

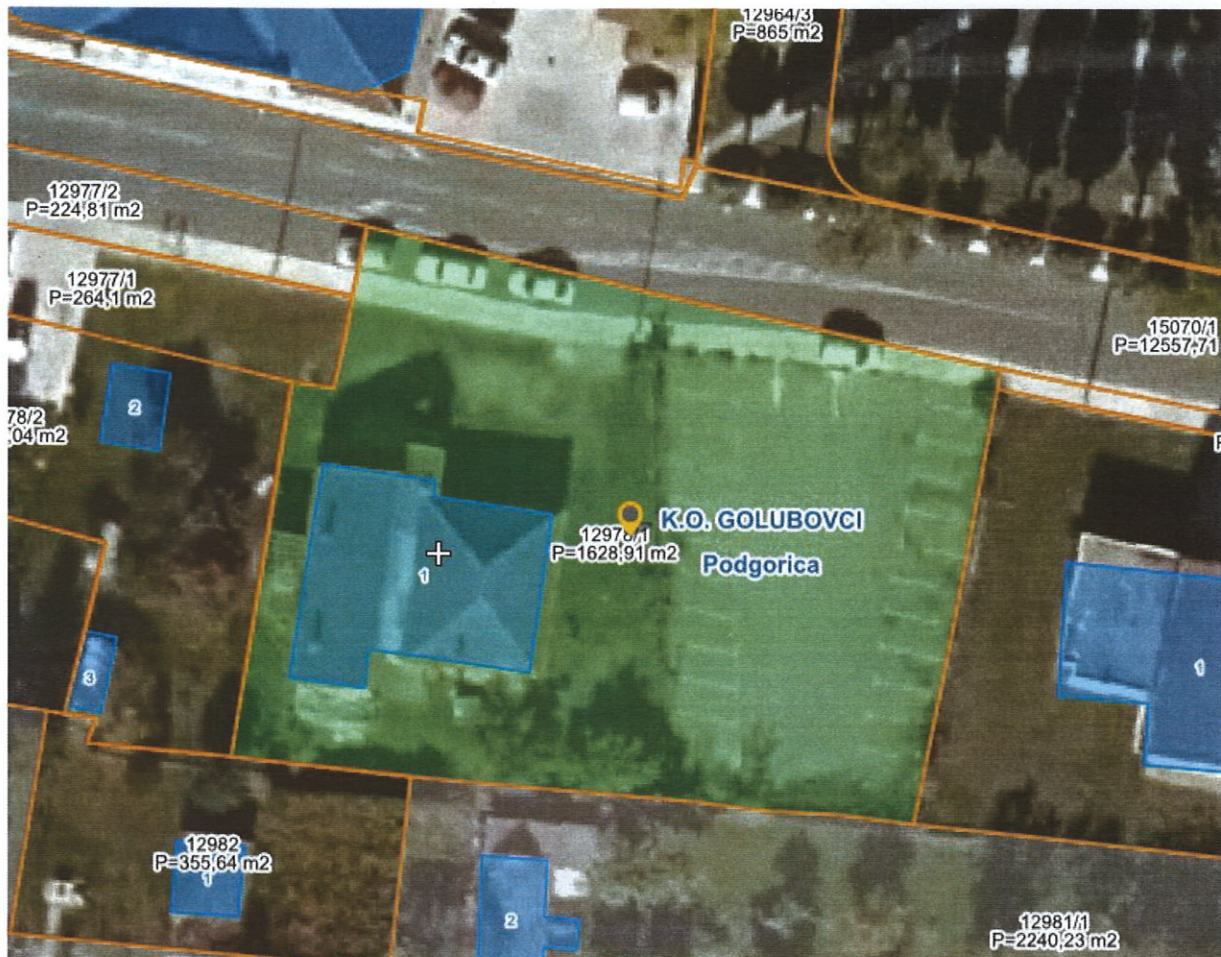
Црна Гора
ОПШТИНА ЗЕТА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И
САОБРАЋАЈ

Улица Голубовци-Матагужи бр.6
тел: +382 20 677 308
www.golubovci.me

УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду техничке документације за грађење новог објекта на урбанистичкој парцели УП 17, зона Б подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци центар“ у Општини Зета.



ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:
БРНОВИЋ КРЦУН

ОБРАЋИВАЧ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА:
СПЕЦ.АПП.ГРАЂ. ШИШЕВИЋ БРАНИСЛАВ

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:
ЈЕЛЕНА АЛИГРУДИЋ, ВД СЕКРЕТАРА

1.	Црна Гора ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-111/5 Датум: 07.07.2025. године	
2.	Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај, на основу Закона о уређењу простора („Службени лист Црне Горе“, бр.019/25), а у вези са чланом 74 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“, бр. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 и 004/23) , Детаљног урбанистичког плана „Голубовци – Центар“ (Регистар планске документације Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине /„Службени лист Црне Горе – Општински прописи“, бр. 23/12) и поднијетог захтјева Брновић Крцун, бр. УПУВ 71-332/25-111 од 04.04.2025. године, издаје -	
3.	УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ за израду техничке документације	
4.	за израду документације за изградњу новог објекта на урбанистичкој парцели УП 17, зона Б, подзона 3, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ у Општини Зета. Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“, који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.	
5.	ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:	БРНОВИЋ КРЦУН
6.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У складу са подацима из листа непокретности бр. 1457 КО Голубовци и копије плана, издатих од стране Управе за некретнине - Подручна јединица Подгорица, Катастарска парцела број 12978/1 КО Голубовци, налази се у захвату Детаљног урбанистичког плана „Голубовци Центар“, у Општини Зета. Према катастарској евиденцији Управе за некретнине у листу непокретности 1457 – препис КО Голубовци: на катастарској парцели број 12978/1 КО Голубовци уписано је: - Породична стамбена зграда површине 169 m²; - Двориште, површине 500 m² и - Ливада 1. класе, површине 798 m² На основу листа непокретности констатује се да је наведена катастарска парцела својина Брновић Лазар Крцун, у обиму права 1/1. У листу непокретности су забиљежени терети и ограничења. Лист непокретности бр. 1457 КО Голубовци и копија катастарског плана за простор катастарске парцеле 12978/1 КО Голубовци из наведеног листа непокретности су саставни дио ових услова	
7.	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	
	У складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката, УТУ-и су дати у склопу плана кроз текстуални дио и графичке прилоге. У даљем тексту су дате ближе смјернице за спровођење плана.	
7.1.	Намјена парцеле	
	Урбанистичка парцела УП 17, се образује на дијелу катастарске парцеле 12978/1 КО Голубовци, зона Б подзона 3, у захвату ДУП-а „Голубовци-Центар“ дефинисана је као површина за <u>централне дјелатности (ЦД)</u>. На графичком прилогу бр. 02. „Планирано стање НАМЈЕНА ПОВРШИНА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом намјене УП 17, зона Б и подзона 3.	

	Намјена површина је дата у складу са Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима („Сл. лист ЦГ“, бр. 024/10, 033/14). Становање у индивидуалним објектима преовлађујући тип становања са дјелимичним начином коришћења простора у стамбене и пословне садржаје. Овај вид становање је вид традиције и напрелазу је са остатцима руралног начина градње на урбани систем и организације-функције стања и уређења парцеле. Планом су дате категорије намјене за централне дјелатности у ужој градској зони, мјешане намјене у зони уз градски центар и становање малих густина у највећим површинама по дубини простора између саобраћајног прстенодносно и границ захвата плана и зоне мјешовите намјене. У централним зонама у првом уличном фронту је зона намјене (ЦД) - централне дјелатности која у највећем дијелу преузима садржаја функција пословања у разним облицима, али може да прими и пословање не као примарну већ као секундарну функцију а све у средњој високој изграђености. - У зони централне дјелатности (ЦД) обзиром на већу густину градње а мању величину парцеле, препоручује се градња у низу, уколико то дозвољава геометрија парцеле и одвојено са међусобним одстојањем између два објекта цца 3м дужна. Плански показатељи исказани преко коефицијента изграђености, густине становања или спратности и др. су препознати у границама зона и подзона до урбанистичке парцеле. <i>Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>																											
7.2.	Правила парцелације, грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама Парцелација и регулација Као основ за израду ДУП-а послужила је топографско-катастарска подлога која је потписана и овјерена од стране надлежног органа (Дирекција за некретнине Црне Горе). Укупан изграђени простор, захваћен овим планом, је издијељен на урбанистичке парцеле, као основне урбанистичке цјелине. Урбанистичке парцеле имају директан приступ са саобраћајнице или јавне површине. На графичком прилогу бр. 02. планирано стање „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА“ приказане су границе урбанистичких парцела и дефинисане координате преломних тачака. Тачке границе УП17 <table><tr><td>58</td><td>6601046.62</td><td>4688204.44</td></tr><tr><td>59</td><td>6601078.22</td><td>4688201.96</td></tr><tr><td>71</td><td>6601086.46</td><td>4688201.34</td></tr><tr><td>72</td><td>6601089.64</td><td>4688203.80</td></tr><tr><td>73</td><td>6601094.15</td><td>4688229.06</td></tr><tr><td>74</td><td>6601093.73</td><td>4688231.55</td></tr><tr><td>75</td><td>6601067.49</td><td>4688233.84</td></tr><tr><td>76</td><td>6601050.94</td><td>4688236.88</td></tr><tr><td>77</td><td>6601050.08</td><td>4688230.45</td></tr></table> - Препарцелација постојећих парцела у циљу афирмисања квалитетних регулација уз саобраћајне токове и по унутрашњости претежно на сеоским газдинствима, увођења бољих програма за дневне сервисе становника (трговина, услуге, занати и остало), рационализација коефицијента заузетости земљишта и промјена структуре и капацитета објеката у циљу повећања коефицијента изграђености, а нарочито код објеката у зони централних дјелатности са пратећим садржајима. Парцелација је урађена у складу са густином градње и насељености, односно намјеном површина. Станоградња са процентом учешћа пословања, обимом и карактером архитектуре манифестује морфолошку структуру насеља. Модел равничарског града поред структуре исказане у двије димензије, нивелацијом односно волуменом објеката, бави се и трећом димензијом која је значајна за амбијент у којем човек борави.	58	6601046.62	4688204.44	59	6601078.22	4688201.96	71	6601086.46	4688201.34	72	6601089.64	4688203.80	73	6601094.15	4688229.06	74	6601093.73	4688231.55	75	6601067.49	4688233.84	76	6601050.94	4688236.88	77	6601050.08	4688230.45
58	6601046.62	4688204.44																										
59	6601078.22	4688201.96																										
71	6601086.46	4688201.34																										
72	6601089.64	4688203.80																										
73	6601094.15	4688229.06																										
74	6601093.73	4688231.55																										
75	6601067.49	4688233.84																										
76	6601050.94	4688236.88																										
77	6601050.08	4688230.45																										

Површина УП 17, зона Б подзона 3 износи 1008 m²;

ПЛАНСКИ ПОКАЗАТЕЛЈИ ПО НАМЈЕНИ ЗОНА

oznaka namjene	namjena zone	površina zone u ha	broj stanovnika	broj domaćinstava	BRP za stanovanje m2	BRP za poslovanje m2	Ukupno BRP m2	procenat učesća za poslovanje max.	dozvoljena spratnost	Index izgrađenosti (II)	gustina stanovanja st/ha
zona B											
SMG	stanovanje male gustine	20.00	644	161	25500	4500	30000	15	do P+1+Pk	0.15	32
MN	mještovita namjena	6.16	208	52	21560	21560	43120	50	do P+3	0.70	34
CD	centralne djelatnosti	4.10	80	20	14760	34440	49200	70	do P+5	1.20	19.5
Is	iskolstvo i socijalna zaštita	2.30				8560	8560	100	do P+1	0.40	
Z	zdravstvo	0.42				804	804	100	do P	0.20	
K	kultura i administracija	0.24				2430	2430	100	do P+2	0.30	
PD	Poljoprivreda-okućnice	2.90									
PU	pejzažno uređenje	1.73									
IS	saobraćajna infrastruktura	6.00									80
ukupno B		43.85	932	233	61820	72294	134114	.	.	0.30	21

zona B

broj urban. parcele	površina parcele m ²	spratnost	indeks izgrađ. (II)	BRP m ²
---------------------------	------------------------------------	-----------	---------------------------	-----------------------

podzona 3

17	1 008	do P+5	1,20	1 210
-----------	--------------	---------------	-------------	--------------

Чланом 13 Правилника о начину израде, размјери и ближој садржини техничке документације („Службени лист Црне Горе”, бр.44/18), прописано је да техничка документација садржи елаборат парцелације по планском документу.

Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: <https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map>, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.

7.3.

Грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама

Регулација укупног захвата плана почива на саобраћајним рјешењима, координатама и другим подацима који омогућавају тачност преношења на терен.

Свака подзона је испарцелисана на урбанистичке парцеле. У подзони је приказана линија до које се може градити, односно грађевинска линија.

Регулациону линију представља према саобраћајници линија тротоара. Код неколико изграђених објеката уз магистралу грађевинска и регулациона линија се поклапају.

Линија до које је дозвољена градња у унутрашњости подзоне је удаљена од сусједа са оптималним минимумом од границе урбанистичке парцеле цца 3,0 m. Код објеката који су изграђени је изузетак од тог принципа. Такође код парцела које имају малу површину треба планирати објекте у низу или са минималном удаљеношћу од 1m дужни од сусједа на ужој страни парцеле.

	Дозвољена је градња два или више објеката на појединим парцелама у виду двојних или слободно стојећих објеката, а да се при томе испуне ограничења датих урбанистичких показатеља (Ли, ГЛ, међусобно одстојање...). Такође је дозвољена градња двојних објеката на двије сусједне парцеле истих власника уколико постоји захтјев и међусобни споразум о томе. Код постојећих објеката, било да се ради о интересантном и карактеристичном наслеђу или о релативно новим индивидуалним објектима, не морају се примјењивати нови урбанистички параметри, већ се могу одређивати у складу са урбанистичким параметрима. Грађевинска линија формира улични фронт објекта – слику улице, па кроз услове не треба дозволити већа одступања од, до саа 5m дужних, а зависно до дубине парцеле. У складу са УТУ-има (Ии-индекс изграђености, Из-индекс заузетости) дозвољена је градња једног или више објекат. Грађевинска линија уз главни булевар је условно дефинисана због изграђених објеката. У случају код објеката који су изведени тако да им се постојећа грађевинска линија не уклапа са планираном грађевинском линијом (већ је ближа путу) дозвољава се интервенција тј. надоградња на постојећем објекту према планираном положају грађевинске линије и осталим планираним урбанистичким показатељима. Планом су дати УТУ-и по различитим зонама намјене и то: Индекс изграђености, спратност и густина у одређеним интервалима. Овим индикаторима и грађевинским линијама су у потпуности дефинисани габарити објеката, тако да је индекс заузетости непотребан за издавање урбанистичко техничким условима, односно у потпуности је дефинисан наведеним урбанистичким индикаторима. Правилником о ближем садржају и форми планског документа /критеријумима намјене површина/елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима Члан 102 дефинисана је висина поткровља од 120cm. У централним зонама у првом уличном фронту је зона намјене (ЦД) - централне дјелатности која у највећем дијелу преузима садржаја функција пословања у разним облицима, али може да прими и пословање не као примарну већ као секундарну функцију а све у средњој високој изградјености На графичком прилогу број 03 „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА“ приказане су грађевинске линије. Приликом израде техничке документације поштовати : •Правилник о начину израде и садржини техничке документације за грађење објекта („Службени лист Црне Горе“, бр. 44/18, 43/19). •Правилник о начину обрачуна површине и запремине зграде („Службени лист Црне Горе“, бр. 60/18). • Правилник о условима за израду тех.документације за стамбену зграду („Службени лист ЦГ“ бр.066/23 и 113/23) Приликом израде техничке документације за пројектовање објекта туристичке намјене поштовати : -Правилник о врстама, минималним техничким условима и категоризацији угоститељских објеката („Службени лист Црне Горе“, број 36/18). <i>Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
8.	ПРЕПОРУКЕ ЗА СМАЊЕЊЕ УТИЦАЈА И ЗАШТИТУ ОД ЗЕМЉОТРЕСА, КАО И ДРУГЕ УСЛОВЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ И ДРУГИХ НЕСРЕЋА Услови заштите Интенцијама ГУП-а, заштита животне средине Подгорице и Голубоваца заузима значајно мјесто. Мјере које су овим документима предвиђене односе се првенствено на очување постојећих услова. Основне мјере заштите обезбијеђене су кроз урбанистичко планирање града, а основни параметри у истраживању за адекватне мјере заштите били су: вредновање и избор земљишта, организација и размјештање градских функција, као и концепција развоја и постављања главних градских инфраструктурних захвата. Општи ставови ГУП-а односе се и на простор и структуру предметног подручја.

Конкретни задаци произилазе из слиједећег стања :

Зетски регион је подручје са релативно пријатним климатским условима.

Отвореност Зетске равнице према југу све до мора, преко Језера и ријеке Бојане изложено је утицајима благе медитеранске климе и повременим вјетровима у лјетњем периоду.

- Формирањем градње зоне и њених садржаја, јавља се проблем гријања који тражи систематско рјешење, с обзиром на негативне утицаје, које могу имати на животну средину.

- Изложени проблеми заштите животне средине на обрађиваном простору рјешавни су у процесу функционално просторно и програмске поставке и дају добре услове за стварање здравих услова у функционисању зоне.

- Код планирања инфраструктуре прихваћено је рјешење које обезбјеђује функционалност појединих цјелина. То се односи на обезбјеђење воде, напајање енергијом, заштитом коридора код већих саобраћајница, канализације и др. који се обезбјеђују из више праваца.

Планирно зеленило прихваћено је као цјелина која омогућава :

- позитивно рјесавање санитарно-хигијенских услова (заститу од буке, издувних гасова као и адекватно побољсање квалитета ваздуха).

- Декоративно естетским вриједностима учествује у стварању одређених естетсковизуелних ефеката (дрвореди уз саобраћајнице и паркинге, карактеристичне врсте поднебља).

Зелене површине подигнуте по одређеним принципима омогућавају пасиван одмор.

- Неспорна је улога зеленила при елементарним непогодама и катастрофама.

- Створене су тампон зоне између јачих саобраћајница и градјене структуре, чиме је знатно смањен њихов негативан утицај. Зелене масе су инкорпориране у структуру омогућајући корисницима контакт са природом.

- Поред заштите од утицаја саобраћајница водило се рачуна и о начину, мјесту и капацитетима лоцирања мирујућег саобраћаја. Тако су ове површине формиране на ободима зоне.

- У погледу начина спрјечавања загађивања средине треба користити, у рационалним оквирима, соларну енергију чиме би се ови проблеми практично смањили на најмању мјеру.

- Великим бројем надстрешница, уредјењем високог зеленила створени су услови заштите од високих температура и падавина.

- Суспензија смеца и отпада

Суспензија смећа и отпада врши се према комуналним прописима.

За остваривање смећа и органског отпада из простора тржница предвидјети сабирне пунктове организоване са потпуном хигијенском заштитом и типизираним посудама.

Евакуација отпада вршице се на пунктовима гдје ће се прерађивати и користити у радне сврхе.

На нивоу града усвојен је систем компостирања отпадака.

Заштита од земљотреса

Примјена техничких прописа и норматива при пројектовању грађевинских структура, уз услове и ограничења из елабората микросеизмичке реонизације представљати ће основ заштите предметног подручја од деструктивних дејстава земљотреса.

Уважавајући поставке Просторног плана Републике и усвојени степен сеизмичког хазарда, примјеном заштитних мјера од ратних разарања и заштите од земљотреса задовољени су основни услови заштите од евентуалних разарања и панике.

Противпожарна заштита

Физичка структура има јасно изражене цјелине са међупросторима зеленила и пјешацких стаза и површина, што обезбјеђује основни ниво заштите у преношењу пожара у комплексу.

У самим просторним групама створени су међупростори који омогућавају laku интервенцију у случају пожара и његову локализацију.

Пројектом инфраструктуре и нивоом техничке опремљености простора (пп уређаји) употпуниће се систем и мјере противпожарне заштите у насељу.

Геоморфологија

Поручје територије ДУП-а "Голубоваца - Центра" има одлике укупне Зетске равнице са природним и привредним везама на контактна подручја тј. на остали дио равнице на југу дојезера, Скадарско језеро укупне површине 375 км² од 225 км² припада Црној Гори, водоток Мораче на западу, Цијевне на сјеверу, Ђемовско поље на сјеверу и равничарским дијелом села око суб центра Тузи, Врањ и друга.

Територију ДУП-а у укупној површини од 132 ха чини равница. Равничарски дио територије ДУП-а надморске висине од 12 до 13,5 мнм., са благим падом према Скадарском језеру и према водотоку ријеке Мораче.

Подручје Зетске равнице геолошки посматрано је просторно геотектонска депресија у зони Динарида која је

испуњена терцијалним маринским седиментима и засута слатковним квартарним наносом. У подручју Зетске равнице и Скадарској језера утврђени су кречњаци и доломити јуре и креде у плитководној и спрудној фазији.

Климатске карактеристике

Прва климатска зона обухвата у потпуности Зетску равницу и дио брдско-планинског обода до око 500-600 mnm.

Друга климатска зона обухвата преостали брдско-планински дио, при чему је карактеристичан, сјеверни, највиши дио општине.

За прву зону је карактеристичан слабије модифициран миритимни утицај Јадранског мора. Зиме су благе, са ријетком појавом мразева, док су лjeta жарка и сува. Анализа метеоролошко-климатских услова заснована на резултатима вишегодишњег осматрања које није континуирано и обухвата периоде од 1925.-1940. и 1049.-1969.г.

Уопштено на близину Јадранског мора и конфигурацију терена у ширим оквирима, карактерише слабо модифицирана маритимна клима.

Вишегодишњом анализом метеоролошких услова утврђено је да Подгорица са околином има:

- средњу годишњу температуру 15,5°C (просјечно најхладнији мјесец је јануар са 5°C, а најтоплији јул са 26,7°C).
 - 2450 сунчаних сати (102 дана), најсунчанији мјесец је јул, а најмање сунчан децембар.
 - средњу годишњу просјек падавина је 169mm (највећи у децембру – 248mm, а најмањи у јулу – 42mm).
 - просјечну релативну влажност ваздуха 63,6% (максимална влажност је у новембру 77,2%, а минимална у јулу 49,4%).
 - доминантни сјеверни вјетар са максималном брзином од 34,8м/сек (123 km/h), сапритиском од 75,7 kр/m², најчешће у зимском периоду са просјечно 20,8 дана.
 - средњи временски период у коме је потребно гријање је од 10. новембра до 30. марта.
- Мање специфичне микроклиматске карактеристике су у коридору магистрале, а нарочито на гушће изграђеним и насељеним зонама Голубоваца – Анови и Цијевне – Махала, изазване антропогеним утицајима на основне климатске карактеристике.
- Ту се прије свега мисли на утицај загађења од саобраћаја на магистралу и зачете урбане морфологије на ваздушна струјања, топлотно озрачивање и загађење средине.

Техничком документацијом предвиђети мјере заштите од пожара сходно прописима за ову врсту објеката. У циљу заштите од елементарних непогода поступити у складу са Законом о заштити и спасавању («Службени лист ЦГ», бр.13/07, 05/08, 86/09 и 32/11 и 54/16) и Правилником о мјерама заштите од елементарних непогода («Службени лист РЦГ», бр.8/93) и Закону о запаљивим течностима и гасовима («Службени лист ЦГ», бр.26/10 и 48/15).

Сходно члану 9 Закона о заштити и здрављу на раду («Службени лист ЦГ», бр.34/14 и 44/18), при изради техничке документације пројектант који у складу са прописима о уређењу простора и изградњи објеката израђује техничку документацију за изградњу, реконструкцију или адаптацију објекта, намијењене за радне и помоћне просторије и објекте гдје се технолошки процес обавља на отвореном простору, дужан је да предвидјети прописане мјере заштите на раду у складу са технолошким пројектним задатком. При изградњи, реконструкцији или рушењу објекта потребно је израдити Елаборат о уређењу градилишта у складу са актом надлежног министарства сходно члану 10 Закона о заштити и здрављу на раду.

У циљу обезбјеђења заштите од пожара примјенити мјере прописане сљедећим законима и прописима:

- Закон о заштити и спасавању («Службени лист ЦГ», бр.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 и 03/23).
- Правилници:
 - Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара («Службени лист СФРЈ бр.30/91)
 - Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара («Службени лист СФРЈ», бр.8/95)
 - Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара («Службени лист СФРЈ», бр.7/84)
 - Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија («Службени лист СФРЈ», бр.24/87)
 - Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности («Службени лист СФРЈ», бр.20/71, 23/71)
 - Правилник о изградњи станица за снабдијевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива («Службени лист СФРЈ», бр.27/71)
 - Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса («Службени лист СФРЈ», бр.24/71, 26/71)

Мјере заштите од сеизмичких разарања обухватају планирање, пројектовање и извођење објеката и грађевинских радова у складу са стандардима МЕСТ ЕН 1998-1 и националним стандардом МЕСТ ЕН 1998-

	1/НА. Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
9.	УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ За све објекте предвиђене овим Измјенама и допунама ДУП-а, сходно чл.17 Закона о заштити животне средине (Службени лист РСГ, бр.12/96), који могу да доведу до загађивања животне средине, односно представљају ризик по животну средину, обавезна је израда елабората о стратешкој процјени утицаја на животну средину. Техничком документацијом предвидјети услове и мјере за заштиту животне средине у складу са одредбама Закона о процјени утицаја на животну средину („Службени лист ЦГ“, бр.75/18), Закон о стратешкој процјени утицаја на животну средину (Службени лист Републике Црне Горе бр. 080/05, Службени лист Црне Горе, бр. 073/10, 040/11, 059/11 и 052/16) и Законом за заштиту природе („Службени лист ЦГ“, бр.54/16 и 18/19) као и Законом о водама („Службени лист РСГ“, бр. 27/07, „Службени лист ЦГ“ бр. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 и 84/18); Законом о заштити од буке у животној средини („Службени лист ЦГ“, бр. 28/11, 01/14 и 02/18) и Закон о заштити ваздуха („Службени лист ЦГ“, бр. 25/10, 40/11, 43/15 и 73/19).
10.	УСЛОВИ ЗА ПЕЈЗАЖНО ОБЛИКОВАЊЕ Зеленило на простор УП 17, зона Б подзона 3, у захвату ДУП-а „Голубовци - Центар“ дефинисано је као <u>зеленило пословних објеката (ЗПО)</u>. На графичком прилогу бр. 04 „ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом пејзажног уређења УП 17, зона Б подзона 3. Објекти пејзажне архитектуре ограничене намјене Зеленило стамбених објеката Ова категорија има естетско-декоративно-хигијенски карактер. Зелене површине треба да задовоље како функцију намијењену пословању тако и становницима ових објеката. Битно је да се створе пријатни микроклиматски услови за сталне кориснике и посјетиоце ових парцела. Ова категорија се може посматрати још и као категорија блоковског зеленила с обзиром да се ради о групи стамбених објеката које насељава велики број становника. Основни принципи озелењавања заснивају се на еколошко естетским критеријумима, међу којима највећи значај има правилан смјештај оних елемената који утичу на заштиту од околних загађујућих фактора. У унутрашњости блока подижу се групе зеленила са посебном намјеном нпр. простори за игру најмлађих, простор за игру и спорт као и површине за пасиван одмор становника блока са клупама за одмор, чесмама и сл. Стазе унутар блока су обично криволинијске, изведене у пејзажном стилу, а густим и високим групама дрвећа пожељно је маскирати поједине једноличне обресе грађевина. Неопходно је такође водити рачуна да се обезбиједи довољан прилив свјетлости у унутрашњост блока. Микроклиматске разлике између осунчане стране и стране у сјенци понекад су велике због чега индивидуе појединих врста тешко успијевају, тако да при одабиру биљака треба у великој мјери поштовати услове свјетлости, сјенке и релативне влаге у ваздуху. Зеленило пословних објеката Ова категорија има естетско-декоративно-хигијенски карактер. Приликом пројектовања површина на главном улазу водити рачуна о прегледности терена из објекта и предвидјети садњу патуљастог збуња у комбинацији са цвјетницама.. Нарочито је важан изглед зелене површине око улаза у објекат и прилазних површина. На тим површинама предвидјети високо декоративне репрезентативне врсте са циљем да се истакне важност самих објеката испред којих се налазе. Озелењавање се спроводи примјеном аутохтоних и одговарајућих алохтоних врста, са посебном пажњом на уређење прилаза комплексу, истицање рекламних и информационих табли, уз остале елементе као што су клупе, корпе за отпатке и адекватно осветљење. Смјернице за пројектовање зелених површина и издавање УТУ услова • Приликом пројектовања површина на главном улазу водити рачуна о прегледности терена из

	објекта и предвиђети садњу патуљастог збуња у комбинацији са цвјетницама.. • Нарочито је важан изглед зелене површине око улаза у објекат и прилазних површина. На тим површинама предвиђети високо декоративне репрезентативне врсте са циљем да се истакне важност самих објеката испред којих се налазе. • Озелењавање се спроводи примјеном аутохтоних и одговарајућих алохтоних врста, са посебном пажњом на уређење прилаза комплексу, истицање рекламних и информационих табли, уз остале елементе као што су клупе, корпе за отпатке и адекватно осветљење. • Потребно је направити адекватан избор врста и водити рачуна о свим композиционим елементима. Предложене врсте морају бити декоративне како због боје и облика цвјетова и плодова тако и због облика крошње дрвећа. Комбинацијом лишћарских, зимзелених и четинарских врста дрвећа добија се позитиван ефекат зеленила у свим годишњим добима, користити висококвалитетне траве, једногодишње цвијеце, перене, декоративне збунасте врсте. • По ободу парцела ка саобраћајницама је обавезна садња линеарног зеленила према смјерницама из категорије Зеленило у регулацији саобраћаја и линеарно зеленило, а које ће имати јаку визуелну и санитарно-хигијенску заштиту новопланираних садржаја. • Поплочање у оквиру парцела ове намјене је веома битно и треба му посветити посебну пажњу. • стезе и платои морају бити од природних материјала, • минимална површина под зеленилом 40% у односу на урб. парцелу, а остале слободнеповршине планирати за платое, стазе и саобраћајне манипулативне површине. • садњу вршити у мањим групама (дрвенасто-жбунасти засади) и у виду солитера у комбинацији са партерним засадама, • код композиције засада водити рачуна о спратности, ритму и колориту, • у комбинацији са зеленилом могуће је користити и грађевински материјал (камен, ризла, дрво, стакло и тд.), • предвиђети фонтане или скулптуре, • саднице дрвећа које се користе за озелењавање морају бити мин. висине од 3,00-4,00м и обима стабла, на висини од 1м, мин. 15-20цм, • ову зелену површину третирати као зеленило највише категорије одржавања и њега тј. Зеленило са највећим степеном одржавања, • сачувати и уклопити свако здраво и функционално стабло, • као допуна озелењавања могу се користити жардињере или саксије, • предвиђети хидрантску мрежу, • предвиђети осветљење зелене површине, • предвиђети одржавање зелене површине. Уређење ових површина у смислу озелењавања укључује обавезност израде пројекта уређења терена као и студије биоekoлошке основе. <i>Детаљне податке о пејзажној архитектури и смјерницама за спровођење плана у дијелу пејзажног уређења преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-центар“ који који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
11.	УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ У оквиру предметног простора потребно је поштовати одредбе и методологију заштите споменика културе који су постављени у Закону о заштити културних добара („Сл.лист ЦГ“, бр. 49/10, 40/11, 44/17 и 18/19). У случају проналажења налаза од археолошког значаја, све радове треба прекинути и обавјестити Министарство културе и Управу за заштиту културних добара, како би се предузеле све потребне мјере за њихову заштиту, сходночлану 87 и члану 88 Закона о заштити културних добара. Обавезно је да се прописане одредбе закона унесу у све фазе пројектне и техничке документације. Код „Случајног открића“ потребно је спровести следећи поступак: Обавезе проналазача: (1) Ако се приликом извођења грађевинских, пољопривредних или било којих других радова иактивности на копну или у води наиђе на налазе од археолошког значаја, извођач радова(у даљем тексту: случајни проналазач) дужан је да: 1) прекине радове и да обезбеди налазиште, односно налазе од евентуалног оштећења, уништења и од неовлашћеног приступа других лица; 2) одмах пријави налазиште, односно налаз Управи, најближој јавној установи за заштиту културних добара, органу управе надлежном за послове полиције или органу управе надлежном за послове сигурности на мору; 3) сачува откривене предмете на месту налажења у стању у којем су нађени до доласка овлашћених лица субјеката из тачке 2 овог става; 4) саопшти све релевантне податке у вези са местом и положајем налаза у времеоткривања и о околностима

	под којим су откривени. (2) Изузетно од става 1 тачка 3 овог члана, проналазач може налазе, ради њиховезаштите, одмах предати неком од субјекта из става 1 тачка 2 овог члана. Обавезе Управе и инвеститора: (1) Управа је дужна да, најкасније наредног дана од дана обавештења из претходног члана став 1 тачка 2 овог закона: 1) комисијски утврди да ли се ради о археолошким налазима 2) предузме бригу о чувању налазишта и налаза; 3) преда налазе на привремено чување јавној музејској установи у општини начијој су територији пронађени или матичној музејској установи; 4) о извршеном увиђају и предузетим мерама сачини детаљан записник; 5) након извршеног увиђаја, зависно од врсте и природе откривеног налазишта ирадова који се изводе, донесе решење којим ће одредити да се извођење радова настави уз надзор археолога са истраживачком лиценцом или да се радови привремено обуставе и спроведе одговарајуће археолошко истраживање. (2) Привремена обустава радова, у смислу става 1 тачка 5 овог члана, може трајати најдуже 30 дана. (3) У року из става 2 овог члана Управа може донети решење о успостављању претходне заштите налазишта. (4) Ако Управа не успостави претходну заштиту у складу са ставом 3 овог члана, налазиште се сматра слободним простором. (5) Жалба на рјешење из става 1 тачка 5 овог члана не одлаже извршење рјешења. (6) У случају из става 1 тачка 5 овог члана трошкове археолошких истраживања и археолошког надзора сноси држава уколико са инвеститором грађевинских радова ниједрукције уговорено <i>Детаљне податке преузети Детаљног урбанистичког плана „Голубовци центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
12.	УСЛОВИ ЗА ЛИЦА СМАЊЕНЕ ПОКРЕТЉИВОСТИ И ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
	Техничку документацију је потребно израдити у складу са Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објекта за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом („Службени лист Црне Горе“, бр.48/13, 44/15).
13.	УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ И ГРАДЊУ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА
	Помоћни објекти постављају се у складу са Одлуком о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објекта на територији општине Зета („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр.037/23 од 10.08.2023)
14.	УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ МОГУ УТИЦАТИ НА БЕЗБЈЕДНОСТ ВАЗДУШНОГ САОБРАЋАЈА
	/
15.	УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ МОГУ УТИЦАТИ НА ПРОМЈЕНЕ У ВОДНОМ РЕЖИМУ
	/
16.	МОГУЋНОСТ ФАЗНОГ ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА
	У складу са чланом 10 Закона о изградњи објекта Идејним рјешењем може се одредити фазност (техничко-технолошка и функционална цјелина) грађења објекта.
17.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ
17.1.	Услови прикључења на електроенергетску инфраструктуру
	Електроенергетске инсталације објекта пројектовати односно извести према: - Правилнику о техничким нормативима за електроинсталације ниског напона ("Сл. лист СРЈ", број 28/95); - Правилнику о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист

	CPJ", број 11/96); - Југословенским стандардима - Електричне инсталације у зградама; Захтјеви за безбједност ЈУСНБ2741, ЈУСНБ2743 ЈУСНБ2752, као и свим другим важећим правилницима и стандардима за ову врсту објеката. При изради пројекта поштовати Техничке препоруке ЕПЦГ (које су доступне на сајту ЕПЦГ): - Техничка препорука за прикључење потрошача на нисконапонску мрежу ТП-2 (допуњено издање); - Техничка препорука – Типизација мјерних мјеста. Мјесто и начин прикључења објекта на електроенергетску мрежу одредиће, након израде пројектне документације, стручне службе ЦЕДИС-а. На графичком прилогу бр. 05 „Планирано стање ЕЛЕКТРО“, дат је извод из планског документа са графичким приказом електроенергетске инфраструктуре за УП 17, зона Б подзона 3. <i>Детаљне податке о електроенергетској инфраструктурној мрежи преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>														
17.2.	Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру Техничку документацију је потребно је израдити у складу са ДУП-ом „Голубовци - Центар“, важећим техничким прописима, нормативима и условима прикључења на водоводну и фекалну канализациону инфраструктуру, у складу са актом предузећа „Водовод и канализација“ доо, који је ставни дио ових услова. На графичком прилогу бр. 06 „Планирано стање „ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом хидротехничке инфраструктуре УП 17, зона Б подзона 3. <i>Детаљне податке преузети Детаљног урбанистичког плана „Голубовци центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>														
17.3.	Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру Урбанистичкој парцели УП 17, зона Б подзона 3 у захвату ДУП-а „Голубовци - Центар“ приступа се са саобраћајница приказаних у прилогу број 07 „Планирано стање САОБРАЋАЈ“ и то са саобраћајнице попречног пресека 24-24. Саобраћај у мировању Паркирање треба ријешити у оквиру сопствене урбанистичке парцеле у функцији планираних намјена, сходно нормативима датим у слиједећој табели: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Namjena objekta</th><th>Broj parking mjesta</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planira no stanovanje</td><td>1,5 PM / domaćinstvu</td></tr> <tr> <td>Poslovanje</td><td>1PM na 50m²</td></tr> <tr> <td>Kultura, bioskop</td><td>1 PM na 20 sjedišta</td></tr> <tr> <td>Škole, dom zdravlja, vrtići i administracija</td><td>1PM na 1-2 zaposlena</td></tr> <tr> <td>trgovina</td><td>1PM na 30m² prostora + 1PM na 1-2 zaposlena</td></tr> <tr> <td>industrija</td><td>1PM na 4 zaposlena</td></tr> </tbody> </table> Паркирање може бити површинско на сопственој парцели или смјештено у сутерену или приземљу планираних објеката. Гараже у сутерену треба повезати са приступном саобраћајницом излазно – улазним рампама мах нагиба 12%. Изузетак су парцеле са постојећим објектима, којима је проширењем магистралног пута површина знатно смањена, тако да не постоји просторна могућност за организовање паркирања. Паркирање за потребе ових парцела је ријешено на јавном паркингу уз саобраћајницу која формира прстен у зони Ц и Д уз учешће Инвеститора у заједничкој изградњи недостајућих паркинга.	Namjena objekta	Broj parking mjesta	Planira no stanovanje	1,5 PM / domaćinstvu	Poslovanje	1PM na 50m ²	Kultura, bioskop	1 PM na 20 sjedišta	Škole, dom zdravlja, vrtići i administracija	1PM na 1-2 zaposlena	trgovina	1PM na 30m ² prostora + 1PM na 1-2 zaposlena	industrija	1PM na 4 zaposlena
Namjena objekta	Broj parking mjesta														
Planira no stanovanje	1,5 PM / domaćinstvu														
Poslovanje	1PM na 50m ²														
Kultura, bioskop	1 PM na 20 sjedišta														
Škole, dom zdravlja, vrtići i administracija	1PM na 1-2 zaposlena														
trgovina	1PM na 30m ² prostora + 1PM na 1-2 zaposlena														
industrija	1PM na 4 zaposlena														

	Уколико планирана намјена и капацитети урбанистичке парцеле захтијева већи број паркинг мјеста могуће је планирати подземне гараже. Подземне гараже је неопходно организовати на парцели објекта ван јавног земљишта. Сходно интересовању Инвеститора, могуће је објединити двије или више подземних гаража у једну техничку и функционалну цјелину. Приликом пројектовања гаража пројектант је обавезан да поштује Правилник о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист ЦГ, бр. 9/12“). Висина етажа гараже је од (2.40 - 3.0) м. Димензије паркинг мјеста су 2.5х5.00м. Услови за прикупљање воде за прање и чишење гараже, третман и евентуално препумпавање прије прикључка на вањску инфраструктуру дати су у поглављу „Хидротехничка инфраструктура“. Максимални подужни нагиб улазно-излазних рампи је $i_r=12\%$ за откривене и 15% за покривене. Контакт рампе са паркирном плочом мора да задовољи вертикалне услове проходности мјеродавног возила, па се заобљује кружним луком мањим од 20м или ублажава полунагибом. Услед недостатка простора за организовање рампи на парцели, везу је могуће остварити и гаражним лифтом. Гаражни лифт је теретни лифт који служи за спуштање аутомобила заједно са возачем са улазног нивоа на ниво гараже намјењен за паркирање. Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката. Грађевинска линија испод површине земље, када је у питању простор намијењен за гаражирање, може бити максимално до 1.5м од границе урбанистичке парцеле. Распоред паркинг мјеста и габарит подземне гараже, као и распоред и број улазно-излазних рампи биће коначно дефинисан кроз израду Главних пројеката објекта, што зависи од разних фактора, прије свега од конструктивног система гараже, распореда вертикалних комуникација и сл. Прије израде Главног пројекта конструкције подземне гараже Инвеститор је обавезан да изврши геомеханичка и геотехничка испитивања терена. Пјешачке комуникације Систем пјешачких комуникација се састоји од тротоара уз саобраћајнице и поплочаних површина испред објекта, као и уређених самосталних пјешачких стаза. Застори пјешачких комуникација су од асфалта, камена, бетона, гранита и сл. тј. од елемената израђених од поменутих материјала. Главним пројектом пјешачких комуникација неопходно је обезбиједити несметано кретање лица са смањеном покретљивошћу, као и приступ свим парцелама, јавним објектима и садржајима. Рампа за потребе савладавања висинске разлике до 120 см, у унутрашњем или спољашњем простору може имати допуштени нагиб до 1:20 (5%), а изузетно, за висинску разлику до 76см, допуштени нагиб смије бити до 1:12 (8,3%).Напомена: Приликом израде главних пројеката планираних саобраћајница, паркинга и пјешачких стаза, може доћи до извесних корекција у односу на задате параметре у плану. На графичком прилогу бр. 07 „ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ“, дат је извод из планског документа са графичким приказом саобраћајне инфраструктуре УП 17, зона Б подзона 3. <i>Детаљне податке о саобраћајној инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу саобраћаја преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-Центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
17.4.	Остали инфраструктурни услови Услови прикључења на електронску комуникациону (телекомуникациону) мрежу Техничку документацију је потребно израдити у складу са ДУП-ом „Голубовци центар“, важећим техничким прописима и нормативима. Телекомуникациона мрежа Приликом израде техничке документације електронске комуникац. инфраструкт.поштовати: -Закон о електронским комуникацијама (“Сл лист ЦГ”, бр.40/13)

	-Правилник о ширини заштитних зона и врсти радио коридора у којима није допуштено планирање и градња других објеката ("Сл лист ЦГ", бр.33/14) -Правилник о техничким и другим условима за прикључење, изградњу и коришћење електронске комуникационе мреже, електронске комуникационе инфраструктуре и повезивање опреме и објеката ("Сл лист ЦГ", бр.41/15) -Правилник о условима за планирање, изградњу, одржавање и коришћење појединих врста електронских комуникационих мрежа, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме ("Сл лист ЦГ", бр.59/15) - Правилник о заједничком коришћењу електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме ("Сл лист ЦГ", бр.52/14). Агенција за телекомуникације и поштански дјелатност упућује на примјену: - сајт на коме се налазе релевантни прописи у складу са којим се обавља израда техничке документације http://www.ekip.me/regulativa . - сајт на коме Агенција објављује податке о постојећем стању електронске комуникационе инфраструктуре http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me као и - адресу веб портала http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp преко кога све заинтересоване стране од Агенције за телекомуникације и поштанску дјелатност могу да затраже отварање корисничког налога, како би приступили геореференцираној бази података постојеће електронске комуникационе инфраструктуре. <u>Услови за прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру</u> Услови су дати у поглављима која обрађују инфраструктуру и на припадајућим графичким прилозима. Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено овим Планом и техничком документацијом, а на основу прописа и услова и и јавних предузећа. Техничку документацију је потребно израдити у складу са ДУП-ом „Голубовци-Центар“, важећим техничким прописима и нормативима. На графичком прилогу бр. 08 „ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА) ИНФРАСТРУКТУРА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом планиране телекомуникационе инфраструктуре УП17, зона Б, подзона 3. <i>Детаљне податке о телекомуникационој инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу телекомуникационе инфраструктуре преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-Центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocumentMap, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
18.	ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ГЕОДЕТСКИХ, ГЕОЛОШКИХ (ГЕОТЕХНИЧКИХ, ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИХ, ХИДРОГЕОЛОШКИХ, ГЕОМЕХАНИЧКИХ И СЕИЗМИЧКИХ) ПОДЛОГА КАО И ВРШЕЊА ГЕОТЕХНИЧКИХ ИСТРАЖНИХ РАДОВА И ДРУГИХ ИСПИТИВАЊА. Прије израде техничке документације, сходно члану 7 Закона о геолошким истраживањима "Сл. лист РС", бр. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 38/11), провјерити потребу израде Пројекта геолошких истраживања тла за предметну локацију и Елабората о резултатима извршених геолошких истраживања.
19.	ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Техничка документација се израђује на нивоу идејног рјешења и главног пројекта у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката, ДУП-ом „Голубовци-Центар“, овим урбанистичко-техничких условима и осталом важећом регулативом, нормативима и стандардима који дефинишу планирање простора и изградњу објеката. Привредно друштво које израђује техничку документацију и које испуњава услове утврђене Законом о планирању простора и изградњи објеката обавезно је техничку документацију урадити у складу са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о планирању простора и изградњи објеката.

Захтјев за издавање грађевинске дозволе подноси инвеститор.

Инвеститор је дужан да уз захтјев приложи документацију из члана 34, став 1 тачке: 1, 2, 3 и 7 овог закона

Документацију из става 1 тачке 4, 5 и 6 и става 2 тачке 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности.

Документација на основу које се издаје грађевинска дозвола: (Члан 34 Закона о изградњи објеката)

- 1) главног пројекта, овјереног у складу са овим законом;
- 2) извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом;
- 3) сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 става 1, 2 и 4 овог закона;
- 4) доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта;
- 5) доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја;
- 6) сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима;
- 7) доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта

У поступку издавања грађевинске дозволе провјерава се да ли је главни пројекат у садржају и форми сачињен на начин прописан овим законом и усклађен са идејним рјешењем на основу којег је дата сагласност главног државног архитекте, односно главног градског архитекте.

Сходно члану 53 Закона о изградњи објеката, ради утврђивања подобности објекта за употребу надлежни орган за издавање грађевинске дозволе даје **употребну дозволу**.

Инвеститор је дужан да, прије почетка коришћења објекта, поднесе захтјев за издавање употребне дозволе, најкасније у року од седам дана од дана добијања коначног извјештаја о вршењу стручног надзора.

Уз захтјев за издавање употребне дозволе инвеститор, осим инвеститора за породичну стамбену зграду, прилаже:

- 1) коначни извјештај о вршењу стручног надзора;
- 2) доказ о извршеним обавезама, у складу са посебним прописима;
- 3) пројекат изведеног објекта, у случају да је дошло до измјена у току градње;
- 4) пројекат одржавања објекта.

Инвеститор за породичну стамбену зграду подноси захтјев за издавање употребне дозволе најкасније седам дана од сачињавања изјаве извођача да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и главним пројектом и да је подобан за употребу.

Подобност за употребу објекта утврђује се техничким прегледом, осим за употребу породичне стамбене зграде.

Подобност за употребу породичне стамбене зграде утврђује се изјавом извођача радова да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и главним пројектом и да је подобан за употребу.

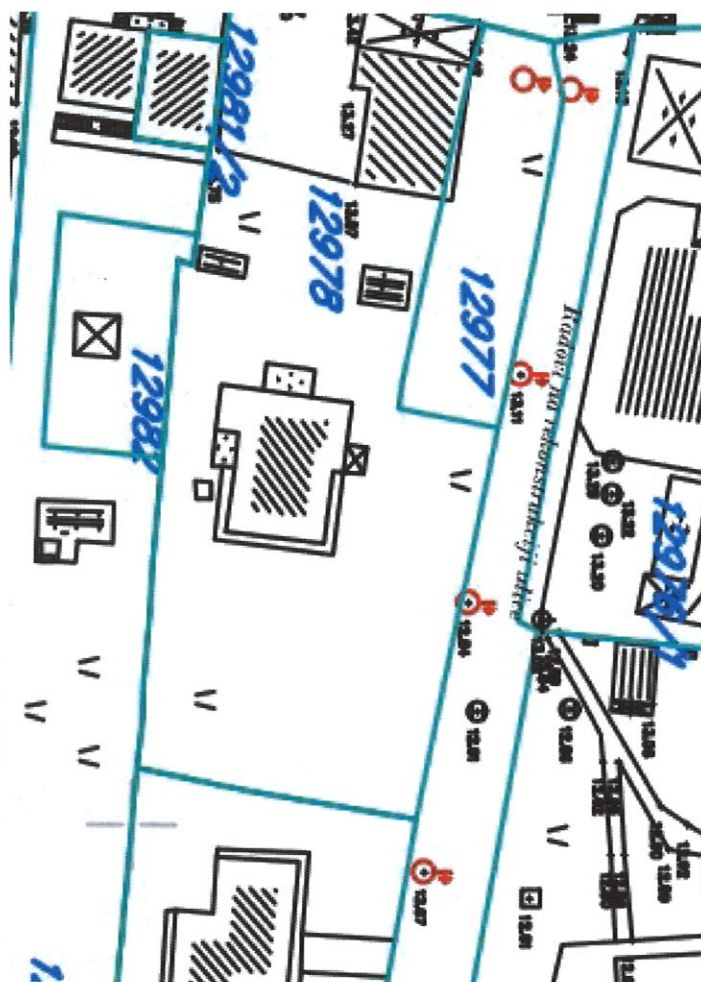
22.	ДОСТАВЉЕНО	
	- подносиоцу захтјева; - Урбанистичко-грађевинској инспекцији; - Предмет	
23.	ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА:	Спец.Апп.граф. Шишевић Бранислав ПОТПИС 
24.	ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:	Јелена Алигрудич в.д. секретара ПОТПИС 
25.	М.П. 	
26.	ПРИЛОЗИ	
	- Изводи из графичких прилога планског документа; - Лист непокретности и копија плана издати од стране Управе за катастар и државну имовину - Подручна јединица Подгорица; - Технички услови прикључења предузећа „Водовод и канализација“ доо	

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



detaljni urbanistički plan
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 2000

1

GEODETSKA PODLOGA
SA GRANICOM ZAHVATA

- usvojena granica zahvata DUP-a
- zadata granica DUP-a
- 1297 oznaka katastarske parcele

LEGENDA :

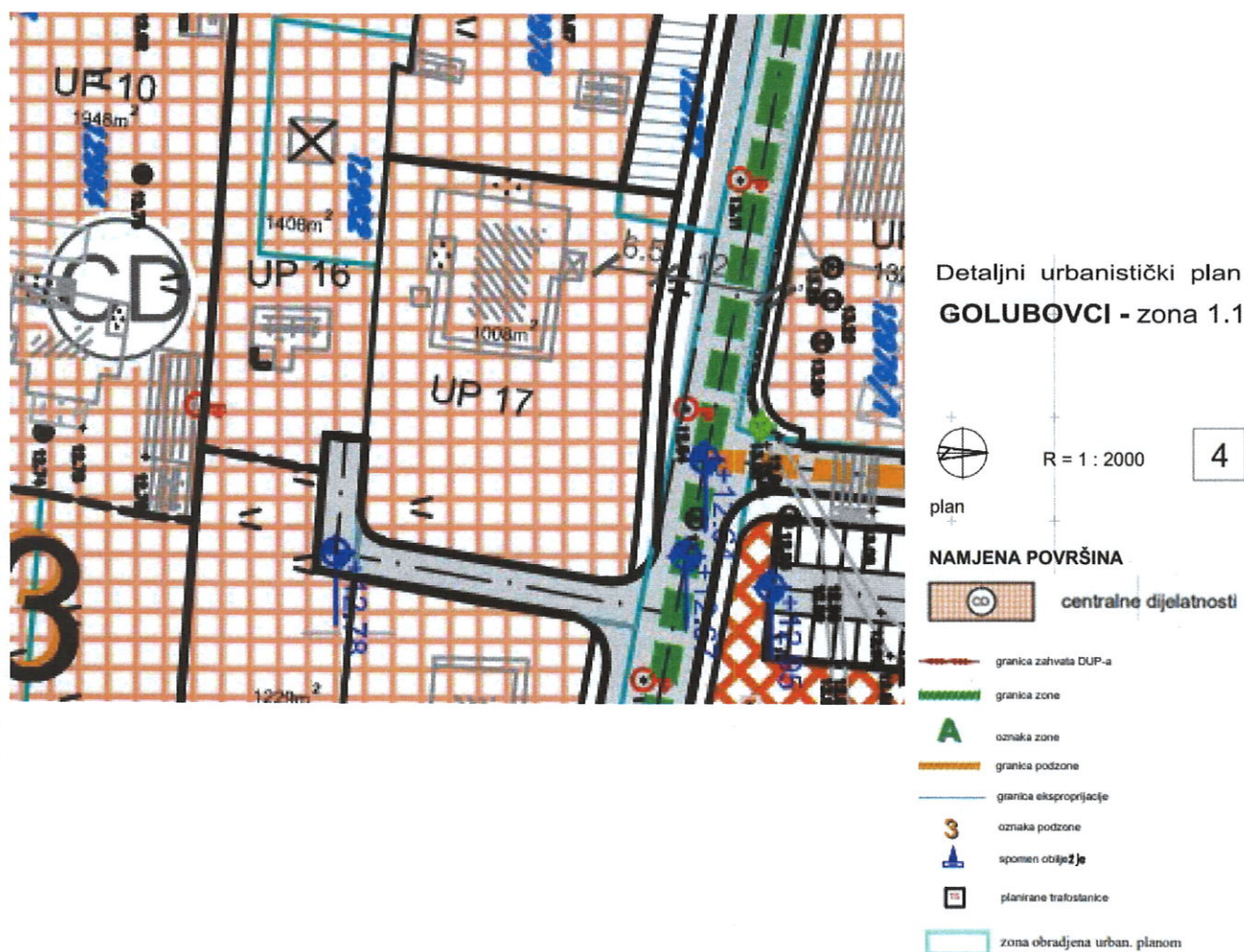
- Stambeni objekat
- Objekat u prirodi
- Pomorni objekat
- Objekat u izgradnji
- Trgovište (kiosk)
- Stupac
- Terena nadzirena
- Terena otkrivena
- Zimska ograda
- Drevena ograda
- Zid bez ograde
- Gostelna ograda na zidu
- Ziva ograda
- Zimska ograda na zidu
- Sadržajni znakovi
- Bilbord
- Semafor
- Sukob
- Ulična rasveta
- Kontrolni centar
- Spremnik
- Bunar
- Cesta
- Lisnata, travnjak
- Drevo odlozno mesto
- Benzinski električni stub
- Trgovište
- Dobroćudni građevni

1.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ТОПОГРАФСКО КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА

Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор катастарске парцеле 12978 КО Голубовци.

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-111/5 Датум: 07.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА
--	---------------------



2.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Планирано стање НАМЈЕНА ПОВРШИНА
	Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3

Привредно друштво које врши ревизију техничке документације и које испуњава услове утврђене Законом о планирању простора и изградњи објеката одговорно је за усклађеност техничке документације са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о планирању простора и изградњи објеката.		
20.	ЗА ЗГРАДЕ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ САДРЖЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПАРАМЕТРЕ	
	Ознака урбанистичке парцеле	УП 17, зона Б подзона 3
	Површина урбанистичке парцеле	1008 m ²
	Намјена површина	ЦД (централне дјелатности)
	Максимални индекс заузетости	/
	Максимални индекс изграђености	1.20
	БРП	1210 m ²
	Максимална спратност објеката	П+5
	Максимална висинска кота објекта	/
	Параметри за паркирање односно гаражирање возила	Дато у тексту УТУ-а
	Смјернице за обликовање и материјализацију, посебно у односу на амбијентална својства подручја	Просторно обликовање мора бити усклађено са постојећим просторним облицима, намјеном и садржајем објеката. Инсистираће се на визуелном јединству цјеловитог просторног рјешења, код кога ће објекти задржати свој идентитет и архитектонски израз адекватан својој функцији. Ликовно и обликовно рјешење грађанских структура мора да слиједи климатске и друге ендемске карактеристике града и да својим изразом доприноси општој слици. Обрада фасада мора бити изведена од одговарајућих материјала који гарантују адекватну заштиту ентеријера објекта. Истаћи посебне карактеристике објеката намјенске архитектуре рационалног обиљежја. Колорит објеката ускладити са њиховом функцијом, околином, грађевинским наслијеђем и климатским условима. Инсистирати на правилним геометријским јасно издиференцираним масама, свијетлих тонова, "потопљених у свјетлост" како би се остварила потребна динамичност и полихармонија просторне пластике. Обрада површине партера мора одговарати својој намјени. Различитом обрадом издиференцирати намјенску подјелу партера. Елементи партерне обраде такође обезбјеђују јединство са партерним целинама сусједних објеката.
	Услови за унапређење енергетске ефикасности	/
21.	НАПОМЕНА	
	Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Голубовци-Центар“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине. Ови урбанистичко технички услови важе док је на снази плански документ на основу којих су издати. Сходно члану 31 Закона о изградњи објеката („Службени Лист Црне Горе, бр.019/25) објекат се гради на основу грађевинске дозволе.	

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

detaljni urbanistički plan
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 1000

E

PARCELACIJA, REGULACIJA
I NIVELACIJA zona A i B

- | | |
|---|--|
|  | granica zahvata DUP-a |
|  | granica zone |
|  | oznaka zone |
|  | granica podzone |
|  | broj podzone |
|  | granica urbanističke parcele
koja se podlapa sa katastarskom parcelom |
|  | granica urbanističke parcele-prepreke |
|  | oznaka urbanističke parcele |
|  | oznaka katastarske parcele |
|  | građevinska linija |
|  | regulaciona linija |
|  | planirane parcele trafo stanica |
|  | zona eksproprijacije |
|  | zona obradnja urban. planom |
|  | zelenje površine |
|  | KORIDOR 118KV ČAČKOVICA |

✱ Zbog mogućnosti neslaganja - preklapanja granica katastarskih parcela u geodetskoj podlozi vazice izvod iz katastra.

Преломне тачке урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3:

58 6601046.62 4688204.44
59 6601078.22 4688201.96
71 6601086.46 4688201.34
72 6601089.64 4688203.80
73 6601094.15 4688229.06
74 6601093.73 4688231.55
75 6601067.49 4688233.84
76 6601050.94 4688236.88
77 6601050.08 4688230.45

3.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПАРЦЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА са преломним тачкама
урбанистичке парцеле

Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Детаљни урбанистички план
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 2000

8

plan

ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА

LEGENDA:

- GRANIČA PLANA
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- SAOBRAĆAJNE PLOŠTINE
- PLOŠTACI - JAVNE PLOŠTINE
- DRVOVEĆE

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

- ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
- ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA (OKUĆNICE SA POLJOPRIVREDOM)
- ZELENILLO OBJEKATA PROSVETE
- ZELENILLO OBJEKATA ZDRAVSTVA
- ZELENILLO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA ("KULTURA")
- SPECIJALIZOVANI PARKOVI - MEMORIJALNI PARK

Nosioc posla:
Republički zavod za urbanizam
i projektovanje a.d. - Podgorica
Jun, 2012 godine

Naručilac:
Agencija za izgradnju i razvoj
Podgorice d. o. o. - Podgorica

Obradivač faze - urbanizam
d.o.o. "INKOPLAN" - Podgorica

4.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА

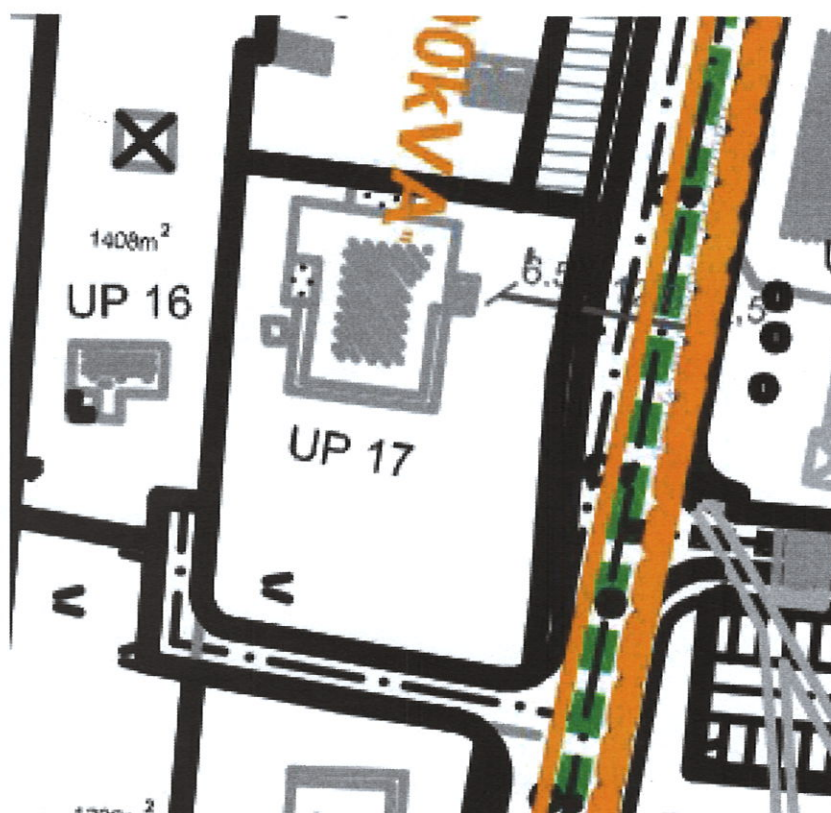
Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Деталјни урбанистички план
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 2000

10a

plan

ELEKTROENERGETIKA

LEGENDA



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA

PLANIRANA TRASA 10kV KABLOVA

POSTOJEĆA TRASA 10kV KABLOVA

POSTOJEĆA TRASA 35kV DALEKOVODA
(UKIDA SE)

PLANIRANA TRASA 35kV KABELA

PLANIRANA TRASA 110kV DALEKOVODA



KORIDOR 110kV DALEKOVODA

Nosilac posla:
Republički zavod za urbanizam
i projektovanje a.d. - Podgorica
Jun, 2012 godine

Naručilac:
Agencija za izgradnju i razvoj
Podgorice d.o.o. - Podgorica

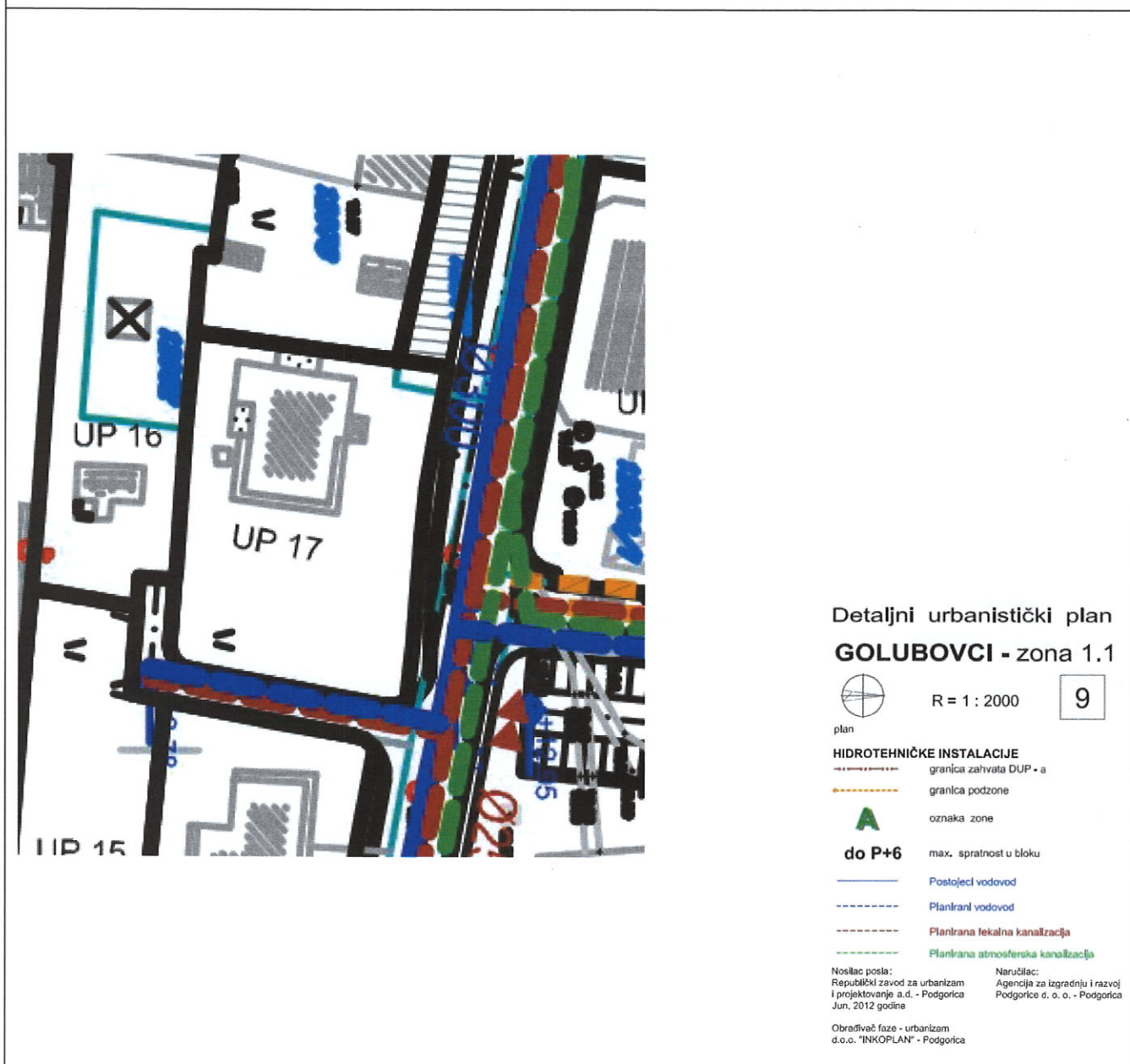
Обрађивач фазе - урбанизам
d.o.o. "INKOPLAN" - Podgorica

5.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ

Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-111/5 Датум: 07.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА
--	---------------------



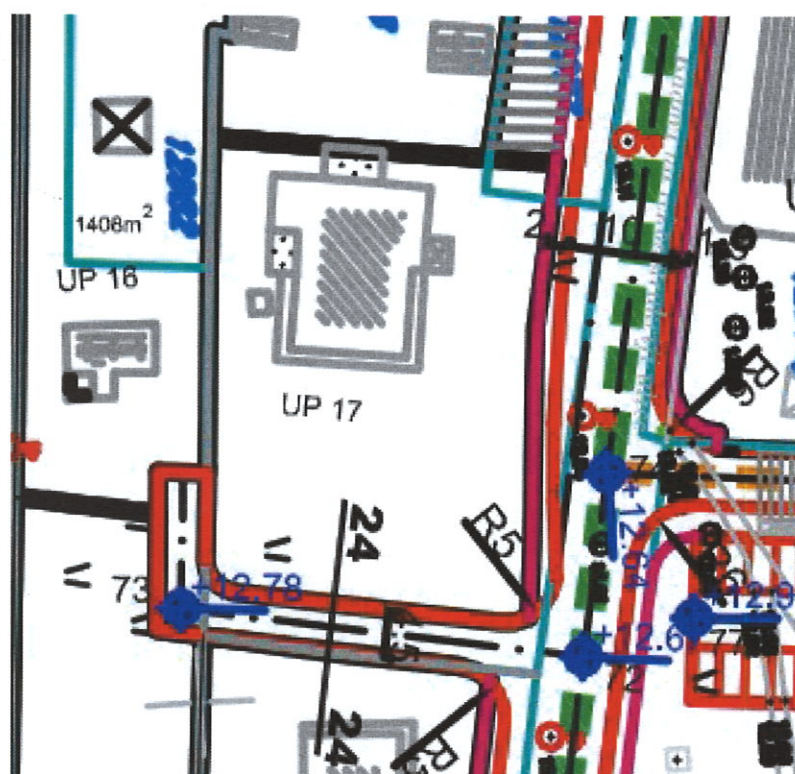
6.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3
----	---

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

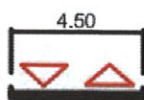
Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



presjek 24 - 24



detaljni urbanistički plan
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 1000

7

SAOBRAĆAJ zona A i B

LEGENDA

- граница zahvata DUP-a
- граница zone
- A** oznaka zone
- граница podzone
- 3** broj podzone
- граница urbanističke parcele koja se poklapa sa katastarskom parcelom
- граница urbanističke parcele-preparcelacija
- граница експропријације
- UP 25 oznaka urbanističke parcele
- □ planirane parcele trafо stanica
- zelene površine
- zona експропријације
- planirane саобраћајнице
- основне саобраћајнице
- тротоар
- трамвајска пруга
- нивелација саобраћајница
- колско-језишће саобраћајница

Настављено:
Решавајући завод за урбанизам
и пројектовање а.д. - Подгорица
Јун, 2012. године

Настављено:
Агенција за урбанизам и развој
Подгорица а.д. о.о. - Подгорица

Обрађивачи: урбанизам
д.о.о. "НИКОЛАН" - Подгорица

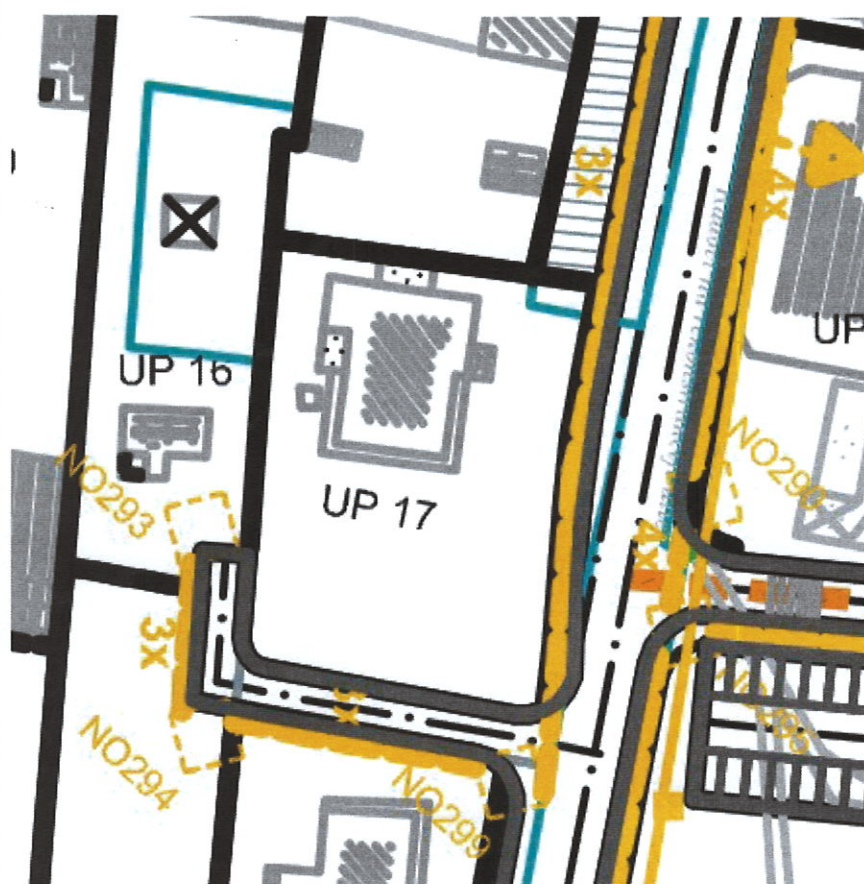
7.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – САОБРАЋАЈ

Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3

Број: УПУВ 71-332/25-111/5
Датум: 07.07.2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Detaljni urbanistički plan
GOLUBOVCI - zona 1.1



R = 1 : 2000

11a

plan

**TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA**
plan

**TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA**

Legenda

- [illegible]

Nosilac posla:
Republički zavod za urbanizam
i projektovanje a.d. - Podgorica
Jun, 2012 godine

Naručilac:
Agencija za izgradnju i razvoj
Podgorice d. o. o. - Podgorica

Obradivač faze - urbanizam
d.o.o. "INKOPLAN" - Podgorica

8.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Извод из ДУП-а „Голубовци Центар“ за простор урбанистичке парцеле УП 17, зона Б подзона 3



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 Podgorica, Ulica zetskih vladara bb

PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1

Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 388)

E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me

Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

CRNA GORA

OPŠTINA ZETA

Sekretarijat za uređenje prostora,

zaštitu životne sredine i saobraćaj

Примљено:		27.06.25.		
Орг. јед.	Клас. знак	Редни број	Прилог	Вриједност
УПУЧ	71-	332/25	-	111/4

Broj: UPI-02-041/25-7471/2

Podgorica, 26. 06. 2025.

166213, 3000-214/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), člana 19 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15 i 034/16), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta, broj UP UV 71-332/25-111/3 od 11.06.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7471/1 od 12.06.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta centralnih djelatnosti na UP17, zona B, podzona 3, u zahvatu DUP-a "Golubovci - centar" (katastarska parcela 12978/1 KO Golubovci), investitora Brnović Krcuna** (prema Urbanističko-tehničkim uslovima izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šahtova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna lokacija je neizgrađena. UTU-ima je na dijelu UP 17 planirana izgradnja objekta spratnosti do P+5, ukupne bruto građevinske površine max 1210m². Namjena objekta su centralne djelatnosti.

DUP-om je planirana izgradnja pristupne saobraćajnice istočno od parcele, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Ova ulica se priključuje na ulicu sjeverno od objekta, u kojoj postoji izveden tranzitni vodovod PEVG DN315mm, a planirana je fekalna kanalizacija Ø250mm i atmosferska kanalizacija Ø500mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na parceli UP17 na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda sobračajnicom pored lokacije, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Vodovodni priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Postojeći vodovod DN315mm, sjeverno od lokacije objekta, je tranzitni, služi za napajanje sekundarne vodovodne mreže i sa njega se ne dozvoljavaju individualni priključci. Ovaj vodovod ne smije biti ugrožen izgradnjom objekata i mora biti ostavljen koridor min 3m osovinski od cjevovoda, kako bi se omogućio nesmetan pristup specijalnim vozilima radi održavanja cjevovoda ili eventualne intervencije.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2bar, kada dođe do izgradnje planiranog vodovoda.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji, ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom, kada dođe do njene realizacije.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu. Ako se radi o objektu sa više poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i gradjevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Kod vodomjera Ø 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka.

b) Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje planiranog kolektora fekalne kanalizacije pored predmetne lokacije, kao i svih nizvodnih kolektora i uređaja za prečišćavanje otpadnih voda na novoj lokaciji, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu.

Nakon izgradnje gradske kanalizacije u ulici pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora, tj. stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kad se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septička jama mora biti izvedena strogo po tehničkim propisima, bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

Ukoliko su u okviru poslovnih sadržaja u objektu predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji, investitor je dužan izvršiti tretman otpadnih voda prije upuštanja istih u gradsku fekalnu kanalizaciju.

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krovova objekata, kao i cijele lokacije objekata. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da buduća atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom

području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja izvođač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije, na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

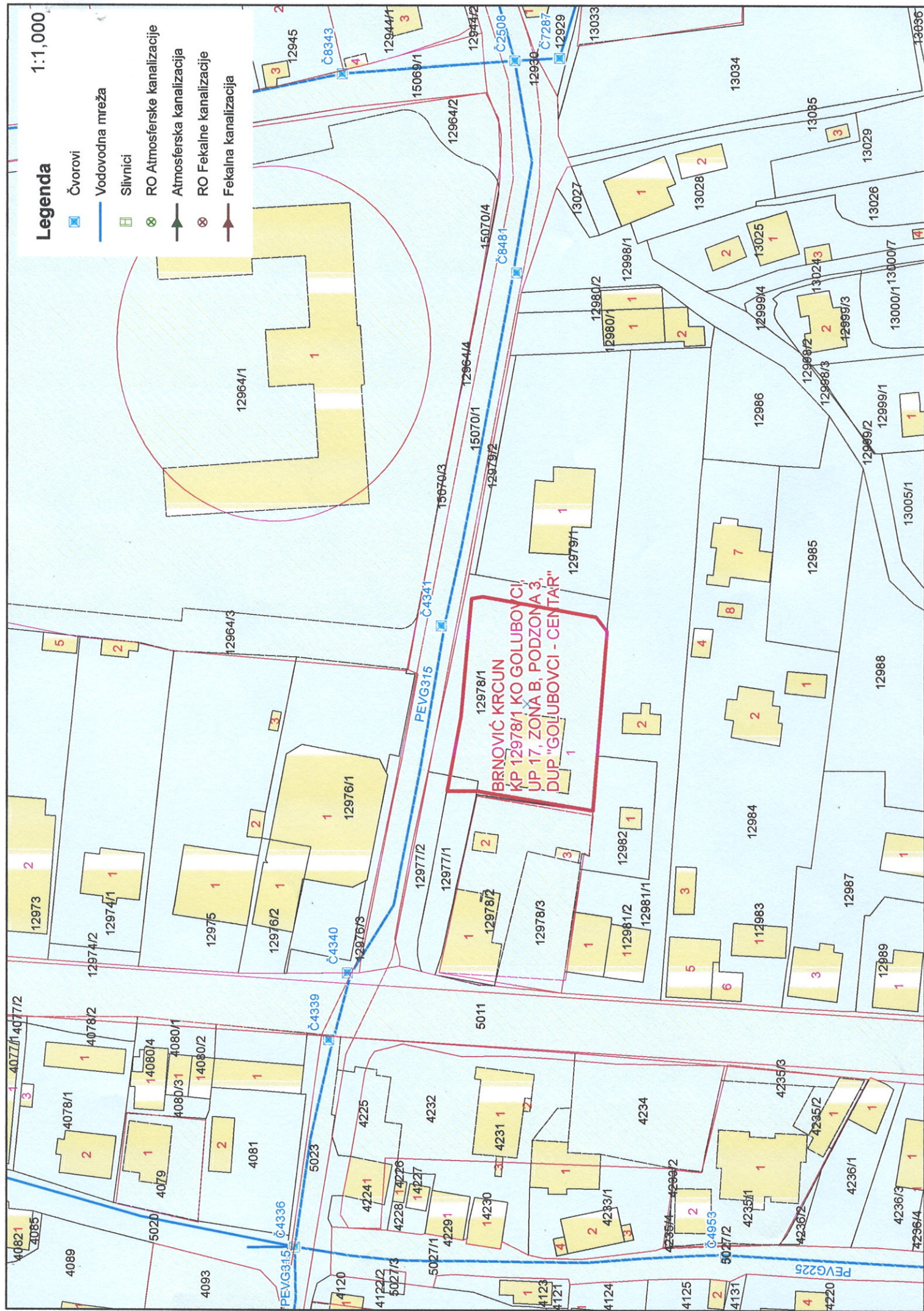
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
26.06.2025. godine

 Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-26887/2025

Datum: 20.05.2025.

KO: GOLUBOVCI

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 OPŠTINA ZETA 101-917/25-2191, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1457 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
12978	1		110 176	18/03/2019	GOLUBOVCI	Livada I. klase NASLJEDE		798	5.98
12978	1		110 176		GOLUBOVCI	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
12978	1	1	110 176		GOLUBOVCI	Porodična stambena zgrada GRADENJE		169	0.00
								1467	5.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
2709951210052	BRNOVIĆ LAZAR KRCUN GOLUBOVCI Golubovci		Svojina 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1297 8	1	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	978	P 169	/
1297 8	1	1	Stambeni prostor GRADENJE Četvorosoban stan	1	P 137	Svojina BRNOVIĆ LAZAR KRCUN 2709951210052 GOLUBOVCI Golubovci

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
12978	1	1		2	Porodična stambena zgrada	0:0	TERET ZABILJEŽBA POSTUPKA EKSPROPRIJACIJE

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).



Ovlašćeno lice:

[Handwritten signature]

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2191
Datum: 26.05.2025.



Katastarska opština: GOLUBOVCI
Broj lista nepokretnosti: 1457
Broj plana: 32
Parcela: 12978/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

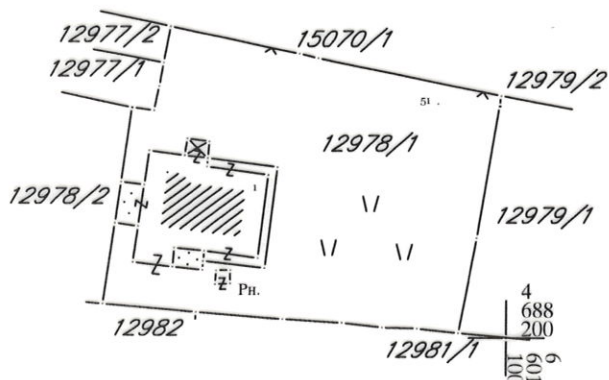


4
688
300
000
109
9

4
688
300
000
109
9

4
688
200
000
109
9

4
688
200
000
109
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 

