


a/a

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

broj: 08-332/24-543  
 Podgorica, 14.05.2024. godine



**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada**, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23 i 012/24), Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 6/2014), na zahtjev "LA COLLINA" d.o.o. iz Podgorice, **izdaje**

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**  
 za izradu tehničke dokumentacije

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI 214/2 KO VELJE BRDO**  
**(UTU ZA INDUSTRIJSKE, PROIZVODNE I SKLADIŠNE OBJEKTE NA POVRŠINAMA NASELJA)**

<b>1</b>	<b>PODNOŠILAC ZAHTEJVA</b>	<b>LA COLLINA d.o.o.</b>
----------	----------------------------	--------------------------

<b>2</b>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u list nepokretnosti broj 221, konstatovano je sljedeće:          Površina katastarske parcele broj 214/2 KO Velje Brdo, iznosi 1.611,00m<sup>2</sup>;          Naziv nosioca prava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LA COLLINA DOO - svojina 1/1.</li> </ul> <p>Podaci o teretima i ograničenjima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sadržani u Listu nepokretnosti broj 221, dostavljenom od strane Uprave za nekretnine.</li> </ul> <p>List nepokretnosti broj 221 i kopija plana izdati od strane Uprave za nekretnine, su sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.</p>
----------	--

<b>3</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>
3.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Planirana namjena većeg dijela katastarske parcele je:</p> <p><b>POVRŠINE NASELJA</b>          Površine naselja, kao opšta kategorija namjene površina, obuhvataju građevinsko zemljište (izgrađene i neizgrađene površine namijenjene za stanovanje, rad i odmor, javne objekte, infrastrukturu i površine posebne namjene, zelene površine) i negrađevinsko zemljište (površine koje nijesu opredijeljene za izgradnju).          Industrijska namjena ujedno podrazumjeva adekvatne skladišne kapacitete na samoj parceli čime se namjena "industrija" može tretirati i kao namjena "industrija i skladišta".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Djelatnosti koje mogu biti potencijalni zagađivači nijesu dozvoljene.</li> </ul> <p>Mali dio predmetne katastarske parcele, nalazi se na površini "DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE".</p>
3.2.	<b>Pravila parcelacije</b>

	<p>Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju. Površina parcele je minimalno 600m<sup>2</sup> a odnos strana je ad 1:1 do 1:2.</p> <p>Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20m.</p> <p>Urbanističke parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju.</p>
3.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <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> <li>▪ Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.</li> <li>▪ Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma ili 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>▪ Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sledeće uslove: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;</li> <li>▪ da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;</li> <li>▪ da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.</li> </ul> </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 52/90).</p> <p>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 ili 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>Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost</li> </ul>
--	---

	<p>srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</li> <li>▪ Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmicke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmoloskim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</li> <li>▪ Za veće objekte i objekte većih raspona preporučuju se ramovske armirano - betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.</li> <li>▪ Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.</li> <li>▪ Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.</li> <li>▪ Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstva osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.</li> <li>▪ Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.</li> </ul> <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 izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.</li> </ul> <p><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><b>Za objekte u okviru zone zaštite III</b>  Shodno odredbama Odluke o proglašenju Parka prirode „Rijeka Zeta“ ("Službeni list Crne Gore", br. 069/19), u zoni zaštite III, kojoj pripada lokacija planiranog objekta, mogu se realizovati aktivnosti koje ne narušavaju osnovne prirodne vrijednosti zaštićenog područja. U skladu sa prirodom planiranog objekta, prihvatljivost realizacije sa aspekta uticaja na životnu sredinu potrebno je sagledati i u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Crne Gore", br. 075/18).</p>
<p>5</p>	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p><b>OZELENJAVANJE</b>  Kompoziciju uređenja terena i dekorativnog zelenila stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;</li> <li>▪ Predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;</li> <li>▪ Razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde;</li> <li>▪ Kao zasjenu poželjno je koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama.</li> <li>▪ Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.</li> </ul>
<p>6</p>	<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>

<b>7</b>	<b>USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU</b>	
<b>7.1.</b>	<b>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 elektroenergetsku mrežu odrediće, nakon izrade projektne dokumentacije, stručne službe CEDIS-a.</p>	
<b>7.2.</b>	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima i Tehničkim uslovima priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju izdatim od strane "Vodovod i kanalizacija" doo Podgorica.	
<b>7.3.</b>	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	<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 4.5m.</li> <li>▪ Na urbanističku parcelu se mora obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.</li> </ul>	
<b>7.4.</b>	<b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa;">http://www.ekip.me/regulativa.</a>;</li> <li>▪ Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <a href="http://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>8</b>	<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.	
<b>9</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA/RUŠENJE POSTOJEĆEG</b>	
	<p>U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluci, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim uslovima.</p> <p>Ukoliko se u okviru urbanističke parcele ove namjene planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog rješenja za cijelu lokaciju.</p>	

	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
	Oznaka parcele	katastarska parcela 214/21 KO Velje Brdo
	Površina parcele	Površina katastarske parcele: 1.611,00m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,50
	Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maksimalna BRGP ne smije biti veća od 2500m<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> <li>▪ Administrativni dio objekta može zauzeti maksimalno 30% od ukupne površine objekta.</li> </ul>
10	Maksimalna spratnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maksimalna planirana spratnost je S+VP+1 u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta, može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Visinska regulacija i tip objekta</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za poslovne etaže je 4.5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.</li> <li>▪ Za visoko prizemlje namijenjeno skladištima i servisima aka je to uslovljeno tehnološkim procesima svijetla visina može biti do 12m.</li> <li>▪ Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.</li> <li>▪ Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli.</li> </ul>	
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
	<p>Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele na kojoj se gradi objekat;  Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:  Poslovanje ..... 30PM (10-40PM) na 1000m<sup>2</sup> BRGP  Proizvodnja..... 20PM (6-25PM) na 1000m<sup>2</sup> BRGP</p> <p><b>GARAŽIRANJE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Najmanje 5% parking mjesta mora biti obezbijeđeno licima smanjene pokretljivosti.</li> <li>▪ Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.</li> <li>▪ Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.</li> <li>▪ Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.</li> <li>▪ Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).</li> </ul>	
11		

12	<b>Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata</b>
	<b>USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA</b>  U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine</li> <li>▪ Za spoljnu obradu objekta - fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.</li> <li>▪ Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.</li> <li>▪ Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.</li> <li>▪ Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.</li> <li>▪ Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.</li> <li>▪ Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprohodni sa svim potrebnim slojevima izolacije.</li> <li>▪ Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.</li> </ul>
	<b>Ograđivanje parcele</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m.</li> <li>▪ Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.</li> </ul>
<b>Uređenje parcele</b>	
Urbanističku parcelu treba nivelisati u skladu sa niveletom pristupne saobraćajnice i susjednih parcela na način da se vode prirodnim padom odvedu od objekta i ne ugroze njegovo korišćenje. U okviru parcele izvršiti jasnu podjelu kolskog i pješačkog saobraćaja i organizacijom prostora omogućiti njihovo samostalno funkcionisanje.	
<b>USLOVI ZA PRILAGOĐAVANJE OBJEKTA ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI</b>	
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbjediti pristup svakom objektu na način da ga mogu koristiti lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</li> <li>▪ Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1 :20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</li> <li>▪ Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa vazećim propisima o kretanju invalidnih lica.</li> </ul>	

13	<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p>
	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće.</li> <li>▪ Primjeniti 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.</li> <li>▪ Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.</li> <li>▪ Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.</li> </ul> <p>Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korištenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.</li> <li>▪ Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>Instalacije za iskorišćavanje 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>
14	<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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).</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. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).</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) iz Registra planskih dokumenata formiranog u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i</i></p>

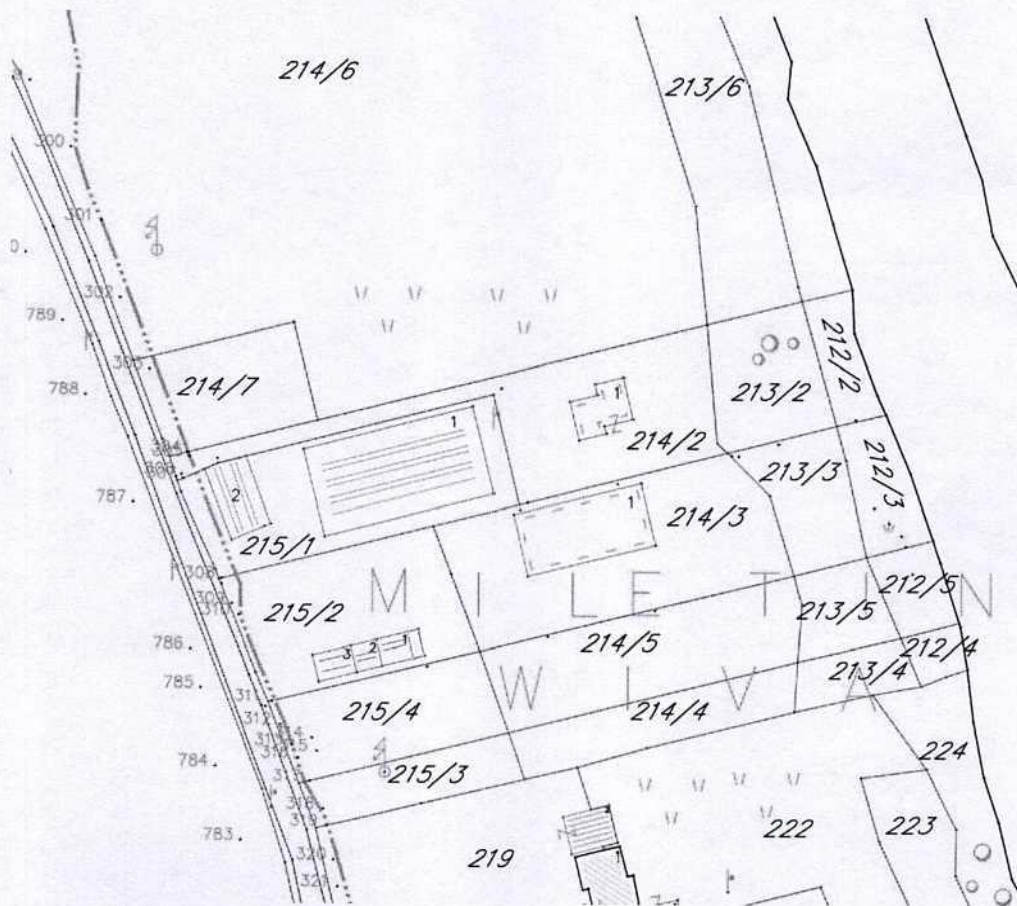
	izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017., 044/18 od 06.07.2018., 063/18 od 28.09.2018., 011/19 od 19.02.2019., 082/20 od 06.08.2020., 086/22 od 03.08.2022., 004/23 od 13.01.2023.).
<b>15</b>	<b>PRILOZI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvod iz grafičkog priloga Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica do 2025. godine;</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju;</li> <li>▪ List nepokretnosti broj 221 KO Velje Brdo;</li> </ul>

<b>OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>  <b>Dušan Savićević</b>  	<b>RUKOVODILAC SEKTORA:</b>  <b>Arh. Rakčević Zorica, dipl. ing.</b>    <b>M.P.</b>
--	---

**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi

Shodno izmjeni i dopuni Uredbe o povjerenju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list CG", br. 087/18, 028/19, 075/19, 116/20, 076/21, 141/21, 151/22, 097/23 i 012/24) a na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspeksijskom organu.

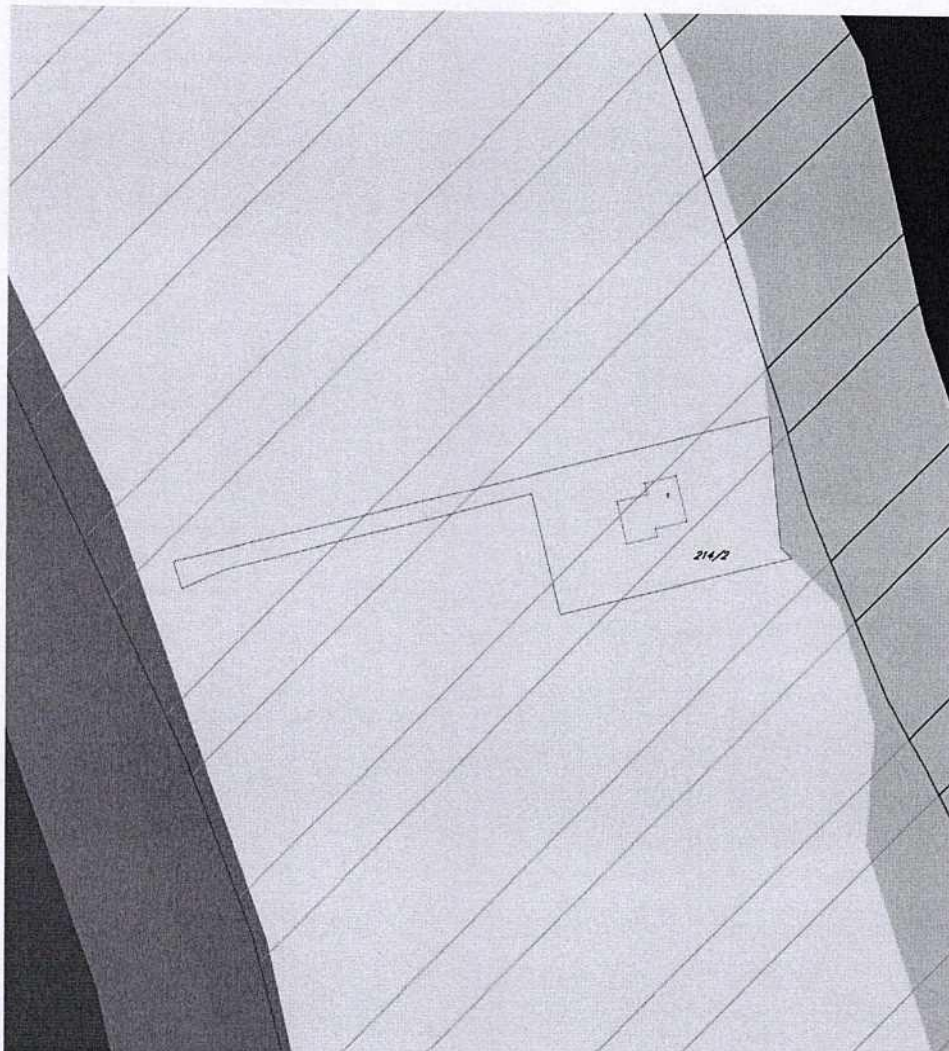
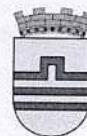






GRAFIČKI PRILOG – Prikaz katastarske parcele na digitalnoj katastarskoj podlozi

Katastarska parcela broj:  
214/2 KO Velje Brdo

br.  
priloga  
1



-  Površine naselja
-  Površine tehničke infrastrukture

*Napomena: Katastarska parcela broj 214/2 KO Velje Brdo, nalazi se u zoni zaštite III zaštićenog prirodnog dobra - Park prirode „Rijeka Zeta“.*

GRAFIČKI PRILOG:	Atlas 1 Karta 4	Plan namjena površina opšte kategorije na teritoriji Glavnog grada	br. priloga 2
Izvod iz Prostorno - urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice za katastarsku parcelu broj 214/2 KO Velje Brdo			



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
+382 20 446 339  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: 08 -332/23 – 8070/2

ZAJEDNICA OPŠTINA  
CRNE GORE  
broj: 08-1225/23  
Podgorica, 24.10.23

Podgorica, 19.10.2023. godine

ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE  
Mišela Manojlović, generalna sekretarka

PODGORICA

Poštovana,

Aktom broj 03 -1195 /23 od 17.10.2023.godine, obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za rad lokalnim samoupravama u odnosu na primjenu čl. 216 i 223 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), usled isteka roka za donošenje plana generalne regulacije Crne Gore.

Podsjećamo, s tim u vezi, da je odredbom člana 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da će se plan generalne regulacije Crne Gore donijeti u roku od 72 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, te da donošenjem plana generalne regulacije prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti u njegovom obuhvatu, osim Prostornog plana Crne Gore.

Štaviše, odredbom člana 223 stav.2 istog Zakona propisano je da će se propisi jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na Zakonom taksativno definisane objekte.

Povodom pitanja važenja planskih dokumenata, a imajući u vidu činjenicu da plan generalne regulacije Crne Gore nije donjet - upućujemo da se državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koje vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim.

U istom kontekstu je i mišljenje ovog ministarstva u odnosu na primjenu propisa jedinica lokalne samouprave kojima se uređuju lokalni objekti od opšteg interesa – što znači da se ovi propisi i dalje primjenjuju.

MINISTARKA  
Ana Novaković Djurović

Dostavljeno:

- Sekretarijatu za planiranja prostora i održivi razvoj Glavnog grada Podgorice
- Sekretarijatu za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Danilovgrad
- Sekretarijatu za uređenje prostora Opštine Tivat



DUŠAN SAVIČIĆ

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj				
Primljeno: 08.05.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni b. o. j.	Prilog	Vrijednost
08 332/24-543/8				
157656, 3200-10/24/20				

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) produžava važnost

### TEHNIČKIH USLOVA PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj broj 08-332/24-543 od 17.04.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/24-2932/1 od 19.04.2024. godine, a po zahtjevu **DOO "LA COLLINA"**, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za objekat u okviru namjene „naselja“ na katastarskoj parceli 214/2 KO Velje Brdo, u zahvatu PUP-a Podgorice, u Podgorici**, izdatih od strane ovog Društva pod brojem 113UPI-041/21-10524 od 09.12.2021. godine na ime DOO "LA COLLINA.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Podgorica,  
30.04.2024. godine

Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl. ecc.





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-18970/2024

Datum: 12.04.2024.

KO: VELJE BRDO

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 101-917/24-1465, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 221 - 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
214	2		004 016	27/03/2019	MILETINA NJIVA	Livada 4. klase KUPOVINA		1496	7.03
214	2	1	004 016	27/03/2019	MILETINA NJIVA	Objekat u izgradnji KUPOVINA		115	0.00
								1611	7.03

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	LA COLLINA DOO VLADA ČETKOVIĆA 34 Podgorica	Svojina	1/1

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
214	2	1	Objekat u izgradnji	0	P 115	Svojina LA COLLINA DOO

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
214	2			1	Livada 4. klase	31/08/2020 13:48	ZABILJEŽBA SAGLASNOSTI ZA IZVOĐENJE RADOVA TS 35/10 KV VELJE BRDO I IZDAVANJA SAGLASNOSTI ZA GRAĐEVINSKU I UPOTREBNU DOZVOLU INVESTITORU DOO CEDISU OV. BR. 4223/2020 DATA OD STRANE LA COLLINA DOO
214	2	1		1	Objekat u izgradnji	31/08/2020 13:48	ZABILJEŽBA SAGLASNOSTI ZA IZVOĐENJE RADOVA TS 35/10 KV VELJE BRDO I IZDAVANJA SAGLASNOSTI ZA GRAĐEVINSKU I UPOTREBNU DOZVOLU INVESTITORU DOO CEDISU OV. BR. 4223/2020 DATA OD STRANE LA COLLINA DOO

Datum i vrijeme: 12.04.2024. 08:53:53

1 / 2

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 državnem 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:   
