



Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj**

broj: 08-332/24-820  
Podgorica, 17.05.2024. godine

Ul. Vuka Karadžića br.41  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: 020/ 625-637, 625-647  
Faks: 020/ 625-680  
e-mail:  
[sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me](mailto:sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me)

a/a

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020. i 086/22 od 03.08.2022., 004/23 od 13.01.2023.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova, Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23 i 012/24), Detaljnog urbanističkog plana „Drač Cvijetin brijeg“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18), na zahtjev **Ivanović Nenada**, izdaje

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije**

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI 24, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG  
PLANA "DRAČ – CVIJETIN BRIJEG" U PODGORICI**

*Napomena: U zahtjevu za izdavanje UTU-a je navedeno da se zahtjev odnosi na „Izgradnju objekta“, te su ovim UTU-ima dati Planom definisani urbanistički parametri za izgradnju novog objekta u skladu sa smjernicom iz Plana koja glasi: „U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.“*

<b>1</b>	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA</b>	<b>IVANOVIĆ NENAD</b>
<b>2</b>	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Uvidom u list nepokretnosti broj 1585 konstatovano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Površina katastarske parcele broj 302 KO Podgorica III, iznosi 532,00m<sup>2</sup>.</li></ul> Podaci o vlasniku ili nosiocu prava: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ivanović Simonović Mirjana, susvojina 1/12;</li><li>▪ Ivanović Radojica Nenad, susvojina 11/12.</li></ul> Podaci o teretima i ograničenjima: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Za objekat broj 1 evidentiran je teret "PREKORAČENJE DOZVOLE U POVRŠINI OD 46m<sup>2</sup>.</li></ul> Na predmetnoj katastarskoj parceli, evidentirana je porodična stambena zgrada (objekat 1), površine horizontalnog gabarita 176m <sup>2</sup> , spratnosti prizemlje i sprat, pomoćna zgrada (objekat 2), površine horizontalnog gabarita 27m <sup>2</sup> , spratnosti prizemlje i pomoćna zgrada (objekat 3), površine horizontalnog gabarita 13m <sup>2</sup> , spratnosti prizemlje. List nepokretnosti broj 1585 i kopija plana, izdata od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.	

<b>3</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>
<b>4.1.</b>	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Planirana namjena urbanističke parcele je:</p> <p><b>POVRŠINE ZA STANOVANJE – stanovanje - višeporodično</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>izgradnja novih objekata</b> na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova, stanovanje u nizu);</li> <li>▪ Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.</li> <li>▪ Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.</li> </ul>
<b>4.2.</b>	<b>Pravila parcelacije – Urbanistička parcela</b>
	<p>Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.</p> <p>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</p> <p><i>Površina urbanističke parcele 24, iznosi 531,00m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Granica urbanističke parcele, definisana je koordinatama prelomnih tačaka koje su date na grafičkom prilogu 4 ovih UTU-a.</i></p> <p><i>Precizan podatak, o učešću površina katastarskih parcela u površini urbanističke parcele, biće definisan Elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je Elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područna jedinica Podgorica.</i></p>
<b>4.3.</b>	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p>Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p>
<b>4</b>	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	<p><b>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</b></p> <p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);</li> <li>▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);</li> <li>▪ Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).</li> </ul> <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju</p>

	<p>tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).</p> <p><b>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</b></p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).</p> <p><b>Zaštita od požara</b></p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.</p> <p>Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.</p> <p>Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).</p> <p>Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.</p> <p>Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.</p> <p><b>Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),</li> <li>▪ Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),</li> <li>▪ Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),</li> <li>▪ Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).</li> </ul>
5	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p><b>Mjere zaštite životne sredine</b></p> <p>Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerzagadenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),</li> <li>▪ zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).</li> </ul>
--	---

<b>6</b>	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>Zelenilo stambenih objekata i blokova</b></p> <p>Uslovi navedeni za poslovne objekte važe i za one objekte u zahvatu plana koji imaju poslovanje u prizemlju. Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.</p> <p>Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.</p> <p>Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo.</p> <p>Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom Syrynga vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p> <p>Osnovna pravila za uređenje okućnice:</p> <p><b>Pristup do ulaza u kuću</b> je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju. Ne treba zaboraviti kolski prilaz, parking i rasvjetu.</p> <p><b>Prostor za boravak</b> dobro je smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.</p> <p><b>Prostor za odmor</b> obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazenčić, česma...</p> <p><b>Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)</b> trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.</p> <p><b>Staze u vrtu</b> su važan element. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.</p> <p><b>Zelenilo poslovnih objekata</b></p> <p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.</p>
----------	---

	<p>Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama npr. <i>Camelia japonica</i> "Mrs Bell" i <i>Magnolia sp.</i></p> <p>Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.</p> <p>Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.</p> <p>Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagađenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini</p>
<b>7</b>	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu - za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</li> </ul>
<b>8</b>	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „ Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15.</p>
<b>9</b>	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>/</p>
<b>10</b>	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
10.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p> <p>Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95);</li> <li>▪ Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96);</li> <li>▪ Jugoslovenskim standardima - Električne instalacije u zgradama; Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752,</li> </ul> <p>kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.</p> <p>Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);</li> <li>▪ Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta.</li> </ul> <p>Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a.</p>

	Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvijetin brijeg".
10.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima i tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju, izdatim od strane "Vodovod i kanalizacija" doo Podgorica.
10.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prikazano na grafičkom prilogu 5 ovih UTU-a.
10.4.	<b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa">http://www.ekip.me/regulativa</a>;</li> <li>▪ Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>;</li> <li>▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a>.</li> </ul>

11	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	Prije izrade tehničke dokumentacije, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima "Sl. list RCG", br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 38/11), provjeriti potrebu izrade Projekta geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborata o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

12	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>																		
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP 24</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>531m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalna površina pod objektom</td> <td>212m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)</td> <td>1060m<sup>2</sup> Izračunavanje površina i zapremina objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td> <td>P+3+Pk</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni broj stambenih jedinica/broj domaćinstava</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td> <td>Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 24	Površina urbanističke parcele	531m <sup>2</sup>	Maksimalna površina pod objektom	212m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks izgrađenosti	/	Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)	1060m <sup>2</sup> Izračunavanje površina i zapremina objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk	Maksimalna visinska kota objekta	/	Maksimalni broj stambenih jedinica/broj domaćinstava	/	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za
Oznaka urbanističke parcele	UP 24																		
Površina urbanističke parcele	531m <sup>2</sup>																		
Maksimalna površina pod objektom	212m <sup>2</sup>																		
Maksimalni indeks izgrađenosti	/																		
Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)	1060m <sup>2</sup> Izračunavanje površina i zapremina objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.																		
Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk																		
Maksimalna visinska kota objekta	/																		
Maksimalni broj stambenih jedinica/broj domaćinstava	/																		
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za																		

jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1.1 parking mjesto, a za poslovanje 25 pm na 1000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

#### **Urbanističko tehnički uslovi**

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Horizontalni gabarit je dat u grafičkom prilogu i tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0.4.
- Vertikalni gabarit je dat u grafičkim prilogima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena.
- Visina nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta a za nove objekte 1,20m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1 m do susjedne parcele.

**Preporuka:** Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

#### **Uređenje urbanističke parcele**

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1.5 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2.0 m.

	<p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p> <p>U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (na pr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p> <p>Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.</p> <p>Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p> <p>Za sve stambene i stambeno poslovne objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih gabarita i kombinovani. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.</p> <p>Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.</p> <p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.</p> <p>Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje).</p> <p>Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).</p> <p>Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.</p>
--	--

<b>13</b>	<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>
	<p><b>Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije</b></p> <p>U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere : štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.</p> <p>Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p> <p>Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p>

<b>14</b>	<b>OSTALI USLOVI</b>
	<p>Privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.), obavezno je tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018.,</p>



028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.).

Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.).

**Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.**

*Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice DUP-a "Drač – Cvijetin brijeg" u Podgorici, iz Registra planskih dokumenata formiranog u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020., 086/22 od 03.08.2022., 004/23 od 13.01.2023.) na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, <https://lamp.gov.me/>.*

*Aktom Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 konstatovano je, između ostalog, sljedeće: "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".*

15	PRILOZI
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvijetin brijeg" u Podgorici;</li><li>▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju;</li><li>▪ List nepokretnosti broj 1585 KO Podgorica III;</li><li>▪ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 302 KO Podgorica III.</li></ul>

  
**POMOĆNIK SEKRETARA**  
**Tamara Vučević, dipl.ing.arh.**

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom Inspekcijском organu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- a/a



broj: 08-332/24-820  
Podgorica, 17.05.2024. godine



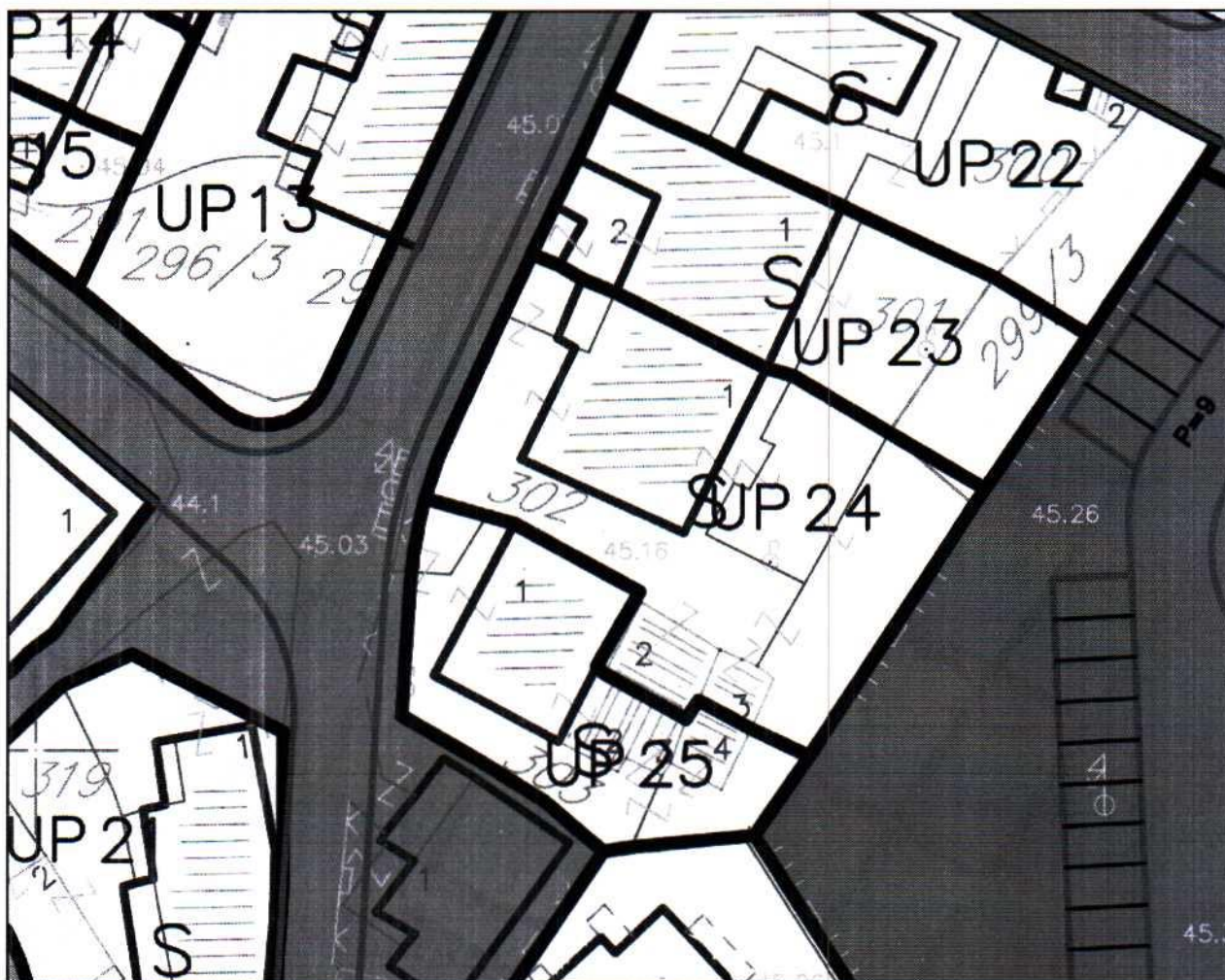
Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

1 01 – Topografsko katastarska podloga sa granicom plana

UP 24



broj: 08-332/24-820  
Podgorica, 17.05.2024. godine



S

stanovanje

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

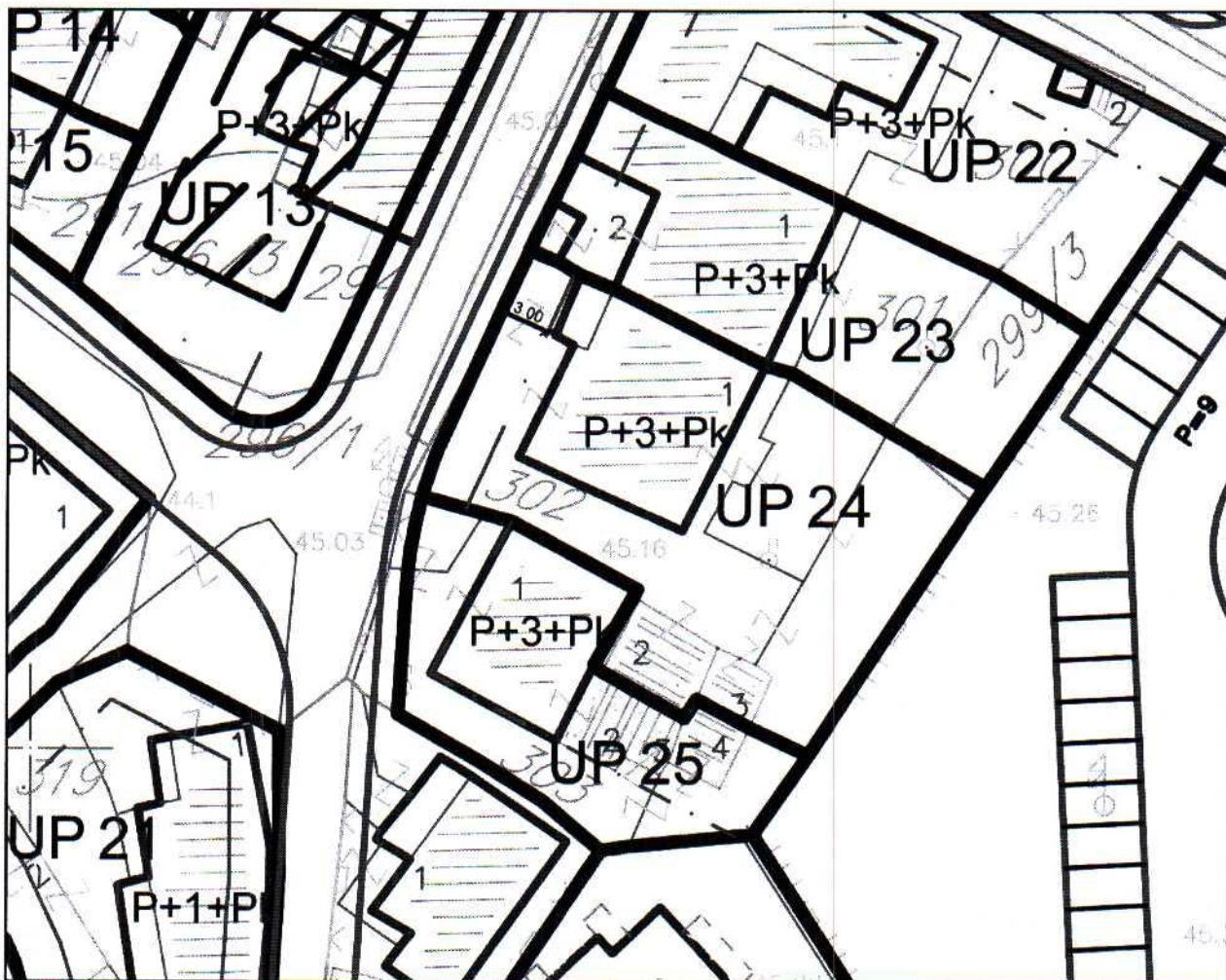
2

07 – Namjena površina

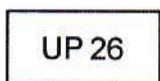
UP 24



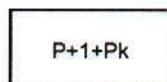
broj: 08-332/24-820  
Podgorica, 17.05.2024. godine



urbanistička parcela



broj urbanističke parcele



spratnost

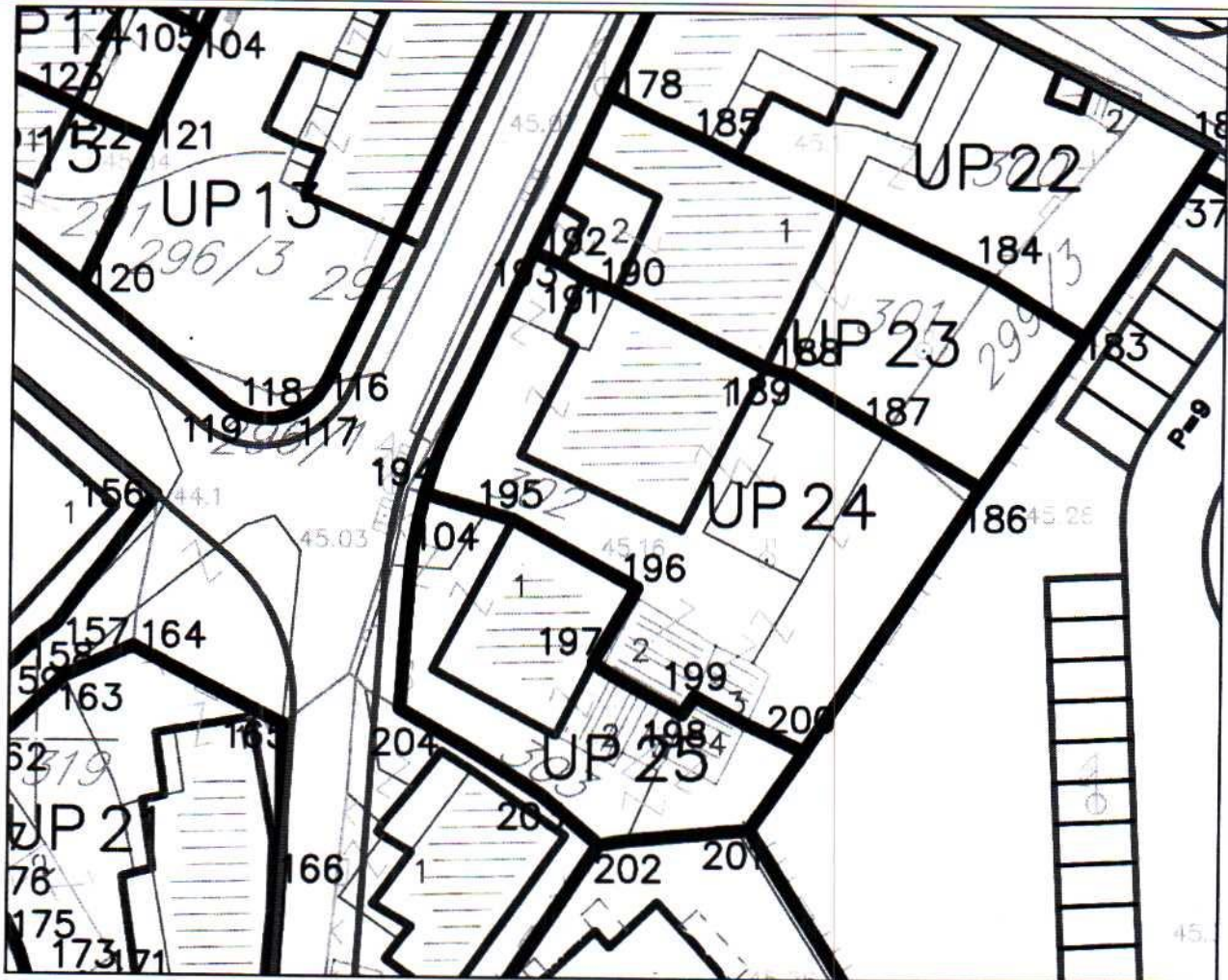
Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

3 09 – Parcelacija i regulacija

UP 24



broj: 08-332/24-820  
 Podgorica, 17.05.2024. godine



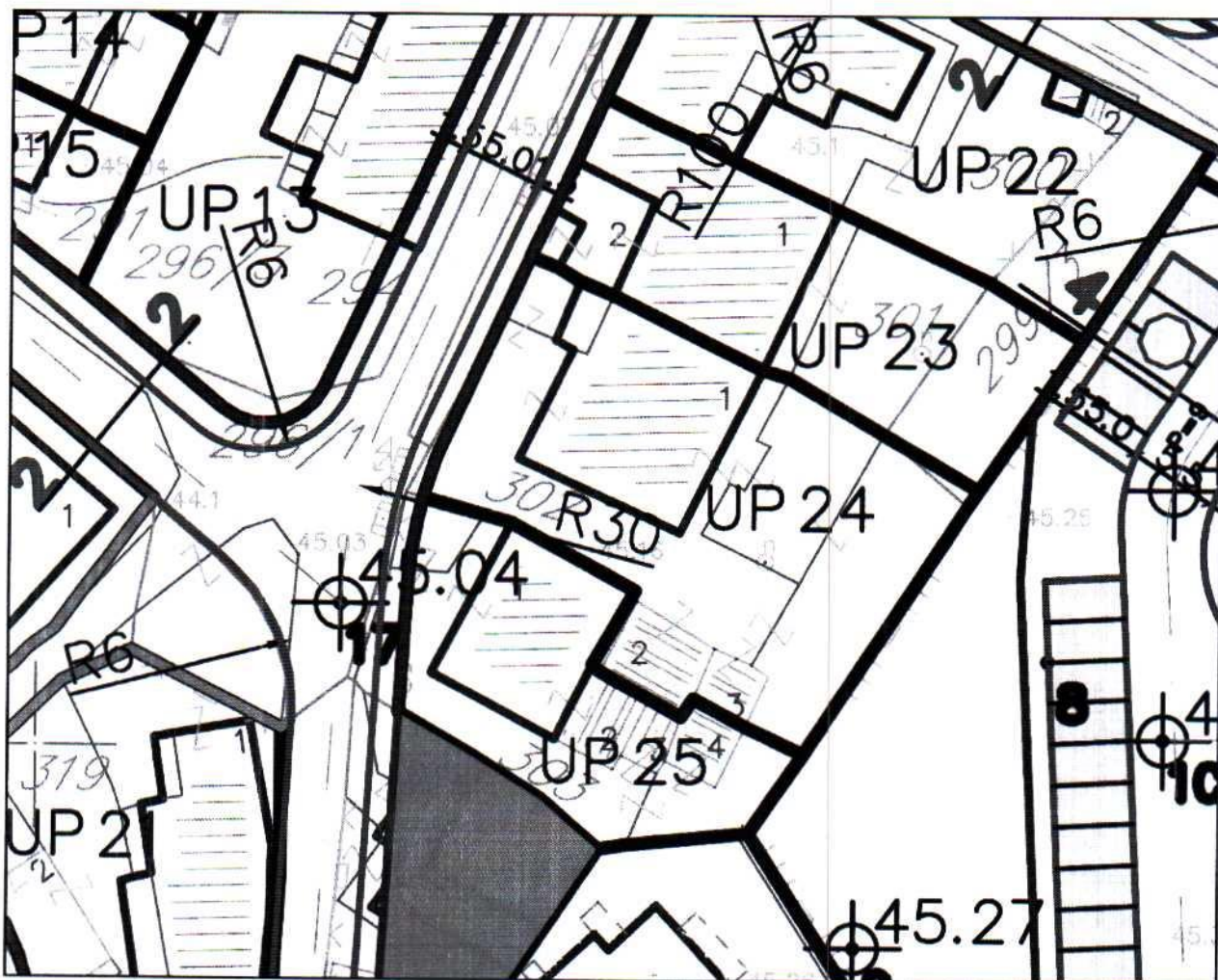
186	6604957.82	4700215.88
187	6604951.97	4700219.24
188	6604946.14	4700222.66
189	6604944.53	4700223.12
190	6604935.30	4700227.67
191	6604933.27	4700228.52
192	6604931.84	4700229.36
193	6604930.14	4700230.05
194	6604923.64	4700215.29
195	6604929.12	4700213.76
196	6604936.80	4700209.66
197	6604937.17	4700205.12
198	6604939.66	4700201.94
199	6604940.42	4700203.07
200	6604947.08	4700199.73

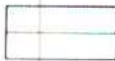
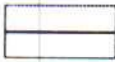


Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

4	10 – Koordinate karakterističnih prelomnih tačaka urbanističkih parcela	UP 24
---	---	-------



broj: 08-332/24-820  
 Podgorica, 17.05.2024. godine



-  ulice u naseljima
-  trotoar
-  osovina saobraćajnice
-  kolsko-pješačke površine

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvijetin brijeg"

5	11 – Saobraćajna infrastruktura	UP 24
---	---------------------------------	-------



broj: 08-332/24-820  
 Podgorica, 17.05.2024. godine



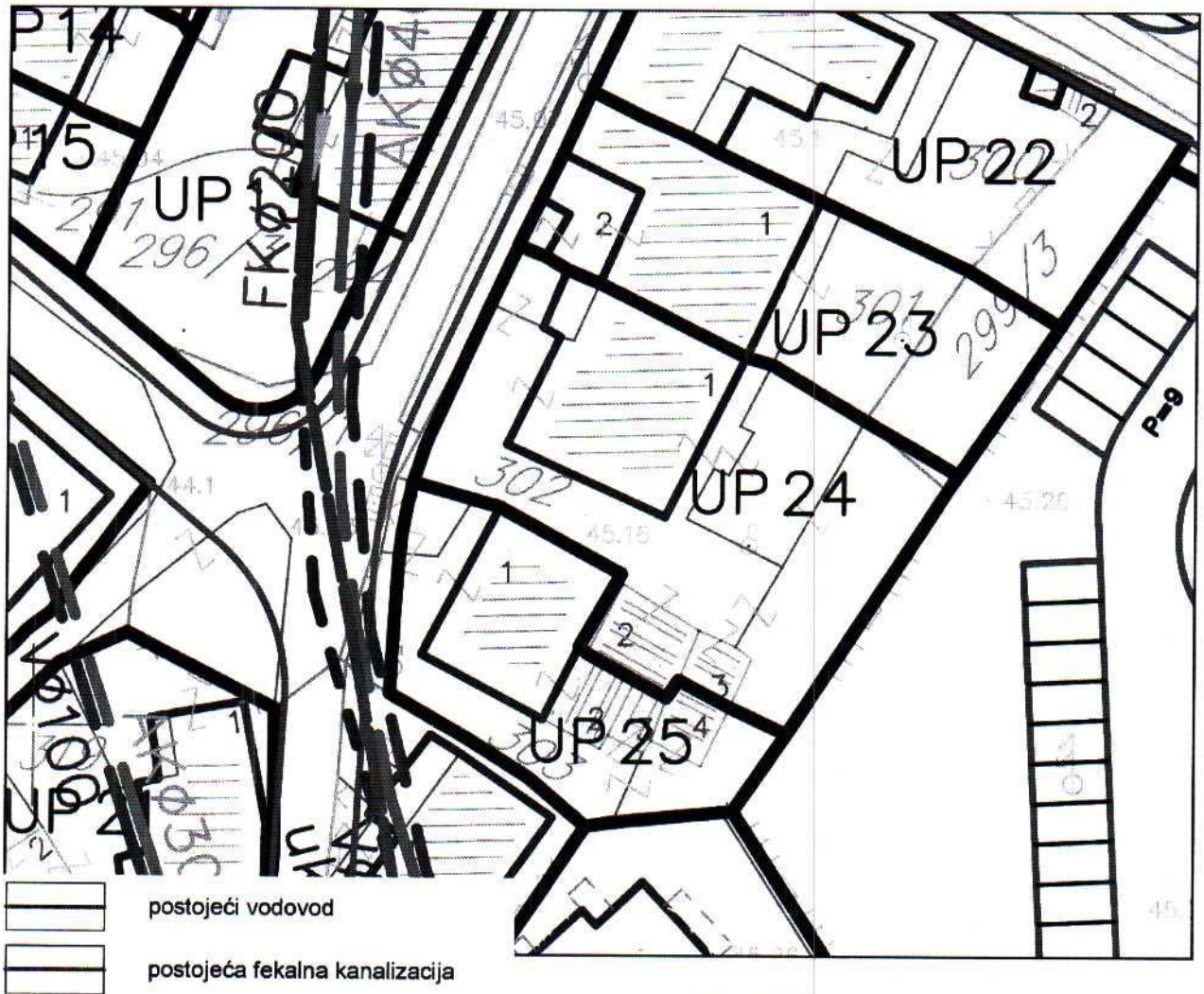
-  postojeći kabal 10 kV
-  planirani kabal 10 kV, istog tipa i presjeka kao postojeći
-  kablovska 10 kV spojnica
-  TS A B NSTS 10/0.4kV, 1x1000kVA, planirana

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

6	12 – Elektroenergetska infrastruktura	UP 24
---	---------------------------------------	-------



broj: 08-332/24-820  
 Podgorica, 17.05.2024. godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvijetin brijeg"

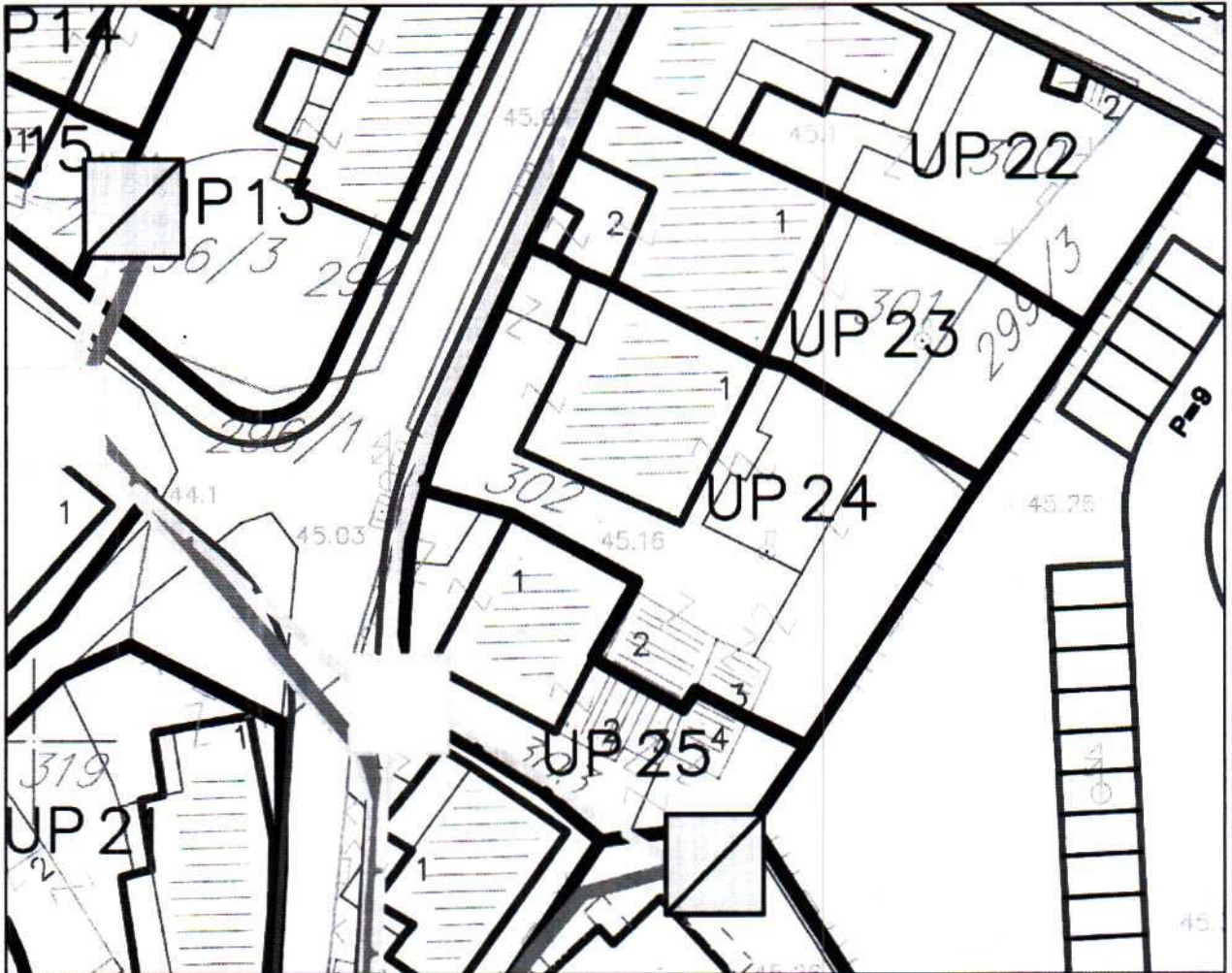
7 13 – Hidrotehnička infrastruktura

UP 24





broj: 08-332/24-820  
 Podgorica, 17.05.2024. godine



-  postojeća TK kanalizacija
-  planirana TK kanalizacija
-  postojeći armirani TK kabal
-  postojeći TK spoljašnji izvod
-  postojeći TK unutrašnji izvod

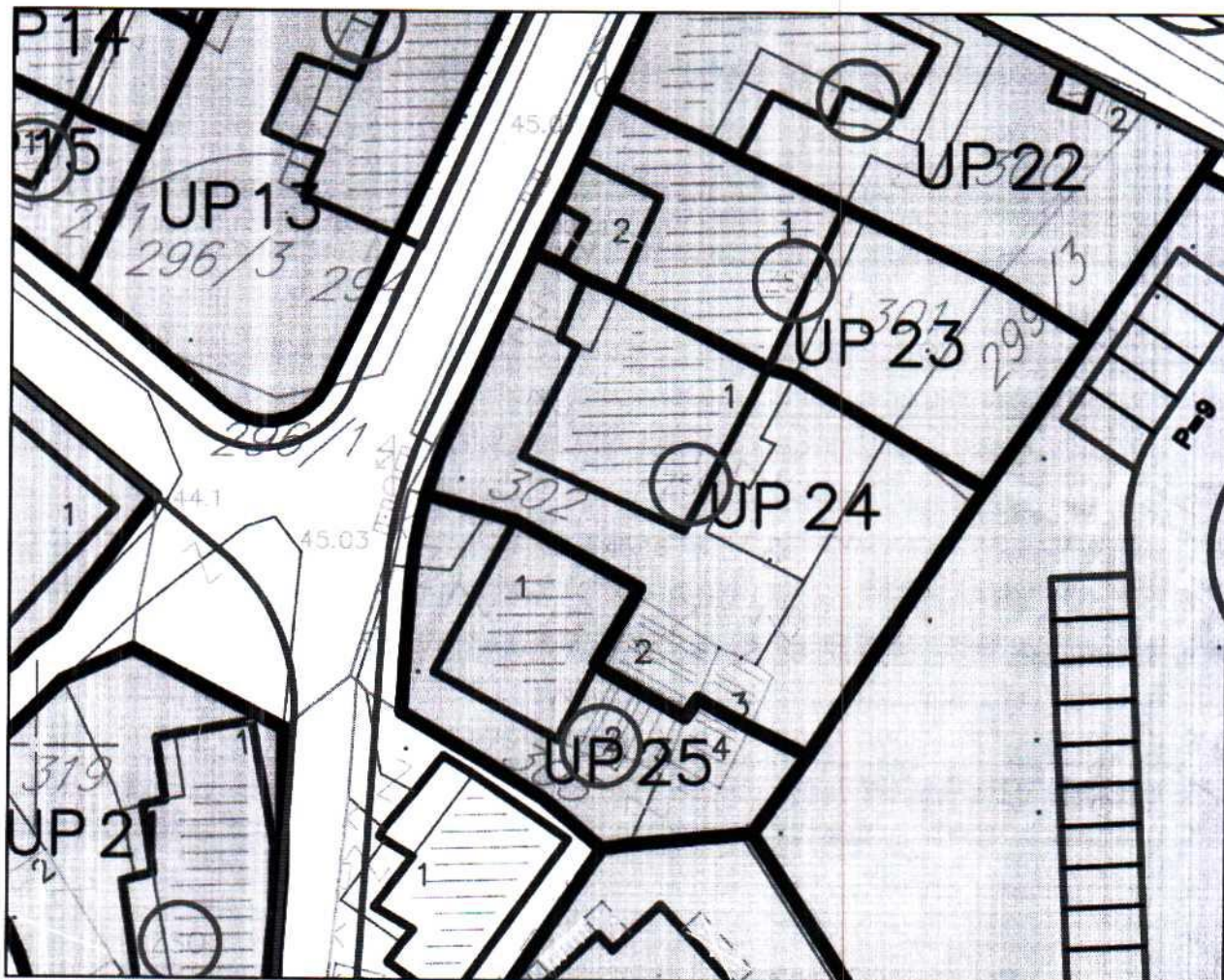
Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvjetin brijeg"

8 14 – TK infrastruktura

UP 24



broj: 08-332/24-820  
Podgorica, 17.05.2024. godine



zelenilo stambenih objekata i blokova

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Drač – Cvijetin brijeg"

9

15 – Pejzažna arhitektura

UP 24



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-25624/2024

Datum: 24.05.2024

KO. PODGORICA III

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 URBANIZAM 101-917/24-2068, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1585 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
302			16 201/89	20/11/2019	CVIJETIN BRJEG	Dvorište PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		316	0.00
302	1		16 201/89	20/11/2019	CVIJETIN BRJEG	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		176	0.00
302	2		16 201/89	20/11/2019	CVIJETIN BRJEG	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		27	0.00
302	3		16 201/89	20/11/2019	CVIJETIN BRJEG	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		13	0.00
								532	0.00

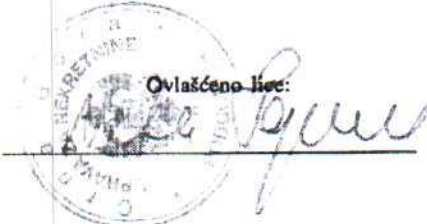
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
		Susvojina	1/12
		Susvojina	11/12

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
302		1	Porodična stambena zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	973	P1 176	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD
302		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA Četvorosoban stan	1	P 60	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD
302		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	2	P 77	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina Izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
302		1	Stambeni prostor PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	3	P1 85	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA 0903966215240 1/12 0 Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD 1311970210244 11/12
302		2	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	955	P 20	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA 0903966215240 1/12 0 Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD 1311970210244 11/12
302		3	Pomoćna zgrada PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA	955	P 12	Susvojina IVANOVIĆ SIMONOVIĆ MIRJANA 0903966215240 1/12 0 Susvojina IVANOVIĆ RADOJICA NENAD 1311970210244 11/12

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
302				1	Dvorište	22/08/2019 11:37	Zabrana prometa UZURPACIJA U KORIST PARCELE 299/7 (LN br. 3212 PG III)
302		1	1	1	Stambeni prostor	22/08/2019 11:38	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE
302		1	2	1	Stambeni prostor	22/08/2019 11:38	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE
302		1	3	1	Stambeni prostor	22/08/2019 11:38	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
302		1		1	Porodična stambena zgrada	22/08/2019 11:37	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE DOZVOLE U POVRŠINI OD 46 M2

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:  


**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
302/0		101-2-954-3694/1-2018	22.03.2018 07:53	OSNOVNI SUD	OSTAVINSKO-IVANOVIĆ RADOJICA TG 3 LN 1585
302/0	1 1	101-2-954-3694/1-2018	22.03.2018 07:53	OSNOVNI SUD	OSTAVINSKO-IVANOVIĆ RADOJICA TG 3 LN 1585
302/0	1	101-2-954-3694/1-2018	22.03.2018 07:53	OSNOVNI SUD	OSTAVINSKO-IVANOVIĆ RADOJICA TG 3 LN 1585
302/0	2	101-2-954-3694/1-2018	22.03.2018 07:53	OSNOVNI SUD	OSTAVINSKO-IVANOVIĆ RADOJICA TG 3 LN 1585
302/0	3	101-2-954-3694/1-2018	22.03.2018 07:53	OSNOVNI SUD	OSTAVINSKO-IVANOVIĆ RADOJICA TG 3 LN 1585

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/24-2068

Datum: 27.05.2024.



Katastarska opština: PODGORICA III

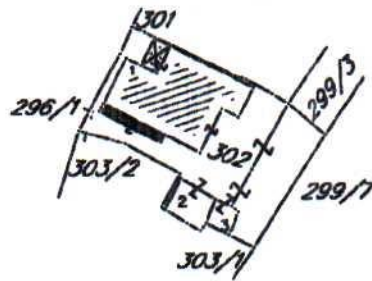
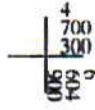
Broj lista nepokretnosti: 1585

Broj plana: 5.37.69

Parcela: 302

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





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](mailto:kabinet@vikpg.me), [info@vikpg.me](mailto:info@vikpg.me)  
Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

Žiro račun:  
NLB: 530-22-44  
Lovćen banka: 565-2334-69  
Prva banka CG: 535-9562-08  
Hipotekarna banka: 520-9074-13  
CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

UPI-02-041/24-3647/2

Broj: Podgorica, Glavni grad - Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj  
Primljeno Podgorica, 08.06.2024. 19  
Ogr. jed. Upr. lista znak. redni broj Prilog Vrijednost  
08-332/24-820/16289 3000-3647-000

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

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

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-820 od 16.05.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-3647/1 od 20.05.2024. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za objekat višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima na UP 24, u zahvatu DUP-a "Drač – Cvijetin brijeg" (katastarska parcela 302 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Ivanović Nenada (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/24-820 od 16.05.2024.godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), 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 katastarskoj parceli je evidentirana porodična stambena zgrada površine 176m<sup>2</sup>, spratnosti P+1. UTU-ima je na UP 24 planirana izgradnja objekta površine osnove max 212m<sup>2</sup>, spratnosti do P+3+Pk nadzemnih etaža, maksimalne ukupne bruto površine 1060m<sup>2</sup>. Namjena objekta je stanovanje sa više stanova sa poslovanjem.

Na predmetnoj adresi je evidentiran priključak i kod ovog duštva je registrovan vodomjer broj 02834417, marke "Insa" 20/3, pod šifrom 313035000 na ime Ivanović Miloš, te je isti potrebno preregistrovati na ime investitora, a na osnovu njegovog zahtjeva i posjedovne

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

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ako za to bude uslova. 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 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, 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. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

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 ne postoji izgrađena mreža gradske fekalne kanalizacije na koju bi se mogao priključiti predmetni objekat. Priključenje na fekalnu kanalizaciju moći će se obaviti nakon izgradnje predmetnim DUP-om planiranog kolektora fekalne kanalizacije, njegovog 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.

Priključak, izvod iz objekta, kada se za to steknu uslovi, treba biti izveden od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje je potrebno obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da štut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvođenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.



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

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

c) Atmosferska kanalizacija

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa 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. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, nego prvo u retenzioni bazen, koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, napominjemo da postoji mogućnost da 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 objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektom dokumentacijom objekata.

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 50m<sup>2</sup>.

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 dijelom 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 = 1:500

Podgorica,  
04.06.2024. godine

 Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.



dokumentacije koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačem. Nije evidentiran je priključak objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju.

DUP-m je planirana izgradnja saobraćajnice zapadno od predmetne lokacije, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda Ø100mm, fekalne kanalizacije Ø200mm i atmosferske kanalizacije Ø400mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

a) Vodovod:

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem cjevovodu PEVG DN110mm, otvaranjem novog čvora. Priključak prema objektu voditi isključivo javnom površinom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2,0bar.

Za priključenje gradilišta objekta može se iskoristiti postojeći priključak, ukoliko položajno odgovara organizaciji gradilišta.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je predvidjeti ugradnju kontrolnih vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. 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 i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

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

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

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

