

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 катастарској парцели 8444/1 која је уписана у листу непокретности 2674 КО Бијело Поље у оквиру намјене „површине насеља“ у захвату Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ у Општини Зета.



ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:
АКДАН САФАК

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

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:
ВД СЕКРЕТАРА, ЈЕЛЕНА АЛИГРУДИЋ

1.	Црна Гора ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-85/5 Датум: 03. јул, 2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА
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), Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ (Регистар планске документације Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине /„Службени лист Црне Горе – Општински прописи“, бр. 06/14) и поднијетог захтјева АКДАН САФАК, бр. УПУВ 71-332/25-85 од 12.03.2025. године, издаје -	
3.	УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације	
4.	за грађење новог објекта на катастарској парцели број 8444/1 КО Бијело Поље у оквиру опште категорије намјене површина „површине насеља“ у захвату Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“, 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:	АКДАН САФАК
6.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У складу са подацима из листа непокретности број 2674 КО Бијело Поље и копије плана, издатих од стране Управе за некретнине - Подручна јединица Подгорица. Према катастарској евиденцији Управе за некретнине у листу непокретности 2674 – препис КО Бијело Поље: на катастарској парцели 8444/1 уписано је: - Врт 2. класе, површина 1243 m², У листу непокретности нису забиљежени терети и ограничења. Лист непокретности број 2674 КО Бијело Поље и копија катастарског плана за простор катастарске парцеле број 8444/1 из наведеног листа непокретности су саставни дио ових услова.	
7.	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ Катастарске парцеле број 8444/1 КО Бијело Поље се налази у захвату ПУП-а „Главног града Подгорица“. Режимом уређења простора ПУП-а „Главног града Подгорица“ није предвиђено да се за простор на коме се налази предметна катастарска парцела изради детаљни урбанистички план (ДУП), урбанистички пројекат (УП) или локална студија локације (ЛСЛ), односно није планирана израда детаљне регулације. Смјерице за издавање УТУ-а директно из Плана дате су у поглављу 10.2.1. <i>Смјернице просторног уређења ванградског подручја</i> одвојено за сва планска подручја, а у Прилогу План предјела Главног града су дати услови и препоруке који се односе на тражене локације. Поред ових општих смјерница, у Поглављу 10.3.1. су дате и детаљне смјернице за одређене намјене коришћења простора и то за, између осталих, површине насеља (индивидуални стамбени објекти и објекти за пословање). У даљем тексту су дате ближе смјернице за изградњу новог објекта на површинама насеља гдје се не предвиђа доношење детаљне планске документације.	

7.1.	Намјена парцеле
	На графичком прилогу бр. 2 „ПЛАН НАМЈЕНА ПОРШИНА ОПШТЕ КАТЕГОРИЈЕ“, дат је извод из планског документа са графичким приказом намјена катастарске парцеле 8444/1 КО Голубовци. Намјена простора катастарске парцеле 8444/1 КО Голубовци у захвату ПУП-а „Главног града Подгорица“ дефинисана је према општој категорији намјене површина као <u>површина насеља (Н)</u>. 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). Површине насеља, као општа категорија намјене површина, обухватају грађевинско земљиште (изграђене и неизграђене површине намијењене за становање, рад и одмор, јавне објекте, инфраструктуру и површине посебне намјене, зелене површине) и неграђевинско земљиште (површине које нијесу предвиђене за изградњу). У склопу изграђеног грађевинског подручја насеља могу се поред стамбених објеката изграђивати и трговачки, занатски, производни, услужни и туристичко-угоститељски садржај у склопу стамбених грађевина. Дозвољавају се и самосталне грађевине трговачке, услужне и туристичко-угоститељске дјелатности, грађевине породичног становања и грађевине друштвеног стандарда (објекти за здравство, школство, вјерски објекти и гробља). У објектима становања могу се обављати и дјелатности које се, у складу са свим важећим законима, могу организовати у стамбеним кућама (нпр. трговина, занатство, пословање, угоститељство, сервисне и друге услуге, адвокатске канцеларије и сл.), ако су испуњени следећи услови: - довољно велика урбанистичка парцела, која омогућава потребну површину за функционисање објекта укључујући потребне површине за паркирање за потребе становања и дјелатности; - непосредни приступ на сабирну улицу или виши редобраћајнице. У циљу проширења привредних активности препоручују се следеће намјене: трговина аутохтоних производа, рибаре, сувенирнице, трговине занатских производа, производња хране у домаћој радиности и сл.) Приликом пројектовања обавезно предвидјети све пратеће просторије неопходне за обављање наведених дјелатности као што су оставе, магацини, сушаре, радионице, кухиње и сл. Дјелатности које могу бити потенцијални загађивачи нијесу дозвољене. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://amp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
7.2.	Правила парцелације
	На графичком прилогу бр. 1 „КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА“, дат је извод са Геопортала Управе за катастар и државну имовину са графичким приказом границе катастарске парцеле 8444/1 КО Голубовци. Катастарска парцела на којој се гради мора имати величину и облик који омогућава градњу. Површина парцеле је минимално 300 m^2, а однос страна је од 1:1 до 1:2. Уколико парцела има површину већу од 600 m^2, величина објекта се рачуна у односу на максимално 600 m^2. Минимална ширина фронта нове урбанистичке парцеле је минимум 15 m изузев за постојеће формиране парцеле становања када може бити 12 m. Урбанистичке парцеле које су мање површине и мање ширине фронта од планом прописане не могу се користити за изградњу. Урбанистичка парцела мора да излази на јавни пут. Уколико новоформирана парцела не излази на јавни пут мора се формирати парцела прилазног пута минималне ширине 3.0 m. Уколико је прилазни пут дужи од 25 m, минимална ширина износи 4.5 m. Индекс заузетости износи 0.40, а толерише се од 0.35 до 0.45. Индекс изграђености износи 0.75, а толерише се од 0.65 до 0.85.

	Укупна БРГП не смије прекорачити 500 m². Уколико се подземна етажа користи за гаражирање и за техничке просторије онда њена површина не улази у обрачун БРГП. Максимална спратност стамбених објеката је С+П+1+Пк. Највећа висина етаже за гараже и техничке просторије је 3.0 m а за стамбене просторије је 3.0 m рачунајући између горњих кота међуспратних конструкција. Постојећи објекти код којих је спратност мања од максималне планиране могу се надградити до планиране спратности, ако се при том испоштују задати урбанистички параметри, грађевинске линије, односи према сусједним парцелама, као и сви прописи из грађевинске регулативе. Уколико на сусједној парцели већ постоји изграђен објект, нови објект мора бити тако лоциран да не умањује квалитет живљења у постојећем, не смије му заклонити видик, смањити осунчање и заклонити свјетлост. Формирање отвора на објекту према сусједним објектима могуће је под условом да је удаљеност објекта од сусједног минимум 4.0 m. Изузетно је могуће формирање отвора на објекту у случају мањег одстојања уз претходну сагласност сусједа. Изузетак представљају случајеви у постојећим изграђеним дјеловима насеља и старим језгрима насеља. Код стамбених просторија (дневна соба, спаваћа соба) потрбно је омогућити минимално осунчање: - дана 21.12. -1 сат - дана 21.03. и 21.09. – 3 сата Ако се гради подземна етажа у виду подрума или сутерена њен вертикални габарит не смије надвисити коту коначног уређеног и нивелисаног терена око објекта више од 100 cm. Уколико се ради о денивелисаном терену релевантном котом терена сматра се најнижа кота коначног уређеног и нивелисаног терена око објекта. Кота пода приземља новопланираних објеката је максимално на 100 cm од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око објекта. Најнижа свијетла висина поткровља не смије бити већа од 1.20 m рачунајући на мјесту гдје се грађевинска линија поткровља и спрата поклапају тј. рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине. Доградња и надградња могућа је уз претходну статичку анализу конструктивног система која ће условити примјену конструктивног система и материјала који треба да буду квалитетни и у складу са амбијентом. Сви ови елементи биће провјерени кроз израду техничке документације. Мјесто и положај доградње одредиће надлежни орган у поступку издавања урбанистичко-техничких услова, а на основу услова локације и габарита објекта, као и услова прикључења издатих од ЈП Водовод и канализација и Електродистрибуције. Коту приземља доградње везати за коту приземља постојећег објекта. У случају када је постојећи објект дотрајао или када се Инвеститор одлучи, објект се може срушити по претходно прибављеном одобрењу од надлежног органа и на парцели саградити нови према задатим условима. <i>Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://amp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
7.3.	Грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама На графичком прилогу бр. 01 „КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА“, дат је извод са Геопортала Управе за катастар и државну имовину са графичким приказом граница катастарске парцеле 8444/1 КО Бијело Поље. Регулациона линија је линија која дијели површину одређене јавне намјене од површина предвиђених за друге намјене. Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде, дефинисана графички и нумерички, која представља границу до које је могуће градити објект.

	Минимална удаљеност сваког дијела објекта од границе парцеле је 2 m. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://amp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
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 стабилности терена и конструкције објекта Приликом изградње нових објекта и доградње постојећих у циљу обезбјеђења стабилности терена, инвеститор је дужан да изврши одговарајуће санирање терена, ако се за то појави потреба. Прије израде техничке документације препорука инвеститору је да изради Пројекат геолошких истраживања тла за предметну локацију и елаборат о резултатима извршених геолошких истраживања и на исте прибави сагласност надлежног министарства. Пројекат конструкције прилагодити архитектонском рјешењу уз придржавање важећих прописа и правилника: Правилник о оптерећењу зграда ПБАБ 87 („Сл. лист СФРЈ“, бр. 11/87) и Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 21/88 и 52190). Прорачуне радити за IX (девети) степен сеизмичког интензитета по MCS скали. За потребе прорачуна користити податке Хидрометеоролошког завода о климатским хидролошким карактеристикама у зони предметне локације. Избор фундирања нових објекта прилагодити захтјевима сигурности, економичности и функционалности објекта. Посебну пажњу обратити на прописивање мјера антикорозивне заштите конструкције, било да је ријеч о агресивном дјеловању атмосфера или подземних вода. Конструкцију нових објекта обликовати на савремен начин са крутим таваницама, без мијешања система ношења по спратовима, са једноставним основама и са јасном сеизмичком концепцијом. Услови у погледу мјера заштите Пројектом предвидјети следеће мјере заштите: - Од пожара сходно Закону о заштити и спашавању („Сл. лист ЦГ“, бр.13/07 и 05/08) и пратећим прописима; - Заштите од елементарних непогода, сходно Закону о заштити и спашавању и Правилнику о мјерама заштите од елементарних непогода („Сл. лист ЦГ“, бр.8/93); - Заштите животне средине, сходно Закону о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ“ бр. 80/05) и спровести поступак процјене утицаја на животну средину; - Заштите на раду сходно члану 7 Закона о заштити на раду („Сл. лист ЦГ“, бр. 79/04), а за потребе изградње објекта израдити Елаборат о уређењу градилишта, сходно члану 8 истог закона. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://amp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
9.	УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ У оквиру расположивих механизма за заштиту животне средине који се користе приликом изградње објекта, а у односу на планирану намјену у простору, потребно је примјењивати следеће законске и подзаконске акте: - Закон о животној средини („Сл. лист ЦГ“, бр. 052/16, 073/19 и 073/19); - Закон о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист ЦГ“, бр. 075/18); - Закон о заштити природе („Сл. лист ЦГ“, бр. 054/16 и 18/19); - Закон о водама („Сл. лист РЦГ“, бр. 027/07, „Сл. лист ЦГ“, бр. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17 и 084/18); - Закон о заштити ваздуха („Сл. лист ЦГ“ бр. 025/10, 040/11, 043/15 и 073/19); - Закон о заштити од буке у животној средини („Сл. лист ЦГ“, бр. 028/11, 001/14 и 002/18);

	- Закон о управљању отпадом („Сл. лист ЦГ“, бр. 064/11 и 039/16); - Уредба о пројектима за које се врши процјена утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ“, бр. 020/07, „Сл. лист ЦГ“, бр. 047/13, 053/14 и 037/18) Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
10.	УСЛОВИ ЗА ПЕЈЗАЖНО ОБЛИКОВАЊЕ Зеленило у оквиру индивидуалних стамбених објеката подразумијева уређење слободних површина око објекта по принципу предњег дворишта у функцији окућнице и задњег дворишта у функцији врта. Препоручује се да је најмање 50% незазиданих површина зеленило. Смјернице за озелењавање: - Композицију врта стилски ускладити са архитектуром објекта; - При одабиру засада водити рачуна о условима средине, димензијама, боји, облицима; - За израду стаза и степеница користити локалне врсте камена; - Предврт уредити репрезентативно у оквиру којег размотрити рјешење формирања паркинга; - Раздвајање парцела и изолацију од саобраћајне буке ријешити подизањем засада живе оградe; - За засјену користити перголу са декоративним пузавицама. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
11.	УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ Ако се приликом извођења грађевинских или било којих других радова и активности на подручју захвата наиђе на налазе археолошког значаја, извођач радова је према члану 87 Закона о заштити културних добара („Сл. лист ЦГ“, бр. 049/10, 040/11, 044/17, 018/19) дужан да прекине радове и да обезбиједи налазиште и да одмах о налазишту обавијестити Управу за заштиту културних добара. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
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 објеката 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 могу се градити као искључиво приземни објекти на парцели, али да се при томе не прекораче максимални задати урбанистички параметри. Помоћне просторије (складишта, гараже и сл.) треба градити првенствено у приземљима објеката а могуће је и као независне објекте. Ако се помоћне просторије граде изван објеката, могу се градити и на ивици грађевинске парцеле. Уколико се објекат гради на ивици не дозвољава се отварање према сусједној парцели. Висина помоћних објеката може износити највише 3 m (висина вијенца). Дубина 6 m, а кровиште скошено или раван кров са одводом воде на властиту парцелу. Ограђивање: Парцеле објеката индивидуалног становања се могу ограђивати према сљедећим условима: - Парцеле се ограђују зиданом оградом до висине 1.0 m (рачунајући од кате тротоара) односно транспарентном или живом оградом до висине 1.60 m са цоклом од камена или бетона висине 0.60 m; - Зидане и друге врсте ограда постављају се тако да ограда, стубови оградe и капије буду на парцели која се ограђује.

	Сходно Одлуци о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Зета („Сл. лист – општински прописи“, бр. 037/23), према јавним површинама ограда мора бити прозирна изнад висине од 60 <i>cm</i>, а уколико је то неопходно за безбједност у саобраћају. Ближи услови за постављање односно грађење помоћних објеката – ограда одређени су Одлуком о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката на територији Општине Зета („Сл. лист – општински прописи“, бр. 037/23). Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
14.	УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ МОГУ УТИЦАТИ НА БЕЗБЈЕДНОСТ ВАЗДУШНОГ САОБРАЋАЈА
	/ Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
15.	УСЛОВИ ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ МОГУ УТИЦАТИ НА ПРОМЈЕНЕ У ВОДНОМ РЕЖИМУ
	/ Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
16.	МОГУЋНОСТ ФАЗНОГ ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА
	У складу са чланом 10 Закона о изградњи објеката 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
	Електро инсталације у објекту и изван њега пројектовати у складу са важећим прописима и стандардима, а прикључење објекта на насељске инфраструктурне система извести у сарадњи са надлежним јавним предузећима. Инсталације за искоришћавање Сунчеве енергије потребно је интегрисати у обликовању објеката (кровови и фасаде). Најбољи начин интеграције ових инсталација је постављање колектора у раван косог крова. Овакав начин интеграције могућ је уколико је кров оријентисан ка југу уз одступања $\pm 30^\circ$. Уколико колектори нису у линији ни са једом од главних оса фасаде, препорука је да се овакве инсталације поставе на довољном растојању од ивице фасаде да се избјегне њихова видљивост са улице. Техничку документацију је потребно израдити у складу са ПУП-ом „Главног града Подгорица“, важећим техничким прописима и нормативима. Мјесто и начин прикључења објекта на електроенергетску мрежу одредиће, након израде техничке документације, стручне службе предузећа CEDIS д.о.о. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
17.2.	Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру
	Водоводне и канализационе инсталације у објекту и изван њега пројектовати у складу са важећим прописима и стандардима, а прикључење објекта на насељске инфраструктурне система извести у сарадњи са надлежним јавним предузећима. Техничку документацију је потребно је израдити у складу са ПУП-ом „Главног града Подгорица“, важећим техничким прописима, нормативима и условима прикључења на водоводну и фекалну канализациону инфраструктуру, у складу са актом предузећа „Водовод и канализација“ Д.О.О. који је стављени дио ових услова.

	Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
17.3.	Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру Потребан број паркинг мјеста треба обезбиједити у оквиру парцеле на којој се гради објект; Код обеката на нагнутом терену, гараже се могу градити у склопу уређења дворишта, у денивелацији испред објеката; Број мјеста за паркирање возила се одређује по принципу: - Становање.....1.3 ПМ на 1 стан - Пословање.....30 ПМ (10 ПМ – 40 ПМ) на 1000 m^2 БРГП и - Трговина.....60 ПМ (40 ПМ -80 Пм) на 1000 m^2 БРГП. Гаражирање: Гараже се могу градити као искључиво приземни објекти на парцели, али да се при томе не прекораче максимални задати урбанистички показатељи. Уколико се у неком објекту или на локацији планира гаража обавезно искористити нагибе и денивелацију тена као повољност. Уколико изнад гаража нема етажа, кров гараже се може планирати као кровна башта. Самосталне гараже као и гараже у оквиру објекта морају бити удаљене минимум 5 m од регулационе линије. Гараже постављати така да минимална удаљеност објекта од сусједне парцеле буде 2.5 m а од стамбеног објекта 2.5 m у случају да гаража није постављена као анекс објекта. Приликом пројектовања и изградње гараже придржавати се Правилника о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија. Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбједност сусједних објеката. Приликом израде техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидјети мјере обезбјеђења постојећих објеката у непосредној близини планираних подземних гаража. Не дозвољава се постављање појединачних гаража за једно или мањи број возила изведених од лима или на други визуелно неприхватљив начин. Није дозвољено претварање гаража у друге намјене (продавнице, ауто радионице, сервис и слично). Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
17.4.	Остали инфраструктурни услови Телекомуникационе инсталације у објекту и изван њега пројектовати у складу са важећим прописима и стандардима, а прикључење објекта на насељске инфраструктурне система извести у сарадњи са надлежним јавним предузећима. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.
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 РЦГ”, 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. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације:

	https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map , коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.	
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, ПУП-ом „Главног града Подгорица“, 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. 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. Детаљне податке преузети из Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.	
20.	ЗА ЗГРАДЕ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ САДРЖЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПАРАМЕТРЕ	
	Ознака урбанистичке парцеле	катастарска парцела 8444/1, КО Голубовци по ЛН 2674
	Површина катастарске парцеле	1243m ²
	Намјена површина	Н (површина насеља)
	Максимални индекс заузетости	0.4
	Максимални индекс изграђености	0.75
	Бруто грађевинска површина објеката (мах БГП)	500,00 m ² Уколико се подземна етажа користи за гаражирање и за техничке просторије онда њена површина не улази у обрачун БРГП.
	Максимална спратност објеката	С+П+1+Пк (сутерен, приземље, један спрат и поткровље)
	Максимална висинска кота објекта	Дато у тексту УТУ-а
	Параметри за паркирање односно гаражирање возила	Дато у тексту УТУ-а
	Смјернице за обликовање и материјализацију, посебно у односу на амбијентална својства подручја	Није допуштено мијењати основне урбанистичке вриједности као што су: цјеловитост руралне структуре дијела насеља, организација дворишта, оградни зид са улазним порталом, као и темељне архитектонске вриједности градитељског наслеђа, а које се односе на изворне обликовне карактеристике и употребу материјала за грађење. У начину пројектовања и изградње насеља индивидуалног становања потребно је пратити елементе рељефа и конфигурације терена: - Планирати насеља збијеног типа; - Предвидјети насеља са обликованим јавним простором; - Планирати зелене површине, значајне за очување идентитета појединих насеља/комплекса; - Ширење грађевинских подручја, када је то потребно, ваља усмјеравати у дубину простора водећи рачуна о потреби заокруживања урбане структуре у логичну цјелину;

		- У избору најпогоднијег типа индивидуалне стамбене зграде потребно је користити све до сада доказане корисне елементе традиционалне архитектуре, битне за рационално коришћење земљишта и стварање нових пејзажа и очување старих; - Обликовање и архитектуру објекта прилагодити традиционалним формама уз употребу локалних материјала (камен, дрво и др.) у складу са планом предјела; - Избјежавати досадашњу праксу великих квадратних основа; - Поткровље предвиђати као стамбено са традиционалним кровним прозорима и одговарајућом конструкцијом зидова и кровнића; - Прозоре и врата димензионисати према климатским захтјевима и предвидјети традиционалну столарију; - Реконструкција постојећих објеката подразумијева коришћење основних елемената урбанистичке матрице традиционалног насеља (парцелација, регулација, намјена) уз максимално враћање традиционалне архитектурне типологије (хоризонтални и вертикални габарит, архитектонска подјела фасаде, употреба природних материјала); - Адаптација и визуелна санација за већину објеката код којих је накнадним интервенцијама дошло до нарушавања склада са амбијентом, осим реконструкције по утврђеним принципима, подразумијева враћање традиционалног идентитета читавом простору. Хоризонтални и вертикални габарит објекта мора обезбиједити несметане визуре и уклапање у општу слику насеља; - Препоручени су коси кровови, нагиба 18-25°. Кровни покривач је ћерамида или сличан цријеп црвенкасте боје. Тавански простор пројектовати без надзитета.
	Услови за унапређење енергетске ефикасности	Код градње нових објеката важно је већ у фази идејног рјешења у сарадњи са пројектантом предвидјети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна зграда. Зато је потребно: - Анализирати локацију, орјентацију и облик објекта; - Применијени високи ниво топлотне изолације комплетног спољњег омотача објекта и избјежавати топлотне мостове. У циљу рационалног коришћења енергије треба искористити све могућности смањења коришћења енергије у објектима. При изградњи објекта користити савремене термоизолационе материјале како би се смањила потрошња топлотне енергије; - Искористити топлотне добитке од Сунца и заштитити се од претјераног осунчања. Као систем против претјеране инсолације, користити одрживе системе (засјену шкурама, грађевинским елементима, зеленилом и сл.) како би се смањила потрошња енергије за вјештачку климатизацију. Дрворедима и густим засадама смањити утицај вјетра и обезбиједити неопходну засјену у лјетњим мјесецима; - Расхладно оптерећење треба смањити путем

		мјера пројектовања пасивних кућа. То укључује и изоловане површине, заштиту од Сунца путем нпр. брисолеја, конзолне структуре, озелењене надстрешнице или њихове комбинације; - При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објекта узети вриједности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вриједности за ову климатску зону. - Нискоенергетске технологије за гријање и хлађење се требају узети у обзир гдје год је то могуће. - Соларни колектори за топлу воду ће се узети у обзир код кућних система за топлу воду као и за гријање базена. Кориштење базенских прекривача ће се такође узети у обзир због задржавања топлоте. - Одрживост фотоволтаичних ћелија треба испитати у сврху снабдијевања нисконапонском струјом за расвјету насеља, као и друге могућности, попут пуњења електричних возила.
21.	НАПОМЕНА	За предметну катастарску парцелу мјеродавне су смјернице Просторно урбанистичког плана „Главног града Подгорица“ који је на дан издавања ових Урбанистичко-техничких услова евидентиран у Регистру планских докумената 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 објекта („Службени Лист Црне Горе, бр.019/25) објекат се гради на основу грађевинске дозволе. Захтјев за издавање грађевинске дозволе подноси инвеститор. Инверститор 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 објекта) 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 објекта, 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.грађ. Шишевић Бранислав
		ПОТПИС 
24.	ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:	ВД СЕКРЕТАРА, ЈЕЛЕНА АЛИГРУДИЋ
25.	М.П. 	ПОТПИС 
26.	ПРИЛОЗИ	
	- Изводи из графичких прилога планског документа; - Лист непокретности и копија плана издати од стране Управе за некретнине - Подручна јединица Подгорица; - Технички услови прикључења предузећа „Водовод и канализација“ д.о.о.	

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-85/5 Датум: 03. јул, 2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА
--	--------------



НАПОМЕНА:

За издавање координата преломних тачака границе катастарске парцеле надлежна је Управа за катастар и државну имовину.

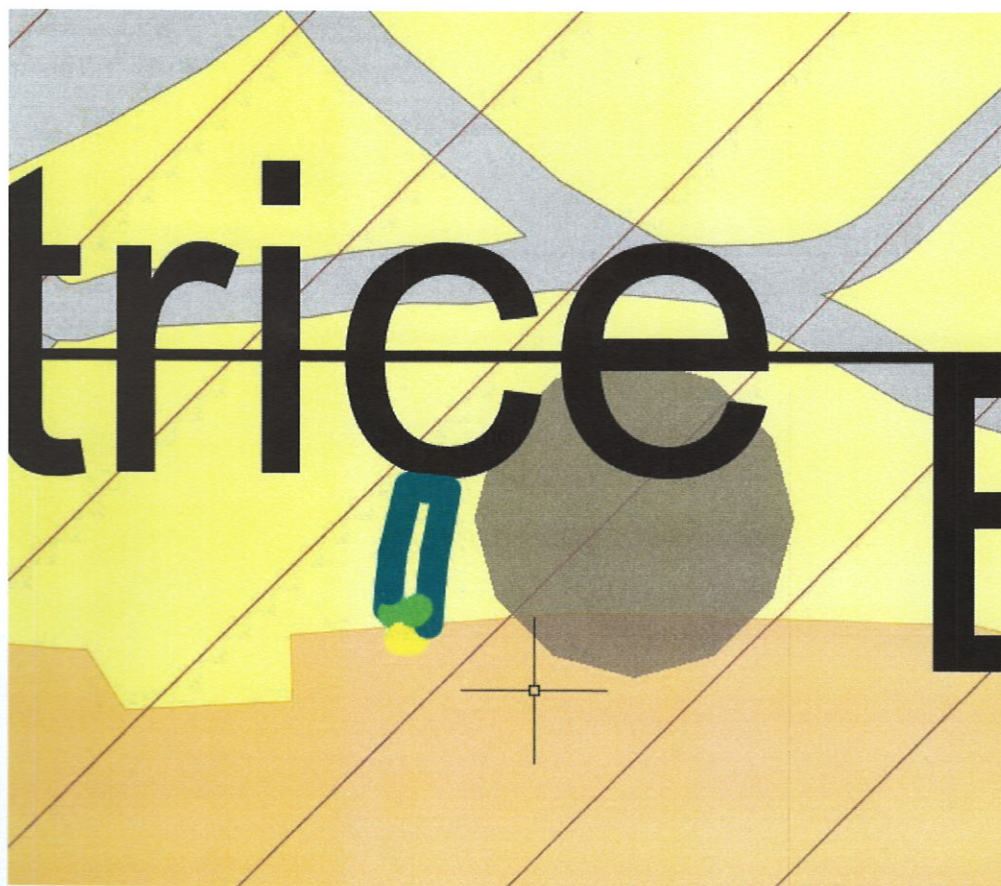
01.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА Извод са Геопортала Управе за некретнине за простор катастарске парцеле 8444/1 КО Бијело Поље.
-----	--

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-85/5
Датум: 03. јул, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Легенда:

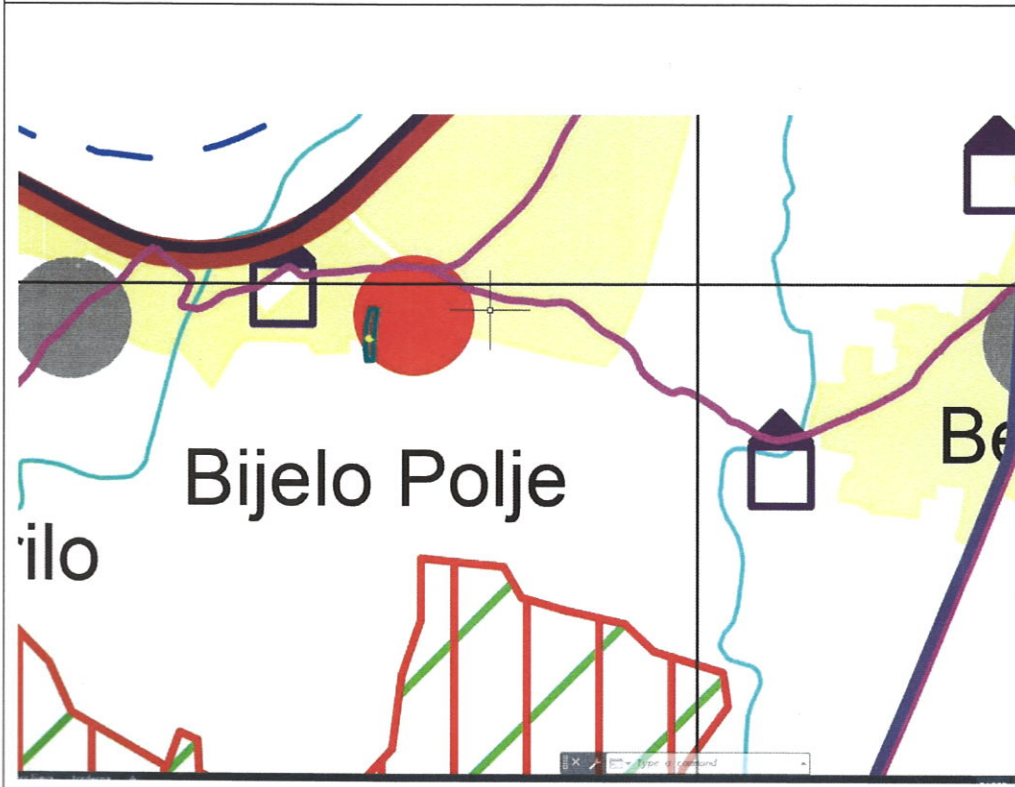
LEGENDA

- Državna granica
- Opštinska granica
- Granica PUP
- Granica GO
- Površine naselja
- Obradivo zemljište
- Drugo poljoprivredno zemljište
- Šumske površine
- Ostale prirodne površine
- Vodne površine
- Površine tehničke infrastrukture
- Površine za posebne namjene i specijalne režime korišćenja
- Ležišta mineralnih sirovina i površine eksploatacionih polja
- Zaštićena područja
- PREKLAPAJUĆE POVRŠINE**
- Zona plavljenja Skadarskog jezera
- Nalazište treseta
- Lokacije za solarne elektrane
- Lokacije za vjetro elektrane
- Potencijalna koncesiona područja
- Akumulacije na Morači
- Potencijalna lokacija za gradsko groblje Tuzi

02.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПЛАН НАМЈЕНА ПОВРШИНА ОПШТЕ КАТЕГОРИЈЕ

Извод из ПУП-а „Главног града Подгорица“ за простор катастарске парцеле 8444/1 КО Бијело Поље.

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-85/5 Датум: 03. јул, 2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА
 Заштићена подручја водоизвориша: - Zona 1 - Zona 2 - I Bioče - II Čemovsko polje - III Dnoša - IV-a-d Fundina - V Mareza - VI Maješ - VII Pipen-iverak - VIII Vranjina - IX Vuksan Lebič - X Zagonč Заштићена културна баштина: - Сакрална архитектура - Фортификациона архитектура - Грађевинарска архитектура - Инженјерска архитектура - Археолошки локалитет копно - Урбана и рурална насеља - Спомен објекте Постојећа заштићена подручја природе: - Национални паркови - Резервати природе (NP Škadarско језеро) 1 Манастирска тапаја 2 Панџева ока - Међународно заштићена подручја - Рамсарско подручје - Шкадарско језеро - UNESCO-ва Светска природна и културна баштина - Резерват биосфере (MAB, UNESCO) - Сливно подручје Таре - Планирана заштићена подручја природе 4 Регионални парк Кормови - Регионални био-коридори Заштићена површина за развој примарних дјелатности - Језера - Рјекне веће - Рјекне и водне површине категорије I - Рјекне и водне површине категорије II - Планирана хидроелектрана - Планирана акумулација Изворишта воде - Јак извор - Слаби извор - Минерални извор - Бунар - Резервоар - Планирани резервоар - Ципна станица - Извор, бунар Површине за развој насеља - Грађевинско земљиште Мрежа насеља - Центар обласног значаја - Центар општинског значаја - Значајни локални центар - Локални центар - Насеље	
03.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – СМЈЕРНИЦЕ И РЕЖИМИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНЕ И ПРИРОДНЕ БАШТИНЕ Извод из ПУП-а „Главног града Подгорица“ за простор катастарске парцеле 8444/1 КО Бијело Поље.



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

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

CRNA GORA

OPŠTINA ZETA

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i saobraćaj

Примљено: 16.06.25.				
Орг. јед.	Клас. знак	Редни број	Прилог	Вриједност
УПУЧ	71-	332/25 -		85 /

Broj: UPI-02-041/25-7325/2

Podgorica, 13. 06. 2025. 20

165642/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), 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) produžava važnost

TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj Opštine Zeta, broj UPUV 71-332/25-85/3 od 05.06.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7325/1 od 09.06.2025. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta na KP 8444 KO Bijelo Polje, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorice, investitora Akdan Safaka**, izdatih od strane ovog društva pod brojem UPI-02-041/24-7327/2 od 05.11.2024.godine.

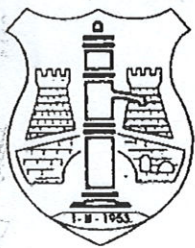
Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Kopija tehničkih uslova priključenja UPI-02-041/24-7327/2 od 05.11.2024.godine

Podgorica,
13.06.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





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

UPI-02-041/24-7327/2

Broj:

Podgorica, 05. 11. 2024. 20

CRNA GORA

OPŠTINA ZETA

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i saobraćaj



160925, 3000-703/2024

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 UPUV 71-332/24-159/2 od 21.10.2024.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-7327/1 od 23.10.2024.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta na KP 8444 KO Bijelo Polje, u zahvatu PUP-a Glavnog grada Podgorice, u Podgorici, investitora Akdan Safaka (prema urbanističko-tehničkim uslovima UPUV 71-332/24-159 od 21.10.2024.godine, izdatim 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, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šahtovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Katastarska parcela 8444 neizgrađena. UTU-ima je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja objekta bruto građevinske površine do 500m² i spratnosti do S+P+1+Pk. Na predmetnoj katastarskoj parceli planiran je objekat na površinama naselja, što podrazumijeva: stambeni objekat, trgovački, zanatski, proizvodni, uslužni i turističko-ugostiteljski objekat i sl.

S obzirom da za predmetno područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, nemamo ni podatak da li će biti planirana izgradnja hidrotehničkih instalacija na ovoj

lokaciji. Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene vodovodne i kanalizacione mreže, te trenutno nema uslova za priključenje predmetnog objekta.

U nastavku navodimo osnovne tehničke normative vodovodnog i kanalizacionog priključka na teritoriji Glavnog grada, kada se steknu uslovi za priključenje na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu:

a) Vodovod:

Najbliži cjevovod, na koji bi se mogao priključiti objekat je udaljen oko 130m. Priključenje bi se moglo izvesti u postojećem vodovodnom šahtu Č6026 ili Č6027, ukoliko ne dođe do realizacije nekog novog vodovoda pristupnom ulicom do objekta i ukoliko se može izvesti priključenje javnom površinom.

Bunarski sistem, ukoliko postoji, ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskim vodovodnim sistemom.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je ugraditi vodomjere u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Ukoliko se u objektu planira više stambenih ili poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu ugraditi vodomjere za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (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 građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganima, horizontalnim kućištem, mogućnošću daljinskog očitavanja, 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.

Vodoinstalaterske radove na izradi ili rekonstrukciji 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.

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 gradsku 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. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje novog vodovoda, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

b) Fekalna kanalizacija:

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

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, izvršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade 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 na to da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo 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 navedenim etažama objekata.

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 krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. 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, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen, koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da pos toji 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 odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

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,

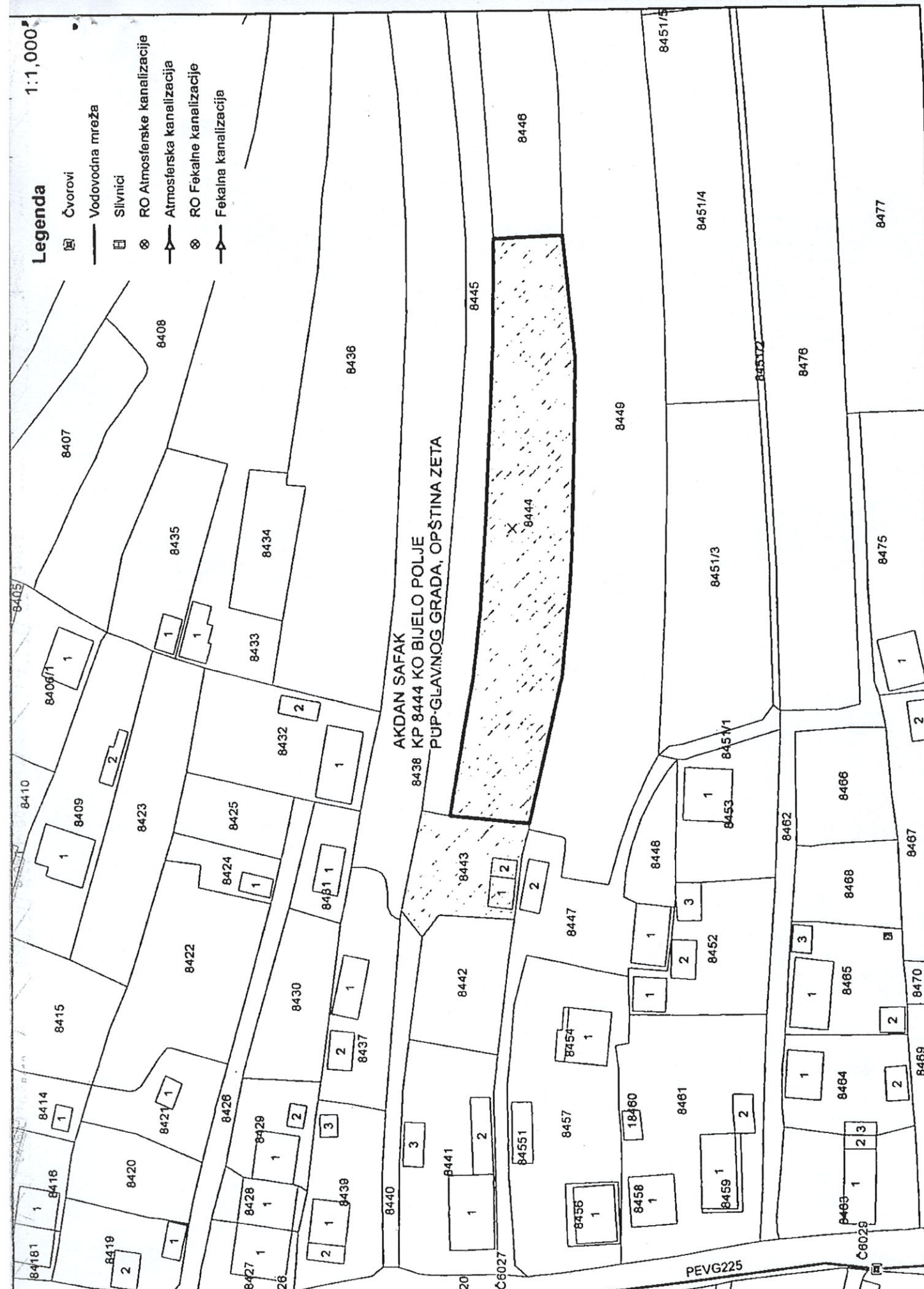
04.11.2024. godine


Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

1:1,000

Legenda

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Silvnici
- RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-26366/2025

Datum: 19.05.2025.

KO: BIJELO POLJE

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 SEK.ZA UREDJENJE PROSTORA 101-917/25-2188 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2674 - 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
8444	1		80 55	27/03/2025	PODKUTNJICA	Vrt 2. klase KUPOVINA		1243	44.00
								1243	44.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
6176000204326 U 09644171	AKDAN SAFAK FARMACI BR.46 Podgorica U 09644171		Svojina 1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/25-2188

Datum: 19.05.2025.



Katastarska opština: BIJELO POLJE

Broj lista nepokretnosti: 2674

Broj plana: 12

Parcela: 8444/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
685
000
6
599
200

4
685
000
6
599
300



4
684
800
6
599
200

4
684
800
6
599
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

