

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 103, у захвату
ЛСЛ „Цијевна- планска јединица 2.5“ у Општини Зета.



ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:
ВУКЧЕВИЋ ВЕСКО

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

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:
ВД СЕКРЕТАРА АЛИГРУДИЋ ЈЕЛЕНА

1.	Црна Гора ОПШТИНА ЗЕТА Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај Број: УПУВ 71-332/25-154/5 Датум: 03. јула, 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) , Локална студија локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ (Регистар планске документације Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине /„Службени лист Црне Горе – Општински прописи“, бр. 51/16) и поднијетог захтјева ВУКЧЕВИЋ ВЕСКО, бр. УПУВ 71-332/25-154 од 20.05.2025. године, издаје -	
3.	УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ за израду техничке документације	
4.	За грађење новог објекта на урбанистичкој парцели 103, која припада захвату простора катастарске парцеле 8737/19 КО Голубовци, у захвату ЛСЛ „Цијевна – планска јединица 2.5“. <i>Детаљне податке преузети из ЛСЛ „Цијевна – планска јединица 2.5“, који је доступан на интернет страници Регистар планске документације:</i> https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.	
5.	ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:	ВУКЧЕВИЋ ВЕСКО
6.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У складу са подацима из листа непокретности бр. 4898 КО Голубовци и копије плана, издатих од стране Управе за некретнине - Подручна јединица Подгорица, захват простора катастарске парцеле бр. 8737/19 КО Голубовци дефинисан је као „пашњак 4. класе“ површине 6000 m². На дијелу простора катастарске парцеле бр. 8737/19 КО Голубовци нема евидентираних објеката. На основу листа непокретности констатује се да је наведена катастарска парцела својина Вукчевић Видо Веско, у обиму права 1/1. У листу непокретности нијесу забиљежени терети и ограничења. Лист непокретности бр. 4898 КО Голубовци и копија катастарског плана за простор катастарске парцеле бр. 8737/19 КО Голубовци из наведеног листа непокретности су саставни дио ових услова. Прецизан податак о учешћу површине катастарске парцеле у површини урбанистичких парцела треба дефинисати елаборатом парцелације по планском документу, који израђује предузеће овлашћено за геодетске послове, након чега је елаборат неопходно овјерити у Управи за некретнине.	
7.	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	

	У складу са Законом о уређењу простора, Законом о 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 Катастарска парцела 8737/19 КО Голубовци обухвата простор двије урбанистичке парцеле: УП 103а и УП 103. Налазе се у захвату ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица–2.5“ и дефинисане су као <u>површине за индустрију и производњу (сервис и складишта и мањи производни погони)</u> На графичком прилогу бр. 01. „Топографско – катастарска подлога“, дат је извод из планског документа са графичким приказом катастарске парцеле 8737/19 КО Голубовци. На графичком прилогу бр. 02. „Планирано стање-НАМЈЕНА ПОВРШИНА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом намјене УП 103. 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). <u>ПОВРШИНЕ ЗА ИНДУСТРИЈУ И ПРОИЗВОДЊУ</u> У оквиру зоне са намјеном индустрија и производња планиране су урбанистичке парцеле за изградњу објеката намијењених развоју привреде и то: • привредни објекти, • производно занатство, • складишта, стоваришта, • робно дистрибутивни центри. Приликом израде пројектне документације одредиће се прецизна намјена објекта у складу са наведеним општим намјенама уз услов да одабрана намјена не представља сметњу становању и које не нарушавају услове заштите од буке и аерозагађења. • Индекс заузетости и Индекс изграђености дати су у табели. • Максимална БГП хоризонталног габарита и објекта дате су у табели. • Спратност објекта (приземне и спратне етаже) дате су на графичком прилогу и у табели, уз могућност изградње сутеренске и подрумске/их етажа уз поштовање смјерница датих у поглављу "Услови за уређење простора". Даје се могућност фазне реализације у оквиру урбанистичке парцеле у ком случају је обавезно израдити Идејни пројекат са приказом фаза. Грађевинска линија дефинисана је у графичком прилогу "Парцелација и регулација". Грађевинска линија подрумске етаже која је у функцији гаражирања може бити на 1,0м од сусједне парцеле и на граници урбанистичке парцеле према зеленим површинама и регулационој линији (према саобраћајници). Детаљне податке преузети из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.

7.2.	Правила парцелација Топографско катастарска полага овјерена од стране надлежног органа (Управа за катастар и државну имовину Црне Горе) послужила је као основ за израду овог планског документа. Урбанистичке парцеле добијене парцелацијом су дефинисане координатама карактеристичних преломних тачака при чему се максимално водило рачуна о поштовању граница власничких парцела. На графичком прилогу бр. 03. „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА“ са преломним тачкама урбанистичке парцеле“, дат је извод из планског документа са координатним тачкама урбанистичке парцеле. Урбанистичка парцела је основни просторни елемент Плана на коме се најдетаљније сагледавају могућности, потенцијали и ограничења предметног простора. Површина УП 103 износи 2550 m²; На простору УП 103 у табеларном прегледу постојећег стања нема евидентираних објеката. На простору УП 103 у табеларном прегледу планираног стања наведени су следећи подаци: - максимална површина приземља УКУПНО (m²) – 1020 m²; - максимална БРГП површина УКУПНО (m²) – 1530 m²; - максимални индекс заузетости – 0,40; - максимални индекс изграђености – 0,60; - максимална спратност – ВП – П + 1; - намјена – привредни објекти, производно занатство, складишта, стоваришта, робно дистрибутивни центри. <table><tr><th colspan="8">URBANISTIČKE PARCELE ZA NOVOPLANIRANE OBJEKTE</th></tr><tr><th>BROJ URBANISTIČKE PARCELE</th><th>POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE</th><th>POVRŠINA PRIZEMLJA</th><th>BGP</th><th>INDEKS ZAUZETOSTI</th><th>INDEKS IZGRADENOSTI</th><th>SPRATNOST</th><th>NAMJENA</th></tr><tr><th></th><th>m²</th><th>m²</th><th>m²</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><td>UP 103</td><td>2,550</td><td>1,020</td><td>1,530</td><td>0.40</td><td>0.60</td><td>VP - P+1</td><td>Privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri</td></tr></table> Табеларни преглед просторно-урбанистичких параметара - планирано стање Детаљне податке преузети из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.	URBANISTIČKE PARCELE ZA NOVOPLANIRANE OBJEKTE								BROJ URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA PRIZEMLJA	BGP	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	SPRATNOST	NAMJENA		m ²	m ²	m ²					UP 103	2,550	1,020	1,530	0.40	0.60	VP - P+1	Privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri
URBANISTIČKE PARCELE ZA NOVOPLANIRANE OBJEKTE																																	
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA PRIZEMLJA	BGP	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRADENOSTI	SPRATNOST	NAMJENA																										
	m ²	m ²	m ²																														
UP 103	2,550	1,020	1,530	0.40	0.60	VP - P+1	Privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno distributivni centri																										
7.2.	Грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама На графичком прилогу бр. 04 „Планирано стање „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА“, дат је извод из планског документа са координатним тачкама грађевинске линије. Грађевинска линија дефинише границу изнад и испод површине земље до које се може градити објекат и дефинисана је графички и описно. Регулациона линија је линија која дијели јавну површину од површина намјењених за друге намјене. Растојање између двије регулационе линије дефинише профил саобраћајно инфраструктурног коридора.																																

	Грађевинска линија (GL1) код парцела са новопланираним објектима према јавној површини и према сусједним парцелама је дефинисана графички док је код постојећих објеката дефинисана описно као одстојање у односу на сусједне објекте или границу припадајуће парцеле. Грађевинска линија испод земље (GL 0) је линија којом се утврђују габарити за подземне дијелове објекта или подземне објекте дефинисана је описно. Грађевинска линија на земљи (GL 1) је линија која дефинише границу до које је могуће планирати надземни дио објекта до висине приземља. Грађевинска линија изнад земље (GL 2) је линија којом се утврђује габарит за надземни дио објекта изнад приземља као и за надземне објекте који не садрже приземну етажу (пасареле, надземни коридори и пјешачки прелази) и поклапа се са грађевинском линијом на земљи (GL1). Нивелација се базира на постојећој нивелацији уличне мреже и терена. Нове саобраћајнице се повезују на већ нивелационо дефинисане. Вертикални габарит дефинисан је спратношћу означеном на графичком прилогу која представља етажу приземља и спратне етаже док за сутеренске и подрумске етаже важе следећи услови: - Сутеренске и подрумске етаже постојећих објеката нису ушле у обрачун БГП, обзиром да површину сутеренских и подрумских просторија које према Правилнику не улазе у обрачун БГП није могуће прецизно дефинисати. - За планом дате БГП нових објеката и БГП које се дограђују и надграђују, примјењује се одредба Правилника: "Уколико подрумске етаже објекта, служе за обезбјеђење потребног капацитета мирујућег саобраћаја унутар парцеле и као такве растеређују јавне површине истих садржаја, не рачунају се у бруто развијену грађевинску површину по којој се обрачунава индекс изграђености. У бруто развијену површину не обрачунавају се сервисни простори неопходни за функционисање подземне гараже и технички системи објеката, за разлику од осталих функционалних цјелина (магацини, оставе, пословни простори). <i>Детаљне податке преузети из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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 и мјере заштите од земљотреса У циљу заштите од земљотреса, поступити у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр.52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације, а објекте од заједничког значаја рачунати за 1 степен више од сеизмичког комплекса. Објекте који не спадају у високоградњу реализовати у складу са Правилником о техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр.39/64). Заштита од пожара Превентивна мјера заштите од пожара је постављање објеката на што већем могућем међусобном растојању како би се спречило преношење пожара.

	Такође, обавезно је планирати и обезбиједити прилаз ватрогасних возила сваком објекту. Сви објекти морају бити покривени спољном хидрантском мрежом регулисаном на нивоу комплекса у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу и гашење пожара (Сл.лист СФРЈ број 30/91). На нивоу овог плана решењем саобраћајница остварена је доступност до свих мјеста могуће интервенције ватрогасаца. Такође, саобраћајнице су и противпожарне баријере за преношење пожара. - <i>Детаљне податке преузети из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине. адекватно побољшање квалитета ваздуха).</i>
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 РЦГ, 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 РЦГ“, 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). <i>Детаљне податке преузети из ДУП-а „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>
10.	УСЛОВИ ЗА ПЕЈЗАЖНО ОБЛИКОВАЊЕ Зеленило на простору УП 103 која се налази у захвату Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ дефинисано је као <u>зеленило индустријских зона (ЗИЗ)</u> На графичком прилогу бр. 05 „ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом пејзажног уређења УП 103. ЗЕЛЕНИЛО ИНДУСТРИЈСКИХ ЗОНА Новопланирани индустријски објекти морају имати минимум 40 % зелене површине од укупне површине фабричких комплекса. У склопу индустријских објекта потребно је користити биљке отпорне на загађење, као и формирање заштитних појасева. Коришћење ових зелених површина специјалне намјене, чији је задатак да смање и спријече ширење утицаја загађења из индустријских погона у околину, представља једну од ријетких расположивих могућности да се у процесу неизбјежног загађивања животне средине крене одговорнијим путем. Намјенско зеленило у оквиру парцеле је основни услов заштите околине за било коју врсту индустријске производње. Развијене земље у свијету одавно су успоставиле практичне норме које служе општем циљу заштите животне средине од утицаја индустрије. Иако су ове норме формалног

карактера и изведене су на основу просјечних вриједности, ипак и такве су једина препрека драстичном разарању прихватљивог оквира живота и треба их поштовати колико је могуће и примјењивати што ригорозније. Једна од практичних и прилично ригорозних норми за озелењавање индустријских територија је она која се односи на ширину заштитних зелених појасева за поједине врсте индустријских објеката. Подизање заштитног прстена ширине и до 1 км подразумијева садњу густог тампона састављеног од дрвећа и жбуња аутохтоних биљака, широке густе крошње и велике висине, и то посебно у оном дијелу који је окренут најближем насељу. Следећа норма се односи на простор унутар фабричке територије који треба да буде озелењен високим и квалитетним биљкама и то од 15- 25% од укупне површине погона. Код нас је веома тешко испоштовати ове норме првенствено због лошег избора локација за поједине капацитете или наслеђивања старих погона чија је локација одабрана у другачијим условима, а због стихијског ширења градова и насеља ови су се погони нашли наомак тих насеља. Зелене површине око индустријских погона, представљају стварни покушај да се и у веома тешким условима обезбиједи минимум комфора и пријатнији услови за рад. Зелене површине око индустријских погона, представљају стварни покушај да се и у веома тешким условима обезбиједи минимум комфора и пријатнији услови за рад. Смјернице за пројектовање зелених површина у оквиру објеката намијењених индустрији: - Зеленило у оквиру индустријских комплекса осим оне основне намјене ублажавања стетних утицаја разних загађивача има и неоспорну естетску функцију и на тај начин доприноси оплемењивању средине у којој људи раде. - Ради бољег провјетравања санитарно заштитних зона на оним њиховим дјеловима гдје је могућа концентрација токсичних гасова, неопходно је паралелно смјеру доминантних вјетрова стварати узане продувне зелене појасеве са прекидима. Такви појасеви се у пракси формирају од 7-8 редова и имају ширину 17.5-21 м, што у условима малих парцела није могуће остварити. - Избор биљака за ове сврхе у највећој мјери предодређен је условима средине, јер у најтежим условима могу да егзистирају само поједине специфичне биљне врсте, а често само неке њихове отпорније индивидуе. Због тешких услова у којима биљке расту, најчешће се боље одржавају групе биљака него појединачна стабла. У посебним случајевима знатно је боље да се у околини загађивача (димњака) посаде зељасте биљке, траве и сезонско цвијеће, него дрвеће или жбуње, посебно четинарско, јер биљке из ове прве групе углавном лакше и боље подносе загађеност ваздуха и земљишта (због краће изложености негативном утицају- у вези са животним вијеком). Као основни дрвенасти материјал у самом фабричком кругу користи се самоникло дрвеће и жбуње из непосредне околине, које има одређене «позитивне» особине према таквим условима. - Распоред и композиција зеленила унутар фабричког круга треба да омогуће постављање појединих група према изворима загађења, како би оне примиле на себе прве и најаче налете облака загађивача, и тако механички заштитиле остала подручја од непосредног штетног утицаја. - Посебно пажљиво уређују се прилази и зоне за исхрану и одмор радника, увијек у области најмањег загађења. Ови заштићени положаји најчешће се налазе на одвјетреној страни, и то релативно близу главног димњака зато што основни отпадни сдаржај по парвилу «прескаче» непосредну околину. У визуелном смислу важно је да се ружни и свакодневни објекти «сакрију» од погледа. Зеленило складишта, стоваришта, сервиса Ова категорија обухвата спољно-заштитно зеленило и унутрашње-партерно зеленило. Спољно зеленило је густо озелењен појас ширине 10м или мање у дјелу гдје се
--

надовезује на зелене површине сусједних парцела. Дуж ободних дјелова предвиђени су густе, готово непрекидни засади дрвећа и жбуња, док су мање слободне површине у унутрашњости зоне партерно озелењене. зеленило складишне зоне треба да обезбиједи: - изолацију складишта од сусједних садржаја - стварање повољних хигијенских услова у зони складишта и смањење могућих непожељних утицаја на окружење (прашина, бука,) - Побољшање микроклиматских услова - стварање пријатне средине и услова за одмор радника - унапређење естетске вриједности и стварање урбанистичке композиције складишне зоне - повезивање са контактним зеленилом у јединствен систем. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ - У зони складишта, а такође у саобраћајној зони стварају се заштитни засади који изолују изворе прашине, буке и других штетних материја.; ови засади могу да испуне и функцију противпожарних и вјетрозаштитних преграда. - При пројектовању високог растиња морамо водити рачуна о безбједности унутрашњег саобраћаја. Зато високо растиње не предвиђамо на раскрсницама или изласцима из хала, на унутрашњим кривинама путева - При избору врста треба одабрати оне са најмањим захтјевима у односу на услове средине. Отпорност према непожељним утицајима повећавамо добром припремом земље и стручним одржавањем у току раста биљака. - Високе стаблашнице штитимо од оштећења дрвеним штитницима, а тамо гдје пролазе тешки камиони испред стабла постављамо жељезне бранике или стубиће. - У околини складишта са горивим материјалима као и око зграда од запаљивог материјала (дрвени зидови) не садимо четинаре, а нарочито бор, па чак и под претпоставком да за њихов раст постоје добри услови. - Треба да преовлађују лишћари који су ефикаснији у хигијенском погледу - Садњу вршити у мањим групама или у виду солитера, у пејзажном или у геометријском стилу. - За партерно зеленило користити висококвалитетне траве, једногодишње цвијеће, перене, декоративне жбунасте врсте различитог колорита и хабитуса - Формирати квалитетне травњаке отпорне на сушу и гажење. Користити стандардне саднице са бусеном, расаднички добро одњеговане и виталне. ОПШТИ ПРЕДЛОГ САДНОГ МАТЕРИЈАЛА Листопадно дрвеће : <i>Celtis australis</i>, <i>Melia azedarach</i>, <i>Cercis siliquastrum</i>, <i>Quercus cerris</i>, <i>Quercus farnetto</i>, <i>Tilia sp.</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Morus alba f.pendula</i>, <i>Brusonetia papyrifera</i>, <i>Prunus cerasifera</i>, <i>Fraxinus sp.</i>, <i>Catalpa bignonioides</i>, <i>Platanus orientalis</i>, <i>Magnolia sp.</i>, <i>Eleagnus angustifolia</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Siringa vulgaris</i> Зимзелено дрвеће: <i>Quercus ilex</i>, <i>Ligustrum japonica</i>, <i>Laurus nobilis</i> Четинарско дрвеће: <i>Cedrus sp.</i>, <i>Pinus nigra</i>, <i>Pinus pinea</i>, <i>Pinus halepensis</i>, <i>Cupresus sp.</i>, <i>Thuja orientalis</i>, <i>Picea pungens</i>, <i>Abies concolor</i> Листопадно жбуње: <i>Spirea vanhuteii</i>, <i>Chanomeles japonica</i>, <i>Berberis thunbergii</i>, <i>Philadelphus coronaria</i>, <i>Jasminum nudiflorum</i>, <i>Hibiskus siriacus</i>, <i>Forsythia sp.</i> Зимзелено жбуње: <i>Prunus laurocerasus</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Nerium oleander</i>, <i>Arbutus unedo</i>, <i>Myrtus comunis</i>, <i>Piracantha coccinea</i>, <i>Arbutus unedo</i> Четинарско жбуње: <i>Juniperus chinensis 'Pfitzeriana Glauca'</i>, <i>Juniperus chinensis 'Pfitzeriana Aurea'</i>, <i>Perene Lavandula officinalis</i>, <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>Santolina viridis</i>, <i>Cineraria maritima</i> У оквиру пејзажних рјешења врта неизоставне су различите сезонске и перенске врсте цвијећа које у комбинацији са квалитетним и његованим травњаком употпуњавају комплетну слику врта. Детаљне податке о пејзажној архитектури и смјерницама за спровођење плана у дијелу пејзажног уређења преузети из Локалне студије локације „ Цијевна-планска

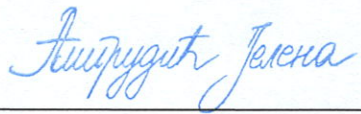
	<i>јединица 2.5“ који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.</i>
11.	УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ У оквиру предметног 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. На простору Локалне студије локације нема регистрованих споменика културе. Мјере заштите културне баштине -Утврдити прецизне мјере заштите; -Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавијестити Управу- за заштиту споменика културе како би се предузеле мјере за њихову заштиту. <i>Детаљне податке преузети из Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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 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 постављају се у складу са Одлуком о постављању односно грађењу и уклањању помоћних објеката 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 Ваздушни саобраћај Општи урбанистичко-технички услови о којима треба водити рачуна када је у питању сигурност ваздушног саобраћаја су сљедећи: - Објект својим положајем и планираним габаритима не смије да се простире изнад површина намијењених за заштиту ваздухоплова у лету; - Објект својим положајем, планираним габаритима и намјеном не смије да омета рад техничких система, средстава и објеката за обезбјеђење ваздушног саобраћаја (радионавигационих средстава); - Објект својом намјеном не смије утицати на промјене у биљном и животињском свијету које би могле штетно утицати на сигурност ваздушног саобраћаја; - Објект не смије бити опремљен свијетлима која су опасна, збуњујућа и изазивају обману/заблуду пилота ваздухоплова; - Објект не смије бити опремљен великим и високо рефлектујућим површинама које проузрокују заслепљивање пилота ваздухоплова.
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 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
	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 објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", 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 објекта. 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. 06 „Планирано стање ЕЛЕКТРО“, дат је извод из планског документа са графичким приказом електроенергетске инфраструктуре УП 103. <i>Детаљне податке о електроенергетској инфраструктурној мрежи преузети из Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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
	СНАДБИЈАВАЊЕ ВОДОМ Простор захвата Локалне студије локације, скоро је непокривен водоводном мрежом. Постоји водоводни крак у дијелу захвата западно од пруге Бар-Београд, за који Д.О.О. "Водовод и канализација" Подгорица нема податак о тачном висинском и хоризонталном положају. Према добијеном катастру наведени цјевовод је профила DN110mm од PEHD. Уз пругу постоји прикључни цјевовод за Аеродром "Голубовци", који није у надлежности Д.О.О. "Водовод и канализација" Подгорица, тако да овим планом прикључење захвата на исти није разматрано. Наведени цјевовод је прикључен на водомјерно окно поред HS Зета (Куће Ракића). У дијелу захвата источно од пруге Бар-Београд нема изграђене хидротехничке инфраструктуре. ОТПАДНЕ ВОДЕ Према доступном катастру хидротехничких инсталација, у зони захвата ЛСЛ-е не постоји колектор за сакупљање и одвођење отпадних вода. На наведеном простору постоје индивидуални стамбени објекти и хотел па се претпоставља да су одводи фекалних вода код њих вјероватно рјешавани септичким јамама. ОДВОЂЕЊЕ АТМОСФЕРСКИХ ВОДА Према доступном катастру хидротехничких инсталација, у зони захвата нема изграђене атмосферске канализације. На графичком прилогу бр. 07 „Планирано стање ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА“,

	дат је извод из планског документа са графичким приказом хидротехничке инфраструктуре УП 103. <i>Детаљне податке о хидротехничкој инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу хидротехнике преузети из Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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 103, у захвату ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ приступа се са саобраћајница приказаних у прилогу „Саобраћај- предлог“ и то са саобраћајнице попречног пресека 10-10. На графичком прилогу бр. 08 „ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ“, дат је извод из планског документа са графичким приказом саобраћајне инфраструктуре УП103. <i>Детаљне податке о саобраћајној инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу саобраћаја преузети из Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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 Закон о изградњи објеката објеката („Службени лист Црне Горе“, бр.019/25) члан 8 став 6, наводи да техничке услове које према посебним прописима издаје орга за техничке услове, а који су неопходни за израду техничке документације орибавља привредно друштво, правно лице, односно предузетник које израђује техничку документацију односно инвеститор. Услови прикључења на електронску комуникациону (телекомуникациону) мрежу Телекомуникациона мрежа Приликом израде техничке документације електронске комуникационе инфраструктуре поштовати: -Закон о електронским комуникацијама („Сл лист ЦГ“, бр.40/13) -Правилник о ширини заштитних зона и врсти радио коридора у којима није допуштенопланирање 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). <u>Агенција за телекомуникације и поштанску дјелатност упућује на примјену:</u> - сајта 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 изградити у складу са ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“, важећим техничким прописима и нормативима. На графичком прилогу бр. 09 „ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА) ИНФРАСТРУКТУРА“, дат је извод из планског документа са графичким приказом телекомуникационе инфраструктуре УП 103. <i>Детаљне податке о телекомуникационој инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу телекомуникационе инфраструктуре преузети из Локалне студије локације „Цијевна-планска јединица 2.5“ 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>
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.
19.	ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Техничка документација се израђује на нивоу идејног рјешења и главног пројекта у складу са Законом о уређењу простора и Законом о изградњи објеката, ДУП-ом „Голубовци Центар“, овим урбанистичко-техничким 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 уређењу простора и Законом о изградњи објеката обавезно је техничку документацију урадити у складу са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о уређењу простора и Законом о изградњи објеката. Привредно друштво које врши ревизију техничке документације и које испуњава услове утврђене Законом о уређењу простора и Законом о изградњи објеката одговорно је за усклађеност техничке документације са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о уређењу простора и Законом о изградњи објеката.
20.	НАПОМЕНА <i>Детаљне податке преузети из ДУП-а „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> 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.

	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. 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.грађ. Шишевић Бранислав ПОТПИС 
24.	ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:	ВД СЕКРЕТАРА, АЛИГРУДИЋ ЈЕЛЕНА
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 прукључења „Водовод и канализација“ доо Подгорица	

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



LEGENDA	
	Granica zahvata plana
Skupština Opštine grada Podgorice Odluka o donošenju Odl. "Opština planova jediniца 2.5" u Podgorici broj: 02-03/18-3442 od 21.12.2018. godine	
Opštinski plan Regulacioni zavod za urbanizam i projektovanje, u Podgorici mesto izrade Polarizacija, opre. i izgradnja	
Opštinski plan Tehnički nacrt, od koj. arh. Prijemnik: [Signature] Predložak: [Signature] Opština Zeta	
Lokalna studija lokacije "CIJEVNA PLANSKA JEDINIЦA 2.5" u Podgorici	
Postojeće stanje TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	
Projektant	Opština Zeta
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice	
Opština Zeta	Razmjera
	R 1:1000
Regulacioni zavod za urbanizam i projektovanje, u Podgorici	Opština Zeta
Opština Zeta	03

01.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Топографско – катастарска подлога

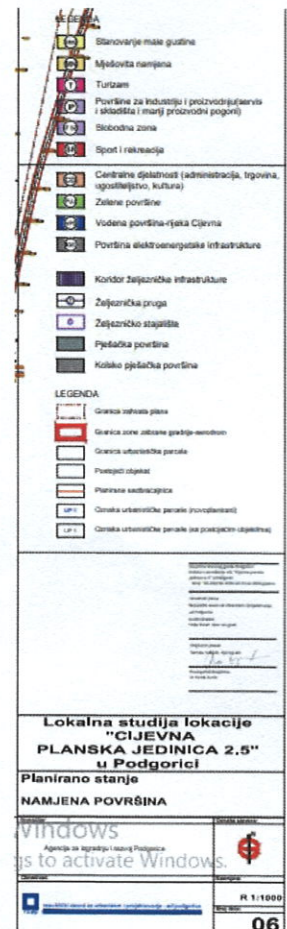
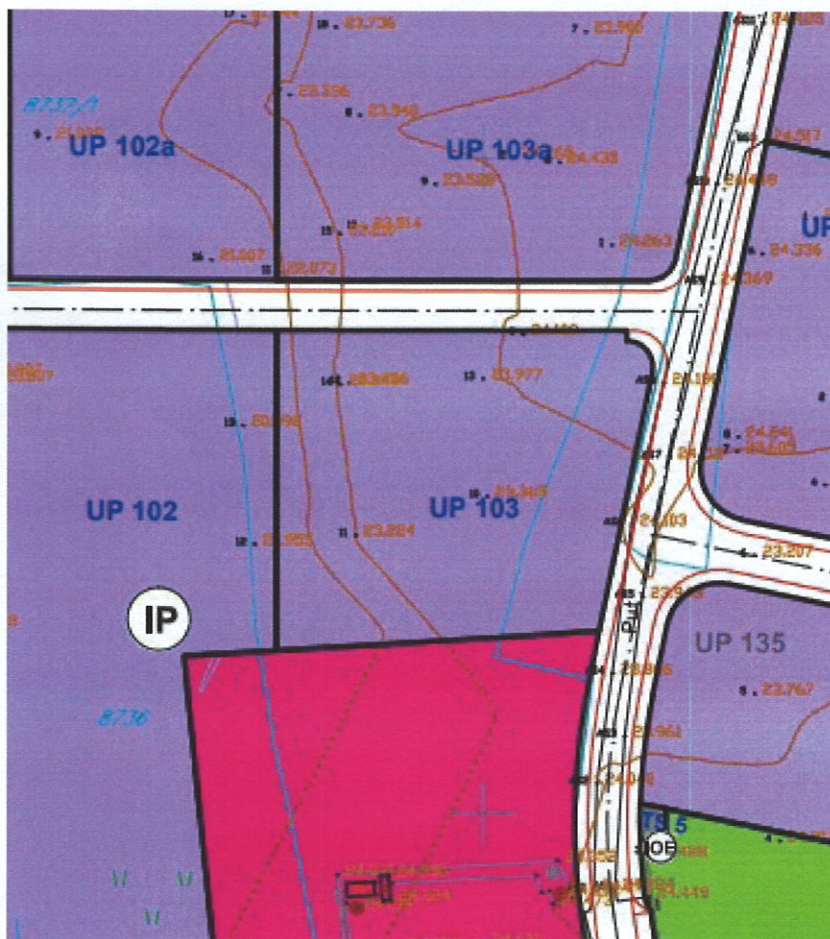
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна – планска јединица 2.5“ за простор катастарске парцеле 8737/19 КО Голубовци.

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



02.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Планирано стање НАМЈЕНА ПОВРШИНА

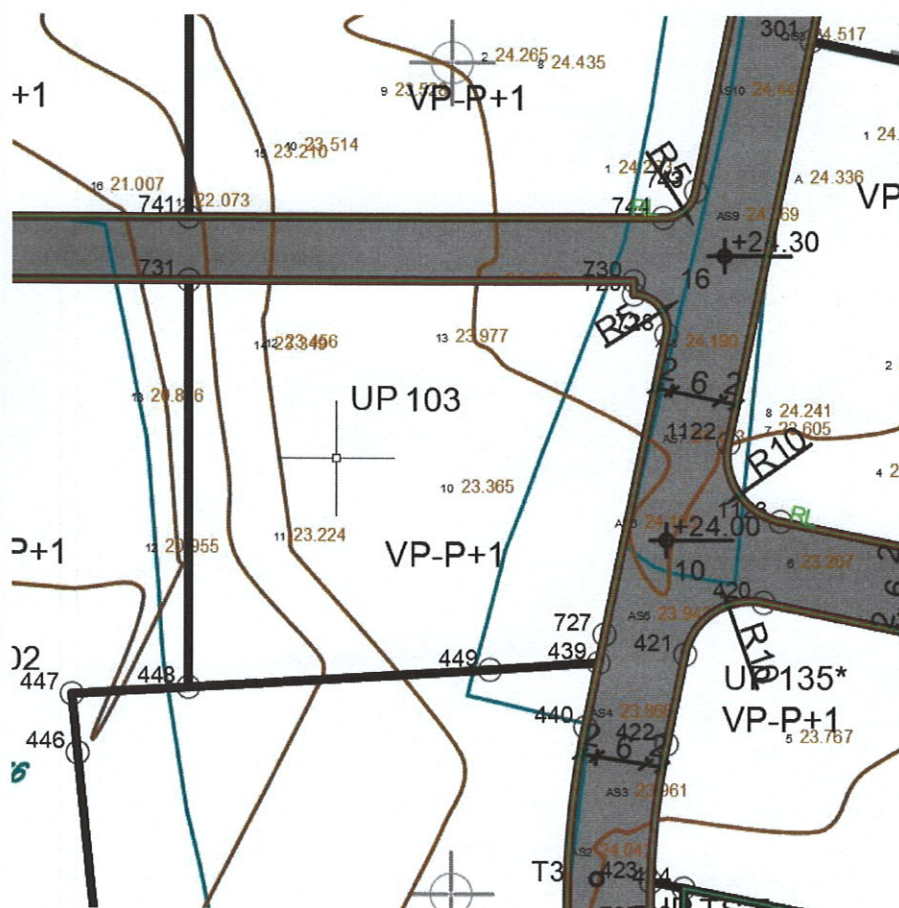
Извод из ЛСЛ-а „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Координате преломних тачка
урбанистичке парцеле:

439	6601917.72	4692227.81
448	6601868.36	4692224.72
449	6601904.62	4692226.93
727	6601918.42	4692231.22
728	6601925.82	4692267.41
729	6601921.90	4692272.21
730	6601921.90	4692273.81
731	6601868.36	4692273.76

LEGENDA

- Kolako pješačke površine
- Ivičnjak
- Infrastrukturni pojas (uslovi za gradnju u skladu sa zakonom o željeznici, „Službeni list CG“ 27/2013.)
- Prizni pojas (uslovi za gradnju u skladu sa zakonom o željeznici, „Službeni list CG“ 27/2013.)
- Željezničke pruge
- Željezničko stajalište
- Rijeka
- Granica zahvata plana
- Zona zabranjena gradnje-aerodrom
- Granica urbanističke parcele sa tačkom
- Oznaka urbanističke parcele sa postojećim objektom
- Oznaka urbanističke parcele-novoplanirana
- Postojeći objekat
- Planirani objekat
- Spratnost objekta

Lokalna studija lokacije
"CIJEVNA"
PLANSKA JEDINICA 2.5"
u Podgorici

Planirano stanje
PARCELACIJA I REGULACIJA
-sa koordinatama prelomnih tačaka
urbanističkih parcela

Agencija za izgradnju i saopću Podgorice



03.

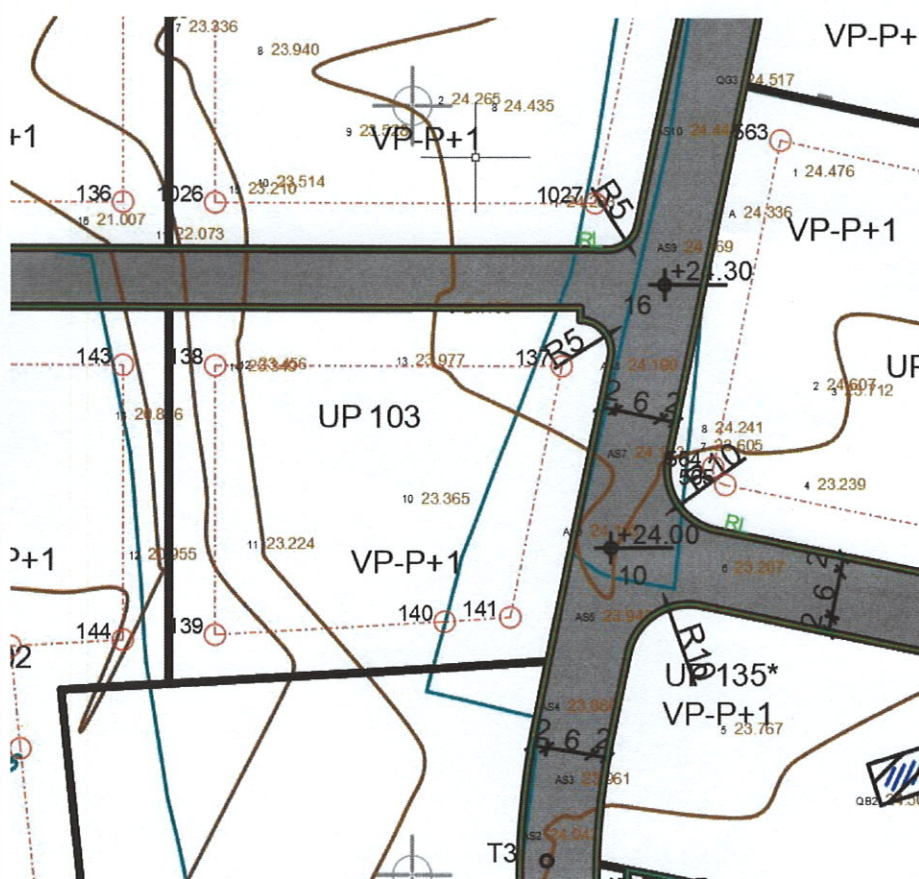
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА са преломним тачкама урбанистичке парцеле
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



Координате преломних тачка грађевинске
линије:

137	6601919.45	4692266.21
138	6601874.36	4692266.17
139	6601874.36	4692231.09
140	6601904.23	4692232.92
141	6601912.76	4692233.49

LEGENDA

- Kolsko pješačke površine
- Ivicnjak
- Infrastrukturalni pojas (uslovi za gradnju u skladu sa zakonom o željeznici, „Službeni list CG“ 27/2013.)
- Pružni pojas (uslovi za gradnju u skladu sa zakonom o željeznici, „Službeni list CG“ 27/2013.)
- Željeznička pruga
- Željezničko stajalište
- Rijeka

LEGENDA

- Granica zahvata plana
- Zona zabranjene gradnje-aerodrom
- Granica urbanističke parcele sa tačkom
- UP 1* Oznaka urbanističke parcele sa postojećim objektom
- UP 1 Oznaka urbanističke parcele-novoplanirana
- Postojeći objekat
- Planirani objekat
- Gradjevinska linija GL1 sa tačkama
- Regulaciona linija (definisana tačkama urb. parcele)
- P+1 Spratnost objekta

Lokalna studija lokacije "CIJEVNA PLANSKA JEDINICA 2.5" u Podgorici

Planirano stanje
PARCELACIJA I REGULACIJA
-sa koordinatama prelomnih tačaka
gradjevinskih linija

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

republički zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice
r.zup

Основа система

Експликација
R 1:1000
05 a

04.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Планирано стање ПАРЦЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

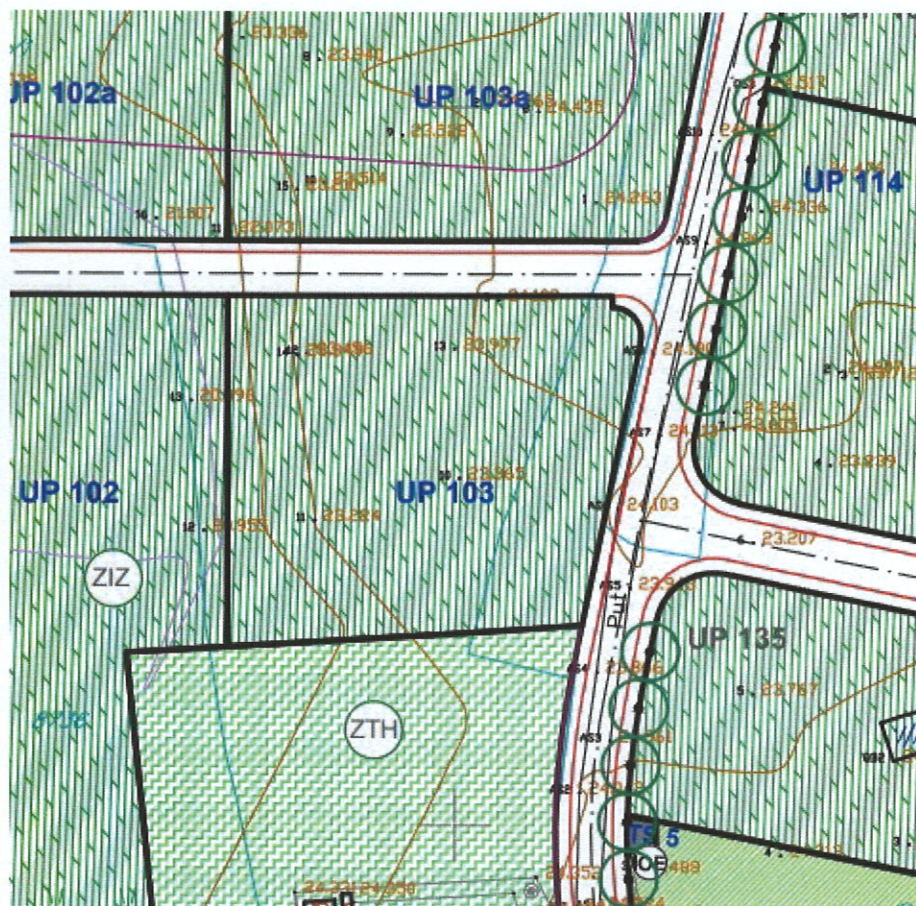
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



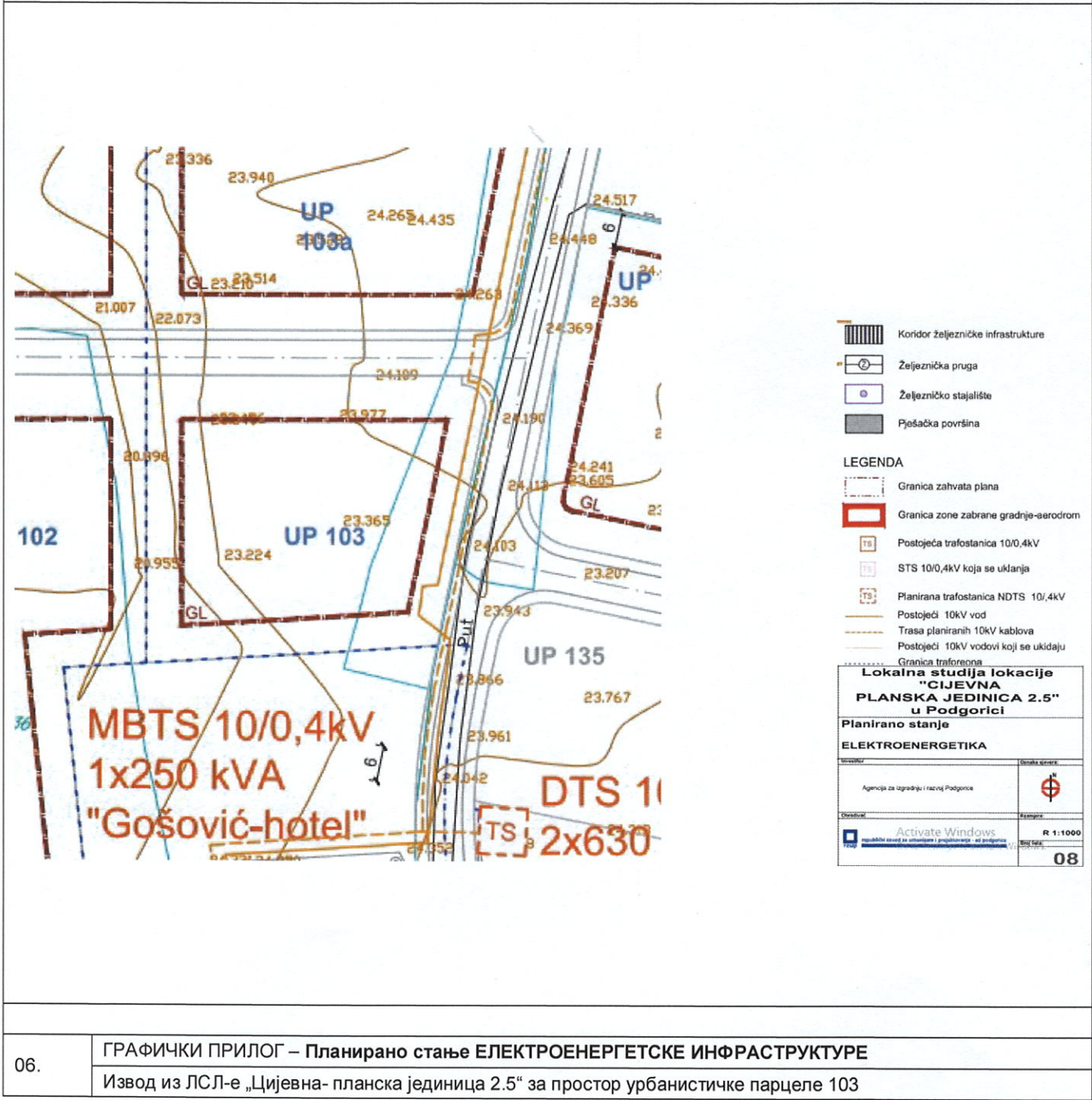
Lokalna studija lokacije "CIJEVNA PLANSKA JEDINICA 2.5" u Podgorici	
Planirano stanje PEJZAŽNA ARHITEKTURA	
Investitor	Opština Zeta
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice	
Obimrad	Skala
Republički zavod za urbanizam i prostorno uređenje	R 1:1000
Broj lista	11

04.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ПЕЈЗАЖНА АРХТЕКТУРА

Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА	
Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај	ОПШТИНА ЗЕТА
Број: УПУВ 71-332/25-154 Датум: 30.05.2025. године	

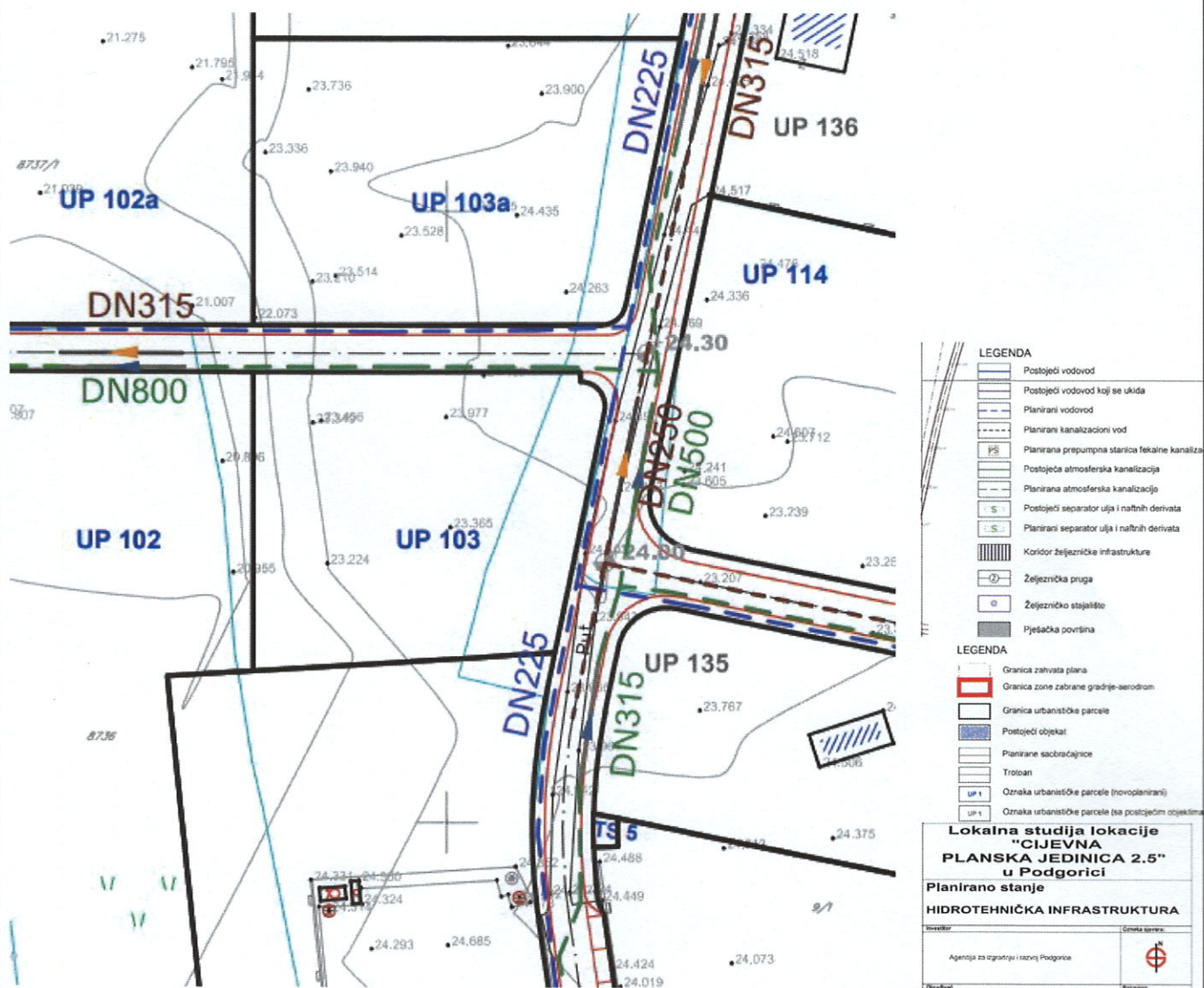


ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



07.

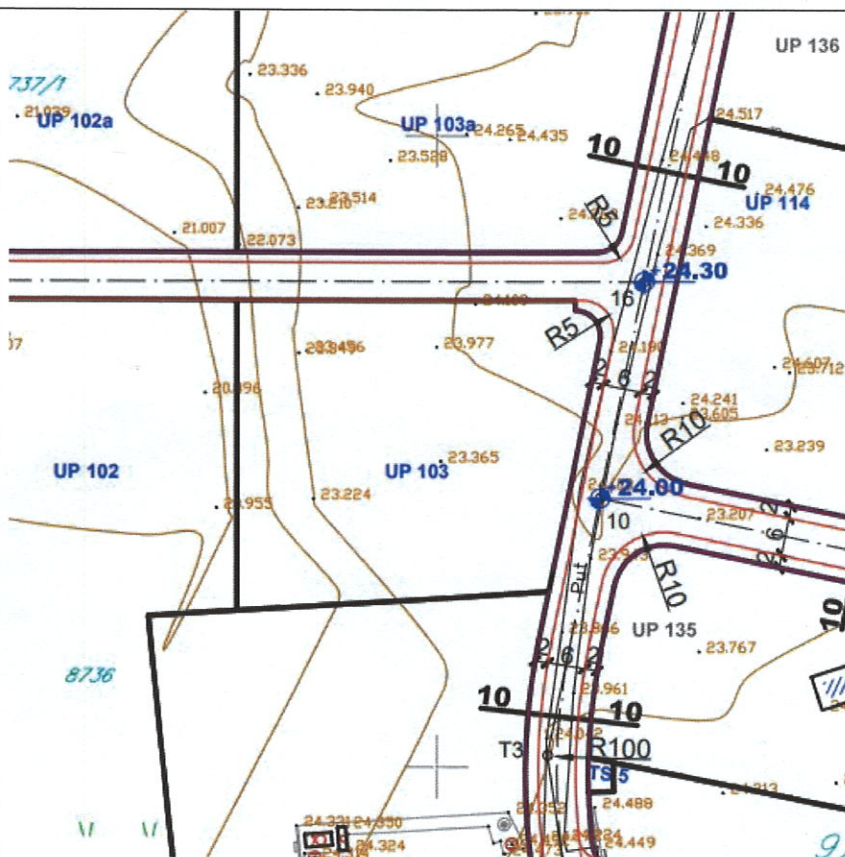
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Планирано стање ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

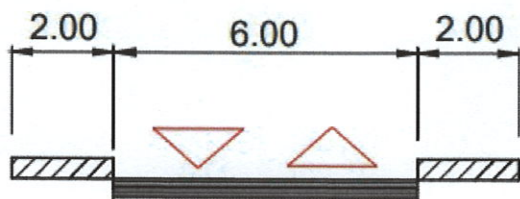
Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



presjek 10-10



	Koridor željezničke infrastrukture
	Željeznička pruga
	Željezničko stajalište
	raskršće puteva u dva nivoa

LEGENDA	
	Granica zahvata plana
	Granica zone zabrane gradnje-aerodrom
	Granica urbanističke parcele
	oznaka urbanističke parcele
	planirane saobraćajnice
	osovine saobraćajnica
	trotuari
	nivelacija saobraćajnica
	kolско - pješačke površine
	pješačke površine

Lokalna studija lokacije "CIJEVNA PLANSKA JEDINICA 2.5" u Podgorici	
Planirano stanje SAOBRAĆAJ	
Investitor	Oznaka sjevera:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice	
Осврџивач	Размјера:
	Activate Windows republicki zavod za urbanizam i projektovanje - od podgorice
Мноштво:	R 1:1000
07	

08.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – Планирано стање САОБРАЋАЈ

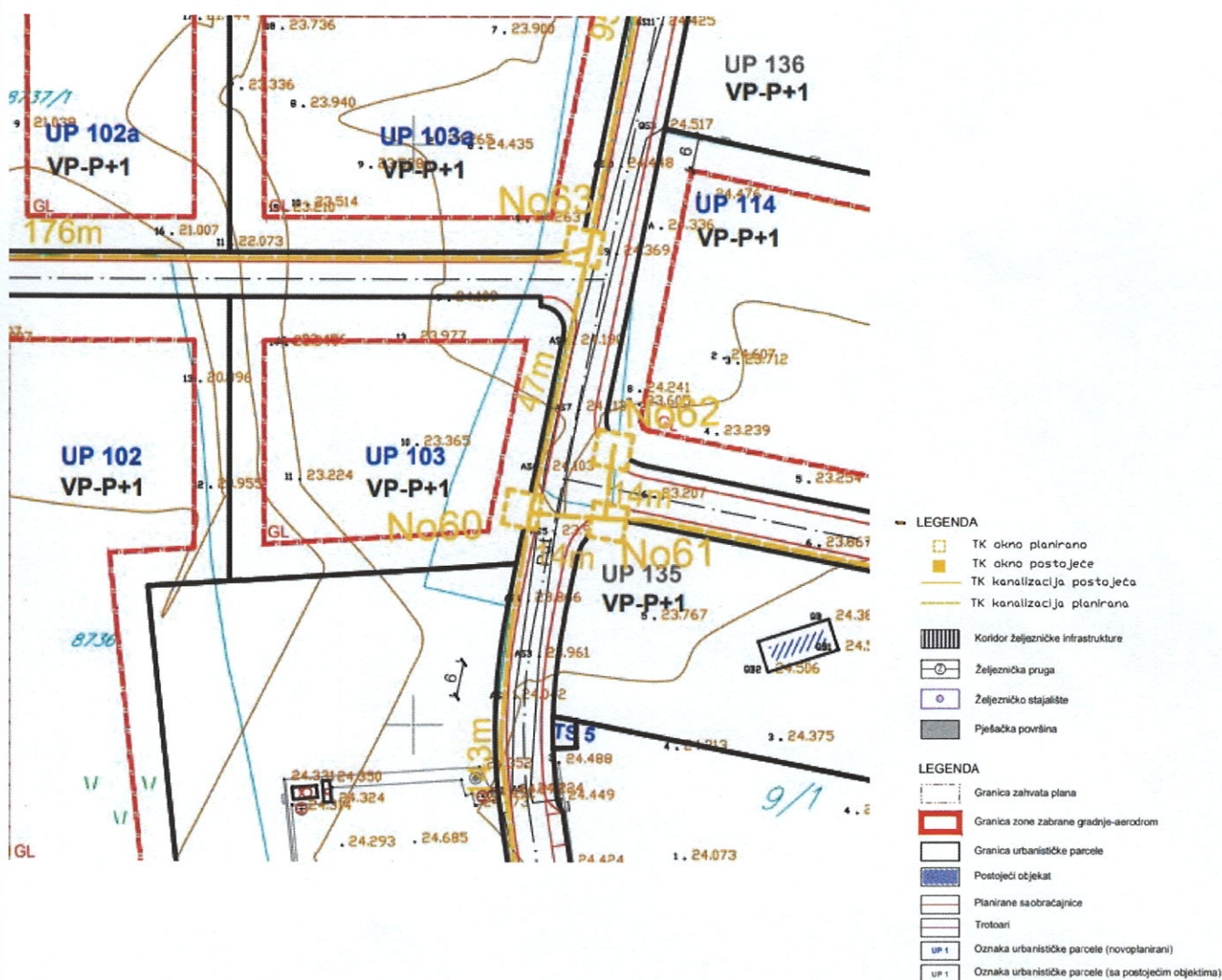
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103

ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА ЗЕТА

Секретаријат за уређење простора, заштиту животне
средине и саобраћај

Број: УПУВ 71-332/25-154/5
Датум: 03. јула, 2025. године

ОПШТИНА ЗЕТА



09.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА) ИНФРАСТРУКТУРА
Извод из ЛСЛ-е „Цијевна-планска јединица 2.5“ за простор урбанистичке парцеле 103



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

№ документа	10.06.25.	Прилог	Вриједност
С. ред.	Клас. знак	Редни број	
UPUV	71-332	25-154/4	

Broj: UPI-02-041/25-7131/2

Podgorica 10. 06. 2025 20

CRNA GORA

OPŠTINA ZETA

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i saobraćaj

165826, 3000-191/2025

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) 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 71-332/25-154/3 od 30.05.2025. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7131/1 od 03.06.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta industrije i proizvodnje na UP 103 u zahvatu LSL-e "Cijevna – planska jedinica 2.5" (katastarska parcela 8737/19 KO Golubovci, investitora Vukčević Veska** (prema urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj), 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 poklopca 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 na lokaciji može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer nijesu u njegovoj nadležnosti.

Priključenje aerodromskog kompleksa na vodovodnu mrežu ostvareno je na cjevovodu PEVG DN450mm, u vodovodnom čvoru Č4196, u kom je smješten vodomjer za mjerenje utroška vode cijelog kompleksa, a odatle izveden cjevovod Ø200mm prema aerodromu u dužini oko 2km. Ovaj cjevovod i ostali priključni cjevovodi nijesu u nadležnosti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.

Na predmetnoj lokaciji je planirana izgradnja objekta industrije i proizvodnje – servisi, skladišta i manji proizvodni pogoni, spratnosti od Vp do P+1, površine u osnovi 1020m² i ukupne bruto površine max 1530m².

LSL-e je planirana izgradnja saobraćajnice sjeverno od UP 103, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda DN160mm, fekalne kanalizacije DN315mm i atmosferske kanalizacije DN800mm, kao i ulice istočno od lokacije, u sklopu koje je planiran vodovod DN225mm, fekalna kanalizacija DN315mm i atmosferska kanalizacija DN500mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UP103) moći će se ostvariti nakon izgradnje novog vodovoda pored lokacije objekta, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Privremeno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem priključnom cjevovodu aerodromskog kompleksa, pod uslovom da dobijete pismenu, ovjerenu saglasnost Aerodroma Crne Gore. Registrovanje utroška vode ovog objekta biće regulisano posebnim, internim vodomjerima, čija će se potrošnja odbijati od postojećeg registrovanog vodomjera na ime Aerodromi Crne Gore. .

Napominjemo da je gradska vodovodna mreža namijenjena isključivo za snabdijevanje stanovništva pitkom vodom, tako da se sa nje može obezbijediti sanitarna voda za potrebe predmetnog objekta, a ne i tehnološka. U urbanističko-tehničkim uslovima se navodi da se radi o objektima industrije, ali nijesu definisani zahtjevi te industrije u smislu količine vode koja je potrebna, kao i količine i kvaliteta otpadne vode iz industrijskog procesa. Ovi uslovi su opšti i odnose se na snabdijevanje sanitarnom vodom, a u slučaju da se pokaže da je planirana industrija specijalnog karaktera s obzirom na potrebe za vodom i kvalitet otpadne vode, potrebno je izvršiti dopunu ovih uslova.

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu. Ukoliko ima više poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake poslovne jedinice posebno (a nikako u 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 građevinski, 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 $\varnothing$ 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 zahtjevaju 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 dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. 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. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, osim izgradnje planiranog 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.

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Priključenje objekta će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom pored lokacije, svih nizvodnih kolektora, kao i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon 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.

U slučaju da se radi o otpadnim vodama koje sadrže agresivne i štetne materije u koncentracijama većim od maksimalno dopuštenih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda, u projektu se mora priložiti ili kratak opis procesa rada, ili tehnološki projekat s osvrtom na moguća zagađenja otpadnih voda, opisom odabrane tehnologije prethodnog prečišćavanja, dimenzionisanjem uređaja (ili izbor tipskog uređaja prema tehničkim uputstvima proizvođača), te podaci o kvalitetu otpadne vode koja će se ispuštati u javnu kanalizaciju.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se, kao privremeno rješenje, vršiti 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 gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata 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.

Investitor je dužan izvršiti tretman otpadnih voda prije upuštanja istih u gradsku fekalnu kanalizaciju.

c) Atmosferska kanalizacija

Na ovom području ne postoji izgrađena 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 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 = 1:2000

Podgorica,
09.06.2025. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nišavić dipl.ecc.



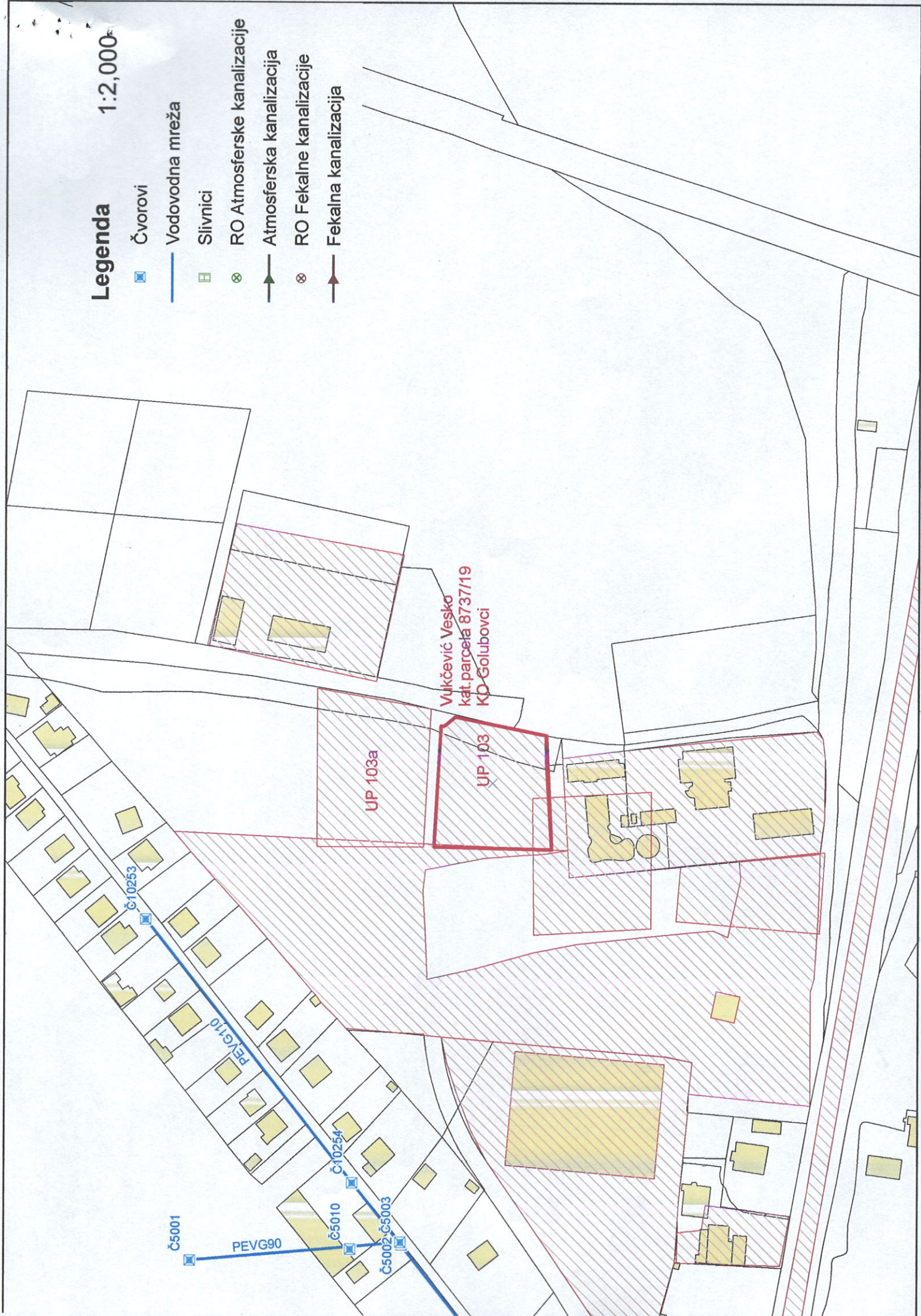
1:2,000

— Vodovodna mreža

⊗ RO Atmosferske kanalizacije

⊗ RO Fekalne kanalizacije

→ Fekalna kanalizacija





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-27020/2025

Datum: 26.05.2025

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 101-917/25-2242 DJ OPŠTINA ZETA SEK.ZA UREDJENJE PROSTORA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4898 - PREPIS

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
8737	19		81 6	25/12/2023	BOLJEVIĆA BRANJEVINE	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		6000	6.00
								6000	6.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2706985214503		VUKČEVIĆ VIDO VESKO MAHALA BB Podgorica 0	Svojina	1/1
0				

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:

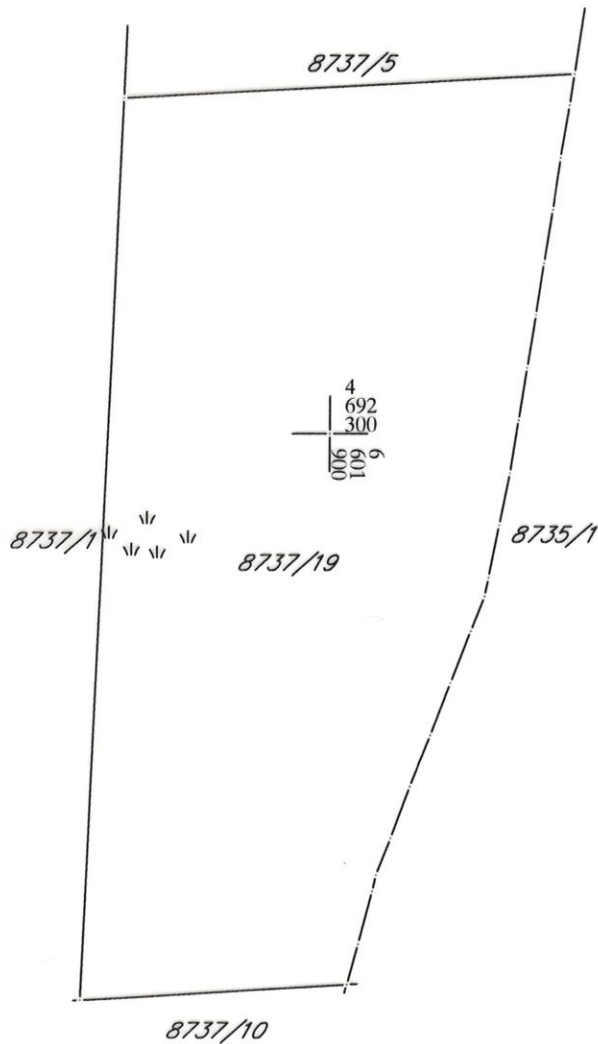
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2242
Datum: 26.05.2025.



Katastarska opština: GOLUBOVCI
Broj lista nepokretnosti: 4898
Broj plana: 3,35
Parcela: 8737/19

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: