Црна Гора
ОПШТИНА ЗЕТА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И
САОБРАЋАЈ

Улица Голубовци-Матагужи бр.6
тел: +382 20 677 308
www.голубовци.ме

УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ
за израду техничке документације за грађење новог објекта на урбанистичкој парцели УП 389, која се налази у захвату Детаљног урбанистичког плана „Балијаче-Мојановићи дио А“ у Општини Зета.

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:
БАРОВИЋ ДАРКО

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

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:
ЈЕЛЕНА АЛИГРУДИЋ, ВД СЕКРЕТАРА

1.	Црна Гора ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. 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) , Детаљног урбанистичког плана „Голубовци – Центар" (Регистар планске документације Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине /„Службени лист Црне Горе – Општински прописи", бр. 23/12) и поднијетог захтјева Баровић Дарко, бр. УПУВ 71-332/25-149 од 13.05.2025. године, издаје -	
3.	**УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ** **за израду техничке документације**	
4.	за израду документације за изградњу новог објекта на урбанистичкој парцели УП 389, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Балијаче-Мојановићи-дио А" у Општини Зета. **Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Балијаче-Мојановићи дио А", који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: <u>хттпс://ламп.гов.ме/ПланнингДоцумент/Мап</u>, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.**	
5.	**ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЈЕВА:**	**БАРОВИЋ ДАРКО**
6.	**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**	
	У складу са подацима из листа непокретности бр. 656 КО Голубовци и копије плана, издатих од стране Управе за некретнине - Подручна јединица Подгорица, Катастарска парцела број 9677 КО Голубовци, налази се у захвату Детаљног урбанистичког плана „Балијаче-Мојановићи дио А", у Општини Зета. Према катастарској евиденцији Управе за некретнине у листу непокретности 656 – препис КО Голубовци: на катастарској парцели број 9677 КО Голубовци уписано је: - Ливада 4. класе, површине 5079 м^2 На основу листа непокретности констатује се да је наведена катастарска парцела сусвојина Кликовац Зарија Љубомира и Кликовац Сава Вељa у обиму права 1/2. У листу непокретности су забиљежени терети и ограничења. Лист непокретности бр. 656 КО Голубовци и копија катастарског плана за простор катастарске парцеле 9677 КО Голубовци из наведеног листа непокретности су саставни дио ових услова.	
7.	**ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**	
	У складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката, УТУ-и су дати у склопу плана кроз текстуални дио и графичке прилоге. У даљем тексту су дате ближе смјернице за спровођење плана.	
7.1.	**Намјена парцеле**	
	Урбанистичка парцела УП 389 се образује на дијелу катастарске парцеле 9677 КО Голубовци, у захвату ДУП-а „Балијаче –Мојановићи дио А" дефинисана је као површина за **<u>становање мале густине *(СМГ)*.</u>** На графичком прилогу бр. 02. „Планирано стање НАМЈЕНА ПОВРШИНА", дат је извод из планског документа са графичким приказом намјене урбанистичке парцеле **УП 389**.	

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 за становање су дефинисане у четири категорије: површине мање, средње, веће и велике густине становања. Мања густина становања је густина до 120 становника/ха бруто густине становања. У површинама за становање могу се дозволити и продавнице (до 450м2) и занатске радње (до 150м2) које ни на који начин не ометају основну намјену и које служе свакодневним потребама становника подручја, пословне дјелатности које се могу обављати у становима, као и угоститељски објекти (до 250м2) и мањи објекти за смјештај, објекти за управу, вјерски објекти, објекти за културу, здравство и спорт и остали објекти друштвених дјелатности који служе потребама становника подручја. На површинама становања мањих густина у агрикултурном пејсажу, поред стамбених, дозвољени су и следећи објекти: припадајуће обрадиве површине уз стамбени објекат и помоћни пољопривредни објекти, продавнице, угоститељски објекти и занатске радње, који не представљају сметњу за подручје, а који служе за опслуживање подручја. Мања предузећа за обраду и прераду и прикупљање пољопривредних и шумских производа, вјерски објекти, објекти за културу, здравство, спорт и остали објекти за друштвене дјелатности, и објекти за смјештај.

Становање мале густине

б) Планирани објекти

- На новоформираним урбанистичким парцелама могућа је изградња објеката под следећим условима: Максимални Индекс заузетости 0,3.
- Максимални Индекс изграђености 0,9.
- Намјена објекта је за становање са могућношћу коришћења приземља за пословање.
- Хоризонтални и вертикални габарит је дат табеларно.
- Спратност је дата у графичким прилозима и табеларно.
- Удаљење објекта од границе сусједне парцеле је минимум 2 метра. Објекат се може подићи и на мањем одстојању, уз претходну сагласност сусједа.
- Постављање објеката као двојних или у низу могуће је уз међусобну сагласност сусједа с тим што се на фасади према сусједу не могу постављати отвори. На парцелама чија је ширина фронта према улици мања од 12 метара, објекти се морају постављати као двојни или у низу али без отвора на фасади која лежи на граници парцеле.
- Објекти могу бити организовани као слободностојећи, двојни или у низу.
- Кота приземља дозвољена је до 1, 20м од коте терена. Висина поткровља може бити максимално до 1,20 м. Кровове радити косе, двоводне или вишеводне.
- Паркирање обезбиједити у оквиру објекта или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле.
- Ако се сутеренска или подрумска етажа користи за паркирање габарит може бити до мин. 1,00м до сусједне парцеле или на мању удаљеност уз претходну сагласност сусједа.
- Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до висине од 1.40м или живом зеленом оградом.
- Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде.
- У изградњи објеката треба користити елементе традиционалне архитектуре тог поднебља укомпоноване на савремен начин, природне материјале, косе кровне равни и др.
- Градњу до максималне спратности могуће је изводити фазно а што треба подржати адекватном техничком документацијом, свака фаза мора представљати архитектонску цјелину.
- Уколико подрумске и сутеренске етаже служе за обезбјеђење потребног капацитета мирујућег саобраћаја унутар парцеле и као такве растерећују јавне површине истих садржаја, не рачунају се у бруто развијену грађевинску површину по којој се обрачунава индекс изграђености.

- У бруто развијену грађевинску површину не обрачунавају се технички сервисни простори неопходни за функционицање подземне гараже и технички системи објеката, за разлику од осталих функционалних цјелина (магацини, оставе, пословни простори).

- Поред основног објекта у оквиру урбанистичке парцеле може се планирати и помоћни објекат површине до 30 м2 у складу са Одлуком о помоћним објектима (оставе, гараже....).

- Грађевинска линија на урбанистичким парцелама на којима је планирана нова изградња, као и грађевинска линија доградње дефинисана је у графичком прилогу.

- Грађевинска линија подрумске етаже која је у функцији гаражирања може бити на 1,0м од сусједне парцеле или на мању удаљеност уз претходну сагласност сусједа. Породично становање је

планирано у објектима до 500 м2, са највише четири стамбене јединице.

*Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** 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 парцелације, грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама**

Парцелација и регулација

Као основ за израду Измјена и допуна ДУП-а послужила је топографско катастарска подлога која је потписана и овјерена од стране надлежног органа .

У случајевима када граница урбанистичке парцеле одступа од границе катастарске парцеле орган управе надлежан за послове уређења простора приликом издавања УТУ-а, може извршити усклађивање урбанистичке парцеле са катастарским стањем.

На графичком прилогу бр. 02. планирано стање „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА“ приказане су границе урбанистичких парцела и дефинисане координате преломних тачака.

Тачке границе УП389

1681 6601544.76 4690712.05
1682 6601552.18 4690676.77

1688 6601509.39 4690654.80
1689 6601509.17 4690660.50

1690 6601510.55 4690688.55
1691 6601510.09 4690695.71

Кроз посебне графичке прилоге дате су координате урбанистичких парцела,координате грађевинских линија као и координате регулационих линија.

Површина УП 389 износи 1535 м²;

Detaljni urbanistički plan "Balijače-Mojanovići –dio A" u Podgorici

		POSTOJEĆI PARAMETRI					
Broj UP	Površina UP	Površina pod glavnim/stambenim objektom (m²)	Površina pod pomoćnim objektom (m²)	Površina pod objektom (m²)	BGP pod pomoćnim objektom (m²)	BGP (m²)	Spratnost
UP 389	1.535	/	/	/	/	/	/

PLANIRANI PARAMETRI											
Površina pod poslovanjem (m²)	Površina pod pomoćnim objektom (m²) SPRATNOSTI PRIZEMLJE	Površina pod stambenim dijelom (m²)	Površina pod objektom (m²) UKUPNO	Indeks zauzetosti	BGP objekta/poslovni dio (m²)	BGP pod pomoćnim objektom (m²) SPRATNOSTI PRIZEMLJE	BGP pod stambenim dijelom (m²)	BGP (m²) UKUPNO	Indeks izgrađenosti	Max spratnost	NAMJENA POVRŠINA
/	30	431	461	0,30	/	30	470	500	0,33	P+2	SMG

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

*Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А"** који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: хттпс://ламп.гов.ме/ПланнингДоцумент/Мап, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.*

7.3. **Грађевинска и регулациона линија, однос према сусједним парцелама**

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

Укупан изграђени простор, захваћен овим планом, је издијељен на урбанистичке парцеле, као основне урбанистичке цјелине. Урбанистичке парцеле имају директан приступ са саобраћајнице.

Грађевинска линија за нове објекте као и грађевинска линија доградње је линија до које је дозвољена градња и унутар које се објекат развија и обликује. Дефинисана је у односу на осовину саобраћајнице, што омогућава очитавање неопходних елемената за преношење на терен. У оквиру намјене СМГ, као и у мјешовитој намјени, грађевинска линија је на мин 5м од улице, у пољопривреди мин 10м. Изузеци постоје на парцелама које имају издужен облик а у контакту су са парцелама друге намјене као и код мањих парцела.

Регулациона линија је линија која дијели јавну површину од површина намјењених за друге намјене.

На графичком прилогу број 03 „ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА" приказане су грађевинске линије.

Формирање отвора на објекту према сусједним парцелама могуће је под условом да је удаљеност објекта од границе парцеле минимум 2,0 м. Изузетно је могуће формирање отвора на објекту у случају мањег одстојања од границе парцеле уз претходну сагласност сусједа.

Коту приземља доградње везати за коту приземља постојећег објекта. Висина надзитка поткровља може бити максимално до 1,20 м. Кровове радити косе, двоводне или вишеводне.

Грађевинска линија доградње према сусједним парцелама је на мин. 2,0м или на мању удаљеност уз претходну сагласност сусједа.

Грађевинска линија подземне етаже може бити до мин. 1,00м до сусједне парцеле или на мању удаљеност уз претходну сагласност сусједа.

Приликом израде техничке документације поштовати :
•Правилник о начину израде и садржини техничке документације за грађење објекта („Службени лист Црне Горе", бр. 44/18, 43/19).
•Правилник о начину обрачуна површине и запремине зграде („Службени лист Црне Горе", бр. 60/18).
• Правилник о условима за израду тех.документације за стамбену зграду ("Службени лист ЦГ" бр.066/23 и 113/23)
Приликом израде техничке документације за пројектовање објекта туристичке намјене поштовати :

	-Правилник о врстама, минималним техничким условима и категоризацији угоститељских објеката („Службени лист Црне Горе", број 36/18). *Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Голубовци-центар"** који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map , коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.*
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). Мјере заштите од сеизмичких разарања обухватају планирање, пројектовање и извођење објеката и грађевинских радова у складу са стандардима МЕСТ ЕН 1998-1 и националним стандардом МЕСТ ЕН 1998-1/НА. *Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А"** који је доступан на интернет страници Регистар планске документације:https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.*
9.	**УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
	Мјере заштите животне средине На простору Детаљног урбанистичког плана нема регистрованих споменика културе. Приликом одабира просторног модела плана поштован је принцип максималног очувања животне средине. У том смислу, дати плански капацитети истовремено представљају и акт очувања природне средине. **Смјернице за предузимање мјера заштите** ♣ заштитити воду, земљиште и ваздух сваког загађења увођењем адекватне инфраструктуре; ♣ искључити све активности које могу угрозити животну средину; ♣ за све објекте у захвату планског документа обавезна је израда Процјене утицаја на животну средину, сходно одредбама Закона утицаја на животну средину. **Мјере заштите од елементарних и других непогода** Мјере заштите од елементарних непогода подразумијевају превентивне мјере којима се спречава или ублажава дејство елементарних непогода: ♣ Природне непогоде (земљотрес, пожари, клизање тла, вјетрови); ♣ Непогоде изазване дјеловањем човјека (хаварије индустријских постројења, пожари великих размјера, експлозије и др.); ♣ други облик опште опасности (техничко-технолошке и медицинске катастрофе, контаминација, пуцање брана и др.). Штете изазване елементарним непогодама у Црној Гори су велике. Нарочито су изражене штете од земљотреса, пожара, поплава, клизишта и јаких вјетрова. Пошто су штете од елементарних непогода по карактеру сличне ратним катастрофама, циљеви и мјере заштите су дјелимично идентичне. За простор захвата овог планског документа највећу опасност представљају техничко технолошке катастрофе и контаминација. У циљу заштите од елементарних непогода поступити у складу са Законом о заштити и спашавању (Сл. лист

ЦГ број 13/2007) и Правилником о мјерама заштите од елементарних непогода (Сл. лист РЦГ број 8/1993).

Заштита од пожара

Мјере заштите од пожара и експлозија се спроводе:
• поштовањем прописаних растојања између објеката различитих намјена како би се спречило ширење пожара са једног објекта на други, као и вертикалних габарита;
• изградњом саобраћајница прописане ширине тако да омогуће пролаз ватрогасним возилима до свих парцела и објеката на њима, као и гаражама, маневрисање ватрогасних возила, као и несметани саобраћајни ток;
• правилним одабиром материјала и конструкције како би се повећао степен отпорности зграде или пожарног сегмента према пожару;
• изградњом хидрантске мреже са правилним распоредом надземних хидраната;
• увлачењем зелених појасева према централној зони насеља, осим високовредне компонентне уређења простора, добијају се привремјене саобраћајнице у ванредним приликама за евакуацију корисника простора и кретање оперативних јединица;
• приликом израде инвестиционо-техничке документације обавезно израдити пројекте или елаборате заштите од пожара (и експлозија ако се ради о објектима у којима се дефинишу зоне опасности од пожара и експлозија), планове заштите и спасавања према израђеној процјени угрожености за сваки хазард посебно и за наведену документацију прибавити одговарајућа мишљења и сагласност у складу са Законом;
• за објекте у којима се у складиште, претачу, користе или у којим се врши промет опасних материја обавезно прибавити мишљење на локацију од надлежних органа како ти објекти својим зонама опасности не би угрозили сусједне објекте;
• дјеловањем ватрогасних јединица општине Беране у ванредним ситуацијама (ватрогасним екипама омогућити приступ локалним саобраћајницама и најближим водним објектима).

Приликом израде техничке документације придржавати се следеће законске регулативе:
Закон о заштити и спашавању („СЛ. Црне Горе“ бр 13/07, 05/08, 86/09 и 32/11),
Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (СЛ.СФРЈ , бр 30/91),
Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.СФРЈ, бр.8/95),
Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (СЛ.СФРЈ, бр. 7/84),
Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија (СЛ.СФРЈ, бр.24/87),
Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности (СЛ.СФРЈ, бр.20/71 и ускладиштењу и претакању горива (СЛ. СФРЈ, бр.27/71),
Правилник о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса (СЛ. СФРЈ, бр.24/71 и 26/71).

Мјере заштите коришћењем алтернативних извора енергије

У циљу рационализације потрошње енергије и све израженијих захтјева за заштитом човјекове околине предлажу се двије основне мјере: штедња и коришћење алтернативних извора енергије.

Основна мјера штедње је побољшање топлотне изолације просторија, која не дозвољава прегревање док у зимском задржава топлоту. Осим одговарајуће термоизолације потребно је водити рачуна о адекватној величини отвора водећи рачуна о микроклиматским условима овог поднебља.

Енергетске потребе у овом подручју могу се подмирити из неконвенцијалних примарних извора, као што су енергија воде и енергија директног сунчевог зрачења. Треба тежити да се примјењују оне енергетске трансформације гдје нема изгарања ни производње угљендиоксида.

Приликом израде пројектне документације примијенити:
Закон о заштити и спашавању (Сл. лист ЦГ бр. 13/07, смјернице Националне стратегије за ванредне ситуације и национални и општински планови заштите и спашавања. Приликом израде пројектне документације обавезно израдити Пројекат или Елаборат заштите од пожара (и експлозија ако се ради о објектима у којима се дефинишу зоне опасности од пожара и експлозија) и планови заштите и спашавања према израженој процјени угрожености за сваки хазард посебно, те на наведено прибавити сагласности и мишљења у складу са Законом.

*Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** 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 на простор УП 389, у захвату ДУП-а „Балијаче-Мојановићи, дио А“ дефинисано је као ***зеленило индивидуалних објеката (ЗО)*** На графичком прилогу бр. 04 „ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА“, дат је извод из планског докумета са графичким приказом пејзажног уређења УП 389. **Планирано стање** Концепт зеленила треба да допринесе укупном амбијенталном изгледу простора. Према програмском задатку при планирању озелењавања простора треба водити рачуна о коришћењу врста које ће одговарати условима које пружа овај простор и окружење. Концепт зеленила треба да допринесе укупном амбијенталном изгледу простора. Пејзажним уређењем неопходно је постићи одвајање разнородних цјелина у оквиру плана као и формирање тампона у односу на контактне зоне. Једна од врло значајних смјерница била би валоризација постојећег биљног фонда у оквиру захвата плана и уклапање квалитетних и вриједних садница у сваки будући пројекат пејзажне архитектуре у оној мјери у којој не буду нарушавали одређене правце комуникације и планом одређене визуре у простору. **Смјернице за уређење зелених површина** Концепт озелењавања усклађен је са намјеном локације, просторном организацијом садржаја и са функционалним захтјевима окружења. Основни циљ озелењавања представља: • заштита и унапређење животне средине • рекултивацији девастираних површина • Повезивање са зеленим масивима контактних зона у јединствен систем зеленила У планском захвату предвиђене су следеће категорије зеленила: Пројектом је предвиђено: • Успостављање оптималног односа између изграђених и слободних зелених површина; • Усклађивање укупне количине зелених површина са бројем посјетилаца; • Функционално зонирање слободних површина; • Повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са пејзажним окружењем; • Усклађивање композиционог рјешења зеленила са намјеном (категоријом) зелених површина; • Потребно је користити врсте отпорне на еколошке услове средине и усклађене са композиционим и функционалним захтјевима; • Максимално очување и уклапање постојећег виталног и функционалног зеленила у нова урбанистичка рјешења. **<u>Зелене површине ограниченог коришћења</u>** • Зеленило индивидуалних стамбених објеката (ЗО); • Зеленило пословних објеката (ЗПО); • Зеленило објеката просвете (ЗОП). **<u>Зелене површине ограниченог коришћења</u>** **<u>Зеленило индивидуалних стамбених објеката и мјешовите намјене (ЗО)</u>** Подразумјева уређење слободних површина око објекта индивидуалног становања у зависности од орјентације куће и њеног положаја на парцели. Ако објекат има предње и задње двориште, онда предњи дио орјентисан ка улици треба да прате елементи поплочања, надкривена пергола и цвијетне површине. У задњем дворишту се могу формирати вођнаци, повртњаци и сл. Поред основних смјерница озелењавања индивидуалних стамбених објеката, ове површине треба да имају естетско-декоративно-хигијенски карактер. Нарочито је важан изглед зелене површине око улаза у објекат и прилазних површина. Озелењавање се спроводи примјеном аутохтоних врста, са посебном пажњом на уређење прилаза комплексу, истицање рекламних и информационих табли , уз остале елементе као што су клупе, корпе за отпатке и адекватно осветљење. **Смјернице за озелењавање:** • композицију врта стилски ускладити са архитектуром објекта; • при одабиру врста водити рачуна о условима средине, димензијама, боји, облицима; • предврт уредити репрезентативно у оквиру којег размотрити ријешење формирања паркинга; • раздвајање парцела и изолацију од саобраћајне буке ријешити подизањем живе ограде; • за засјену користити перголу са декоративним пузавицама.

• Ако је планирана мјешовита намјена ове зелене површине третирати као зеленило највише категорије одржавања и његе тј. зеленило са највећим степеном одржавања. У зонама са кућама за индивидуално становање, простор између регулационе и грађевинске линије треба да буде слободан и озелењен. За ограђивање се препоручује жива ограда, нарочито у улицама које због ширине немају дрворед.

Тамо гдје су објекти постављени на регулациону линију, на зеленим површинама испред објекта, на простору према улици, могу се садити врсте из категорије ниског или средњевисоког дрвећа. На дјеловима гдје су објекти углавном произвољно повучени од уличне линије, добро организованим зеленим површинама са живим оградама, улицама се може дати нов, карактеристичан изглед. Улице могу да буде препознатљиве и по одређеној врсти дрвећа, шибља, пузавица или цветница.

Својим постојањем доприносе стварању повољних микроклиматских услова средине. Зелени засади предвиђени су од воћака и декоративних врста што зависи од жеље самих власника. Граница парцела може бити наглашена живом оградом или одговарајућом оградом.

Ова врста зелених површина, која се налази непосредно уз и око кућа за становање у композиционом смислу представља једну цјелину. Својим постојањем доприносе у првом реду стварању повољнијих микроклиматских услова средине. Зелени засади предвиђени су од воћака и декоративних врста које ће композиционо произаћи из архитектуре и жеље самих власника.

Смјернице за пројектовање зелених површина и издавање УТУ услова:
• Основна правила уређења окућнице су да кућа буде у 1/3 плаца, ближе улици, самим тим добијамо предврт који има естетску улогу и садржи колски прилаз, паркинг, расвјету и сл.
• У саму кућу са супротне стране се предлаже простор за боравак који практично представља продужетак дневног боравка или кухиње, како би се могао користити за ручавање
• Простор за одмор се смјешта даље од објекта, ту се може смјестити павиљон, пергола и сл., са детаљима као што су чесма, базенчић и сл.
• Економски дио врта (повртњак и воћњак) требало би смјестити у најудаљенији дио врта.
• Стазе у врту су важан елеменат и оне воде у разне дјелове врта. Код мањих вртова поставити их уз ивицу парцеле, како би централна површина остала компактна.
• Грађевински материјал који се користи у оквиру уређења врта пожељно је да буде природан: дрво, камен, ломљени камен, шљунак и сл.
• Травњаци су предвиђени на свим слободним површинама, а посебну пажњу треба посветити одабиру травне смјеше, а касније њиховом одржавању.
• Зелене површине у оквиру ове намјене треба да заузимају минимум 50% од укупне површине парцеле.
• Уколико се у оквиру становања планира и пословање зелене површине треба да задовоље како функцију намијењену пословању тако и становницима ових објеката.
• Приликом пројектовања површина на главном улазу водити рачуна о прегледности терена из објекта и предвидјети садњу збуња у комбинацији са цвјетницама.
• Предвидјети високо декоративне репрезентативне врсте са циљем да се истакне важност самих објеката испред којих се налазе.
• Потребно је направити адекватан избор врста и водити рачуна о свим композиционим елементима. Предложене врсте морају бити декоративне како због боје и облика цвјетова и плодова тако и због облика крошње дрвећа. Комбинацијом лишћарских и четинарских врста дрвећа добија се позитиван ефекат зеленила у свим годишњим добима, користити висококвалитетне траве, једногодисње цвијеце, перене, декоративне збунасте врсте.
• Код ове категорије зеленила оптимална висина и обим за пројектовање садног материјала је минимална висина садница 2.5-3 м, а обим стабла на висини од 1м минимално 10-15цм.
• Тамо гдје нема мјеста за садњу дрвећа и жбуња планирати вертикално и кровно зеленило, као и садњу у жардињерама ради повећања нивоа озелењености и што потпунијег естетског доживљаја простора. Вертикално озелењавање спровести озелењавањем фасада кућа, тераса, потпорних зидова, у виду зелених портала на улазима у објекат и примјеном пергола.
• Предност вертикалног зеленила је у томе што разни облици и врсте пузавих биљака стварају разгранату вегетациону површину која дјелује својим микроклиматским и санитарно хигијенским показатељима.
• На објектима са равним кровом пожељно је планирати кровно озелењавање уз неопходну припрему изолационе подлоге специфичне за овај вид озелењавања.

*Детаљне податке о пејзажној архитектури и смјерницама за спровођење плана у дијелу пејзажног уређења преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** који који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.*

11.	**УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ**
	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. Обавезно је да се прописане одредбе закона унесу у све фазе пројектне и техничке документације. Код „Случајног открића“ потребно је спровести следећи поступак: Обавезе проналазача: (1) Ако се приликом извођења грађевинских, пољопривредних или било којих других радова иактивности на копну или у води наиђе на налазе од археолошког значаја, извођач радова(у даљем тексту: случајни проналазач) дужан је да: 1) прекине радове и да обезбеди налазиште, односно налазе од евентуалног оштећења, уништења и од неовлашћеног приступа других лица; 2) одмах пријави налазиште, односно налаз Управи, најближој јавној установи зазаштиту културних добара, органу управе надлежном за послове полиције или органууправе надлежном за послове сигурности на мору; 3) сачува откривене предмете на месту налажења у стању у којем су нађени додоласка овлашћених лица субјеката из тачке 2 овог става; 4) саопшти све релевантне податке у вези са местом и положајем налаза у времеоткривања и о околностима под којим су откривени. (2) Изузетно од става 1 тачка 3 овог члана, проналазач може налазе, ради њиховезаштите, одмах предати неком од субјеката из става 1 тачка 2 овог члана. Обавезе Управе и инвеститора: (1) Управа је дужна да, најкасније наредног дана од дана обавештења из претходногчлана став 1 тачка 2 овог закона: 1) комисијски утврди да ли се ради о археолошким налазима 2) предузме бригу о чувању налазишта и налаза; 3) преда налазе на привремено чување јавној музејској установи у општини начијој су територији пронађени или матичној музејској установи; 4) о извршеном увиђају и предузетим мерама сачини детаљан записник; 5) након извршеног увиђаја, зависно од врсте и природе откривеног налазишта ирадова који се изводе, донесе решење којим ће одредити да се извођење радова наставиуз надзор археолога са истраживачком лиценцом или да се радови привремено обуставе и спроведе одговарајуће археолошко истраживање. (2) Привремена обустава радова, у смислу става 1 тачка 5 овог члана, може трајатинајдуже 30 дана. (3) У року из става 2 овог члана Управа може донети решење о успостављањупретходне заштите налазишта. (4) Ако Управа не успостави претходну заштиту у складу са ставом 3 овог члана,налазиште се сматра слободним простором. (5) Жалба на рјешење из става 1 тачка 5 овог члана не одлаже извршење рјешења. (6) У случају из става 1 тачка 5 овог члана трошкове археолошких истраживања иархеолошког надзора сноси држава уколико са инвеститором грађевинских радова ниједрукчије уговорено *Детаљне податке преузети Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** 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**
	Кретање лица са посебним потребама омогућити пројектовањем оборених ивичњака на мјесту пјешачких прелаза, као и повезивањем рампом денивелисаних простора, обезбјеђењем довољне ширине, безбједних нагиба и одговарајућом обрадом површина. Потребно је омогућити приступ лица са посебним потребама у све објекте који својом функцијом подразумјевају присуство грађана који нису запослени у радним организацијама. Кроз објекте у којима је омогућен рад лицима са посебним потребама неопходно је обезбједити несметано кретање колица, приступ у одговарајуће димензионисане лифтове и санитарне просторије. Рампа за савладавање висинске разлике до 120цм, у унутрашњем или спољашњем простору може имати допуштени нагиб до 1:20(5%), а изузетно, за

	висинску разлику до 76цм, допуштени нагиб смије бити до 1:12(8,3%). 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 ОБЈЕКАТА**
	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**
	/
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 објеката 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 објеката. При изради пројекта поштовати Техничке препоруке ЕПЦГ (које су доступне на сајту ЕПЦГ): - Техничка препорука за прикључење потрошача на нисконапонску мрежу ТП-2 (допуњено издање); - Техничка препорука – Типизација мјерних мјеста. - Мјесто и начин прикључења објекта на електроенергетску мрежу одредиће, након израде пројектне документације, стручне службе ЦЕДИС-а. На графичком прилогу бр. 05 „Планирано стање ЕЛЕКТРО“, дат је извод из планског докумета са графичким приказом елекртоенергетске инфраструктуре за урбанистичку парцелу **УП 389** *Детаљне податке о електроенергетској инфраструктурној мрежи преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://amp.gov.me/PlanningDocument/Map, коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине.*
17.2.	**Услови прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру**
	Техничку документацију је потребно је израдити у складу са ДУП-ом „Балијаче-Мојановићи, дио А“, важећим техничким прописима, нормативима и условима прикључења на водоводну и фекалну канализациону инфраструктуру, у складу са актом предузећа *„Водовод и канализација“* доо, који је стаставни дио ових услова.

	На графичком прилогу бр. 06 „Планирано стање ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА“, дат је извод из планског докумета са графичким приказом хидротехничке инфраструктуре УП 389. *Детаљне податке преузети Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А“** 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**
	Урбанистичкој парцели УП 389 ДУП-а „***Балијаче-Мојановићи, дио А***“ приступа се са саобраћајница приказаних у прилогу број 07 „Планирано стање САОБРАЋАЈ“ и то са саобраћајнице попречног пресјека: **3б-3б** **САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ** Основна карактеристика саобраћајне мреже у захвату ДУП-а ''Балијаче-Мојановићи, дио А'' је недовољна изграђеност. Најважнија саобрабраћајница, која пролази сјеверном границом захвата је прилазна саобраћајница аеродрому Голубовци. Саобраћајница је прије неколико година реконструисана и то коловоз и труп пута али изградња тротоара није била предмет и захтјев реконструкције. Такође није урађена ни атмосферска канализација. Ова саобраћајница је доста фреквентна и изузетно важна јер представља једини прилаз аеродрому. Остале саобраћајнице служе за прилазе парцелама. Ни на једној нема тротоара, није урађена атмосферска канализација и одводњавање је ријешено слободним отицањем воде са коловоза у околни терен. Дио саобраћајница је са асфалтним коловозом а на осталом дијелу је макадамски застор. Нема изргађених јавних паркинг мјеста али паркирање се обавља унутар парцела. Парцеле су релативно велике, на дијелу парцела нема ни изграђених објеката и паркирање тренутно не представља проблем у зони захвата. Од укупне зоне захвата, која износи 48.75ха под саобраћајницама је око 36 650 м2 или 3.36% зоне захвата. Површина саобраћајница са асфалтним коловозом је око 18 200 м2 (1.67% зоне захвата) а површина макадамског коловоза је 18 400 м2 (1.69% зоне захвата) Границом западне зоне захвата пролази жељезничка пруга Подгорица - Бар. **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ** Основу за планирано стање представља мрежа саобраћајница утврђена Просторно-урбанистичким планом Подгорице и дефинисани концепт намјене површина у зони захвата. Најважнија саобраћајница остаје прилаз аеродрому, односно саобраћајница која пролази сјеверном границом зоне захвата. Попречни профил и положај, укључујући и кружни ток, преузети су из сусједног, усвојеног плана. Осим ове саобраћајнице ГУР-ом Голубоваца су третиране и саобраћајнице: • Ат142-А05-Ат144-А07-А08-Ат150-А13-Ат153-А14-Ат123-А18-Ат122-А19-А20-Ат112-А21-Ат103-Ат104-А53-А49-Ат106-А46 • А21-А22-Ат102-А23-А59-Ат100-Ат27-А25-Ат99-Ат97-Ат95-Ат92-А28-Ат75-А29 • Ат55-Ат54-А33-Ат52-А34-А35-А36-Ат38-А37-А38-А40-А39-Ат45-Ат44 • Ат73-Ат74-А29-А30-А32-А35. За наведене саобраћајнице преузет је из ПУП-а попречни профил а последња наведена саобраћајница се укршта са жељезничком пругом Београд – Бар. Укрштај не смије да буде у истом нивоу односно мора да је денивелисан, тј у два нивоа. Све остале саобраћајнице нијесу третиране ПУП-ом, па самим тим нијесу дио примарне градске мреже и

служе за прилаз парцелама.

Потребе за паркирањем код новопланираних објеката треба решавати у оквиру урбанистичких парцела. Број паркинг мјеста мора да задовољи потребе за паркирањем корисника, сагласно нормативима. Нормативи су, сагласно ПУП-у Подгорице и Правилнику о ближем садржају и форми планског документа, а сагласно степену моторизације у Подгорици:

- Становање (на 1000 м2) …….. 11 паркинг мјеста;

- Производња (на 1000 м2) …….. 14 паркинг мјеста;

- Факултети (на 1000 м2) …….. 22 паркинг мјеста;

- Пословање (на 1000 м2 БРГП) ……. 22 паркинг мјеста;

- Трговина (на 1000 м2) …….. 43 паркинг мјеста;

- Хотели (на 1000 м2) …….. 7 паркинг мјеста;

- Ресторани (на 1000 м2) …….. 86 паркинг мјеста;

- Спортске дворане, стадиони (на 100 посјетилаца) ....….. 18 паркинг мјеста

Најмање 5% паркинг мјеста треба намијенити лицима са посебним потребама (у складу са важећим Правилником).

Све саобраћајнице дефинисане су координатама тјемена и центара раскрсница, а у графичком прилогу дати су њихови попречни пресјеци. Приликом израде главних пројеката саобраћајница може доћи до мањих корекција у циљу уклапања у постојеће стање и ради изналажења најбољих саобраћајних решења.

Препорука је да коловозни застор буде од асфалт бетона, тротоари од префабрикованих бетонских елемената или бетона а колско-пјешачке стазе од бетона или асфалта.

Све саобраћајнице треба да су опремљене одговарајућом расвјетом и саобрацајном сигнализацијом, а на раскснице треба предвидјети прелазе за хендикепирана лица сагласно важећем правилнику.

Одводњавање саобраћајних површина треба решавати атмосферском канализацијом.

Напомена: Приликом израде главних пројеката планираних саобраћајница, паркинга и пјешачких стаза, може доћи до извесних корекција у односу на задате параметре у плану.

На графичком прилогу бр. 07 „ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ", дат је извод из планског документа са графичким приказом саобраћајне инфраструктуре УП 389.

*Детаљне податке о саобраћајној инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу саобраћаја преузети из Детаљног урбанистичког плана **„Балијаче-Мојановићи, дио А"** 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**

ЕЛЕКТРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На комплексу захваћеним ДУП-ом "Балијаче-Мојановићи- дио А" у Подгорици, имају следеће трафостанице:

- TS 10/0,4kV " Балијаче 1",1x 160kVA,
- TS 10/0,4kV " Балијаче 2",1x 160kVA,
- TS 10/0,4kV " Балијаче 8",1x 160kVA,
- TS 10/0,4kV " Балијаче 9",1x 160kVA,

• TS 10/0,4kV "Балијаче 10",1x 50kVA,

• TS 10/0,4kV "Балијаче Надвожњак",1x 400kVA i

• TS 10/0,4kV "Хладњаче Крстовића",1x630kVA

ПЛАН

Овим планом су одређене потребе комплекса за електричном енергијом у зависности од структуре и намјене објеката.

Вршно оптерећење комплекса, обухваћеног ДУП-ом "Балијаче-Мојановићи- дио А", се састоји од вршних оптерећења:

♣ станова (домаћинстава)

♣ терцијалних дјелатности

♣ јавног освјетљења.

Вршна оптерећења наведених категорија одређена су аналитичком методом и базирана су на стандарду електрифицираности станова, као и процентуалном учешћу вршних оптерећења по категоријама у укупном вршном оптерећењу комплекса.

Вршно оптерећење станова (домаћинстава)

Основни тип стана је двособни и тособни, који садржи: трпезарију и дневну собу, двије односно три спаваће собе, кухињу, купатило, вц, оставу и комуникације.

У циљу што реалнијег планирања, домаћинства ће бити, при изради овог плана, подијељена, у зависности од начина гријања стамбених просторија на:

♣ домаћинства, која за загријавање просторија користе електричну енергију, процијењене инсталисаног оптерећења Pi1=36.060W и

♣ домаћинства које за загријавање просторија користе чврста, течна или гасовита горива (дрво, угаљ, гас, лож уље), а њихово инсталисано оптерећење Pi2=25.060W

Полази се од претпоставке да се у 20% домаћинстава користе ел.енергија за загријевање просторија, а у 80 % други енергенти.

Просјечна инсталисана снага једног стана: Pi= 36.060 × 0,2 + 25.060 × 0,8 = 27.260(W)

Просјечно инсталисано оптерећење једног стана на нивоу плана је 27.260(W)

Телекомуникациона мрежа

Нисконапонска мрежа

Постојећу нисконапонску кабловску мрежу задржати, а нова рјешења остварити са кабловским водовима који могу бити и алуминијски, четворожилни са ПВЦ изолацијом и ПВЦ плаштом, одговарајућег пресјека, типа ПП00 или слично, у складу са препорукама ЕД Подгорица.
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 инфраструцтуре 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 инфраструцтуре 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 поштански дјелатност</u> упућује на примјену:** - сајт на коме се налазе релевантни прописи у складу са којим се обавља израда техничке документације http://www.ekip.me/regulativa - сајт на коме Агенција објављује податке о постојећем стању електронске комуникационе инфраструктуре http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me као и - адресу web портала http://ekinfrastruktura.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 георeференцираној бази података постојеће електронске комуникационе инфраструктуре. <u>Услови за прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру</u> Услови су дати у поглављима која обрађују инфраструктуру и на припадајућим графичким прилозима. Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре врши се према постојећим, односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено овим Планом и техничком документацијом, а на основу прописа и услова и и јавних предузећа. Техничку документацију је потребно израдити у складу са ДУП-ом „Балијаче-Мојановићи, дио А", важећим техничким прописима и нормативима. На графичком прилогу бр. 08 „ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА) ИНФРАСТРУКТУРА", дат је извод из планског докумета са графичким приказом планиране телекомуникационе инфраструктуре на простору убанистичке парцеле УП 389. *Детаљне податке о телекомуникационој инфраструктурној мрежи и смјерницама за спровођење плана у дијелу телекомуникационе инфратруктуре преузети из Детаљног урбанистичког плана „**Балијаче-Мојановићи, дио А**" 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.
19.	**ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**
	Техничка документација се израђује на нивоу идејног рјешења и главног пројекта у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката, ДУП-ом „Голубовци-Центар", овим урбанистичко-техничких условима и осталом важећом регулативом, нормативима и стандардима који дефинишу планирање простора и изградњу објеката. Привредно друштво које израђује техничку документацију и које испуњава услове утврђене Законом о планирању простора и изградњи објеката обавезно је техничку документацију урадити у складу са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о планирању простора и изградњи објеката. Привредно друштво које врши ревизију техничке документације и које испуњава услове утврђене Законом о планирању простора и изградњи објеката одговорно је за усклађеност техничке документације са издатим урбанистичко-техничким условима и Законом о планирању простора и изградњи објеката.

20.	**ЗА ЗГРАДЕ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ САДРЖЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПАРАМЕТРЕ**	
	Ознака урбанистичке парцеле	УП 389
	Површина урбанистичке парцеле	1535 $м^2$
	Намјена површина	СМГ (становање мале густине)
	Максимални индекс заузетости	0,30
	Максимални индекс изграђености	0.33
	БРП	500 $м^2$
	Максимална спратност објеката	П+2
	Максимална висинска кота објекта	/
	Параметри за паркирање односно гаражирање возила	Дато у тексту УТУ-а
	Смјернице за обликовање и материјализацију, посебно у односу на амбијентална својства подручја	Просторно обликовање мора бити усклађено са постојећим просторним облицима, намјеном и садржајем објеката. Инсистираће се на визуелном јединству цјеловитог просторног рјешења, код кога ће објекти задржати свој идентитет и архитектонски израз адекватан својој функцији. Ликовно и обликовно рјешење грађанских структура мора да слиједи климатске и друге ендемске карактеристике града и да својим изразом доприноси општој слици. Обрада фасада мора бити изведена од одговарајућих материјала који гарантују адекватну заштиту ентеријера објекта. Истаћи посебне карактеристике објеката намјенске архитектуре рационалног обиљежја. Колорит објеката ускладити са њиховом функцијом, околином, грађевинским наслијеђем и климатским условима. Инсистирати на правилним геометријским јасно издиференцираним масама, свијетлих тонова, "потопљених у свјетлост" како би се остварила потребна динамичност и полихармонија просторне пластике. Обрада површине партера мора одговарати својој намјени. Различитом обрадом издиференцирати намјенску подјелу партера. Елементи партерне обраде такође обезбјеђују јединство са партерним цјелинама сусједних објеката.
	Услови за унапређење енергетске ефикасности	/
21.	**НАПОМЕНА**	
	Детаљне податке преузети из Детаљног урбанистичког плана „Балијаче-Мојановићи, дио А" који је доступан на интернет страници Регистар планске документације: https://lamp.gov.me/PlanningDocument/Map коју води Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине. **Ови урбанистичко технички услови важе док је на снази плански документ на основу којих су издати. Сходно члану 31 Закона о изградњи објеката („Службени Лист Црне Горе, бр.019/25) објекат се гради на основу грађевинске дозволе.**	

Захтјев за издавање грађевинске дозволе подноси инвеститор.
Инверститор је дужан да уз захтјев приложи докумнтацију из члана 34, став 1 тачке: 1, 2, 3 и 7 овог закона

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

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

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

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

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

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

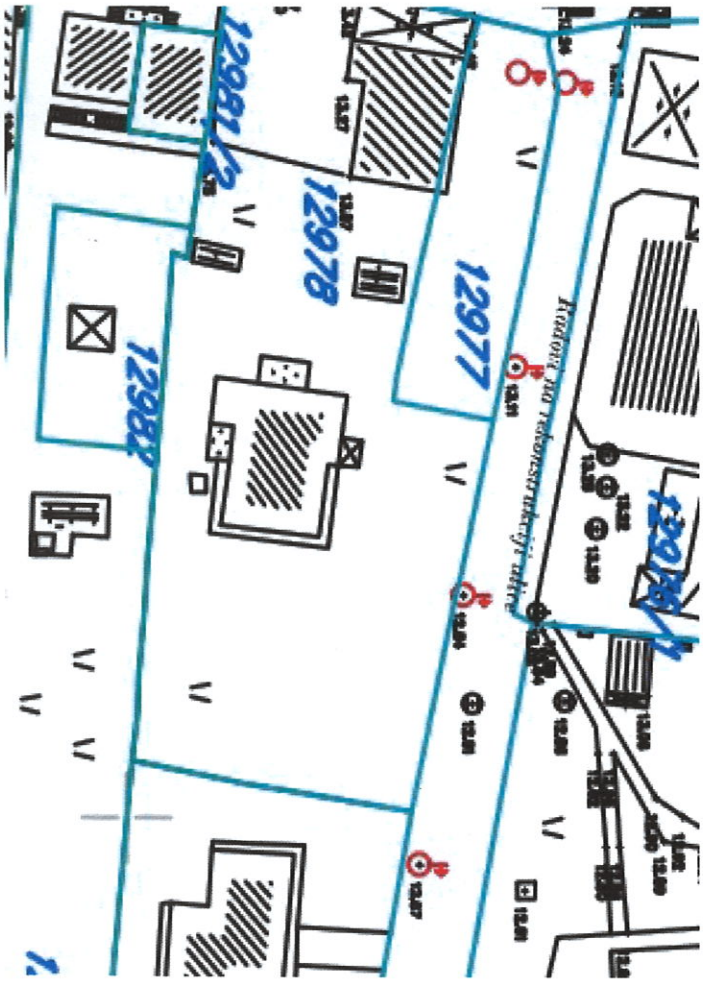
Уз захтјев за издавање употребне дозволе инвеститор, осим инвеститора за породичну стамбену зграду, прилаже:

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

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

	Подобност за употребу објекта утврђује се техничким прегледом, осим за употребу породичне стамбене зграде. Подобност за употребу породичне стамбене зграде утврђује се изјавом извођача радова да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и главним пројектом и да је подобан за употребу.	
22.	**ДОСТАВЉЕНО**	
	- подносиоцу захтјева; - Урбанистичко-грађевинској инспекцији; - Предмет	
23.	**ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА:**	**Спец.Апп.грађ. Шишевић Бранислав**
		ПОТПИС Шишевић Бранислав
24.	**ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ:**	**Јелена Алигрудић в.д. секретара**
25.	**М.П.**	**ПОТПИС** Алигрудић Јелена
26.	**ПРИЛОЗИ**	
	- Изводи из графичких прилога планског документа; - Лист непокретности и копија плана издати од стране Управе за катастар и државну имовину - Подручна јединица Подгорица; - Технички услови прикључења предузећа „Водовод и канализација“ доо	

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА



detaljni urbanistički plan
GOLUBOVCI - zona **1.1**

R = 1 : 2000 | 1

GEODETSKA PODLOGA
SA GRANICOM ZAHVATA

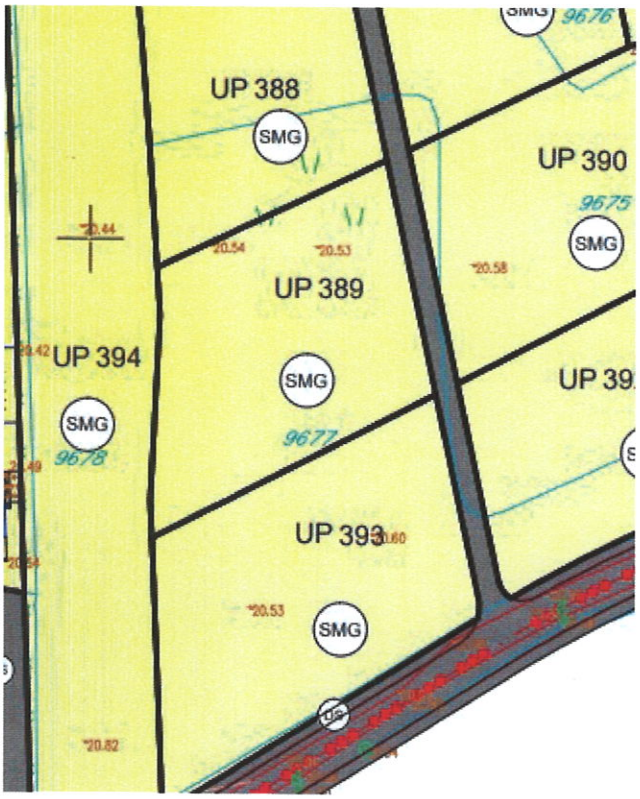
usvojena granica zahvata DUP-a
zadata granica DUP-a
oznaka katastarske parcele

L E G E N D A :

Stambeni objekat
Objekat u prizredi
Poslovni objekat
Objekat u izgradnji
Trafika (kiosk)
Stepenice
Terasa nadkrivena
Terasa otkrivena
Zicana ograda
Drvena ograda
Zid kao ograda
Gvozdena ograda na zidu
Žica ograda
Zicana ograda na zidu
Saobraćajni znakovi
Bilbord
Semafor
Sahta
Ulicno rasjeno
Kontrolni counar
Spomenik
Ilunar
Cesma
Livada, travnjak
Drveni elektro stub
Betonski elektro stub
Trafo betonski
Dalekovod gradski

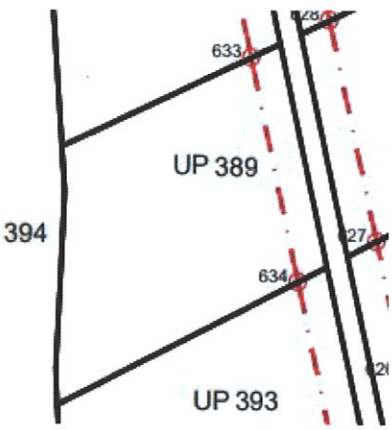
01.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ТОПОГРАФСКО КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи дио А“ за простор катастарске парцеле 9677 КО Голубовци.

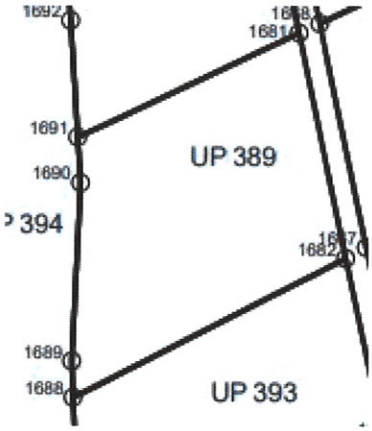
ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА



02.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **Планирано стање НАМЈЕНА ПОВРШИНА**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА





Тачке границе УП389

1681 6601544.76 4690712.05
1682 6601552.18 4690676.77

1688 6601509.39 4690654.80
1689 6601509.17 4690660.50

1690 6601510.55 4690688.55
1691 6601510.09 4690695.71

Координате грађевинске линије на простору УП389

633 6601540.11 4690709.86
634 6601547.57 4690674.40

LEGENDA	
	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
UP 18	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele
	koordinate prelomnih tačaka GL1

Investitor
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o

Obradivač
"ARHIPLAN CG"d.o.o. Podgorica

Detaljni urbanistički plan
"Balijače-Mojanovići-dio A"
u Podgorici

Planer	Arh.Milena Nilević, dipl.ing.	Razmjera
Saradnik	Dijana Perović, bsc.arh.	1:1000
Saradnik	Mirko Jaćković, bsc.grad.	
Naziv grafičkog priloga: KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA (GL1)		Broj lista 07a; Veza lista A B

03.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ПАРЦЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА са преломним тачкама урбанистичке парцеле**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА

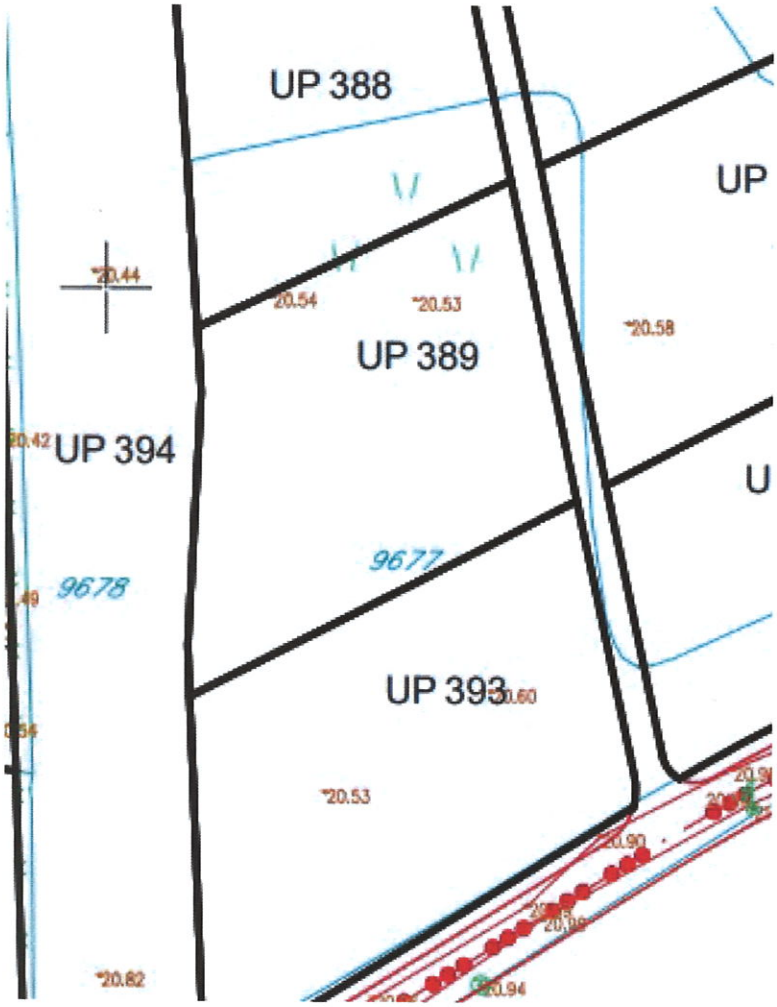
LEGENDA	
	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	granica katastarske parcele
113	broj katastarske parcele
UP 18	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele
	koridor željezničke infrastruktre
	kontejnerski boks sa 5 kontejnera
	kontejnerski boks sa 3 kontejnera
	obradivo zemljište
ZELENE POVRŠINE	
	drvored
ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE	
S	skver
	zelenilo uz saobraćajnice
ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE	
ZO	zelenilo individualnih objekata
	zelenilo poslovnih objekata
	zelenilo objekata prosvjete
ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE	
	zelenilo infrastrukture
	površine za sanaciju
	površine oko objekata odbrane i zaštite i vojni poligoni

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE	
ZO	zelenilo individualnih objekata

Investitor	**Opština Podgorica** **Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o**
Obradivač	**"ARHIPLAN CG"d.o.o. Podgorica**
Detaljni urbanistički plan "Balijače-Mojanovići-dio A" u Podgorici	
Planer: *Marko Jović, dipl.ing.pej.arh.*	Razmjera: 1:1000
Saradnik	
Saradnik	
Naziv grafičkog priloga: PEJZAŽNA ARHITEKTURA	Broj lista: 12 Verzija lista: A B

04.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ПЕЈЗАЖНА АРХИТЕКТУРА**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА



LEGENDA	
	granica zahvata detaljnog urbanističkog plana
	granica katastarske parcele
113	broj katastarske parcele
UP 18	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele
TS	postojeća trafostanica
TS	planirana trafostanica
TS	postojeća STS(10/0, 4kV BALIJAČE I, 1x160kVA) koja se ukida
I	rasklopništvo VCG
	elektrovod 10kV
	elektrovod 10kV - ukidanje
	elektrovod 10kV - planirani
	granice trafo reona
	oznaka trafo reona
	granica zone zaštite dalekovoda
	UP sa ograničenjem -dalekovod kroz parcelu
	koridor željezničke infrastruktre

Investitor

Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o

Obradivač

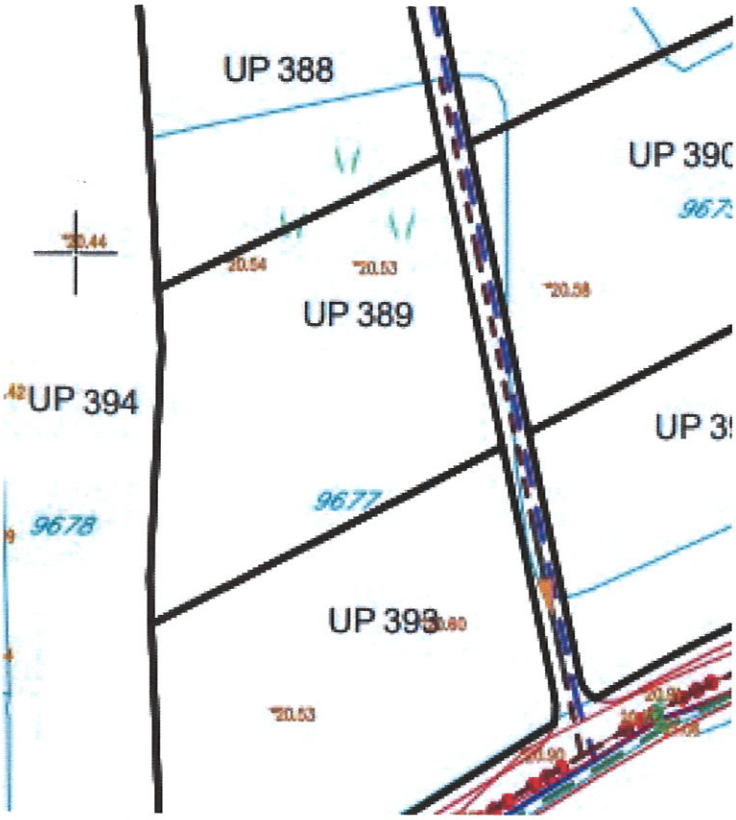
"ARHIPLAN CG"d.o.o. Podgorica

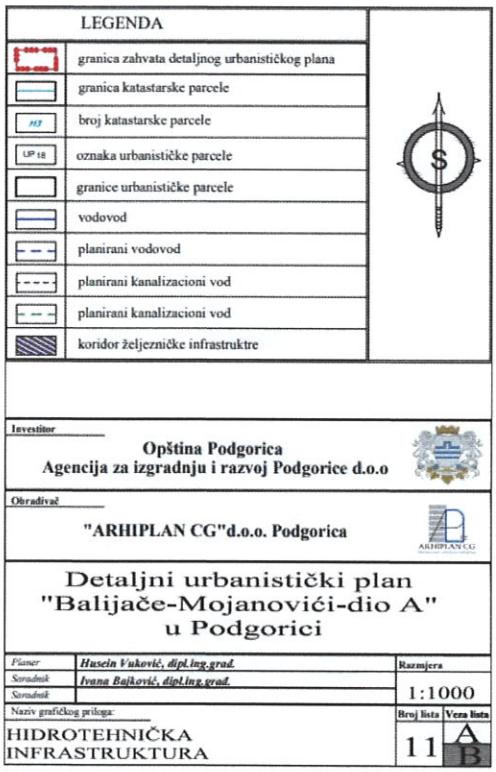
Detaljni urbanistički plan "Balijače-Mojanovići-dio A" u Podgorici

Planer	*Slobodan Medenica, dipl.ing.elek.*	Razmjera 1:1000
Naziv grafičkog priloga: ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA (plan)		Broj lista 09 / Veza lista A B

05.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ПЛАН ЕЛЕКТОЕНЕРГЕТИКЕ**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

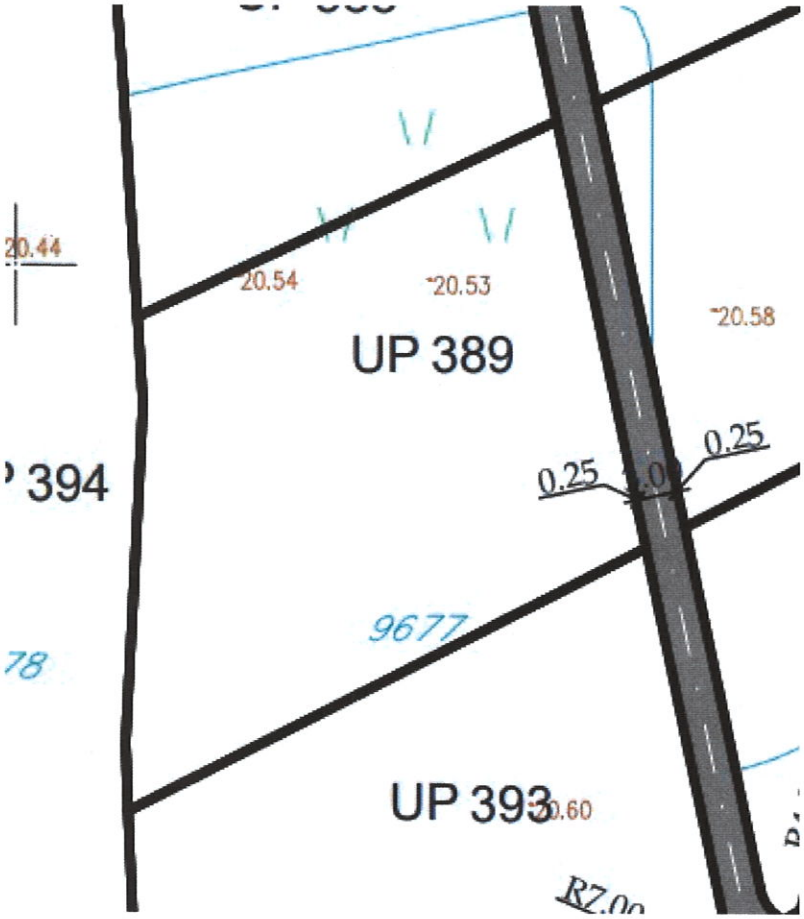
ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА

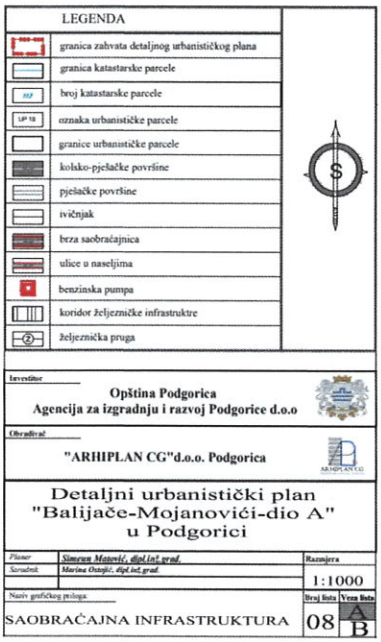




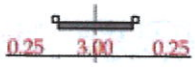
06.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА



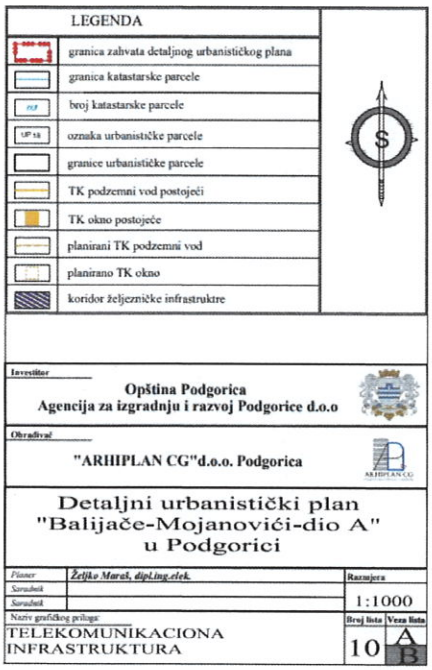


-presjek 3b - 3b



07.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **САОБРАЋАЈ**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ЗЕТА **Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај** Број: УПУВ 71-332/25-149/5 Датум: 09.07.2025. године	ОПШТИНА ЗЕТА



08.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ – **ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**
	Извод из ДУП-а „Балијаче-Мојановићи-дио А“ за простор урбанистичке парцеле УП 389

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

ЦРНА ГОРА - ОПШТИНА ЗЕТА
Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и саобраћај - Анови

Примљено: 27.06.'25.				
Орг. јед.	Клас. знак	Редни број	Прилог	Вриједност
UPUV	71-332/25-149/3			

CRNA GORA
OPŠTINA ZETA
Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj

UPI-02-041/25-7702/2
Broj: 26. 06. 2025
Podgorica, _____20 ____.

166559, 3001-878/2025

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za lokalnu upravu opštine u okviru glavnog grada Golubovci**, 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 71-332/25-149/3 od 18.06.2025.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/25-7702/1 od 19.06.2025.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja na UP 389 u zahvatu DUP-a "Balijače – Mojanovići, dio A", na katastarskoj parceli broj 9677 KO Golubovci, investitora Barović Darka** (prema urbanističko tehničkim uslovima broj UPUV 71-332/25-149 od 17.06.2025. 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 "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Na predmetnoj parceli planirana je izgradnja objekta stanovanja male gustine sa mogućnošću poslovanja, maksimalne bruto površine 500m2, spratnosti do P+2.

DUP-om je planirana izgradnja pristupne saobraćajnice istočno od parcele, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova.

a) Vodovod:

Priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na cjevovodu PEVG DN90mm, južno od predmetne lokacije u postojećem vodovodnom šahtu, na situaciji označenom kao Č7188. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom.

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 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.

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 dobijanja građevinske dozvole, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište nadležnom licu društva. 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 separatni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji ne postoji izgrađena mreža gradske fekalne kanalizacije. Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije u saobraćajnici pored parcele i svih nizvodnih kolektora, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Društvu, kada je potrebno obnoviti zahtjev za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

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.

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 opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, 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. neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, zbog budućeg stanja napominjemo da se kišne vode 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 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 građenje 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 izvodjač 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 prikazanim svim 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.

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

Prilog: Situacija R = 1:1000

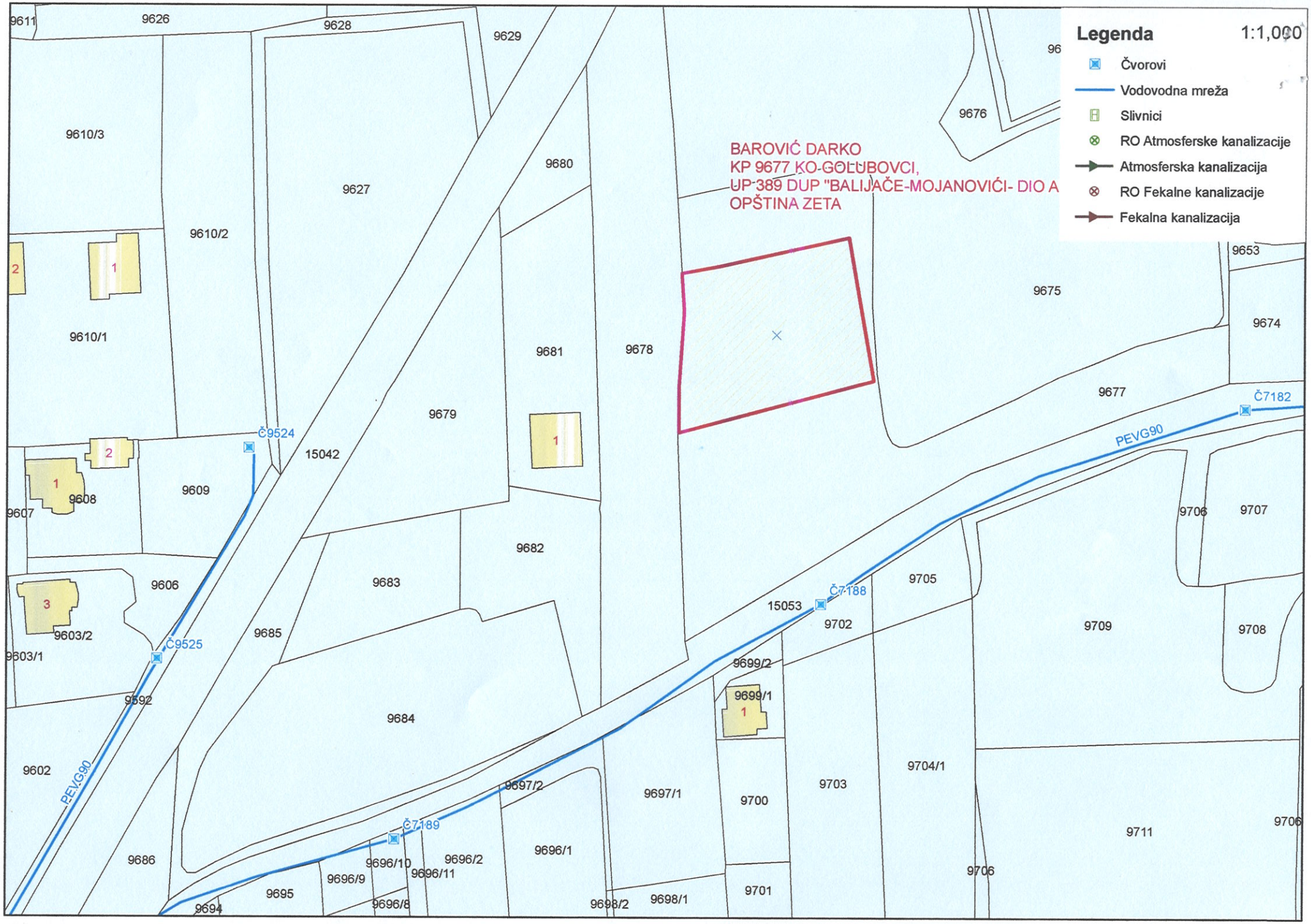
Podgorica,

26.06.2025. godine

Izvršni direktor,

Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA" PODGORICA


Legenda
1:1,000
Čvorovi
Vodovodna mreža
Slivnici
RO Atmosferske kanalizacije
Atmosferska kanalizacija
RO Fekalne kanalizacije
Fekalna kanalizacija
BAROVIĆ DARKO
KP 9677 KO-GOLUBOVCI,
UP-389 DUP "BALIJAČE-MOJANOVIĆI- DIO A
OPŠTINA ZETA
9611
9626
9628
9629
9610/3
9627
9680
9676
9610/2
9610/1
9681
9678
9675
9653
9674
9677
9679
15042
Č9524
9609
9608
9607
9682
9683
9606
9603/2
9603/1
9685
Č9525
9592
9684
9602
PEVG90
9686
9695
9694
9696/9
9696/10
9696/11
9696/8
9696/2
9696/1
9697/2
Č7189
9697/1
9698/2
9698/1
9700
9701
9699/2
9699/1
15053
Č7188
9702
9705
9703
9704/1
9706
9707
9709
9708
9711
Č7182
PEVG90

176000000485
101-919-26360/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-26360/2025
Datum: 19.05.2025.
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 SEKRETARIJAT ZA UREDJENJE PROSTORA OPSTINA ZETA 101-917/25-2190 DJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 656 - 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 m2	Prihod
9677			88 48		BALIJAČE	Livada 4. klase NASLJEĐE		5079	23.87
								5079	23.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2308945210151	KLIKOVAC ZARIJA LJUBOMIR MAHALA Mahala	Susvojina	1/2
9201760202861	KLIKOVAC SAVA VELJO MAHALA - PODGORICA	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
9677				0	Livada 4. klase	0:0	Zabrana prometa U OBIMU OD 22162

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:

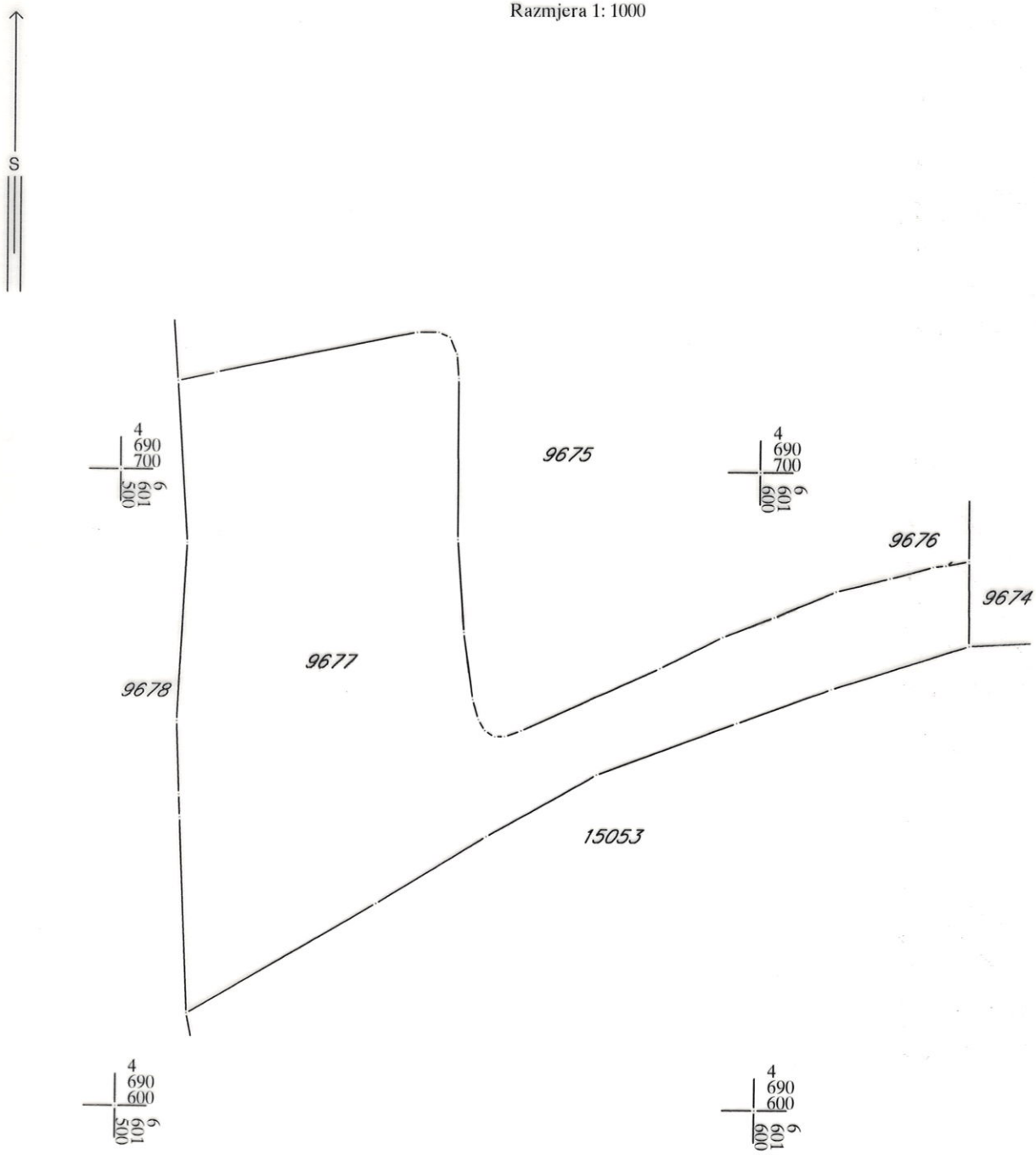
Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE PODGORICA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-2190
Datum: 19.05.2025.

Katastarska opština: GOLUBOVCI
Broj lista nepokretnosti:656
Broj plana: 10,42
Parcela: 9677

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: