

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

broj: 08-332/22-413  
Podgorica, 15.03.2022.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, 076/21 od 09.07.2021. 141 od 30.12.2021.), Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 6/2014), na zahtjev **Anđelić Filipa i Đurić Petra**, izdaje

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije  
ZA IZGRADNJU  
INDIVIDUALNOG (PORODIČNOG) STAMBENOG OBJEKTA NA POLJOPRIVREDNIM POVRŠINAMA  
NA KATASTARSKIM PARCELAMA 1592, 1593 i 1594 KO ROGAMI**

<b>1</b>	<b>PODNOŠIOCI ZAHTEVA</b>	<b>ANĐELIĆ FILIP I ĐURIĆ PETAR</b>
	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	Uvidom u list nepokretnosti broj 37, konstatovano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Površina katastarske parcele broj 1592 KO Rogami, iznosi 1.197,00m<sup>2</sup>;</li></ul> Naziv nosioca prava: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Đurić Ljubomir Petar - svojina 1/1.</li></ul> Podaci o teretima i ograničenjima <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ne postoje tereti i ograničenja.</li></ul>	
<b>2</b>	Uvidom u list nepokretnosti broj 188, konstatovano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Površina katastarske parcele broj 1593 KO Rogami, iznosi 446,00m<sup>2</sup>;</li><li>▪ Površina katastarske parcele broj 1594 KO Rogami, iznosi 2.003,00m<sup>2</sup>;</li></ul> Naziv nosioca prava: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Radonjić Savo Miladin - svojina 1/1;</li></ul> Podaci o teretima i ograničenjima <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ne postoje tereti i ograničenja</li></ul>	
	Listovi nepokretnosti broj 37 i 188 i kopija plana izdati od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.	
<b>3</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
<b>3.1.</b>	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	Planirana namjena lokacije predmetnih katastarskih parcela je <b>POLJOPRIVREDNE POVRŠINE</b> . <b>Vlasnik obradivog poljoprivrednog zemljišta van urbanističkog, odnosno prostornog plana sa</b>	

	<p><b>detaljnem razradom može na tom zemljištu graditi stambeni objekat ako u vlasništvu nema neobradivo poljoprivredno zemljište.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Objekat se ne može graditi bez prethodne saglasnosti nadležnog organa Glavnog grada.</b> Pretežna namjena na ovim prostorima je "stanovanje u poljoprivredi".</li> <li>▪ U okviru ovog tipa stanovanja mogu se organizovati i djelatnosti koje ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu (komunalno-servisni objekti, skladišta (ambari), proizvodno i servisno zanatstvo, privredni objekti, rasadnici, staklene bašte, površine i objekti za stočarstvo, površine za ribnjake ...).</li> <li>▪ Kao pomoćni objekti u dijelu ekonomskog dvorišta mogu se naći i objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje (ostave, štale, mini farme, nadstrešnice za mehanizaciju, plastenici i sl.).</li> </ul> <p>U okviru parcele moguća je organizacija stambenog i ekonomskog dvorišta, pri čemu stambeno dvorište podrazumijeva površinu do maksimalno 600m<sup>2</sup>, a ostatak parcele se tretira kao obradive poljoprivredne površine.</p>
3.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p><b>Minimalna površina parcele za izgradnju stambenog objekta u okviru ove namjene je 2500 m<sup>2</sup> osim u slučaju da Zakon o poljoprivrednom zemljištu nalaze drugačije.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je minimum 25m.</li> <li>▪ Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.</li> </ul>
3.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona linija saobraćajnice određuje se prema rangu saobraćajnice, položaju u prostoru i uslovima odvijanja saobraćaja.</li> <li>▪ Građevinska linija se postavlja minimalno na udaljenosti od 5m od regulacione linije.</li> <li>▪ Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 5m.</li> </ul>
	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, ELEMENTARNIH NEPOGODA, TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA I MJERE ZAŠTITE</b></p> <p><b>USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA</b></p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloskih istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ" , br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52190).</p> <p><b>4</b> Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfera iiii podzemnih voda.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (81. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,</li> <li>▪ Zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( 81. list CG br.8/93),</li> <li>▪ Zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu (81 . list CG" br. 79/04), a za potrebe</li> </ul>

	<p>izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona. <i>Napomena: Ukoliko je došlo do izmjene navedenih Zakona i Pravilnika, primijeniti važeće.</i></p>
	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Projektom predvidjeti mjere zaštite životne sredine, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. List RCG" br. 80/05) i sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu. <i>Napomena: Ukoliko je došlo do izmjene navedenih Zakona i Pravilnika, primijeniti važeće.</i></p>
5	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), ako se prilikom radova naiđe na nalaze od arheološkog značaja, sve radove treba zaustaviti i o tome obavjestiti nadležni organi.</p>
6	<p><b>USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU</b></p>
6.1.	<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>
6.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> <b>Smjernice za projektovanje hidro instalacija</b></p> <p>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.</p> <p>Smjernice za projektovanje hidro-instalacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Svaki objekat mora imati sopstvenu septičku jamu koja mora biti projektovana i izvedena u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine.</li> <li>▪ Predvidjeti izgradnju lične kucne cistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem.</li> <li>▪ Septička jama se ne smije locirati na manjem rastojanju od 5m u odnosu na susjednu parcelu.</li> </ul>
6.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3m. Ukoliko je prilazni put duži od 25m, minimalna širina iznosi 4,5m.</li> </ul>
6.4.	<p><b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu</b></p> <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</li> </ul>

	web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> .
--	---

7	<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.

8	<b>POMOĆNI OBJEKTI</b>
	<p>Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Samostalne garaže kao i garaže u okviru objekta moraju biti udaljene minimum 5m od regulacione linije.</li> <li>▪ Kao pomoćni objekti u dijelu ekonomskog dvorista mogu se naći i objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje (ostave, stale, mini farme, nadstrešnice za mehanizaciju, plastenici i sl.). Maksimalna površina pod ovim objektima može biti 50% od površine ekonomskog dvorišta. Ove objekte postavljati na minimalnoj udaljenosti od 5m od susjedne parcele.</li> </ul>

9	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
	<b>Oznaka parcele</b>	<b>katatarske parcele 1592, 1593 i 1594 KO Rogami</b>
	<b>Maksimalni indeks zauzetosti</b>	Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.1, s tim da maksimalna površina pod objektom može biti 250m <sup>2</sup> .
	<b>Bruto građevinska površina objekta (max BGP)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ukupna BRGP ne smije prekoračiti 250m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.</li> </ul>
	<b>Maksimalna spratnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je S+P+1+Pk.</li> </ul> <p>Maksimalna spratnost znači maksimalno datu visinu objekta za prosječnu visinu etaže od 3 m i maksimalnu visinu nadzlitka potkrovnne etaže od 1,2 m;</p>
	<b>Visinska regulacija</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m, za stambene prostore je 3.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.</li> <li>▪ Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma iii suterena njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta više od 100cm. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</li> <li>▪ Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 1000cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</li> <li>▪ Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m računajući na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju tj računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine.</li> </ul>

10	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>
	<p>Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.</p> <p>Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.</p> <p>Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5m a od stambenog objekta 2.5m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta.</p> <p>Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.</p> <p>Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).</p>
11	<b>Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata</b>
	<p><b>USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA</b></p> <p>Nije dopušteno mijenjati osnovne urbanističke vrijednosti kao sto su: cjelovitost ruralne strukture dijela naselja, organizacija dvorišta, ogradni zid sa ulaznim portalom, kao i temeljne arhitektonske vrijednosti graditeljskog nasljedja, a koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i upotrebu materijala za građenje.</p> <p>U izboru najpogodnijeg tipa individualne stambene zgrade potrebno je koristiti sve do sad dokazane korisne elemente tradicionalne arhitekture, bitne za racionalno korišćenje zemljišta i stvaranje novih pejžaza i ošuvanje starih;</p> <p>Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo i dr.) u skladu sa planom prjedela.</p> <p>Preporučuju se kosi krovovi, nagiba 18-25°. Krovni pokrivač je ćeramida iii sličan crijep crvenkaste boje. Krovove raditi kose, dvovodne iii viševodne. Tavanski proctor projektovati bez nadzitka.</p> <p>Potkrovlje predviđati kao stambeno sa tradicionalnim krovnim prozorima i odgovarajućom konstrukcijom zidova i krovića;</p> <p>Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim zahtjevima i predvidjeti tradicionalnu stolariju;</p>
	<b>Ograđivanje parcele</b>
	<p><b>OGRADIVANJE</b></p> <p>Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1.0m (računajuci od kote trotoara) odnosno transparentnom iii živom ogradom do visine 1 .60m sa coklom ad kamena ili betona visine 0.6m.</li> <li>▪ Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.</li> </ul>
12	<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>
	<p><b>SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI</b></p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rjesenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <p>Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće.</p> <p>Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg 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.</p> <p>Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.</p> <p>Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.</p> <p>Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i</p>

	<p>izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.</p> <p>Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.</p> <p>Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.</p> <p>Solarni kolektori će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za grijanje vode kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.</p> <p>Instalacije za iskorištavanje sunčeve energije potrebno je integrisati u oblikovanju objekata (krovovi, fasade). Najbolji način integracije ovih instalacija je postavljanje kolektora u ravan kosog krova. Ovakav način integracije moguć je ukoliko je krov orijentisan ka jugu uz odstupanja <math>\pm 30^\circ</math>. Ukoliko kolektori nisu u liniji ni sa jednom od glavnih osa fasade, preporuka je da se ovakve instalacije postave na dovoljnom rastojanju od ivice fasade da se izbjegne njihova vidljivost sa ulice.</p>
--	--

	<p><b>OSTALI USLOVI</b></p> <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.).</p> <p>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 Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine (Separat sa urbanističko tehničkim uslovima) koji je na dan izdavanja ovih Urbanističko tehničkih uslova, evidentiran i objavljen u 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., 082/20 od 06.08.2020.) na sajtu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma,</i></p> <p><i><a href="https://www.gov.me/cyr/mepg">https://www.gov.me/cyr/mepg</a>.</i></p>
--	--

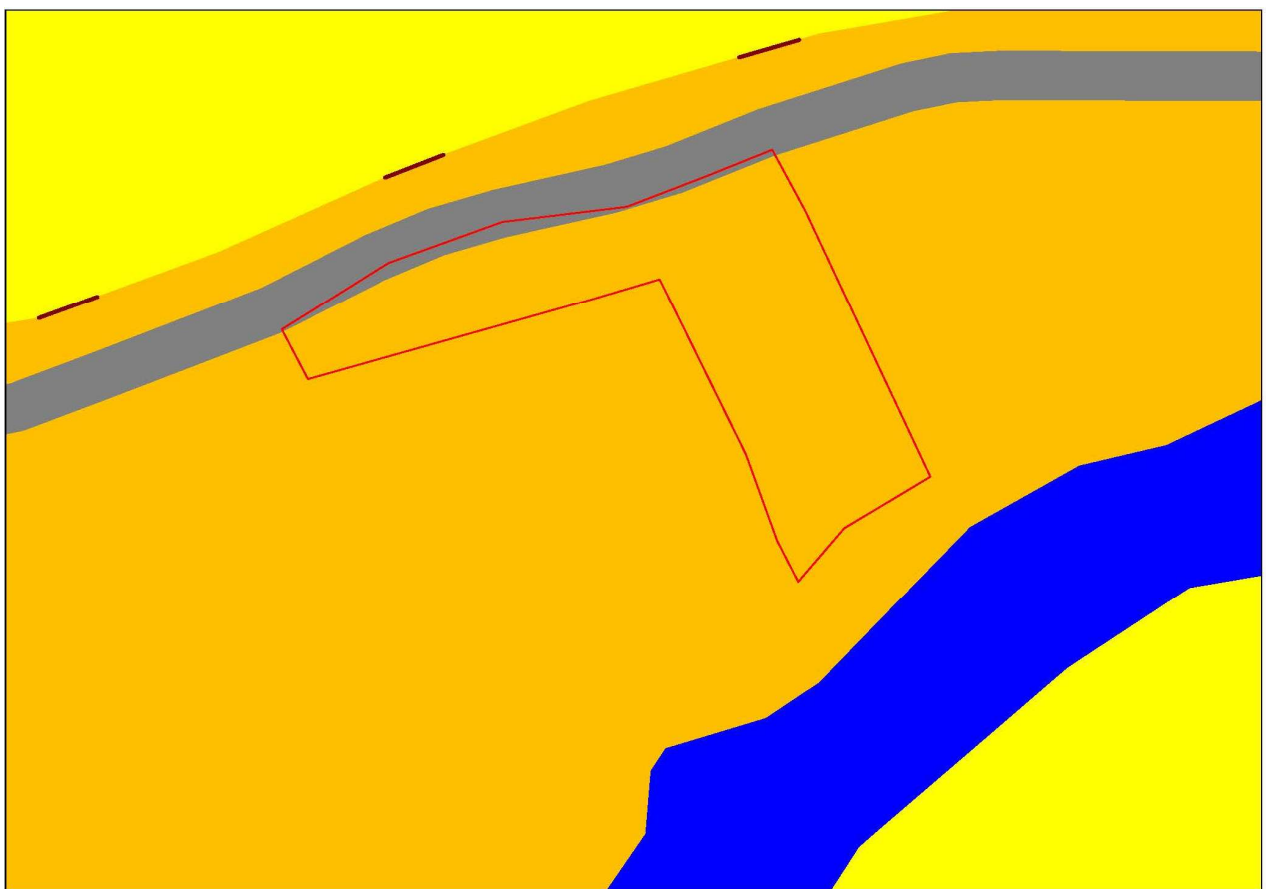
<b>14</b>	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvod iz grafičkog priloga Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine;</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju;</li> <li>▪ Listovi nepokretnosti broj 37 i 188, KO Rogami;</li> <li>▪ Kopija plana za katastarske parcele broj 1592, 1593 i 1594 KO Rogami.</li> </ul>
-----------	--


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

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom Inspekcijском organu (Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma)
- a/a



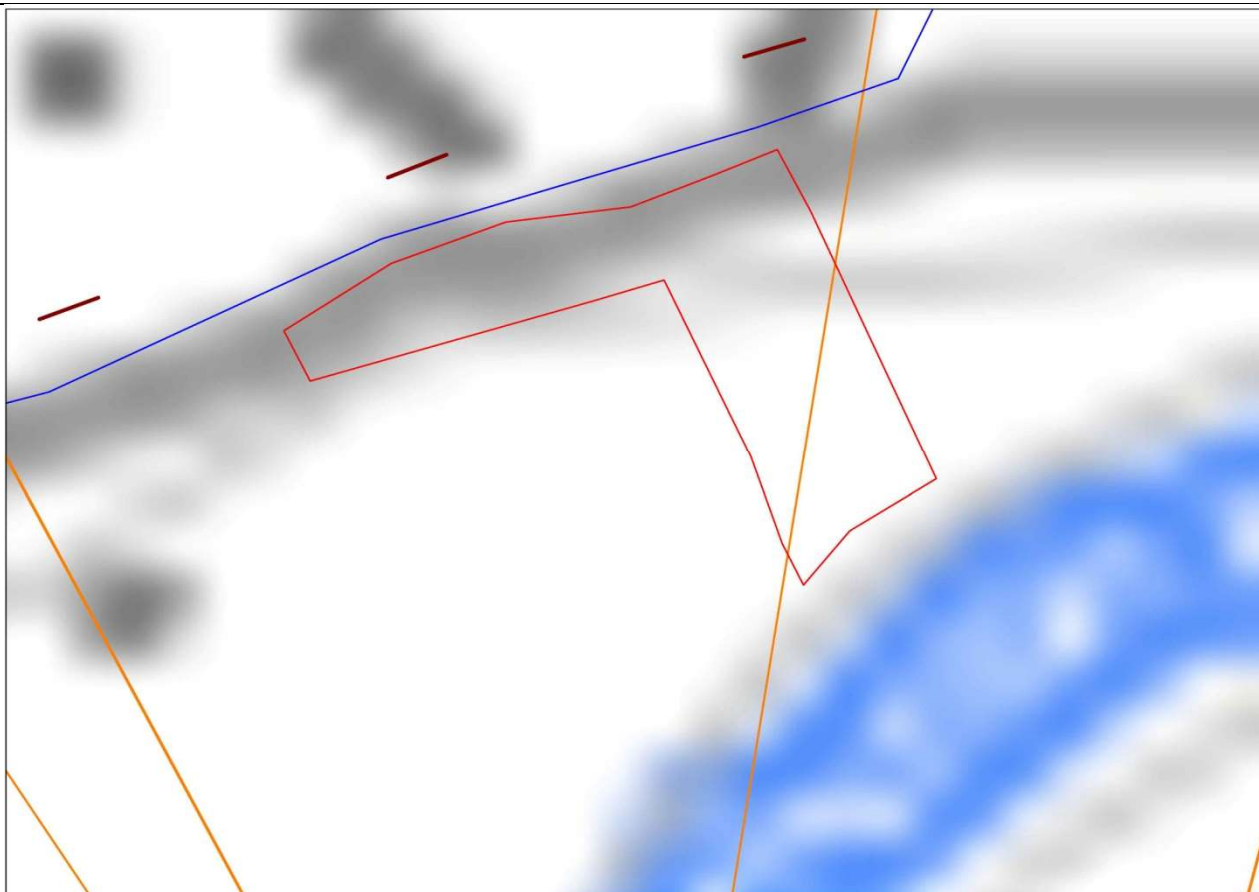


 Drugo poljoprivredno zemljište

Izvod iz grafičkog priloga Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine

2	<b>Atlas 1 – Karta 4</b> <b>Plan namjena površina opšte kategorije na teritoriji Glavnog Grada</b> <i>(sa označenom lokacijom predmetnih katastarskih parcela)</i>	Katastarske parcele 1592, 1593 i 1594 KO Rogami
---	--	--





- Elektrovod postojeći 400 kV
- - - Elektrovod planirani 400 kV
- Elektrovod postojeći 220 kV
- - - Elektrovod planirani 220 kV
- Elektrovod postojeći 110 kV
- - - Elektrovod planirani 110 kV
- Elektrovod postojeći 35 kV
- - - Elektrovod planirani 35 kV
- Elektrovod postojeći 10 kV

<b>1</b>	<b>Atlas 1 – Karta 7</b> <b>Mreža infrastrukturnih sistema, Elektroenergetika, Vodovod i kanalizacija, Telekomunikacija</b> <i>(sa označenom lokacijom predmetnih katastarskih parcela)</i>	<b>Katastarske parcele</b> <b>1592, 1593 i 1594 KO Rogami</b>
----------	---	--



CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

UPI-02-041/22-2315/2  
Broj: \_\_\_\_\_

Podgorica, 28. 03. 2022. 0

139031, 3000-178/2022

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 08-332/22-413 od 15.03.2022.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/22-2315/1 od 17.03.2022.godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja u poljoprivredi sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na katastarskim parcelama 1592, 1593 i 1594 KO Rogami, u zahvatu PUP-a Glavnog grada, investitora Anđelić Filipa i Đurić Petra** (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-332/22-413 od 15.03.2022. 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Predmetne katastarske parcele su neizgrađene. Planirana je izgradnja objekta stanovanja sa mogućnošću organizovanja djelatnosti. Planirana spratnost objekta je S+P+1+Pk, a maksimalna bruto građevinska površina 250m<sup>2</sup>.

Za predmetno područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija na ovom području.

#### a) Vodovod:

Priključenje planiranog objekta se može izvršiti na cjevovodu PEVG DN160mm sjeverno od predmetne lokacije, u nekom od postojećih vodovodnih šahtova ili izgradnjom novog šahta koji će biti priključni za ovaj i susjedne objekte koji mu gravitiraju. Priključak voditi isključivo javnom površinom.

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

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

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Ukoliko se u objektu planira više stambenih i poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno, a nikako u objektu i samim jedinicama. Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu, onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. 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 gradjevinski, 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 ugradjuju 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 prilagodjeni usvojenom programu i opremi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi gradsku vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorice.

#### b) Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema uslova za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju. Kako nije poznata dinamika izgradnje fekalne kanalizacije, potrebno je predvidjeti alternativno rješenje odvođenja otpadnih voda iz objekta.

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.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju

septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

S obzirom da će objekat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekata.

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 odvodjenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Takodje, napominjemo da postoji mogućnost da buduća atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvodjenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

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 izvodjač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica.

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

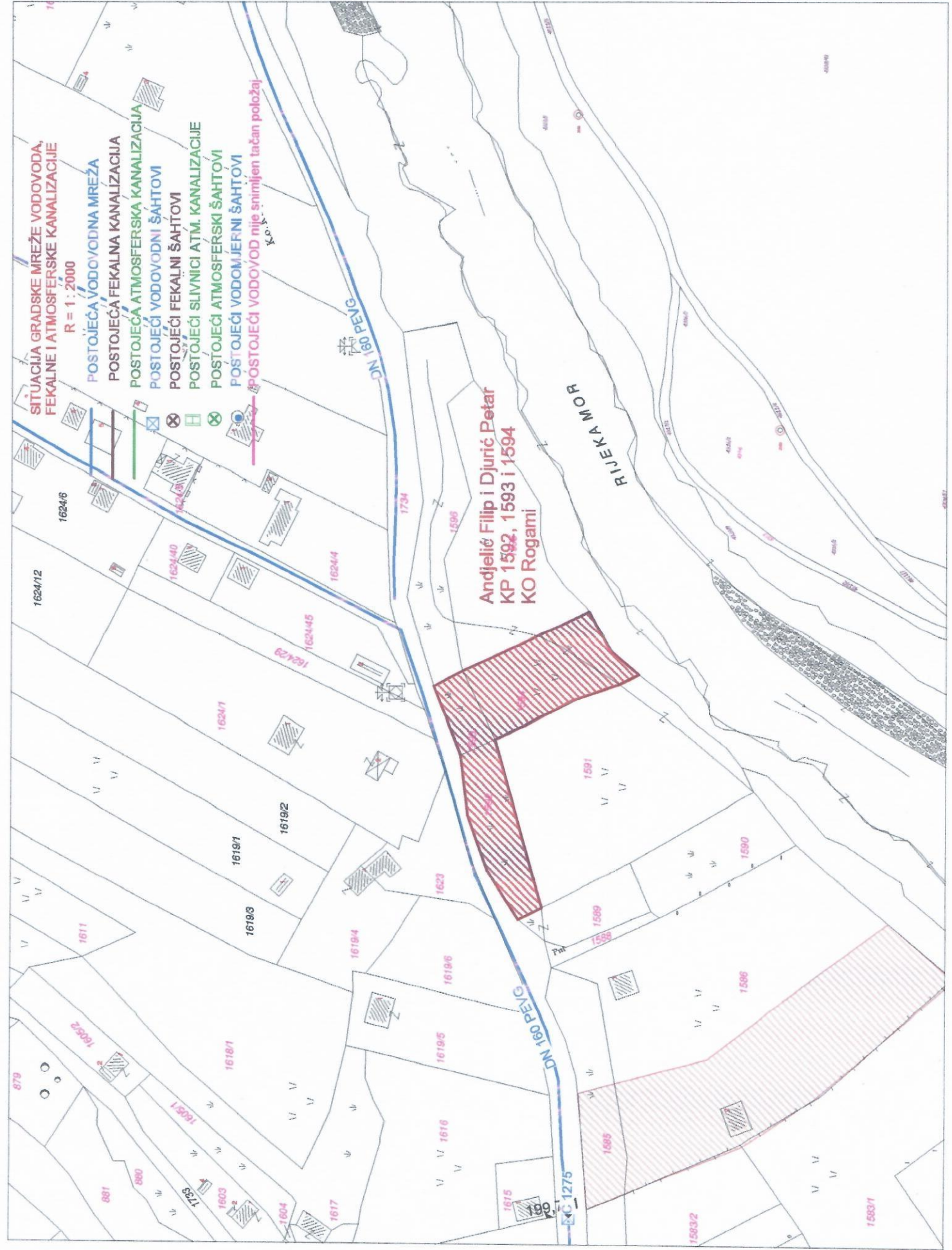
Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

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

Prilog: Situacija R = 1:2000

Podgorica,  
28.03.2022. godine

 Izvršni direktor,  
Filip Makrid, dipl.inž.građ.



**SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA, FEKALNE I ATMOSFERNE KANALIZACIJE**  
 R = 1 : 2000

**POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA**  
**POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA**  
**POSTOJEĆA ATMOSFERNA KANALIZACIJA**  
**POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI**  
**POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI**  
**POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE**  
**POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI**  
**POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI**  
**POSTOJEĆI VODOVOD NIJE SNIMIJEN TAČAN POLOŽAJ**

**Andjelije Filip i Djuric Petar**  
**KP 1592, 1593 i 1594**  
**KO Rogarni**

DN 160 PENJ  
 RJEKAMOR

DN 160 PENJ  
 EC 1275

Parcel numbers: 162412, 16246, 162440, 162444, 162445, 162429, 16241, 16192, 16191, 16193, 1611, 16194, 16196, 16195, 16196, 1616, 1615, 1617, 1604, 1603, 1602, 881, 880, 879, 1591, 1599, 1598, 1590, 1586, 15832, 15831.



CRNA GORA



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-13284/2022

Datum: 22.03.2022.

KO: ROGAMI

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 Agencija za izgradnju i razvoj Pg 101-917/22-3800, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 188 - 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
1593			10 039		BALIŠEVAC	Pašnjak 5. klase		446	0.36
1594			10 039		BALIŠEVAC	Livada 6. klase		2003	6.01
								2449	6.37

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	RADONJIĆ SAVO MILADIN	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).

Ovlašćeno lice:  
  
Slavića Bobičić, dipl. prav

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1593/0		101-2-919-1865/1-2022	14.02.2022 09:22	NOTAR ĐURASOVIĆ MAJA	O KUPOPRODAJI KO ROGAMI LN 188 PARC 1593 1594
1594/0		101-2-919-1865/1-2022	14.02.2022 09:22	NOTAR ĐURASOVIĆ MAJA	O KUPOPRODAJI KO ROGAMI LN 188 PARC 1593 1594



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-13283/2022

Datum: 22.03.2022.

KO: ROGAMI

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 Agencija za izgrad i razvoj Pg 101-917/22-3800, , za potrebe izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 37 - 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
1592			10 039		BALIŠEVAC	Pašnjak 5. klase NASLJEDE		1197	0.96
								1197	0.96

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
██████████	DJURIĆ LJUBOMIR PETAR ██████████	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).

Ovlašćeno lice:  
  
Slavica Bobičić, dipl. prav





CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/22-3800

Datum: 25.03.2022.



Katastarska opština: ROGAMI

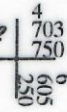
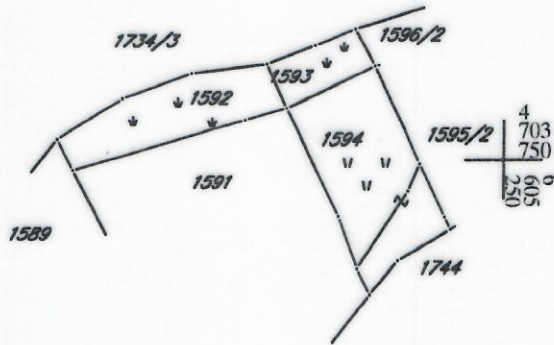
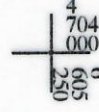
Broj lista nepokretnosti: 188

Broj plana: 10

Parcele: 1592, 1593, 1594

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/22-3800

Datum: 30.03.2022.



Katastarska opština: ROGAMI

Broj lista nepokretnosti: 37.188

Broj plana: 10

Parcela: 1593

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

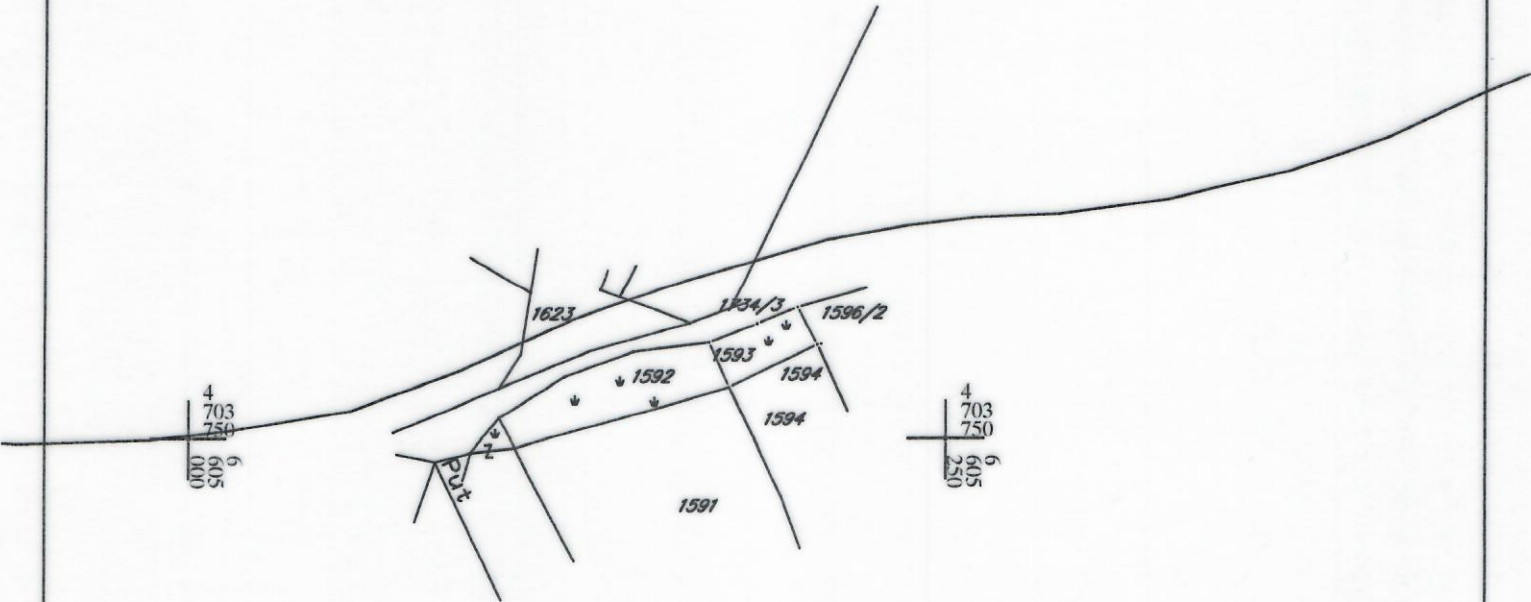


4  
704  
000  
509  
9

4  
704  
000  
605  
250  
6

4  
703  
750  
000  
605  
9

4  
703  
750  
605  
250  
6



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: