

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/24- 532
Podgorica, 03.04.2024. godine

DUP „Zagorič 2“-izmjene i dopune
Urbanistička zona "A", Blok 5
Urbanistička parcela UP 13

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.012/24 od 15.02.2024.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, po zahtjevu **RAKOČEVIĆ NEBOJŠE** iz Mojkovca, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

URBANISTIČKA PARCELA:

Detaljni urbanistički plan: **Detaljni urbanistički plan »Zagorič 2«-izmjene i dopune u Podgorici** (usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/11 - 1320 od 01.12.2011. godine).

Zona A, Blok 5

Urbanistička parcela: **UP 13**

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim priložima plana na urbanističkoj parceli UP13, kao i u listu nepokretnosti na katastarskoj parceli broj 1919/1 KO:Podgorica II, nema izgrađenih objekata.

Prema listu nepokretnosti 4918-prepis, katastarska parcela broj 1919/1 KO:Podgorica II, uknjižena je sa pravom korišćenja Canović Šučeri, voćnjak 2.klase, površine 303m², bez tereta i ograničenja.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

Potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na zemljištu, prema dostavljenom listu nepokretnosti.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela broj **A5-UP 13** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" koji čine sastavni dio ovih uslova i površine je 301,82m².

Građevinska linija definisana je numerički na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija".

Građevinska linija definisana je položajem postojećeg objekta, u slučaju totalne rekonstrukcije odnosno dogradnje građevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele).

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena objekta je stanovanje male gustine.

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Maksimalna visina postojećih objekata koji se dograđuju može biti 1.5 puta veća od dužine kraćeg fasadnog zida.

Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Veličina urbanističke parcele odnosno lokacije za izgradnju objekta je, po pravilu, u rasponu od 300 do 700 m², osim za manji broj parcela koje odstupaju od navedene površine.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Za urbanističke parcele za stanovanje malih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je **1,00**.

Vertikalni gabariti objekata se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju, u skladu sa kapacitetom lokacije. Maksimalna planirana spratnost objekata je Po+P+2+Pk, odnosno Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu.

Horizontalni gabariti objekata se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele.

Za urbanističke parcele stanovanja malih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je **0,40**.

Dozvoljene bruto građevinske površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, određuju se kao maksimalni parametri izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.

Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Udaljenost objekata od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.

Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina u okviru urbanističkih parcela dati su u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.

U stambenim objektima dozvoljena je organizacija poslovnih prostora (prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljstvo, zdravstvo i sport i ostale društvene djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja).

Na urbanističkim parcelama, naročito uz Ulicu Nikole Tesle mogu se graditi objekti za obavljanje poslovne djelatnosti i to: prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, objekti za poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja.

Pravila za izgradnju objekata

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupati, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zdatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

Do planiranih maksimalnih indeksa zauzetosti i izgrađenosti i planirane maksimalne spratnosti objekta mogu se dograđivati jedan, dva ili više objekata na parceli ako njihova međusobna udaljenost iznosi najmanje polovinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu visine objekta, ako objekti na toj strani ne sadrže sobne otvore. Izuzetno, objekti mogu biti i na manjoj udaljenosti ili spojeni, uz saglasnost vlasnika objekata.

Maksimalne visina objekta koji se dograđuje može biti najviše 1,5 puta veća od dužine kraćeg fasadnog zida.

Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena.

Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta.

Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova.

Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².

Oblikovanje prostora i materijalizacija

U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Posebnu pažnju obratiti na dizajn svjetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu.

Zelenilo individualnog stanovanja

Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta:

- Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta.
- Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen.
- Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.
- Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine.

Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi, jer doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštem utisku.

UREDENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

Faze realizacije:

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG broj 28/93,27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$ ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naide na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa

invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferencionalnoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl. list RCG br. 42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

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

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbijediti u okviru objekta ili parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbijediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 m² bruto površine poslovnog prostora.

8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl. list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-2020.g.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl.list CG-opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

12. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

13. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je

fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me /LAMP/PlanningDocument i www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me.

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekta(Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.


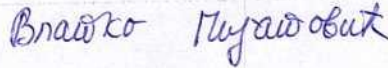

Sadržaj Idejnog rješenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

Idejni odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije(Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (sl.list CG broj 64/17,44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih,konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

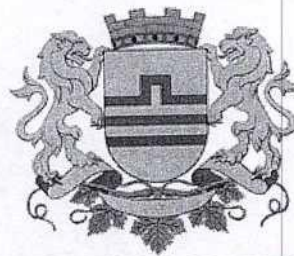
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P.	<p>Potpis ovlašćenog službenog lica</p> 
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> -Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<p>Tehnički uslovi priključenja broj od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, broj UPI02-041/24-2488/2 od 09.04.2024.god.</p> <p>List nepokretnosti i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1919/1 KO: Podgorica II</p> <p>Uplatnica za naknadu od 50€ od 29.03.2024.god.</p>

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

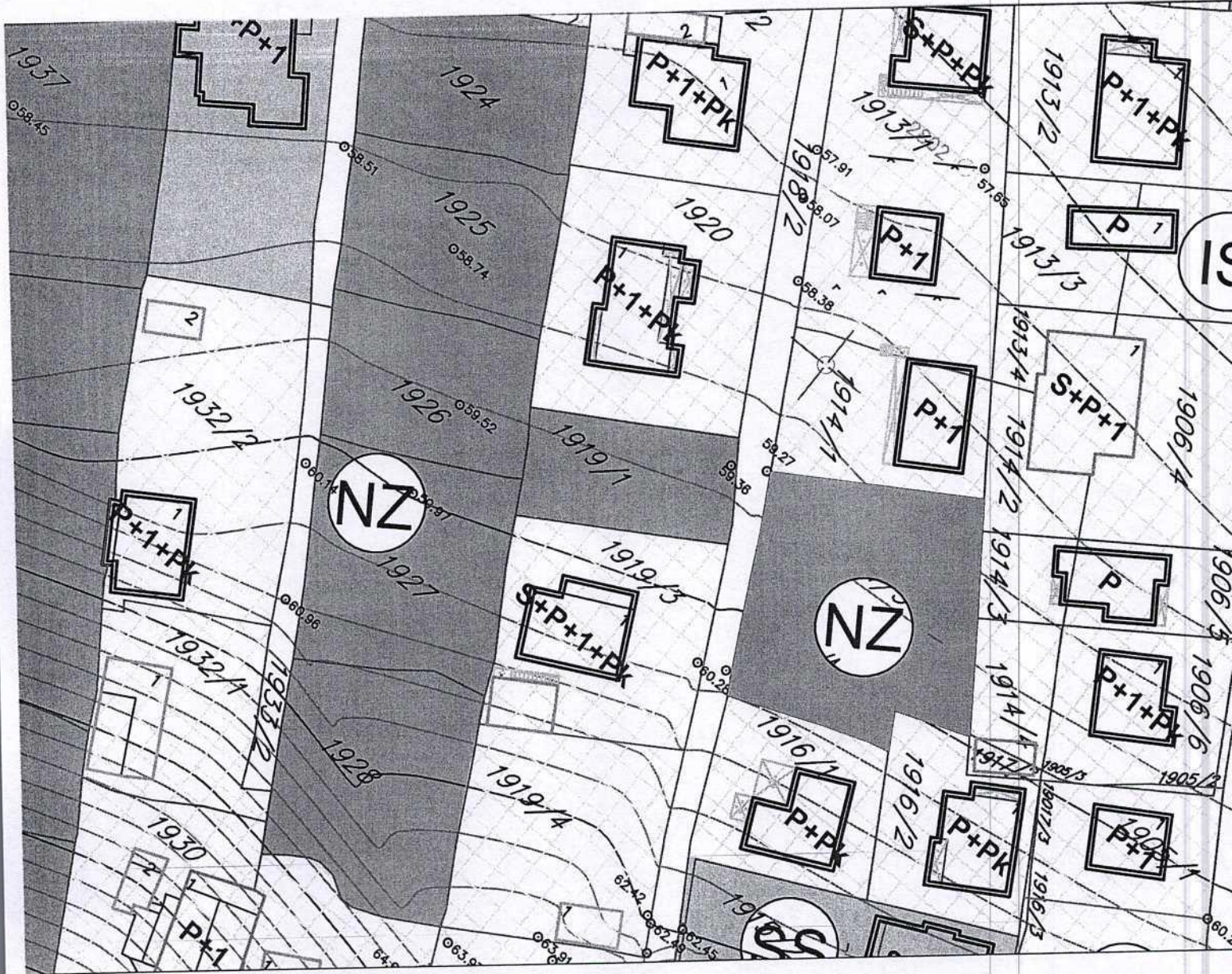
Broj: 08-332/24-532
Podgorica, 19.04.2024.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

01



NZ

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

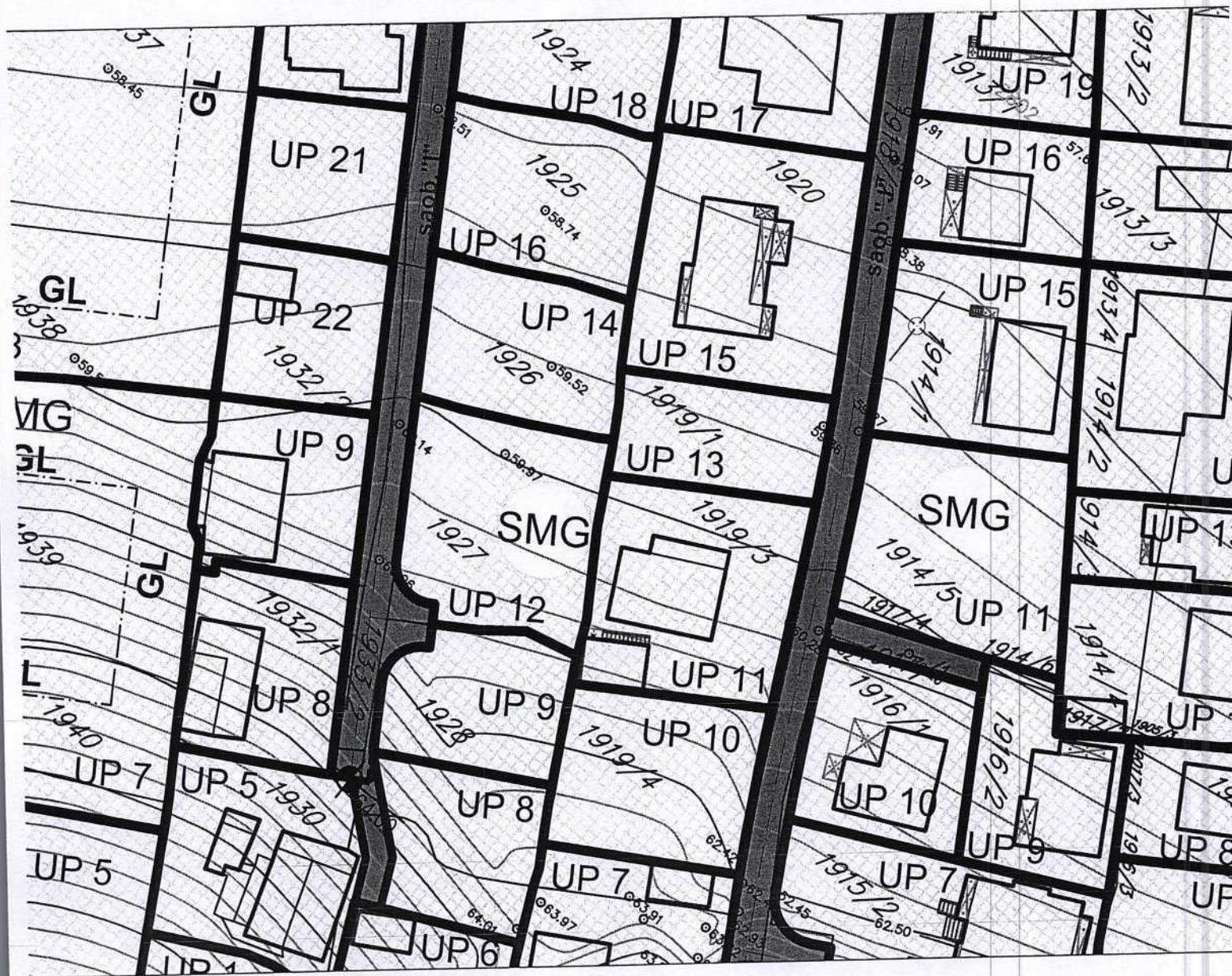
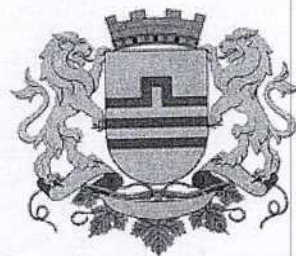
GRAFIČKI PRILOG – Stanje fizičkih struktura i namjene površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13, zona A, blok 5

02

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

Broj: 08-332/24-532
Podgorica, 19.04.2024.godine



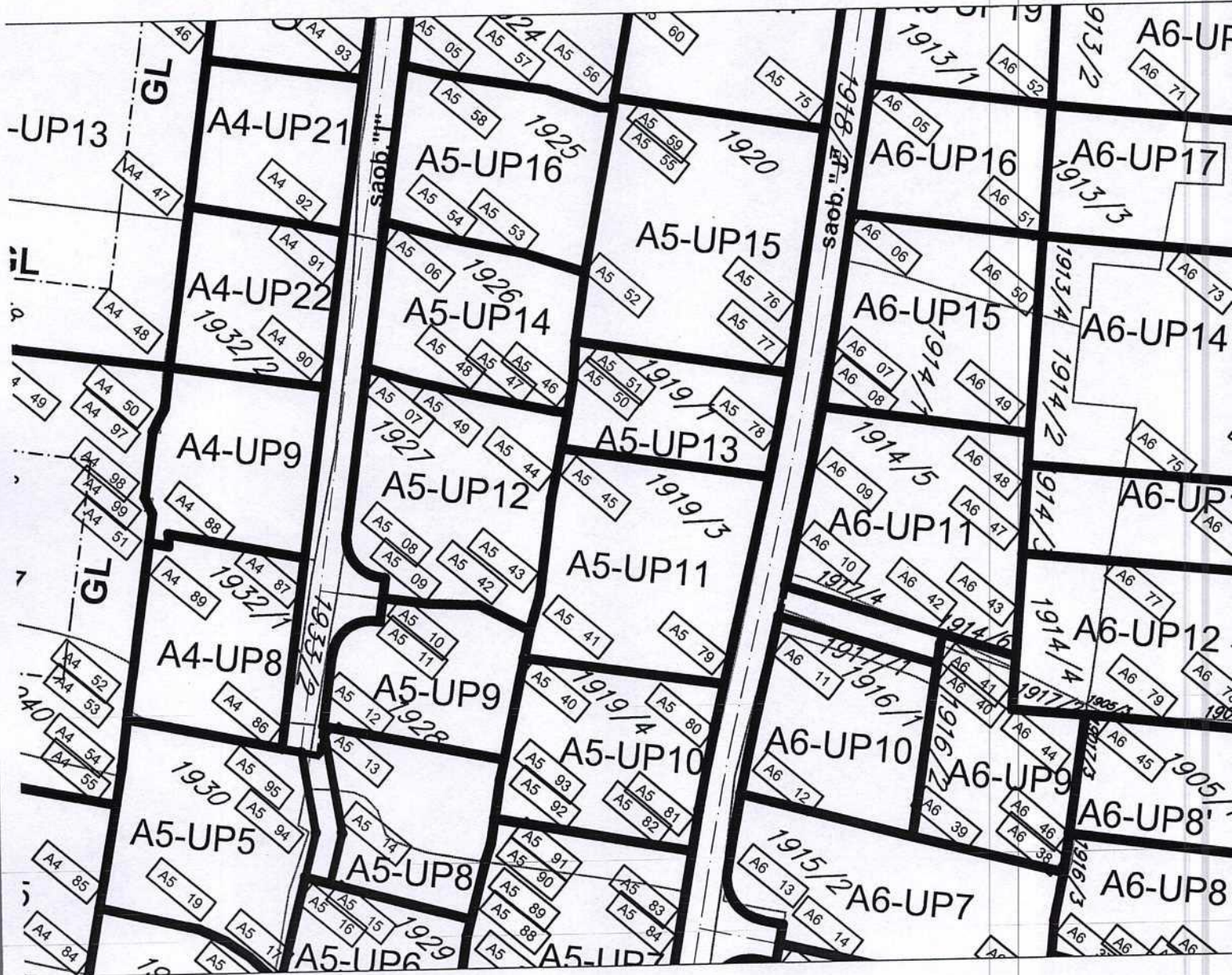
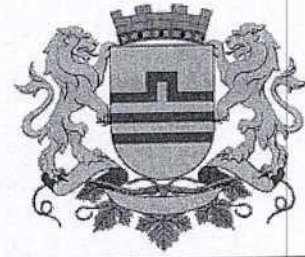
SMG

POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina objekata

Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

03

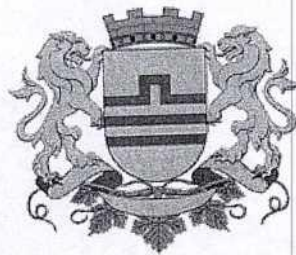


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije
Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

BLOK 5			41	6605292.830	4701845.860
BROJ TAČKE	X	Y	42	6605286.470	4701844.440
01	6605210.244	4701939.711	43	6605291.120	4701849.830
02	6605210.914	4701934.825	44	6605285.350	4701859.020
03	6605218.144	4701923.286	45	6605282.620	4701864.150
04	6605229.483	4701905.192	46	6605280.660	4701867.820
05	6605241.090	4701886.670	47	6605279.190	4701866.860
06	6605250.665	4701871.389	48	6605272.190	4701863.230
07	6605259.496	4701857.296	49	6605264.430	4701859.380
08	6605269.534	4701841.278	50	6605278.500	4701871.510
09	6605276.172	4701840.101	51	6605276.250	4701874.710
10	6605277.399	4701838.143	52	6605272.150	4701881.410
11	6605278.825	4701835.868	53	6605265.280	4701878.630
12	6605276.970	4701829.411	54	6605257.680	4701874.620
13	6605281.307	4701822.491	55	6605262.960	4701898.130
14	6605290.616	4701814.490	56	6605261.560	4701897.050
15	6605293.203	4701809.099	57	6605255.770	4701894.840
16	6605290.471	4701807.856	58	6605245.520	4701888.820
17	6605295.934	4701796.441	59	6605262.300	4701899.030
18	6605287.740	4701796.320	60	6605257.370	4701907.920
19	6605284.490	4701795.410	61	6605250.849	4701917.988
20	6605297.515	4701793.138	62	6605247.630	4701922.520
21	6605306.069	4701775.263	63	6605238.134	4701938.739
22	6605306.940	4701773.442	64	6605231.271	4701950.459
23	6605309.549	4701774.578	65	6605224.082	4701946.850
24	6605314.489	4701776.729	66	6605212.745	4701941.290
25	6605319.854	4701779.064	67	6605233.384	4701951.883
26	6605327.773	4701782.511	68	6605239.950	4701956.608
27	6605330.151	4701783.547	69	6605246.398	4701962.545
28	6605347.305	4701791.014	70	6605253.705	4701961.940
29	6605340.097	4701812.876	71	6605269.479	4701935.396
30	6605337.327	4701813.900	72	6605266.800	4701933.490
31	6605323.457	4701808.578	73	6605264.510	4701932.020
32	6605313.133	4701805.519	74	6605254.488	4701926.380
33	6605313.380	4701802.870	75	6605283.618	4701911.605
34	6605308.470	4701799.320	76	6605295.371	4701891.827
35	6605308.920	4701798.750	77	6605297.870	4701887.524
36	6605310.880	4701794.730	78	6605303.590	4701876.844
37	6605311.200	4701793.710	79	6605314.348	4701855.279
38	6605313.610	4701790.500	80	6605316.640	4701850.683
39	6605315.890	4701786.310	81	6605321.053	4701842.239
40	6605294.350	4701843.000	82	6605323.317	4701838.187
			83	6605325.781	4701833.968
			84	6605330.211	4701826.268

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

Broj: 08-332/24-532
Podgorica, 19.04.2024.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

05

KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA
REGULACIONE LINIJE U BLOKU 5

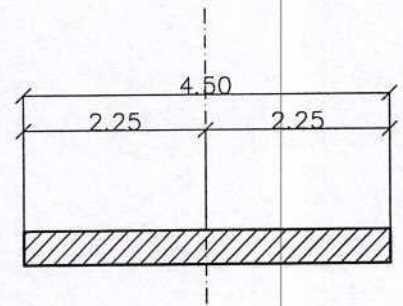
BROJ TAČKE	X	Y
01	6605347.934	4701789.106
02	6605337.327	4701813.900
03	6605325.781	4701833.968
04	6605316.640	4701850.683
05	6605304.097	4701875.832
06	6605295.371	4701891.827
07	6605253.705	4701961.940
08	6605246.413	4701962.562
09	6605239.950	4701956.608
10	6605233.384	4701951.883
11	6605224.082	4701946.850
12	6605212.745	4701941.290
13	6605210.244	4701939.711
14	6605210.914	4701934.825
15	6605269.534	4701841.278
16	6605276.172	4701840.101
17	6605278.825	4701835.868
18	6605276.970	4701829.411
19	6605283.090	4701819.640

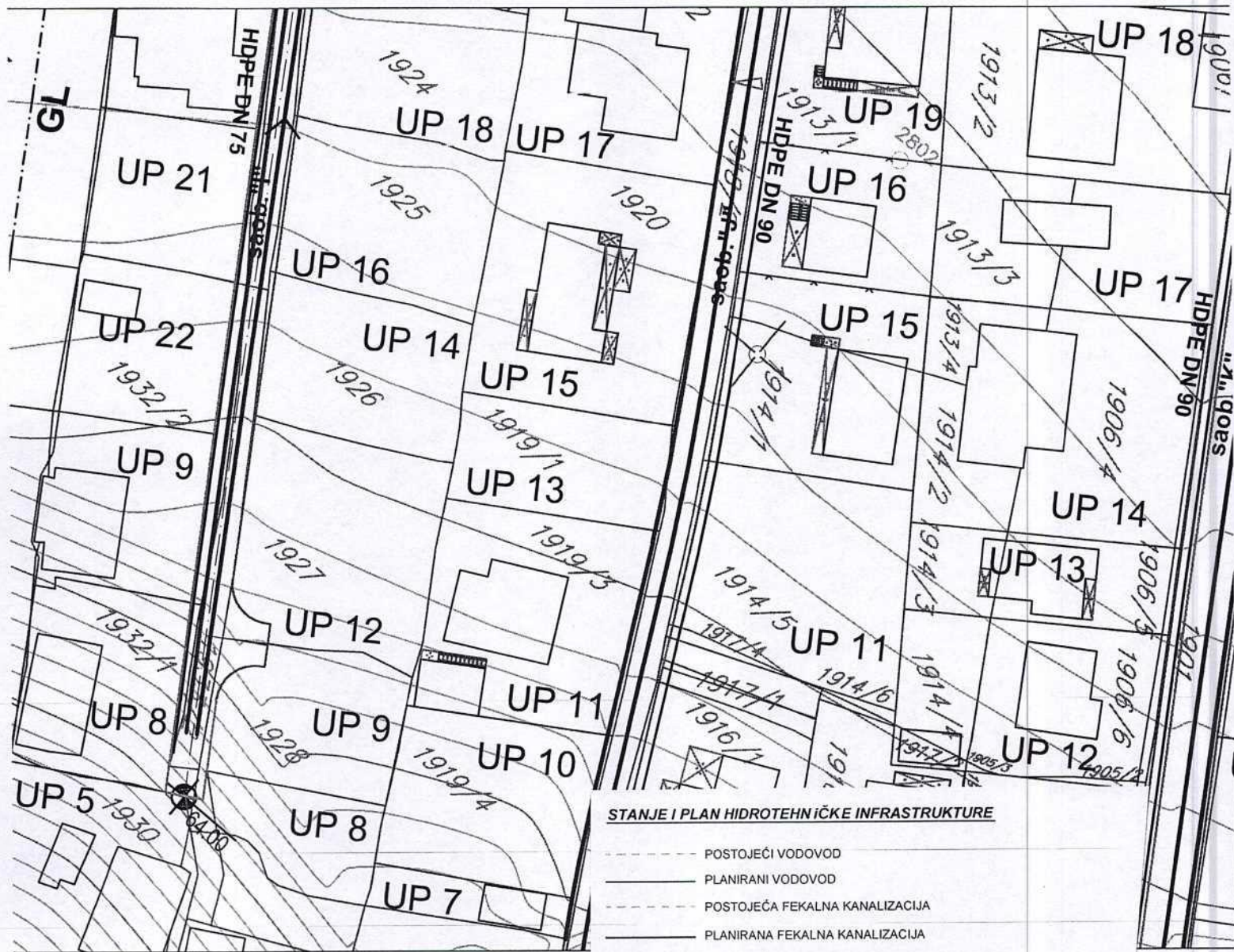


GRAFIČKI PRILOG –Plan nivelacije i regulacije saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

J, I, E, U, W,
TD, Y, X



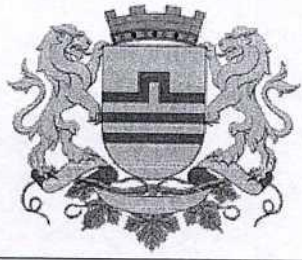


STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

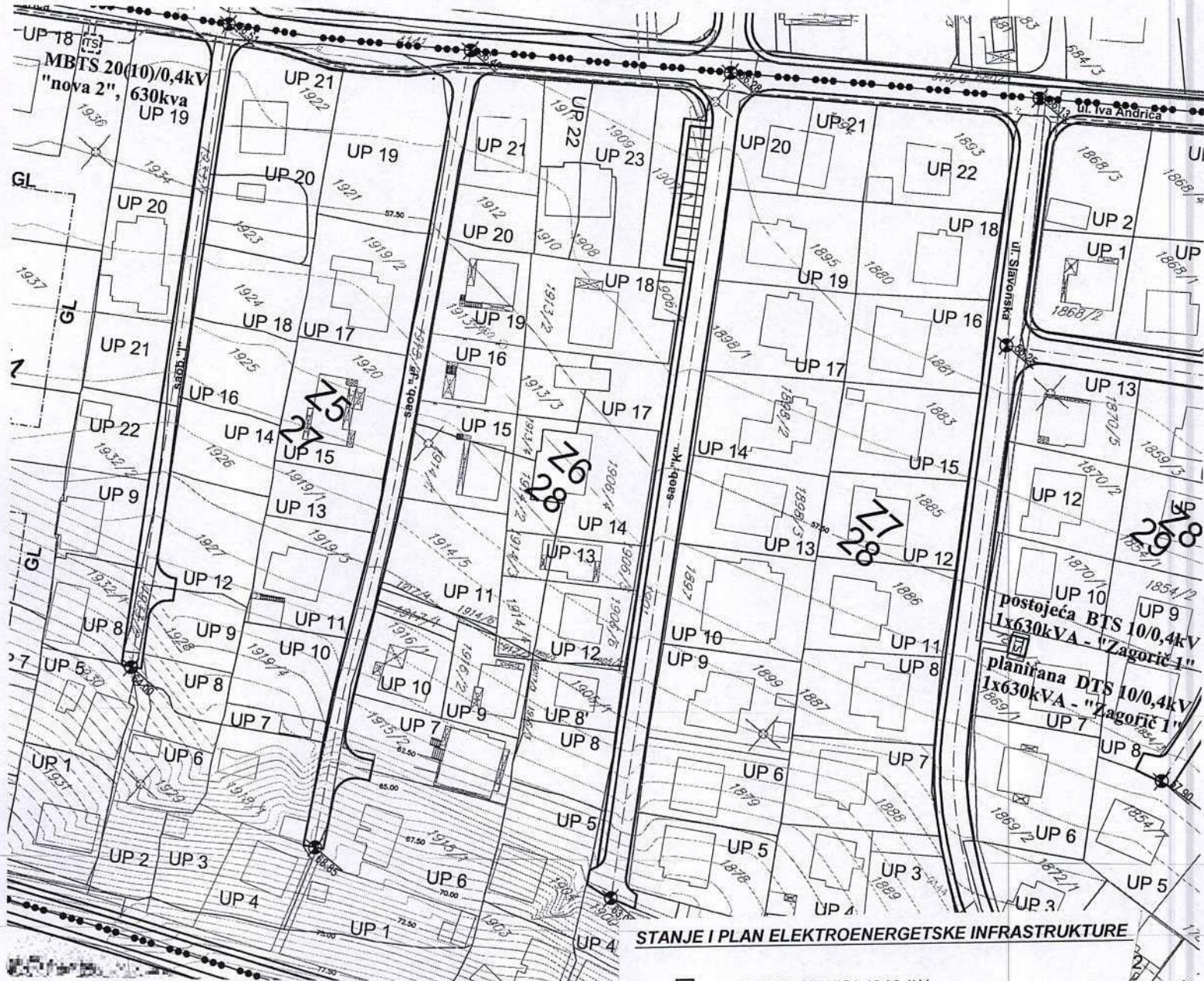
- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ODVODNJAVANJE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUMPAVANJEM
- PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
- PH* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5



Broj: 08-332/24-532
 Podgorica, 19.04.2024.godine

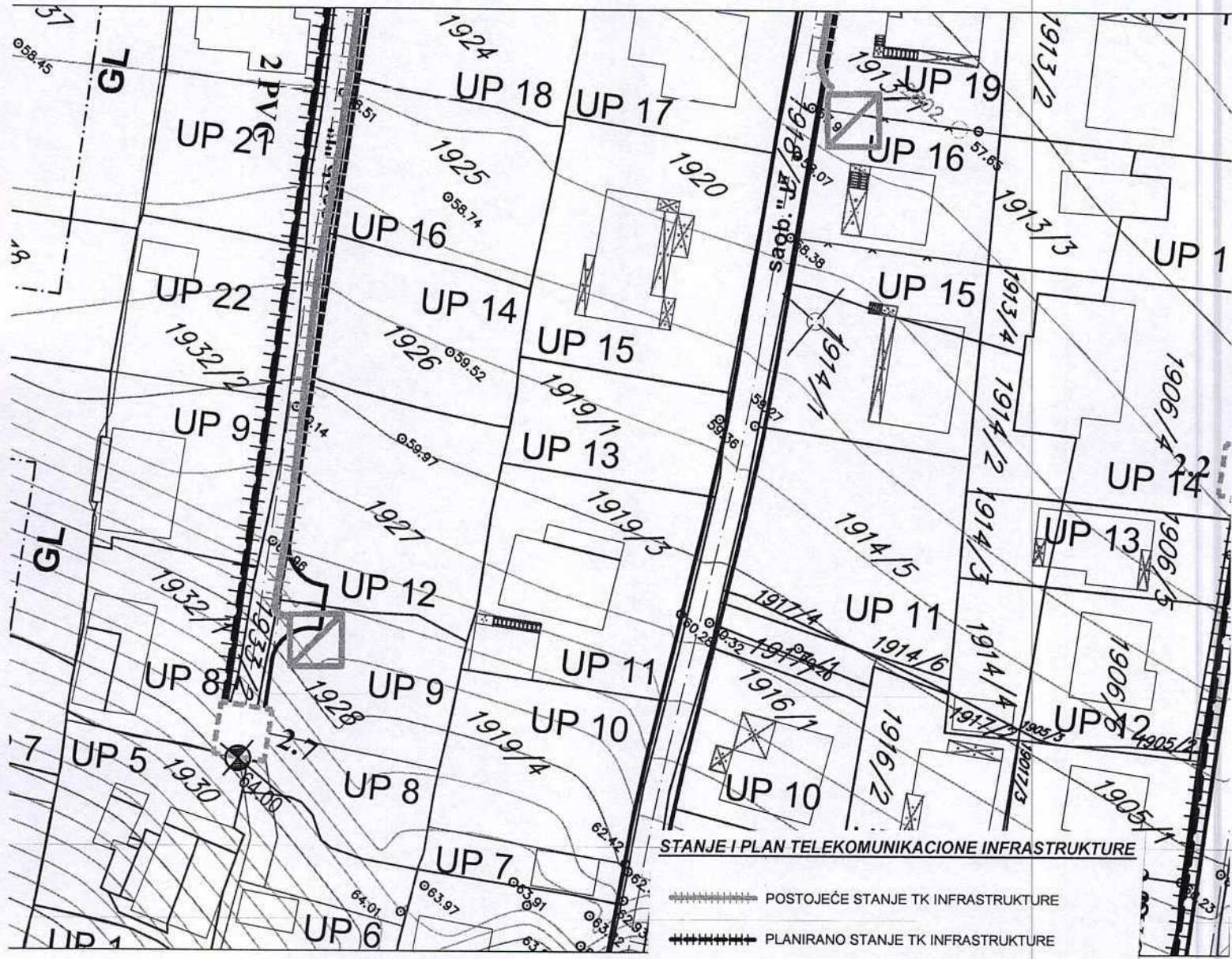


STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

-  TRAFOSTANICA 10 / 0.4kV
-  TRAFOSTANICA PLANIRANA 2(10) / 0.4kV
-  ELEKTROVOD 10kV
-  ELEKTROVOD 20(10)kV PLANIRANI

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

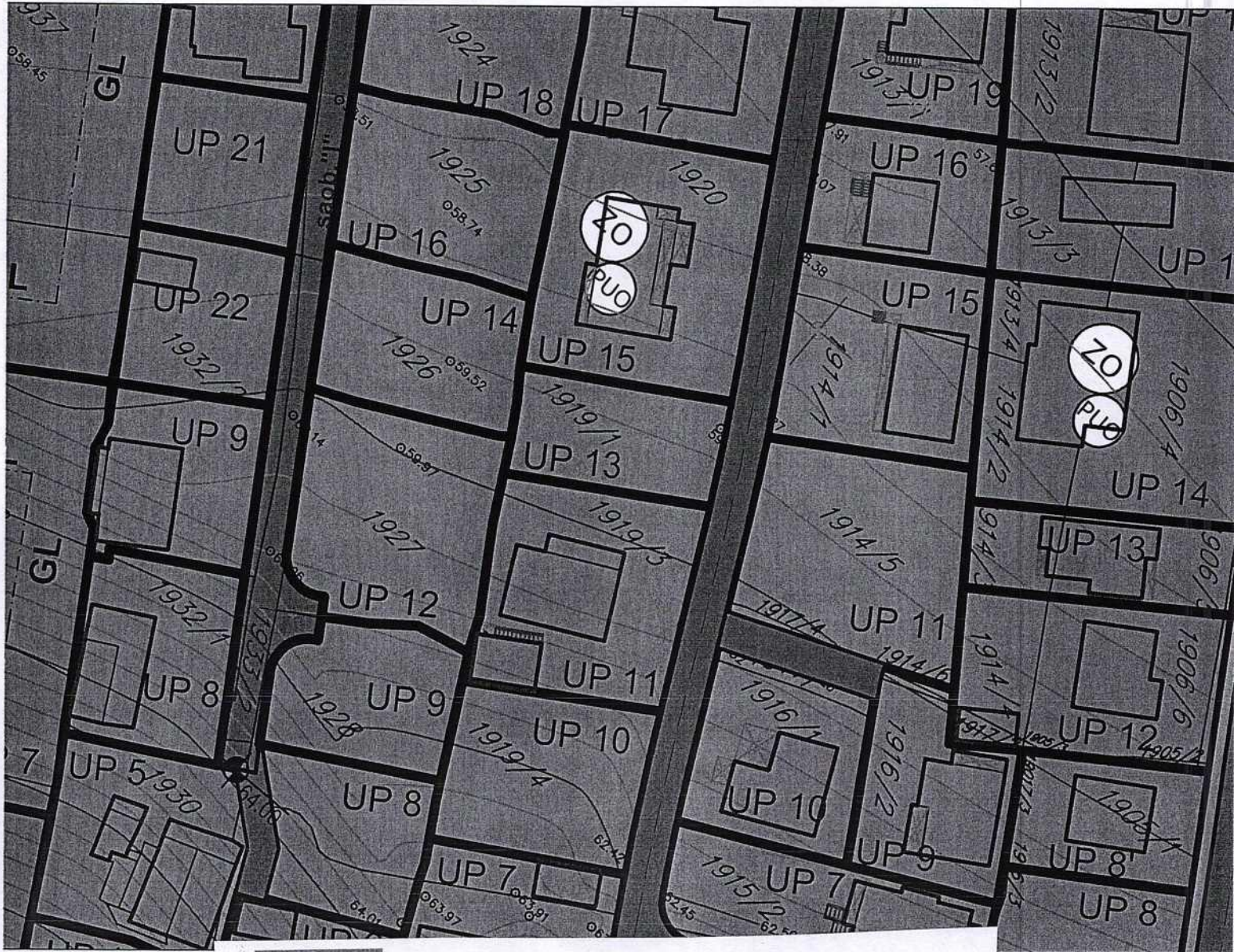
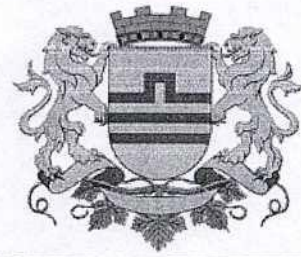


STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

- POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE
- PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE
- POSTOJEĆE TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO
- POSTOJEĆI TK IZVOD

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5



PUO

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZO

ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina

Izvod iz DUP-a „ Zagorič 2“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 13,zona A,blok 5

11

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-1410
Datum: 15.04.2024.



Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 4918
Broj plana: 19
Parcela: 1919/1

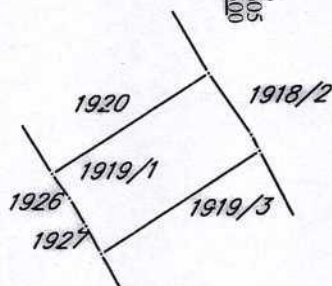
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
701
900
6
605
200

4
701
900
6
605
300



4
701
800
6
605
200

4
701
800
6
605
300





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-18701/2024

Datum: 11.04.2024

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBANIZAM 101-917/24-1410, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4918 - 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 ²	Prihod	
1919	1		18 29		POD GORICOM	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		303	4.97	
								303	4.97	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	CANOVIĆ JUSUF ŠUČERI		Korišćenje	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).

