

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

broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine



**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.), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("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), Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 24/09) i podnijetog zahtjeva **advokata Jasnić Sava** iz Podgorice, **izdaje**

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

**ZA IZGRADNU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI 2 - ZONA C, U ZAHVATU DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA “INDUSTRIJSKA ZONA A” U PODGORICI**

1	PODNOŠILAC ZAHTJEVA	ADVOKAT JASNIĆ SAVO
2	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Uvidom u list nepokretnosti broj 56, konstatovano je sljedeće: Površina katastarske parcele broj 1347/7 KO Dajbabe, iznosi 55.074,00m <sup>2</sup> . Podaci o teretima i ograničenjima: ■ Ne postoje tereti i ograničenja Naziv nosioca prava: ■ Crna Gora – subjekat raspolaganja Glavni grad - svojina 1/1. List nepokretnosti broj 56 - izvod i kopija plana izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, dana 20.05.2021. godine su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.	

3	PLANIRANO STANJE
3.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> Planirana namjena urbanističke parcele je: <b>USLUŽNO KOMERCIJALNI SADRŽAJI</b> <b>Skladišno servisna zona (komercijalni centri)</b> S obzirom na istaknute osnove, kao i druge opredjeljujuće činioce, generalni pristup formiranju prostorne organizacije sastojao se u tome da se odmah uz magistralni pravac Podgorica-Petrovac i uz novoplaniranu saobraćajnicu koja se prostire paralelno uz pružni pravac Bar-Beograd lociraju skladišni kapaciteti univerzalnog tipa sa pratećim prostorima (upravno-poslovnim objektima i prostorijama, pogonima prerade i dorade, prostorima za maloprodaju i veleprodaju robe koja se skladišti ili prerađuje, manjim ugostiteljskim uslugama za internu upotrebu, neophodnim infrastrukturnim objektima i sl.).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima.</li> </ul>
3.2.	<p><b>Pravila parcelacije – Urbanistička parcela</b></p> <p>Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu br.7 <i>Plan parcelacije</i>. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.</p> <p>Do preparcelacije je uglavnom došlo uslijed podjele velikih parcela i uklapanja sa planiranim trasama saobraćajnica.</p> <p>S obzirom da obrađivač plana nije imao ulazne podatke o budućim korisnicima većeg dijela predmetnog prostora, ukazala se potreba za simulacijom jednog konkretnog modela.</p> <p>U tom smislu, predložena parcelacija predstavlja samo strukturalni modul, koji je podložan promjenama po pravilima parcelacije ovog plana.</p> <p><i>Površina urbanističke parcele 2 – zona C iznosi 55.074,00m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Granica urbanističke parcele, definisana je koordinatama prelomnih tačaka koje su date na grafičkom prilogu 3 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 katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica.</i></p>
3.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju (osovinu saobraćajnice), a predstavlja liniju <b>do koje</b> je dozvoljeno graditi objekat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to: <ul style="list-style-type: none"> <li>izlozi lokala – 0,3m, po cijeloj visini</li> <li>konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže , maksimalno 4m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4m</li> <li>konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4 m</li> </ul> </li> <li>Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zahvatiti u javnu površinu);</li> </ul> <p>Napomena: Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim prilozima plana (oblik, površina) ne predstavlja uslov arhitektonskog oblikovanja rješenja horizontalnog gabarita, već samo grafičku provjeru smještanja maksimalnih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>položaj i gabarit planiranih objekata nisu obavezujući, već će biti određeni nakon detaljne razrade projektne dokumentacije kompleksa. Definisane građevinske linije ovih objekata, će odrediti njihov položaj i udaljenost od kolosjeka, susjednih objekata, saobraćajnica kao i javnih površina.</li> </ul>

	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
4	<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 podacima mikroseizmičke rejonizacije.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 8/1993).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07)</li> <li>▪ Pravilnici:</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ br.30/91)</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Službeni list SFRJ br.8/95)</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Službeni list SFRJ br.7/84)</li> <li>▪ Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ br.24/87)</li> <li>▪ Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ br.20/71, 23/71)</li> <li>▪ Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ br.24/71, 26/71).</li> </ul>
--	--

5	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b> <p>Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode.</p> <p><b>Zaštita zemlje</b></p> <p>Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele</p> <p>Odrediti posebno mjesto za propisani način odlaganja tečnog otpada. Eventualno nastale sekundarne sirovine neophodno je prikupljati na nivou svake parcele i organizovano ga distribuirati na propisno uređenu gradsku deponiju.</p> <p><b>Zaštita voda</b></p> <p>Podzemnu izdan potrebno je štititi u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.</p> <p>Pogoni u okviru skladišno-servisne zone, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treb da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.</p> <p><b>Zaštita vazduha</b></p> <p>Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha. Dodatna zaštita je obezbjeđenje planiranog lociranja objekata koji ispuštaju materije u vazduh uz saglasnost nadležnih organa zaštite životne sredine.</p> <p><b>Zaštita flore i faune</b></p> <p>Zaštita flore i faune može se uspješno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, spriječavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjediti zakonskim mjerama i propisima.</p> <p>Prostor DUP-a Industrijska zona A je označen kao prostor oprijedjeljen za zaštitnu šumu u smislu potencijalnog objekta zaštite prirode, ali je kao prostor prenamjenjen i oprijedjeljen objektima u funkciji opštег korišćenja zone.</p> <p>Da bi se stvorili optimalni uslovi za rad i boravak radnika zaposlenih na predmetnom prostoru poštovati sledeće uslove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ planirana tehnologija budućih korisnika mora biti takva da omogućava optimalnu zaštitu životne sredine</li> <li>▪ na predmetnom prostoru ne mogu se planirati sadržaji koji zagađuju životnu sredinu, koje su škodljive, odnosno sadržaji koji ispuštaju dim, čađ, jake mirise, koji stvaraju veliku buku i ispuštaju otrovne, otpadne vode i gasove. Ne mogu se skladištiti opasne, zapaljive i škodljive materije sem ukoliko se ne pribavi saglasnost nadležnih institucija. Ne mogu se skladištiti radioaktivne materije.</li> </ul> <p>U cilju uspostavljanja optimalnog odnosa izgrađenog prostora i zelenila predvidjeti min 20%</p>

	<p>ozelenjenog prostora u okviru svake urbanističke parcele.</p> <p>U cilju stvaranja povoljnih mikroklimatskih uslova duž glavnih saobraćajnica koje kompleks dijele na urbanističke parcele, predvidjeti drvorede od vrsta sa snažnim i gustim krošnjama koje predstavljaju odličan filter za zagađeni vazduh i zaštitu od vjetra, pregrijavanja i neprijatne refleksije.</p> <p>Obezbjediti zaštitu od prekomjerne insolacije kroz građevinsku konstrukciju.</p> <p>Otpadne vode iz eventualnih zagađivača moraju se neutralisati i primjeniti sanitarni uslovi prije ispuštanja u zajednički sistem kanalizacije.</p> <p>U pogledu spriječavanja zagađivanja sredine, potrebno je koristiti solarnu energiju u mjeri koliko je to moguće.</p> <p>Poštovanjem gore navedenih uslova omogućiće se zdrava životna sredina u Industrijskoj zoni A .</p> <p><b>Uslovi za evakuaciju otpada</b></p> <p>Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do deponije gradskih otpadaka, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru svake urbanističke parcele, odnosno privredno-prostorne jedinice u okviru svake od parcela. Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.</p> <p>Sudovi – kontejneri za prikupljanje otpadnih materija pored toga što se postavljaju na otvorenom prostoru, mogu se držati i u specijalnim prostorijama za smeće u skladu sa propisima. Prostor za smeće se gradi kao zasebna zatvorena prostorija bez provjetravanja kroz prozore. U prostoriji se smještaju kontejneri za prikupljanje otpadnih materija. Za smještaj jednog kontejnera u proračun se uzima površina od 3-4m<sup>2</sup>. Broj sudova za prikupljanje otpadaka određuje se računski ili se približno uzima jedan kontejner zapremine 1100 litara na 800m<sup>2</sup> korisne površine objekta. Najveći dozvoljeni uspon prolaza za kontejnere je 3%, a najmanja čista širina je 1,50m. Na putu od prostora za smještaj kontejnera do utovara u specijalno komunalno vozilo ne dozvoljava se ni jedan stepenik, a ivičnjak trotoara se izvodi sa zakošenjem. Do prostorije za smeće izgrađuje se pogodan kolovozni prilaz kao i direktni ulaz spolja. Udaljenost prostorije od kolova iznosi najviše 15m. Ako se kontejneri ne mogu smjestiti na ovoj udaljenosti, obezbjeđuje se kolski prilaz dimenzionisan prema specijanom vozilu za odvoz smeća. Ovaj prilaz se predviđa za jednosmjeren ili dvosmjerni saobraćaj. Za jednosmjerni saobraćaj obezbjeđuje se veza: saobraćajnica-smetlište-saobraćajnica, gdje je širina prilaza najmanje 3,50m. Za dvosmjerni saobraćaj izgrađuje se okretnica. Prečnik okretnja vozila iznosi D=22,0m, pri čemu se ne predviđa vožnja unazad. Najveći dozvoljeni uspon prilaza za vozilo iznosi 7%, osovinski pritisak za utovar smeća iznosi 10t.</p> <p>Udaljenost smetlišta u slobodnom prostoru od objekta iznosi najviše 25,0m, a najmanje 5,0m. Pristup do smetlišta se popločava, obezbjeđuje od klizanja, gradi bez stepenica i osvjetljava električnim osvjetljenjem.</p>
--	---

<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>	
	<b>Zelenilo poslovno-komercijalnih objekata</b>
	Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.
	Povrsina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...
6	Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog z bunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
	Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
	Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
	<b>Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova</b>
	▪ Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i

	<p>predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.</li> <li>▪ Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.</li> <li>▪ Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.</li> <li>▪ <b>Po obodu parcela ka saobracajnicama je obavezna sadnja linearog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.</b></li> <li>▪ Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.</li> <li>▪ Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.</li> <li>▪ Na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati ( debljini i rasporedu slojeva), a a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.</li> </ul> <p>Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.</p>
--	--

7	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
Na teritoriji Plana nema objekata zaštićenih Zakonom o zaštiti spomenika kulture.	

8	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
<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.</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitарne prostorije.</p> <p>Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.</p>	

9	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na parcelama namjenjenim skladištima i servisima, na planiranim i postojećim parkinzima, na svim postojećim i planiranim ulazima dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica i portirske kućice u vidu pomoćnih objekata, u neposrednoj blizini ulazne rampe ili kapije. Objekti portirske kućice moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija max 3x3m. Nadstrešnice moraju biti visine min 4m, kako bi se omogućio prolaz teretnih i interventnih vozila.</li> <li>▪ nadstrešnice i portirske kućice dozvoljeno je postavljati van planom određene građevinske linije.</li> <li>▪ dozvoljeno je postavljanje vaga za specijalne terete, skenera za rendgenski pregled vozila i sličnih pomoćnih objekata neophodnih za funkcionisanje specifične namjene skladištenja i servisiranja, a na mjestima koja će biti precizirana idejnim rješenjem konkretnog skladišno-servisnog kompleksa. Ova vrsta pomoćnih objekata može se postavljati i van prostora ograničenog građevinskom linijom, ukoliko je to neophodno i opravdano za nesmetano funkcionisanje osnovne namjene.</li> <li>▪ dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe privremenog odlaganja otpada u okviru</li> </ul>	

	urbanističkih parcela namjenjenih skladištima i servisima. Objekti moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija u skladu sa potrebnim brojem kontejnera. Pozicija ovih pomoćnih objekata određuje se idejnim projektom konkretnog skladišno-servisnog objekta ili kompleksa, a imajući u vidu isprojektovanu poziciju ulaza u kompleks, poziciju ulaza u objekat, odnos prema glavnom objektu ili objektima, udaljenost od javne saobraćajnice, a sve u skladu sa Uslovima za evakuaciju otpada ovog Plana. Ovi pomoćni objekti postavljaju se unutar prostora ograničenog građevinskom linijom u grafičkim prilozima.
--	--

<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
<b>10</b>	Svi objekti koji to izvođački i tehnološki dozvoljavaju mogu biti realizovani fazno na način da jedna ili više etaža predstavljaju fazu relizacije. Takođe, s obzirom na dimenzije planiranih objekata i karakter planiranih namjena, moguća je i horizontalna podjela gabarita na segmente (po dilataciji) koji će biti realizovani fazno. Pri izradi projektne dokumentacije objekta za koji se predviđa fazna realizacija neophodno je u formi idejnog projekta razraditi konstruktivni i funkcionalni sklop objekta u cjelini, kako konačna realizacija objekta ne bi bila odvedena u pitanje.

<b>11 USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU</b>	
<b>11.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	<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 elektroenergetsку mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a.</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije:</p> <p><a href="http://www.planovidovzole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidovzole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>.</p>
<b>11.2. 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" d.o.o Podgorica, broj 113UPI-041/21-5071.
<b>11.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	Saobraćajni pristup predmetnoj urbanističkoj parceli, prikazan je na grafičkom prilogu 6 ovih UTU-a.
<b>11.4. 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://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me</a>;</li> <li>▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <a href="http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a>.</li> </ul>

	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
12	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.
13	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b> /

<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
	<b>Oznaka urbanističke parcele</b>
	<b>Površina urbanističke parcele</b>
	<b>Indeks zauzetosti</b>
14	Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parcelli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.
	<b>Indeks izgrađenosti</b>
	Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, diskoparket ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.
	<b>Maksimalna površina pod objektom</b>
	<b>Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)</b>
	<b>Maksimalni broj zaposlenih</b>
	<b>Maksimalna visina objekta</b>
	<b>Visinska regulacija</b>
	Za objekte na parcelama namjenjenim skladištima i servisima visinska regulacija određena je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 12 m ( <b>odnosno 10m za pojedine objekte</b> )

	<p>iznad kote pristupnog puta. U tom prostoru moguće je smjestiti jednu ili dvije etaže za objekte visine manje od 9m, <b>odnosno jednu, dvije ili tri etaže za objekte visine preko 9m.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objekti komercijalnih djelatnosti su slobodnostojeći objekti na parceli.</li> <li>▪ Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m.</li> <li>▪ Visina prizemlja objekata namijenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima.</li> </ul>
<b>15</b>	<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potreban broj parking mesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, kao javnog parkinga ili podzemne garaže u okviru objekta.</li> </ul>
<b>16</b>	<p><b>Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ u oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente; Napomena:</li> <li>▪ u okvirima postavljenih građevinskih linija i parcela, moguće je korigovanje gabarita i oblika objekta ukoliko ne narušava urbanističku postavku.</li> </ul>
	<p><b>Ograđivanje urbanističke parcele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dozvoljeno je fizičko ograđivanje parcela (lokacija) namjenjenih skladištima i servisima;</li> <li>▪ogradu prema regulacionoj liniji izvesti od nekog od slijedećih materijala: metalni profili, kamen, živa ograda ili njihova kombinacija, a do visine od 1,5m</li> <li>▪ ograde prema susjednim lokacijama, ako ih ima, postaviti tako da se lijevo i desno od nje nalazi zaštitna zona zelenila od 5m sa obje strane.</li> </ul>

	<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>
<b>17</b>	<p>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. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu. Drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.</p>

	<p><b>OSTALI USLOVI</b></p>
<b>18</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. 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.), 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. 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.). Privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije i koje ispunjava uslove utvrđene Zakonom 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.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom 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.).</p> <p><b>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</b></p> <p><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice DUP-a "Industrijska zona A" u Podgorici, koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u</i></p>

	<i>Registru planskih dokumenata 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) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/</a>.</i>
19	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A" u Podgorici;</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju;</li> <li>▪ List nepokretnosti broj 56, KO Dajbabe;</li> <li>▪ Kopija plana za katastarsku parcelu broj 1347/7 KO Dajbabe.</li> </ul>

POMOĆNIK SEKRETARA  
Tamara Vučević, dipl.ing.arh.

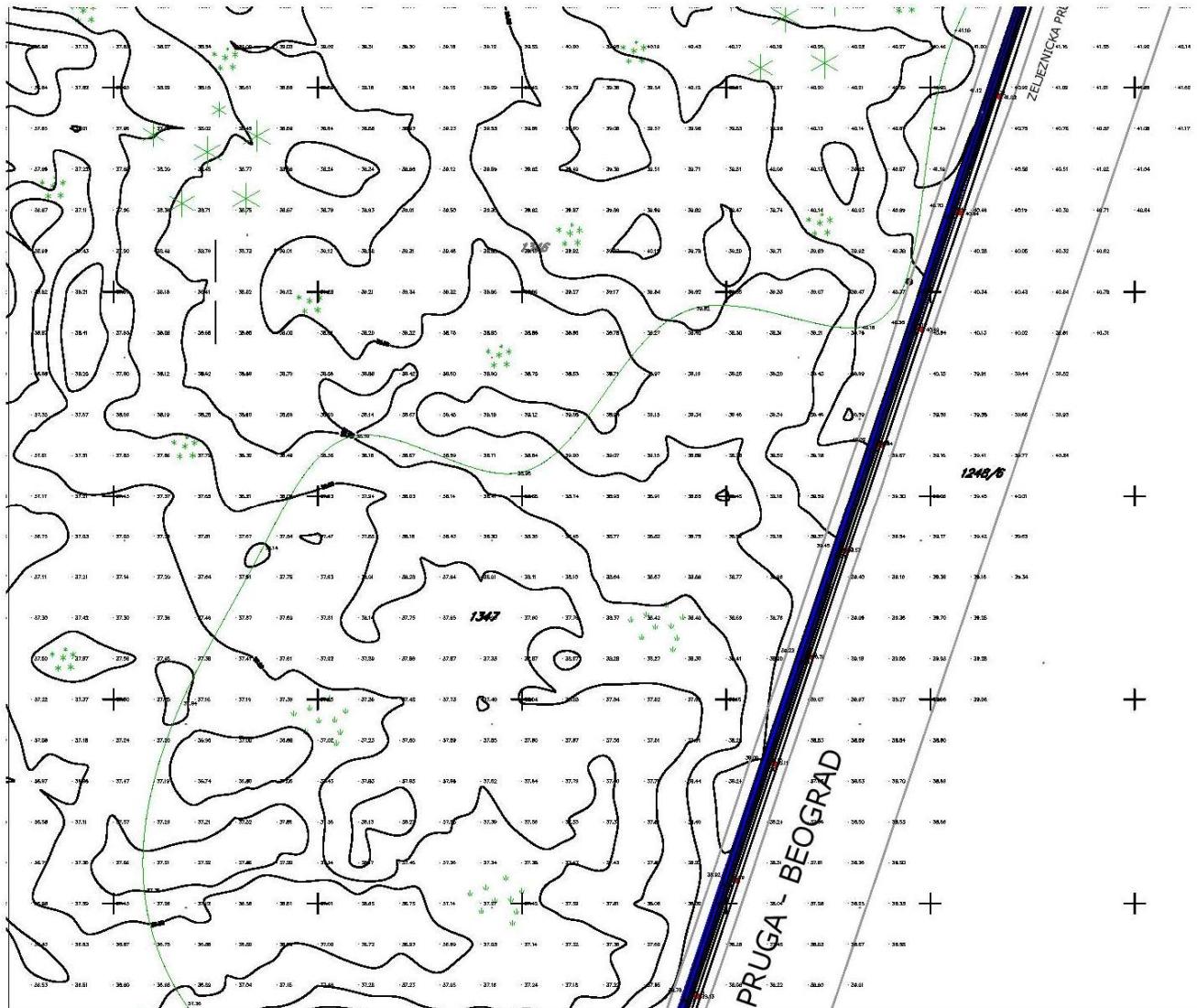


**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

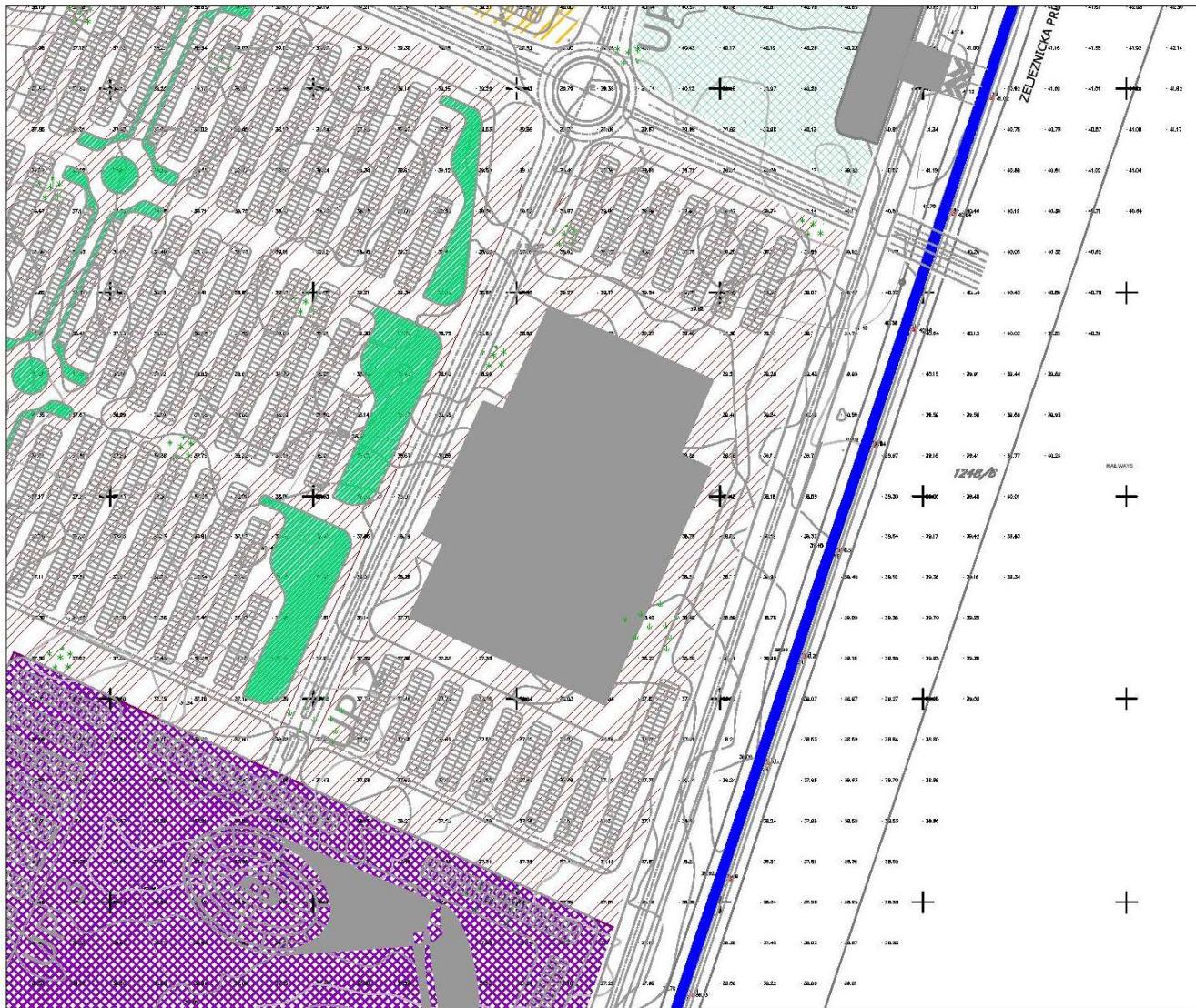
1 | 1 – Geodetsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana

UP 2 – zona C

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



broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine



uslužno-komercijalni sadržaji

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

2 | 6 – Plan namjene površina

UP 2 – zona C



broj: 08-332/21-674  
 Podgorica, 30.06.2021.godine



C45 6602917.94 4695038.16  
 C46 6602924.30 4695049.75  
 C47 6602928.85 4695059.62  
 C48 6602934.38 4695068.99  
 C49 6602943.50 4695074.37  
 C50 6602949.81 4695074.74  
 C51 6602956.07 4695073.99  
 C52 6602979.61 4695065.77  
 C53 6603002.61 4695056.17

C54 6603034.61 4695041.90  
 C55 6603062.82 4695029.36  
 C56 6603041.65 4694966.10  
 C57 6603024.36 4694914.43  
 C58 6602948.30 4694687.23  
 C59 6602791.16 4694759.30  
 C60 6602828.26 4694841.22  
 C61 6602906.80 4695015.05



urbanističke parcele

oznake urbanističkih parcela

planirani objekti

#### Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

**3** | 7 – Plan parcelacije

**UP 2 – zona C**



broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine

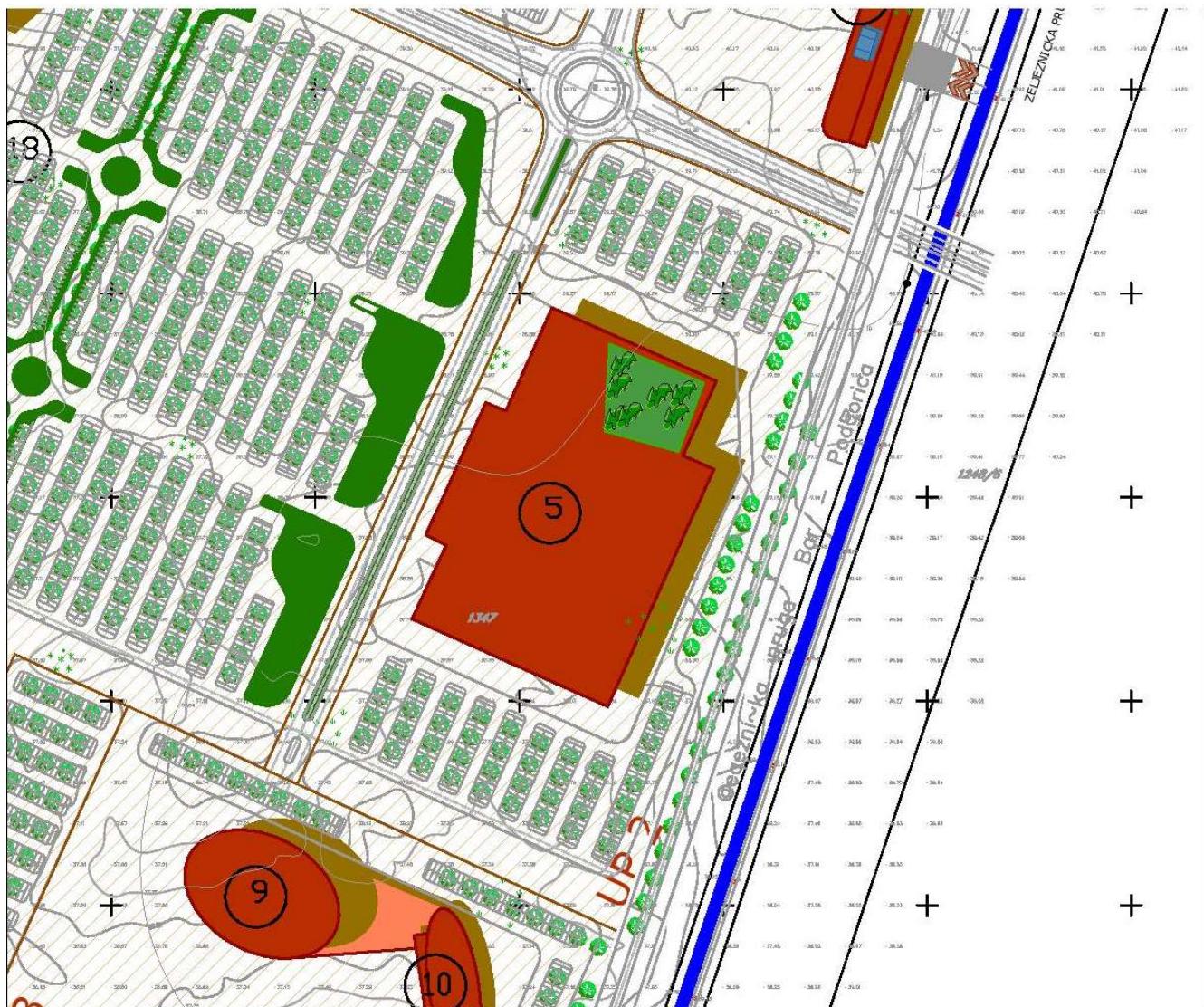


- urbanističke parcele
- oznake urbanističkih parcela
- građevinska linija

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

4 | 8 – Plan regulacije i nivelijacije

UP 2 – zona C



planirani objekti

5

Komercijalni centar 3

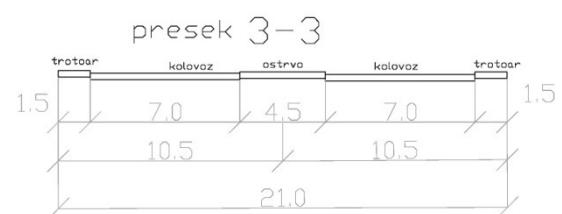
**Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"**

**5 | 9 – Plan prostorne organizacije sa distribucijom sadržaja**

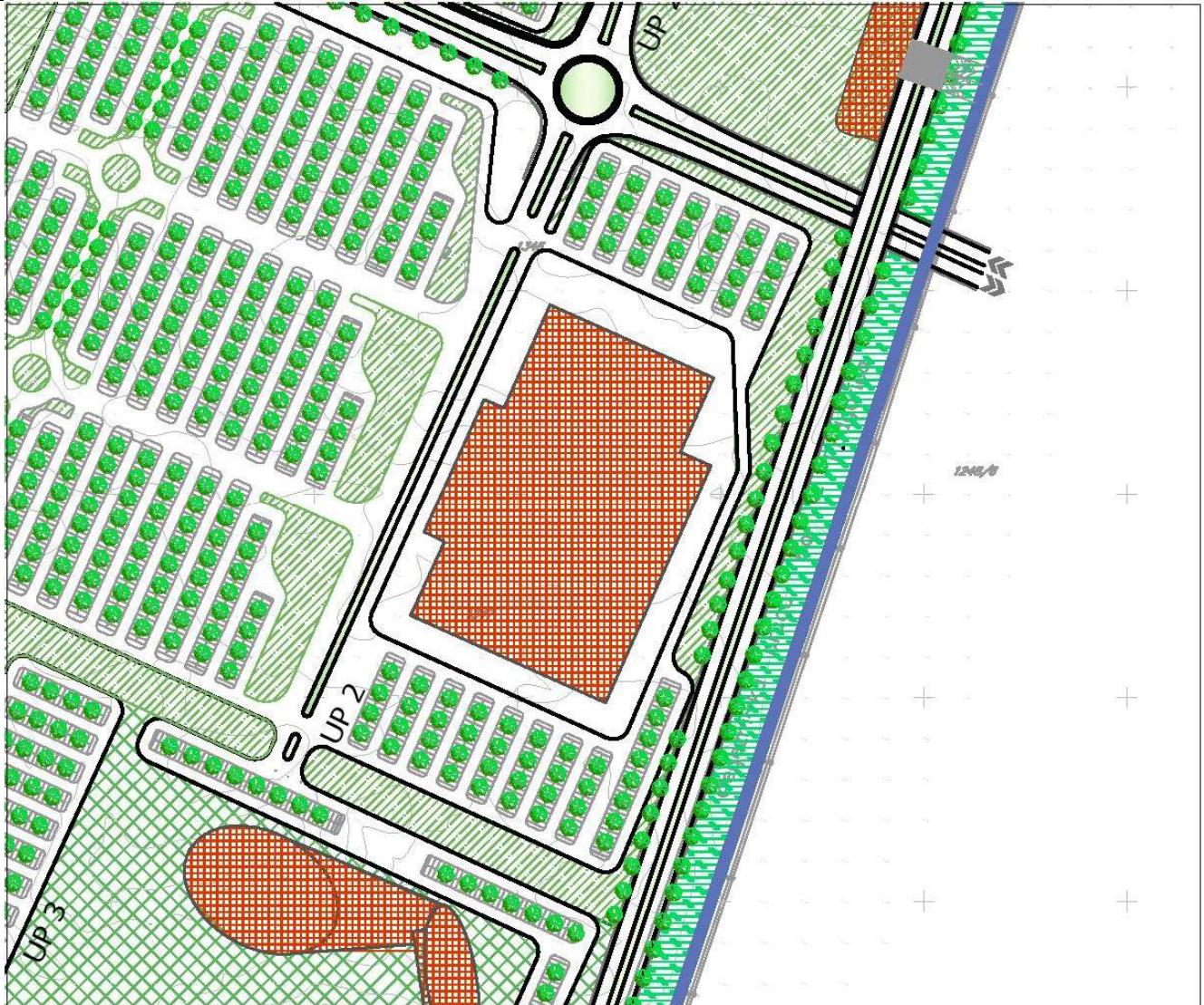
**UP 2 – zona C**



broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine



Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"



Zelene površine javnog korišćenja

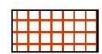


Zelenilo u regulaciji saobraćajnica i Linearno zelenilo

Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelenilo poslovno-komercijalnih objekata



planirani objekti - grafička provjera

**Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"**



broj: 08-332/21-674  
Podgorica, 30.06.2021.godine



- — — 110 KV DALEKOVOD PLANIRAN
- · · · · 10 KV DALEKOVOD UKLANJA SE
- — — 10 KV KABAL
- — — 10 KV KABAL IZMJESTEN
- — — 10 KV KABAL PLANIRAN

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"



postojeće telekomunikaciono okno



postojeća telekomunikaciona kanalizacija



planirano telekomunikaciono okno



planirana telekomunikaciona kanalizacija

NO 1,...,NO 66. broj planiranog telekomunikacionog okna



4(2)Ø110 broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji



— X — postojeća telekomunikaciona kanalizacija koja se napušta

#### Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

9 | 13 – Plan telekomunikacione mreže

UP 2 – zona C



- Postojeci cjevovod
- Planirani cjevovod
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana fekalna kanalizacija po uslovima JP "Vodovod i kanalizacija"
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija za odvodnjavanje magistralnog puta M2

Izvod iz grafičkog priloga Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona A"

10 | 14 – Plan hidrotehničkih instalacija

UP 2 – zona C



176000000089



101-919-20956/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-20956/2021

Datum: 20.05.2021.

KO: DAJBABE

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 urba 101-917/21-2178, , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 56 - 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
1347	7		10 2	28/02/2017	POLJE	Pašnjak 5. klase	-	55074	44.06
Ukupno									55074 44.06

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6176133126361	CRNA GORA -SUBJ.RASPOL.GLAVNI GRAD Podgorica	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/21-2178

Datum: 20.05.2021.



Katastarska opština: DAJBABE

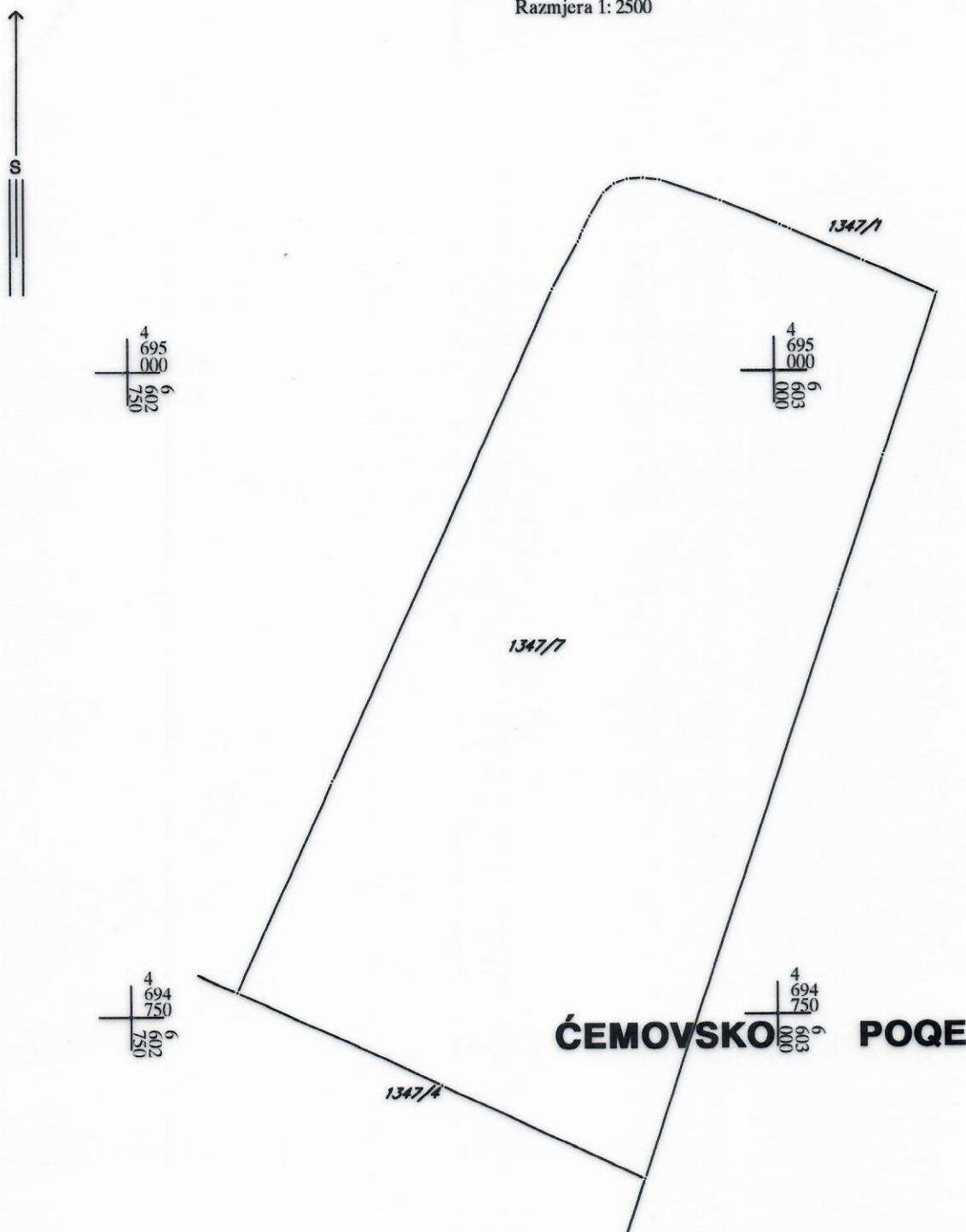
Broj lista nepokretnosti: 56

Broj plana: 5,8

Parcela: 1347/7

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

