

Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i  
legalizaciju objekata  
Broj: 08-332/20- 685  
Podgorica, 20.07.2020. godine

UP "HEMOMONT"  
dio urbanističke parcele **UP 1**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), i podnijetog zahtjeva HEMOMONT d.o.o. Podgorica izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije**

za objekat u okviru poslovnog kompleksa HEMOMONT-a uknjižen pod br.1 na katastarskoj parceli broj 3573/6 KO: Podgorica III na dijelu urbanističke parcele UP 1 u zahvatu Urbanističkog projekta "HEMOMONT", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/18-711 od 12.09.2018. godine.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: HEMOMONT d.o.o Podgorica

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Urbanistička parcela UP 1 definisana je na grafičkim priložima plana sa evidentiranim postojećim objektima. List nepokretnosti i kopija plana za katastarsku parcelu broj 3573/6 KO: Podgorica III čini sastavni dio ovih uslova.

### **PLANIRANO STANJE:**

Ovi urbanističko-tehnički uslovi odnose se na rekonstrukciju postojećeg objekta, u skladu sa smjernicama plana, uknjiženog pod br.1 na katastarskoj parceli broj 3573/6 KO: Podgorica III, poslovna zgrada u privredi, na dijelu urbanističke parcele UP 1 u zahvatu Urbanističkog projekta "HEMOMONT".

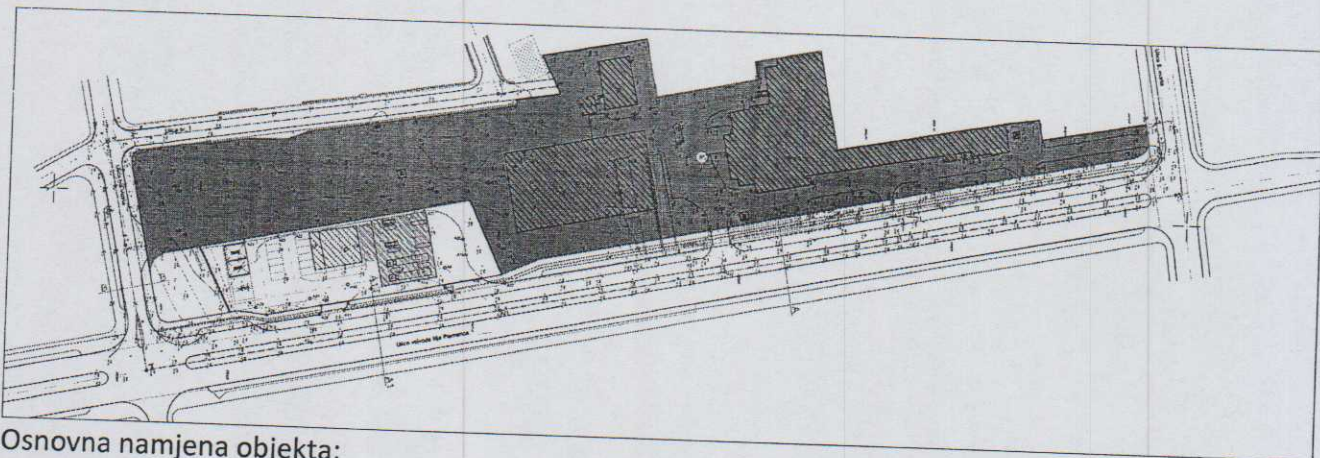
### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA:**

- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani i koji su prikazani u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, koji ne ugrožavaju planiranu regulativu mogu se zadržati i na njima vršiti intervencije tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećem gabaritu, do spratnosti P+1.

### **POJEDINAČNI USLOVI**

- Objekti za industriju i proizvodnju - IP

Urbanističke parcele:  
UP 1



Osnovna namjena objekta:

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Prateća namjena objekta:

U okviru ove namjene kao jedinstvenog industrijskog kompleksa organizovani su proizvodno-poslovni objekti sa svim pratećim sadržajima, koji podržavaju primarnu funkciju i koji su u okviru kompleksa povezani neophodnom infrastrukturom i manipulativnim površinama.

U okviru kompleksa planirana je izgradnja nove proizvodne hale spratnosti P+1, koja se može organizovati na sljedeći način:

I nivo (prizemlje) - proizvodne linije (moguće 4 proizvodne linije),  
- prostorije za pakovanje i magacinski prostor,  
- utovarno istovarna rampa

II nivo (sprat) - prostorije mašinskih uređaja,  
- garderobe zaposlenih i radionice.

Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta:

- Objekte postavljati u okviru kompleksa.

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove namjene je 0,3.
- Maksimalni Indeks izgrađenosti 0.6.
- Maksimalna spratnost objekata P+1

- Za obračun visine građevine, merena izmjeđu gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;

- za stambene etaže do 3,5 m;

- za poslovne etaže do 4,5 m;

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizjemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapaciteti objekta (broj stanova):

Novo objekte graditi u skladu sa parametrima gradnje.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama:

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Obavezno je naglasiti postavljanje paravana zelenila u okviru industrijskog kompleksa prema drugim namjenama u skladu sa Smjernicama za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine.
- Za ovu parcelu je planirano kontrolisano ograđivanje fabričkog kompleksa gvozdenom ogradom u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Ulaz i izlaz sa lokacije je planiran na dva mjesta i oba su kontrolisana. Na glavnom, planiranom ulazu iz nove ulice - izmještena trasa Ulice Iva Vizina obavlja se kontrola ulaska odnosno izlaska robe i sirovina u kompleks, dok se kontrola ulaska zaposlenih i posjetilaca obavlja na pješačkom ulasku u kompleks.

Građevinska linija:

- Građevinska linija na zemlji – GL1 je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.
- Građevinska linija iznad zemlje – GL2 je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni do objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).
- Geodetski elementi za obeležavanje građevinskih linija, odnosno koordinate tačaka građevinskih linija su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.
- Za postavljenje novih objekata definisane su građevinske linije.

Regulaciona linija:

- Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.
- Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.
- Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata:

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Krovovi mogu biti kosi i ravni, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

- Krovni pokrivač je crijep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

#### Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju sjever – jug. Objekte postavljati u skladu sa položajem urbanističke parcele.

#### Meteorološki podaci:

Klima Podgorice je klasifikovana kao mediteranska klima sa toplim i suvim ljetima i umereno hladnim zimama. Iako se grad nalazi na oko 50 km udaljenosti od Jadranskog mora, blizina Dinarskih Alpa na severu menja njegovu klimu. Srednje godišnje padavine iznose 1.544 mm. Blizina Jadranskog mora i uticaj planinskog zaleđa rezultira pojavom izmenjenog sredozemnog tipa klime sa svojim specifičnim karakteristikama, toplim i vrućim letima i blagim i kišovitim zimama.

Temperatura prelazi 25°C u oko 135 dana godišnje. U Podgorici srednja godišnja temperatura je 15.5°C sa srednjom minimalnom od 5°C u januaru i srednjom maksimalnom od 26.7°C u julu. Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi.

Broj kišnih dana je oko 115, a onih sa jakim vetrom oko 60. Periodični, ali jak sjeverni vetar ima uticaj na klimu zimi.

Grad sa svojom strukturom i raznovrsnošću ljudskih aktivnosti menja životnu sredinu i prirodno klimatsko stanje. Kao rezultat toga nastaje mnoštvo mikroklimatskih jedinica, a sam grad dobija karakterističnu lokalnu klimu.

Prosečna relativna vlažnost za Podgoricu iznosi 63.6%.

#### Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:

- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

#### Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 28/11), Zakon o inspekcijskom nadzoru („Sl. list RCG”, br.39/03 i „Sl. list CG”, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

#### *Zelenilo industrijskih zona*

Na predmetnoj lokaciji planirano je proširenje kompleksa fabrike „Hemomont“ u okviru namjene industrije i proizvodnje u okviru jedinstvene urbanističke parcele. Zelene površine u okviru industrijske zone treba da obezbijede:

- zaštitu farmaceutske industrije od nepoželjnih uticaja kontaktnih objekata i okolnih saobraćajnica (prašina, gasovi, dim, buka),
- poboljšanje mikroklimatskih uslova,
- smanjenje površina koje proizvode prašinu,
- stvaranje prijatne sredine i uslova za psiho-fizički odmor radnika,
- unapređenje estetske vrijednosti i stvaranje urbanističke kompozicije industrijskog kompleksa,
- povezivanje sa zelenim masivima kontaktnih zona u jedinstven sistem.

U tom smislu je i izbor biljaka podređen uslovima sredine u kojima one rastu, gdje se uvek bolje održavaju grupe biljaka nego pojedinačna stabla. Raspored i kompozicija zelenila unutar fabričkog kruga treba da omoguće postavljanje pojedinih grupa prema izvorima zagađenja kako bi one „primile“ na sebe prve i najjače nalete oblaka zagađivača. Minimalan procenat ozelenjenosti u okviru ove namjene treba da je 40%.

Veći dio površina industrijskog kompleksa urediti u pejzažnom stilu, nastojeći da se postigne što bolji odnos slobodnih površina prema površinama pod objektima. Preporuka je da zelenilo u okviru ovih zona obuhvata minimalno 40% ukupne površine industrijskog kompleksa. Ostaviti veće površine pod travnim pokrivačem, izuzev tamo gdje se radi o stvaranju unutrašnjih paravana, gdje prostor treba ispuniti visokim rastinjem. Rastinje može da se sadi kao okvir zgradama, kako bi se ublažile oštre konture objekata, po obodu kompleksa, čime se postiže zaštita i željeno prisustvo zasene. Obavezno je naglasiti postavljanje paravana zelenila u okviru industrijskog kompleksa prema drugim namjenama (stanovanju različitog tipa, privredno zanatskim centrima, sportsko rekreativnim površinama i dr.). Mogće je formirati i grupne aranžmane zelenila u centralnim dijelovima otvorenih površina čime se utiče na stvaranje prijatnog ambijenta u funkciji unapređenja estetske vrednosti kompleksa i stvaranja uslova za relaksaciju i psihičko opuštanje radnika.

Kompoziciono rješenje zelenila je, u velikoj mjeri uslovljeno situacionim rješenjem, tj. oblikom parcele, rasporedom objekata, pristupnih saobraćajnica i postojećim zelenilom.

#### *Linearno zelenilo*

U okviru zelenih površina specijalne namjene, posebna pažnja se mora posvetiti linearnom pojasu zelenog zasada u okviru parcele namjenjene za industriju i proizvodnju. Duž obodnih dijelova industrijskog kompleksa predviđeni su gusti zasadi drveća i žbunja. Linearni zasadi imaju sanitarno-higijensku ulogu. Ova kategorija zelenila predstavlja važan strukturni element industrijske zone. Prilikom formiranja sanitarnog pojasa, potrebno je maksimalno sačuvati prirodni ambijent, a odabir vrsta za ozelenjavanje maksimalno uskladiti sa predloženim sadnim materijalom. Prednost imaju brzorastuće vrste, moćnih krošnji sa najmanje zahteva na uslove sredine, otporne na aerozagađenje. Obezbijediti visoko prisustvo dominantnih vrsta autohtone dendroflora.

Parking prostore u okviru kompleksa industrijske zone ozeleniti visokim listopadnim drvećem u formi drvoreda, kojim će se uspostaviti prostorna povezanost industrijskog kompleksa sa naseljem i sa osnovnim unutargradskim i prigradskim zelenim masivima čime će se omogućiti prirodnu aeraciju predmetnog prostora. Takođe, ograničavaju prodiranje u proizvodne pogone nepovoljnih uticaja sa saobraćajnice (izduvni gasovi, prašina, buka), poboljšavaju mikroklimatske uslove i unapređuju estetsku vrijednost industrijskog kompleksa.

U zoni sanitarnog pojasa, na lokacijama koje su opterećene infrastrukturom, planirati formiranje travnih površina u kombinaciji sa pratećim mobilijarom.

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila:

Na glavnom, planiranom ulazu iz nove ulice - izmještena trasa Ulice Iva Vizina obavlja se kontrola ulaska odnosno izlaska robe i sirovina u kompleks, dok se kontrola ulaska zaposlenih i posjetilaca obavlja na pješačkom ulasku u kompleks. Na Glavnom prilazu u kompleks planiran je i parking za vozila zaposlenih i posjetilaca.

Interne postojeće saobraćajnice u proizvodnoj zoni, oko objekta fabrike ostaju u funkciji i preko njih se ostvaruje direktan pristup svim proizvodno-skladišnim pogonima.

Interna saobraćajnica koja je planirana od proizvodnog kompleksa kroz zonu slobodnog pristupa zaštitnog zelenila sa parkingom pa do izlaza na Ulicu Iva Vizina, data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza širine 7m i obostranih trotoara širine po 1.5m. U zoni zaštitnog zelenila formiran je parking prostor za putničke automobile kapaciteta 53 parking mjesta standardnih dimenzija.

Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

U planiranom rješenju kompleksa "Hemomont" (UP1) veza sa okruženjem ostvaruje se u dvije tačke:

- postojeći ulaz u kompleks sa Ul. vojvode Ilije Plamenca transformiše se u isključivo pješački ulaz,
- formira se jedinstven kolski ulaz u kompleks iz novoplanirane ulice – izmještena trasa Ulice Iva Vizina.

Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbijediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite kulturnog dobra koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10, 40/11, 44/17“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.

Uslovi za energetske efikasnost:

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetske efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostorija ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim ispitivanjima:

- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

Fazna gradnja objekta:

Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu. Potrebno je da svaka od faza bude adekvatno obrađena tehničkom dokumentacijom.

#### OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.



4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbjediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

#### INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje i garažiranje vozila na urbanističkoj parceli obezbijediti u svemu prema smjernicama plana.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

Urbanističkim projektom "HEMOMONT" snabdijevanje električnom energijom objekata na urbanističkoj parceli UP 1-1, planirano je iz postojeće trafostanice TS 10/0,4kV "tik 2" 630+630 kVA.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

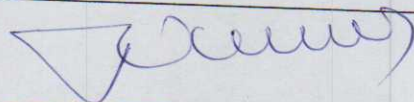

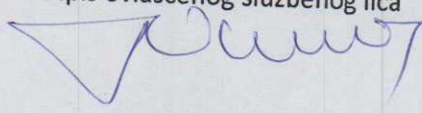
10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežićim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U spise predmeta

-a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	Влатко Мјатовић
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P. 	Potpis ovlašćenog službenog lica 
PRILOZI	
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-041/20- 3651 od 27.07.2020.godine od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 1485-izvod broj 101-956-25183/2020 od 03.07.2020.god., i kopija plana za katastarsku parcelu broj 3573/6 KO: Podgorica III od 09.07.2020.god. Uplatnica za naknadu od 50€ od 23.06.2020.god.

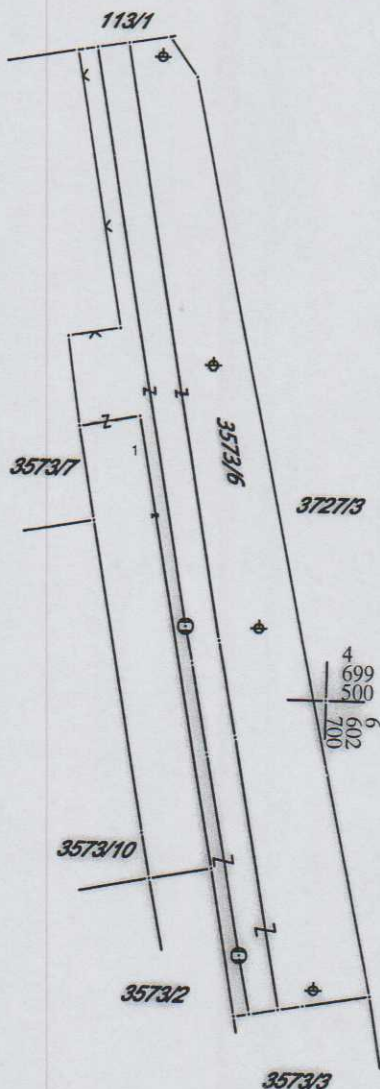
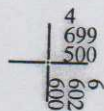
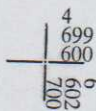
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-2483/2020  
Datum: 09.07.2020.



Katastarska opština: PODGORICA III  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 9,24,41,56,73  
Parcela: 3573/6

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-25183/2020

Datum: 03.07.2020.

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 SEKRET ZA URBAN 956-101-2483/20, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1485 - IZVOD

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3573	6		35		ZABJELO	Zemljište uz privrednu zgradu PRAVNI PROPIS		2195	0.00
3573	6	1	35		ZABJELO	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS		500	0.00
Ukupno								2695	0.00

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002204185	HEMOMONT D O O PODGORICA PODGORICA Podgorica	Korišćenje	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3573	6	1	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS	0	P1 500	Svojina HEMOMONT D O O PODGORICA 0000002204185 PODGORICA Podgorica 1/1
3573	6	1	Poslovni prostor u privredi PRAVNI PROPIS	1	P 184	Svojina HEMOMONT D O O PODGORICA 0000002204185 PODGORICA Podgorica 1/1
3573	6	1	Poslovni prostor u privredi PRAVNI PROPIS	2	P 227	Svojina HEMOMONT D O O PODGORICA 0000002204185 PODGORICA Podgorica 1/1
3573	6	1	Poslovni prostor u privredi PRAVNI PROPIS	3	P1 282	Svojina HEMOMONT D O O PODGORICA 0000002204185 PODGORICA Podgorica 1/1
3573	6	1	Poslovni prostor u privredi PRAVNI PROPIS	4	P1 102	Svojina HEMOMONT D O O PODGORICA 0000002204185 PODGORICA Podgorica 1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3573	6			3	Zemljište uz privrednu zgradu	0:0	Zabilježba izvršivosti potraživanja TERET(BR.11146)ZABILJEŽBA RESTITUCIJE U KORIST DRECUN DJORDIJE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3573	6			4	Zemljište uz privrednu zgradu	22/02/2019 13:16	ZABILJEŽBA STVARNE SLUŽB.RADI POSTAVLJANJA PRIVREM.POTISNOG CJEVOVODA ZA TRANSPORT OTPADNE TEHNOLOŠKO-SANITARNE VODE OD PUMPNE STANICE NA LOKACIJI POGONA ČVRSTE FORME NA KAT.PAR. 3574/4 DO LOKACIJE POGONA TECNE FORME NA KAT.PAR. 3573/10.TERET SLUŽ. (POSLUŽNO DOBRO) NA DIJELU KAT.PAR. 113/1 U KORIST KAT.PAR. 3574/4 I 3573/6. PRAVO SLUŽBEN. NA KAT.PAR. 3574/4 I 3576/6 (POVLASNO DOBRO) RADI POST.PRIVR.POT.CJEVOVODA NA KAT.PAR. 3574/4 DO KAT.PAR. 3573/10.
3573	6			5	Zemljište uz privrednu zgradu	01/03/2019 14:29	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE OD STRANE GLAVNOG GRADA - DIREKCIJA ZA IMOVINU NA RJEŠENJE UP - 13477/18 OD 14.02.2019
3573	6			6	Zemljište uz privrednu zgradu	24/09/2019 9:39	Pravo službenosti (POVLASNO DOBRO) RADI POSTAVLJANJA PRIVREMENOG POTISNOG CJEVOVODA NA TRANSPORT OTPADNE TEHNOLOŠKO-SANITARNE VODE OD PUMPNE STANICE NA LOKACIJI POGONA ČVRTSE FORME NA KAT.PARC.BR. 3574/4 DO LOKACIJE POGONA TECNE FORME NA KAT. PARC.BR. 3573/10 PREKO KAT.PARC.BR. 113/1
3573	6	1	3	1	Poslovni prostor u privredi	26/05/2015 13:17	Nema dozvolu
3573	6	1	4	1	Poslovni prostor u privredi	26/05/2015 13:17	Nema dozvolu
3573	6	1		1	Poslovne zgrade u privredi	01/03/2019 14:29	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE OD STRANE GLAVNOG GRADA - DIREKCIJA ZA IMOVINU NA RJEŠENJE UP - 13477/18 OD 14.02.2019

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).



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3573/6		101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6
3573/6	1 1	101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6
3573/6	1 2	101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6
3573/6	1 3	101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6
3573/6	1 4	101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6
3573/6	1	101-2-954-4028/1-2017	04.04.2017 11:37	HEMOMONT	O POČETKU RADOVA KO PG3 LN 1485 PARC 3573/6

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

Broj: 08-332/20-685  
Podgorica, 28.07.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Hemomont “ u Podgorici  
za dio urbanističke parcele UP 1

01