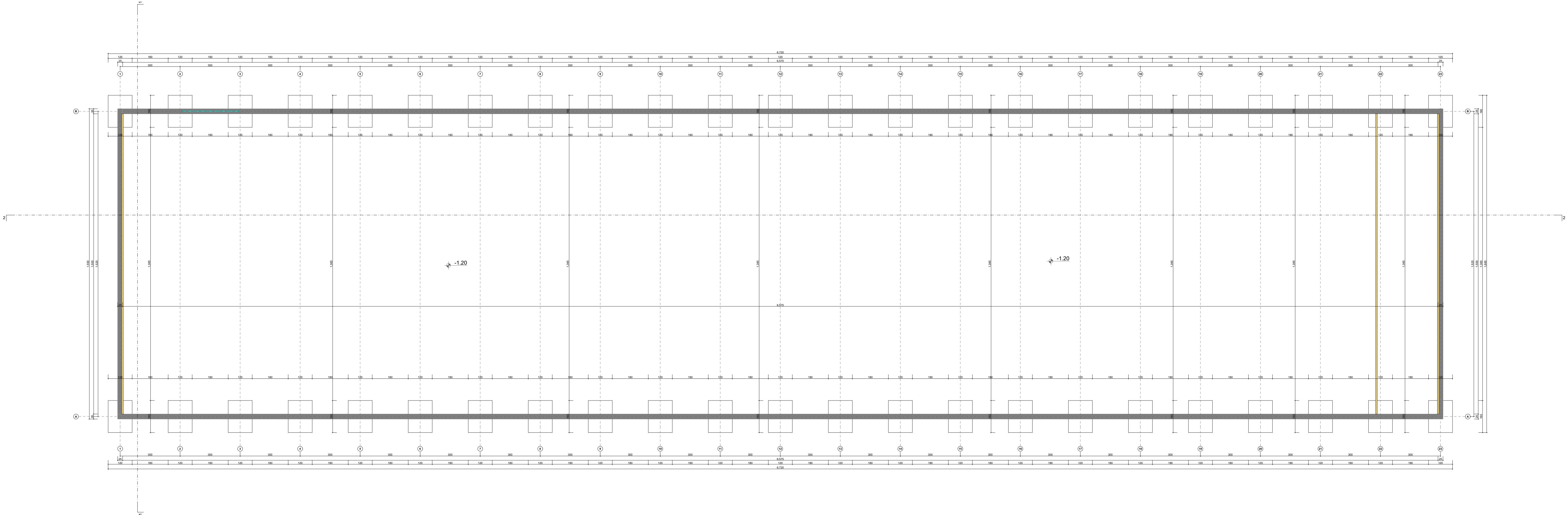
Visoko rastinje

Nisko rastinje

52% 6,550.00m² zelenila

GRAĐEVINSKA LINIJA
URBANISTIČKA PARCELA

±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKATSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zalvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vista tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Prilog: PARTERNO RJEŠENJE	
Saradnici:		Br. priloga: Br. stranice: 03.	
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	



OSNOVA TEMELJA

±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Prilog: OSNOVA TEMELJA (tipskog objekta)	
Saradnici:		Bc. priloga: Br. stranac: 1 : 50	
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P. 04.	

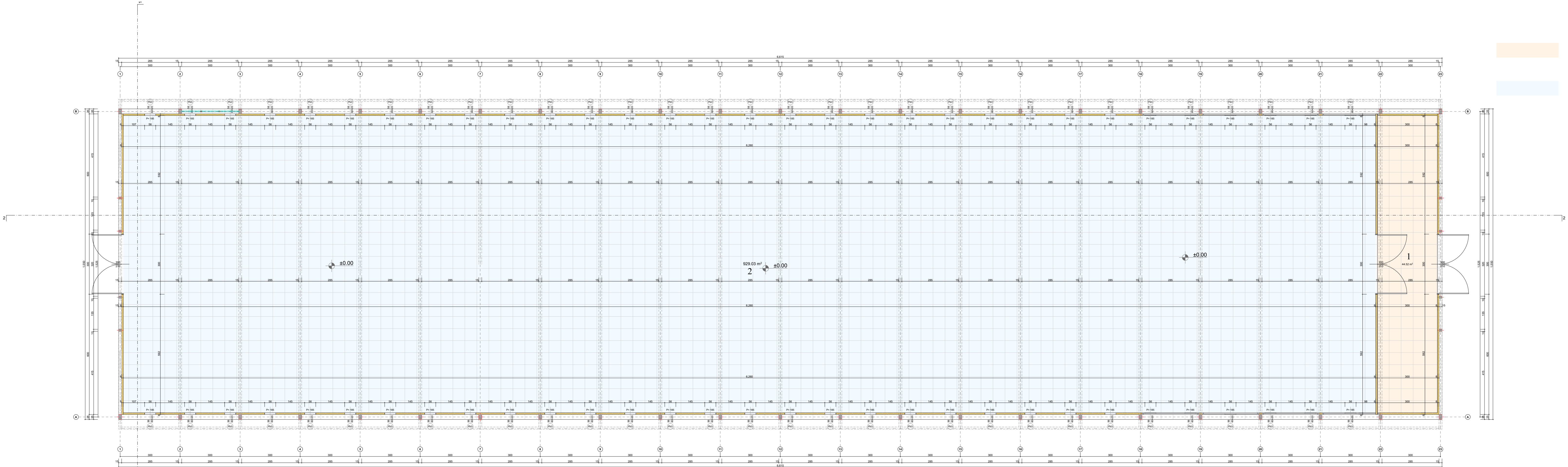
OSNOVA PRIZEMLJA

Površina prostorije 144.52m²

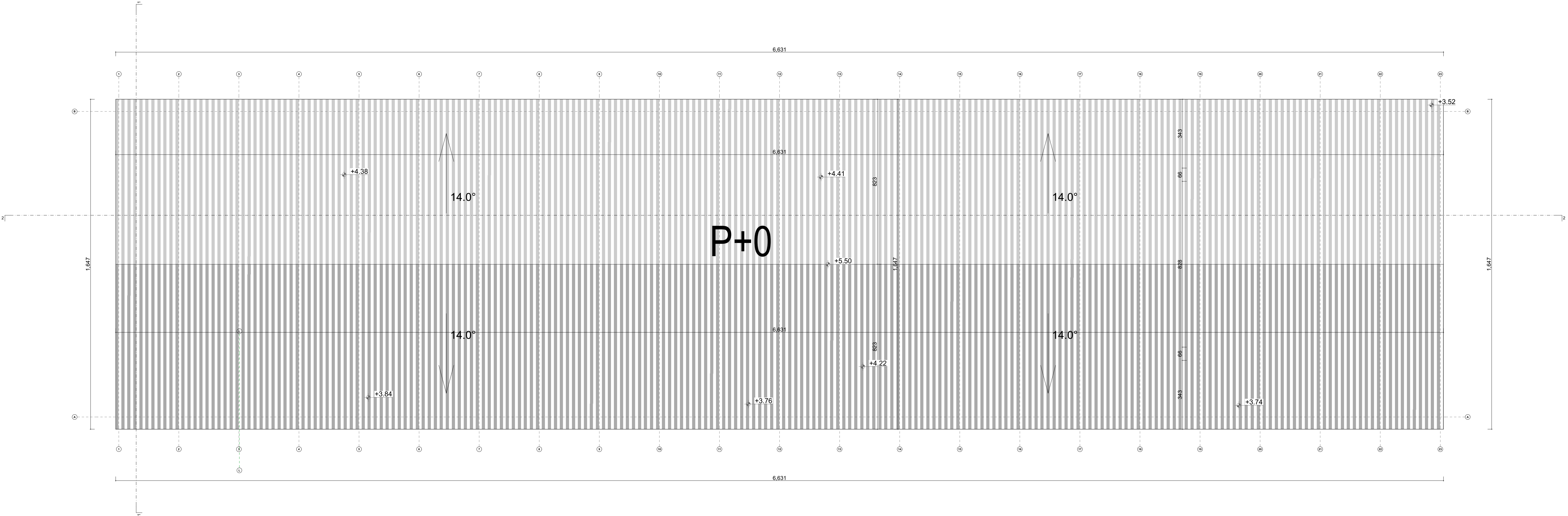
Površina prostorije 2929.03m²

Ukupna NETO površina tipskog objekta973.55m²

Ukupna BRUTO površina tipskog objekta989.45m²



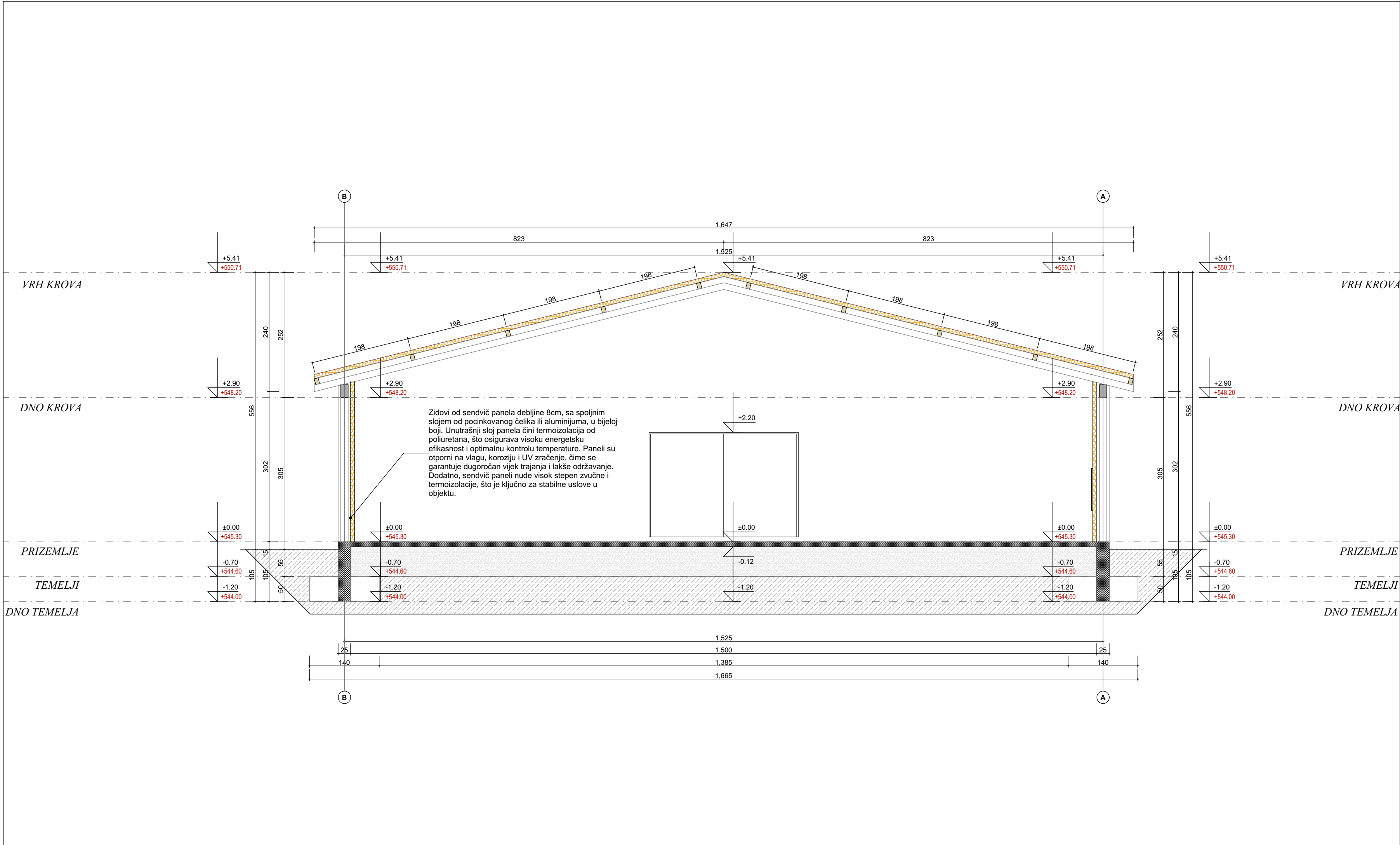
±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA (tipskog objekta)	
Saradnici:		Bc. priloga: Bc. stranc: 05.	
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	



OSNOVA KROVA

±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR:	
		d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat:		Lokacija:	
POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Msc. Adela Trubljanin inž. arh.			
Voditelj projektanta:		GLAVNI PROJEKAT	
Nikola Terić dipl.inž.arh.			
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Nikola Terić dipl.inž.arh.		ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	RAZMJERA:
		OSNOVA KROVA (tipskog objekta)	1 : 50
		Br. priloga:	Br. stranac:
			06.
Datum izrade projekta i M.P.		Datum izrade revizije i M.P.	
Septembar, 2025. god.			

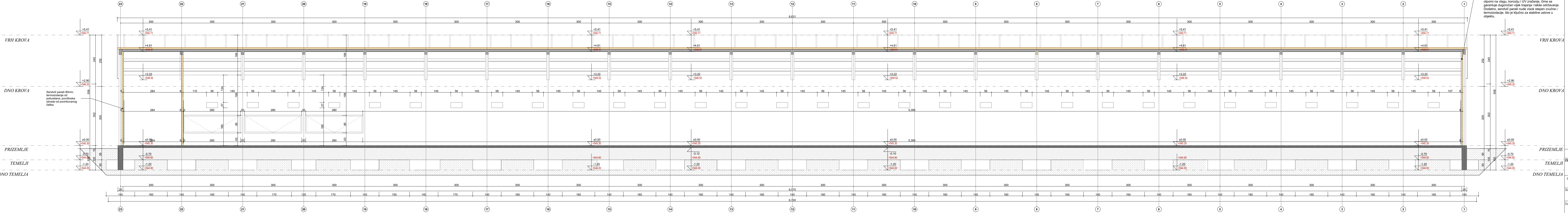
PRESJEK 1-1



±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.			
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog:	RAZMJERA:
		PRESJEK 1-1 (tipskog objekta)	1 : 50
		Br. priloga:	Br. strane:
			07.
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	

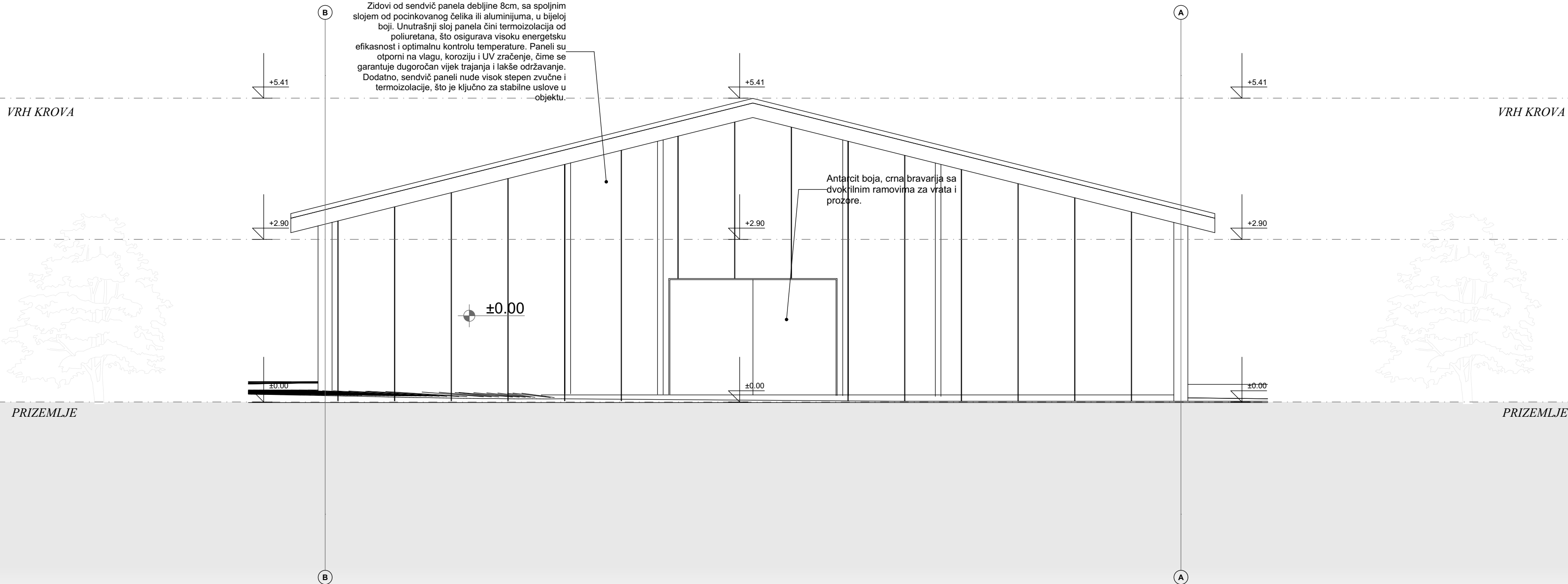
PRESJEK 2-2

Zidovi od sendvič panela debljine 8cm, sa spoljnim slojem od pocinkovanog čelika ili aluminijuma, u bijeloj boji. Unutrašnji sloj panela čini termoizolacija od poluretana, što osigurava visoku energetsku efikasnost i optimalnu kontrolu temperature. Paneli su otporni na vlagu, koroziju i UV zračenje, čime se garantuje dugoročan vijek trajanje i lakše održavanje. Dodatno, sendvič paneli nude visok stepen zvučne i termoizolacije, što je ključno za stabilne uslove u objektu.



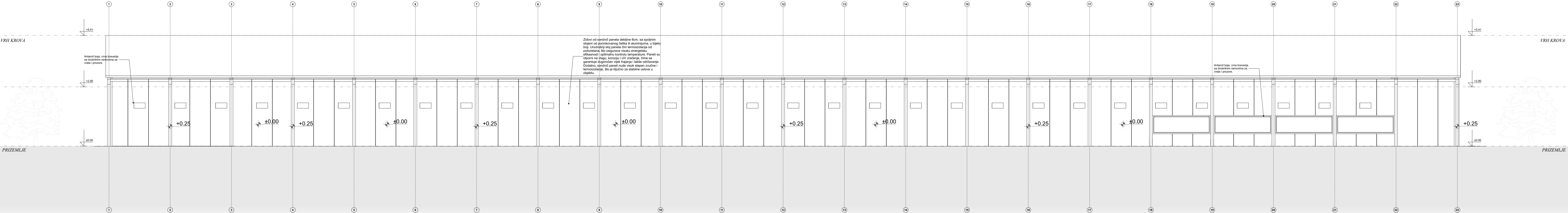
±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704/1 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostornim urbanističkim plana opštine Bijelo Polje	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Voditelj projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Br. priloga: Br. stana: 08.	
Saradnici:		Prilog: PRESJEK 2-2 (tipskog objekta)	
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	

ISTOČNA FASADA



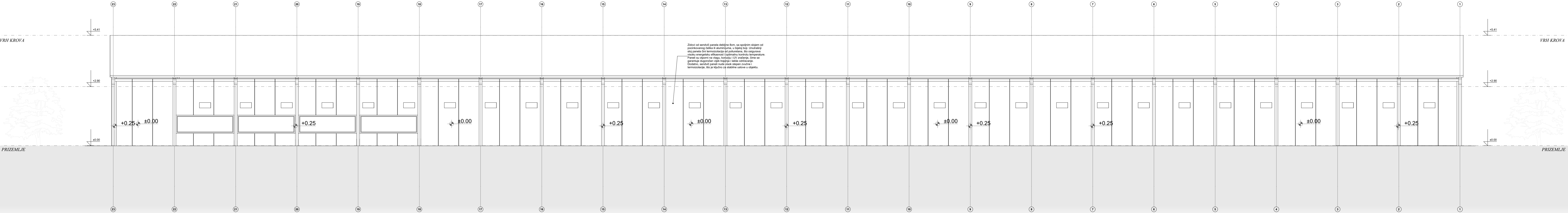
±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta:	Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici:		Prilog: ISTOČNA FASADA (tipski objekat)	RAZMJERA: 1 : 50
		Br. priloga:	Br. stranice: 09.
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	

JUŽNA FASADA



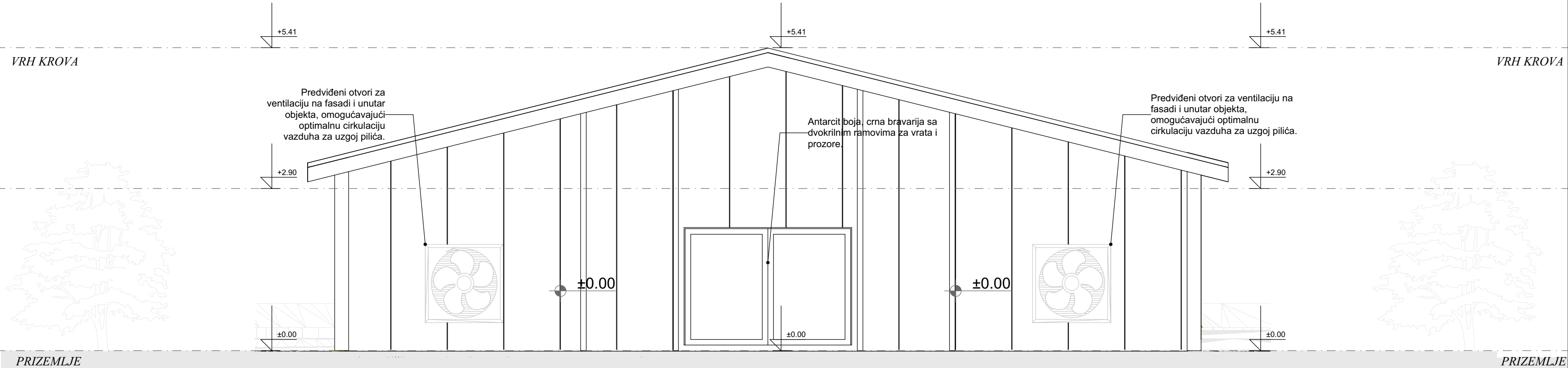
±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA:		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubjanić inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodilac projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Prilog: JUŽNA FASADA (tipski objekat)	
Saradnici:		Bz. priloga: Bz. stranice: 10.	
Datum izrade projekta i M.P.: Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.:	

SJEVERNA FASADA



±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubjanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodilac projekta: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnici:		Prilog: SJEVERNA FASADA (tipski objekat)	Br. stranice: 11.
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	

ZAPADNA FASADA



±0.00 RELATIVNA KOTA		+545.30 APSOLUTNA KOTA	
PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: 		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekt: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta: Msc. Adela Trubljanin inž. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Nikola Terić dipl.inž.arh.		RAZMJERA: 1 : 50	
Saradnici:		Prilog: ZAPADNA FASADA	Br. priloga: Br. stranice: 12.
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	



3D PRIKAZ



PROJEKTANTSKA ORGANIZACIJA: A2 STUDIO		INVESTITOR: d.o.o. "Mesopromet"	
Objekat: POLJOPRIVREDNI OBJEKAT - FARMA		Lokacija: Katastarska parcela br. 704 i 705/1 KO Gubavač u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Bijelo Polje.	
Autor projekta:	Msc. Adela Trubljanin inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	
Vodeći projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA RAZMJERA: 1 : 50	
Odgovorni projektant:	Nikola Terić dipl.inž.arh.		
Saradnici:		Prilog: 3D PRIKAZ	Br. priloga: 13.
Datum izrade projekta i M.P. Septembar, 2025. god.		Datum izrade revizije i M.P.	