	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>broj: 08-332/24-1223 Podgorica, 19.07.2024. godine</p>	<p>Ul. Vuka Karadžića br.41 81000 Podgorica, Crna Gora Telefon: 020/ 625-637, 625-647 Faks: 020/ 625-680 e-mail: <a href="mailto:sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me">sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me</a></p>
---	--	---

**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. i 086/22 od 03.08.2022., 004/23 od 13.01.2023.), 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), Urbanističkog projekta „Stara Varoš” – Izmjene i dopune u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 23/12), na zahtjev **Pejović Nebojše** iz Podgorice, **izdaje**

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

**ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKATA NA URBANISTIČKOJ PARCELI E3171/1, U ZAHVATU URBANISTIČKOG PROJEKTA "STARA VAROŠ" – IZMJENE I DOPUNE U PODGORICI**

<b>1</b>	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA</b>	<b>PEJOVIĆ NEBOJŠA</b>
----------	----------------------------	------------------------

<b>2</b>	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u list nepokretnosti broj 3400, konstatovano je sljedeće:</p> <p>Površina katastarske parcele broj 3171/1 KO Podgorica III, iznosi 467,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Podaci o teretima i ograničenjima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ne postoje tereti i ograničenja.</li> </ul> <p>Naziv nosioca prava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pejović Marko Jovan-Jozo – susvojina 17/30;</li> <li>▪ Pejović Marko Ivo – susvojina 7/30;</li> <li>▪ Pejović Nikola Lena – susvojina 2/30;</li> <li>▪ Pejović Veselin Nebojša – susvojina 1/10;</li> <li>▪ Knežević Nevenka – susvojina 2/60;</li> <li>▪ Lanzardi Veselin Rozeana - – susvojina 1/10;</li> <li>▪ Pejović Nikola Stevan – susvojina 2/30;</li> <li>▪ Pejović Marko Veselin – susvojina 2/60;</li> <li>▪ Pejović Đuro Vesna – susvojina 2/30;</li> <li>▪ Kolorogić Vesna – susvojina 2/60.</li> </ul> <p>Na predmetnoj katastarskoj parceli upisana je porodična stambena zgrada, (broj zgrade 1 iz LN), površine pod objektom 172m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 (prizemlje i sprat) i porodična stambena zgrada, (broj</p>
----------	--

	<p>zgrade 2 iz LN), površine pod objektom 92m<sup>2</sup>, spratnosti P (prizemlje).</p> <p>List nepokretnosti broj 3400 - prepis i kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Podgorica, su sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova.</p>
--	--

<b>3</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b>
3.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	Planirana namjena urbanističke parcele je <b>Površine za stanovanje srednje gustine (SS)</b>
3.2.	<b>Pravila parcelacije – Urbanistička parcela</b>
	<p><b>Parcelacija</b> - Prostor obuhvata Planom je podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o parcelama zauzetim objektima namjenjenim stanovanju, evidentiranim Listom nepokretnosti. Urbanističke parcele su formirane za sve katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti stanovanja.</p> <p><i>Površina urbanističke parcele E3171/1 iznosi 700,00m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Granica urbanističke parcele, definisana je koordinatama prelomnih tačaka koje su date na grafičkom prilogu 12 ovih UTU-a.</i></p> <p><i>Precizan podatak, o učešću površine katastarske parcele u površini urbanističke parcele, biće definisan Elabormom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je Elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - područna jedinica Podgorica.</i></p>
3.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	<p><b>Građevinska linija</b> je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi.</p> <p>Građevinska linija je ovim Planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta, i zavisi od uslova na svakoj parceli (položaja postojećeg objekta na parceli i susjednih objekata) i može se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poklapati sa regulacionom linijom,</li> <li>▪ biti paralelna sa regulacionom linijom na odstojanju od nekoliko metara, u zavisnosti od oblika i površine parcele kao i pozicije zatečenog, tj., postojećeg objekta na parceli.</li> </ul> <p>Osnova svakog postojećeg objekta je prikazana na svim grafičkim priložima Plana, a za nove objekte prikazana je na grafičkim priložima planskog rješenja.</p> <p>Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata, dok je u dijelu planirane nove gradnje ista određena u odnosu na osovine saobraćajnica, koje su definisane svim elementima potrebnim za prenošenje na teren.</p> <p>Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumjevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila u okviru parcele.</p> <p>Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.</p> <p>Fasadna površina erкера ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.</p> <p><b>Regulaciona linija</b> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.</p> <p>Rekonstrukcijom postojećih saobraćajnica, koje su tretirane kao kolsko-pješačke, stvaraju se uslovi za nivelaciju svih javnih prostora. S tim u vezi, prizemlja objekata bi trebalo da budu u ravni sa pješačkim prostorom i sa potrebnim nadvišenjima radi obezbjeđenja nagiba za odvodnjavanje (od objekta i dvorišta prema ulici), što u je predmetnom ambijentu teško sprovesti s obzirom na trajno poremećenu uličnu nivelaciju (u odnosu na period prvobitnog trasiranja).</p> <p>Regulacione linije su predstavljene na grafičkom prilogu <i>br. 10A i 10B Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.</i></p>

## **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čoveka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993). Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Na području Plana mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platinama.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijentata seizmičnosti  $K_s$  definisanih u elaboratu GUP-a, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

### **Zaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

4

	<p>Obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektima.</p> <p>Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.</p> <p>Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požar ( Sl. list SFRJ broj 30/91).</p>
--	---

5	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p>Za sve novopredviđene objekte u zahvatu ovog plana shodno važećem Zakonu o zaštiti životne sredine, koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.</p>

6	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p><b>Zelenilo stambenih objekata</b></p> <p>Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (<i>Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira</i> itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom <i>Syringia vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis</i> visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.</p> <p>Na području UP-a Stara varoš, već postoji tradicionalni način uređenja dvorišta sa visokim ogradama i skrivenim kutkom za odmor u vrtu.</p> <p>Naročito je važno zadržati ovaj način formiranja dvorišta oko objekata ambijentalne vrijednosti. Prostor oko novih kuća je svrstan u ovu kategoriju ozelenjavanja jer mu treba zadržati autohton izgled i ne narušavati ga vještačkim i nasilnim ubacivanjem neautohtonih vrsta i formi. Znači, potrebno je i u ovom smislu zadržati duh Stare Varoši i uredjenju dati pečat ovog prostora.</p>

7	<p><b>MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu - za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>

8	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>
	<p>Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl.list CG br.10/09 kao i drugih standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast.</p>

9	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele.</li> <li>▪ Pomoćni objekti su prizemne spratnosti.</li> <li>▪ Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata.</li> <li>▪ Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje nije dozvoljeno.</li> </ul>

<b>10</b>	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
	Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.	
<b>11</b>	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
<b>11.1.</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> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog i grafičkog dijela Urbanističkog projekta "Stara Varoš" – Izmjene i dopune.</p>	
<b>11.2.</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>11.3.</b>	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Prikazano na grafičkom prilogu 7 ovih UTU-a.	
<b>11.4.</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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a>;</li> <li>▪ Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a>.</li> </ul>	
<b>12</b>	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>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.</p>	
<b>13</b>	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI</b>	
	<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	<b>UP E3171/1</b>
	<b>Površina urbanističke parcele</b>	<b>700m<sup>2</sup></b>
	<b>Broj objekata</b>	<b>2</b>
	<b>Maksimalni indeks zauzetosti</b>	<b>0,40</b>
	<b>Maksimalni indeks izgrađenosti</b>	<b>1,00</b>

<b>Površina osnove</b>	<b>264,00m<sup>2</sup></b>
<b>Bruto građevinska površina objekta/ata (max BGP)</b>	<b>700,00m<sup>2</sup></b> Izračunavanje površina i zapremina objekata visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13), a prema crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.
<b>BRGP stanovanja</b>	<b>700,00m<sup>2</sup></b>
<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	<b>P+1-P+2</b> (prikazano na grafičkom prilogu)
<b>Maksimalna visina etaže</b>	<b>Najveća visina etaže</b> za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija <u>na prostoru Stare varoši</u> iznosi: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;</li> <li>▪ za stambene etaže do 3.5 m.</li> </ul>
<b>Broj domaćinstava/ broj stanovnika</b>	<b>4/ 12</b>
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garaže se mogu graditi u sklopu objekta i to u podrumskim etažama ili u sklopu prizemlja kao i uređenja dvorišta u zavisnosti od veličine parcele.</li> </ul> Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1PM na 1 stan.</li> </ul>
<b>Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte</b>	
Ovim projektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrđuju sljedeći uslovi: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.</li> <li>▪ Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.</li> <li>▪ Svi postojeći objekti mogu se zamjeniti novim u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.</li> <li>▪ U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.</li> <li>▪ Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.</li> </ul> U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.</li> <li>▪ Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.</li> <li>▪ Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.</li> </ul>	

### Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti, po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata. U ovim slučajevima potrebno je predvidjeti formiranje podzemne etaže prvenstveno za potrebe obezbjeđenja parkiranja vozila na parceli, a potom i druge namjene – npr. nekog poslovanja. Izgradnja se može izvoditi fazno.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve prema urbanističkim parametarima za predmetnu urbanističku parcelu.

Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima tako da se na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planira gradnja individualnih objekata tipa: duplex kuća, kuća u smaknutom nizu, a izuzetno slobodnostojeća...).

#### Pravila za izgradnju objekata

- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u poglavlju 6 „Analitički podaci“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Objekti mogu biti: slobodnostojeći na parceli, dvojni, u nizu, smaknutom nizu kao i atrijumske kuće. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini  $\leq 9,0\text{m}$  obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,0m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **4m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora pomoćnih prostorija.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 0,80m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,15 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 7,0m za objekte Po+P+1 i 10m za objekte Po+P+2, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do strehe krova.
- Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Eventualnu etažnu izgradnju poželjno je predvidjeti inicijalnim projektom uz odobrenje od strane urbanističke službe.
- Ukoliko se dio objekta predviđa za poslovanje, treba planirati poseban sanitarni blok (WC, umivaonik).

	<p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr. ).</li> <li>▪ Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.</li> <li>▪ Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18° do 25° (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do ≤7,5m), četvorovodni (za širinu trakta ≥7,5m) ili složeni (nepravilne osnove).</li> <li>▪ Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.</li> <li>▪ Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene.</li> <li>▪ Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.</li> <li>▪ Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenta na fasadama.</li> </ul>
14	<p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p> <p><b>Adekvatna upotreba materijala</b></p> <p>Potrebno je obratiti pažnju na odabir materijala prilikom uređenja kako javnog, tako i privatnog prostora, integrišući ih u jednu cijelinu. Potrebno je primjenjivati biokompatibilne materijale koji nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i okruženje, preferirati upotrebu lokalnih materijala. Dominantna izgrađena površina u odnosu na zelene površine dovodi do akumulacije veće količine sunčeve energije koja se posle reemituje u obliku infracrvenog zračenja u okruženje, utičući na promjenu mikroklimе povećanjem temperature vazduha – poznatog pod nazivom <u>Efekat vrelih ostrva (Heat island effect)</u>. Na normativnom nivou ovaj parametar je definisan kao <u>albedo</u> (albedo: predstavlja odnos između reflektovane sunčeve radijacije i upadne), značajan prilikom odabira materijala za popločanje javnih površina i fasade objekta prilikom novih intervencija. Potrebno je imati u vidu i činjenicu da za razliku od jedne ravne neizgrađene površine, jak ulični front sa obje strane ulice izaziva efekat urbanog kanjona (<u>canyon urban</u>) koji prihvata veliku količinu sunčevog zračenja, višestrukim refleksijama upadnih sunčevih zraka o ulične frontove i samu ulicu. Poput <i>efekta vrelag ostrva</i>, on akumulira toplotu koja se u ovom slučaju tu zadržava i tokom noći tj. noćno rashlađivanje vazduha, koji tu stagnira, je mnogo sporije. Dakle, potrebno je očuvati element avlije i sprečiti postavljanje masivnih ograda ka ulici i povećanje visine samog uličnog fronta povećanjem spratnosti, koje bi spriječile prirodno strujanje vazduha i negativno uticale na mikroklimu.</p> <p><b>Energetska efikasnost omotača</b></p> <p>Sve mjere izolacije moraju se posmatrati cjelovito, bez obzira da li je riječ o novom ili starom objektu. To se odnosi na <b>položaj i orijentaciju objekta, krov, prozore, spoljašnje zidove, ugrađene instalacije za klimatizaciju, grijanje</b> i slično. Izbjegavanjem toplotno slabih mjesta i neefikasnog korišćenja energije, moguće su velike uštede energije. U postojećim objektima leži najveći potencijal uštede energije. To se odnosi prije svega na objekte koji su stariji od 30 i više godina. Standardi izolacije u njima su generalno loši, a s obzirom na činjenicu da upravo oni čine veliki procenat u ukupnom broju objekata, njihova energetska sanacija više je nego neophodna.</p> <p>Prilikom intervencija na omotaču objekata obratiti pažnju na sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upotreba <b>spoljašnje termo izolacije</b> predviđena kod novogradnje i kod postojećih objekata novijeg datuma. Savjetuje se <b>upotreba eko materijala</b> (izolacije od celuloze, poliuretanske (PUR/PIR) izolacijske ploče, drvene vlaknaste ploče, ovčje vune i drugih prirodnih materijala) koji mogu vraćati suvišnu vlagu natrag u prostor, čime se osigurava kvalitetnija mikroklima unutrašnjeg prostora. Kao najbolji građevinski materijal pokazala se celulozna toplotna izolacija koja se zbog posebne ugradnje ujednačeno raširi po cijelom prostoru i ispuni sve, pa i najmanje uglove.</li> <li>▪ Upotreba <b>unutrašnje termo izolacije</b> kod postojećih objekata, koja će omogućiti da se sačuva</li> </ul>



	<p>estetska vrijednost fasade tj. kako bi se izbjeglo njeno pokrivanje. Potrebno predvidjeti primjenu inteligentnog sistema unutrašnje termičke izolacije zidova koja omogućava kapilarnost, toplotnu izolaciju i regulisanje vlažnosti vazduha u jedan sistem. Sistem uz apsorpcijski sloj koji odbija vlagu, dodatno reguliše vlažnost vazduha, što omogućava ugodnu klimu prostora i sigurnu zaštitu od stvaranja buđi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prilikom energetskog saniranja potrebno je izvršiti redukciju sadržaja vlage u svakom građevinskom elementu i zaštititi ga od vlage. Djelovanje pljuska kroz kišu povezanu s vjetrom, najčešći je i očit uzrok prodiranja vlage u građevinske elemente objekta, modernim sistemima premaza u boji, fasade su dovoljno zaštićena od prodiranja kišne vode. Dok kod fasada objekata sa vidljivim kamenom ili onih koje se ne bi trebale premazivati bojama, upotrebljavaju se 'nevidljive' hidrofobne impregnacije koje smanjuju kapilarno upijanje vode i tako čuvaju mogućnost paropropusnosti zida od kamena.</li> </ul> <p>Termičkom izolacijom moraju biti sanirani svi eventualni toplotni mostovi prisutni na omotaču kod postojećih objekata i izbjegnuti kod novogradnje: konvekcijski, geometrijski i konstrukcijski.</p>
15	<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. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.), 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. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.).</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. 087/18 od 31.12.2018., 028/19 od 23.05.2019., 075/19 od 30.12.2019., 116/20 od 04.12.2020., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.), odgovorno je za usklađenost tehničke dokumentacije sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("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., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.).</p> <p><b>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</b></p> <p><b><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice UP-a "Stara Varoš" – Izmjene i dopune, u Podgorici, iz Registra planskih dokumenata formiranog u skladu sa članom 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("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., 141/21 od 30.12.2021., 151/22 od 30.12.2022., 004/23 od 13.01.2023.), na sajtu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, <a href="https://lamp.gov.me/">https://lamp.gov.me/</a>.</i></b></p> <p><i>Aktom Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 konstatovano je, između ostalog, sljedeće: "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".</i></p>

<b>16</b>	<b>PRILOZI</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga Urbanističkog projekta “Stara Varoš” – Izmjene i dopune u Podgorici;</li><li>▪ Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju u skladu sa posebnim propisom;</li><li>▪ List nepokretnosti broj 3400, KO Podgorica III;</li><li>▪ Kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu broj 3171/1 KO Podgorica III.</li></ul>
-----------	--

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

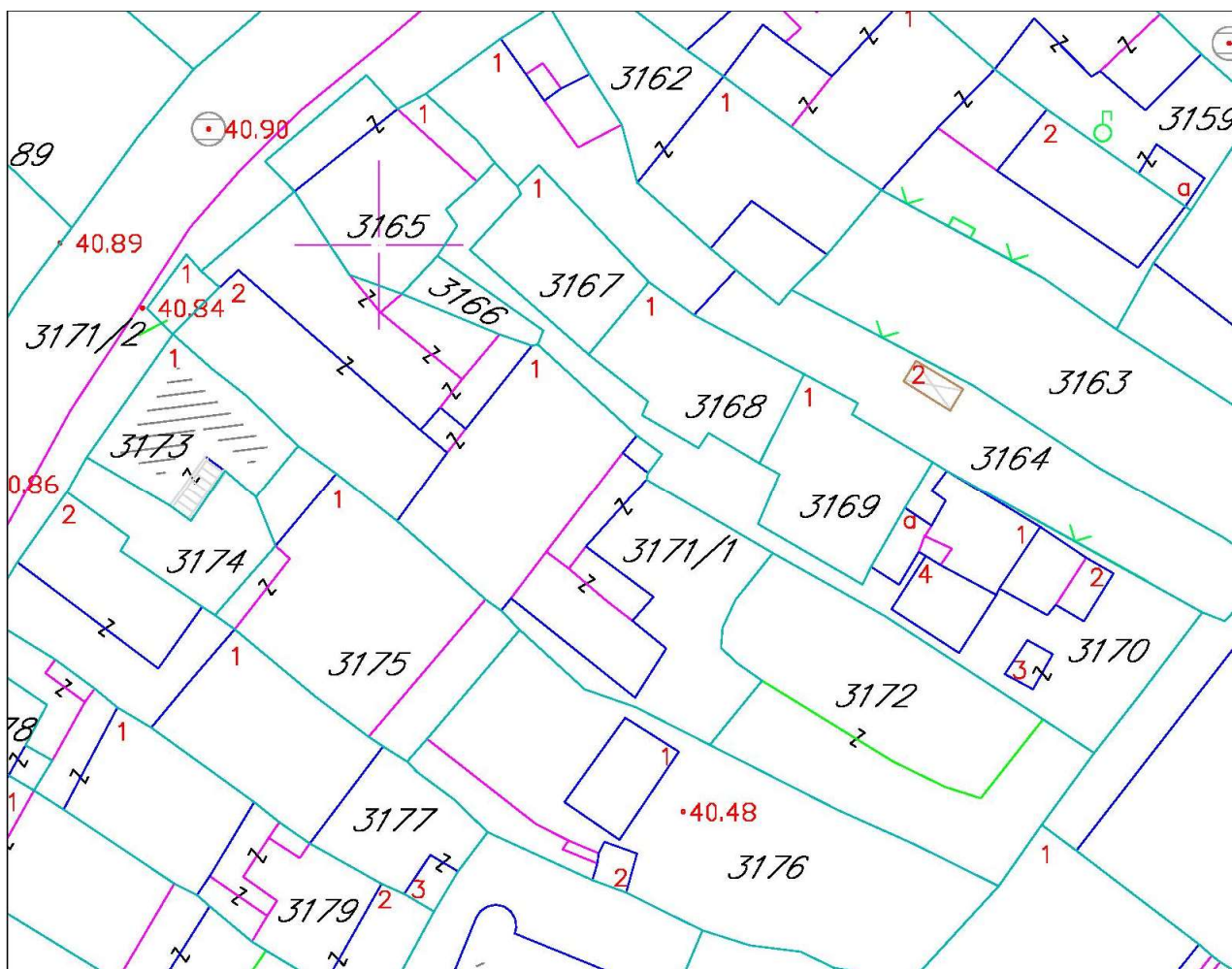


**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- Nadležnom organu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- a/a



broj: 08-332/24-1223  
Podgorica, 19.07.2024. godine

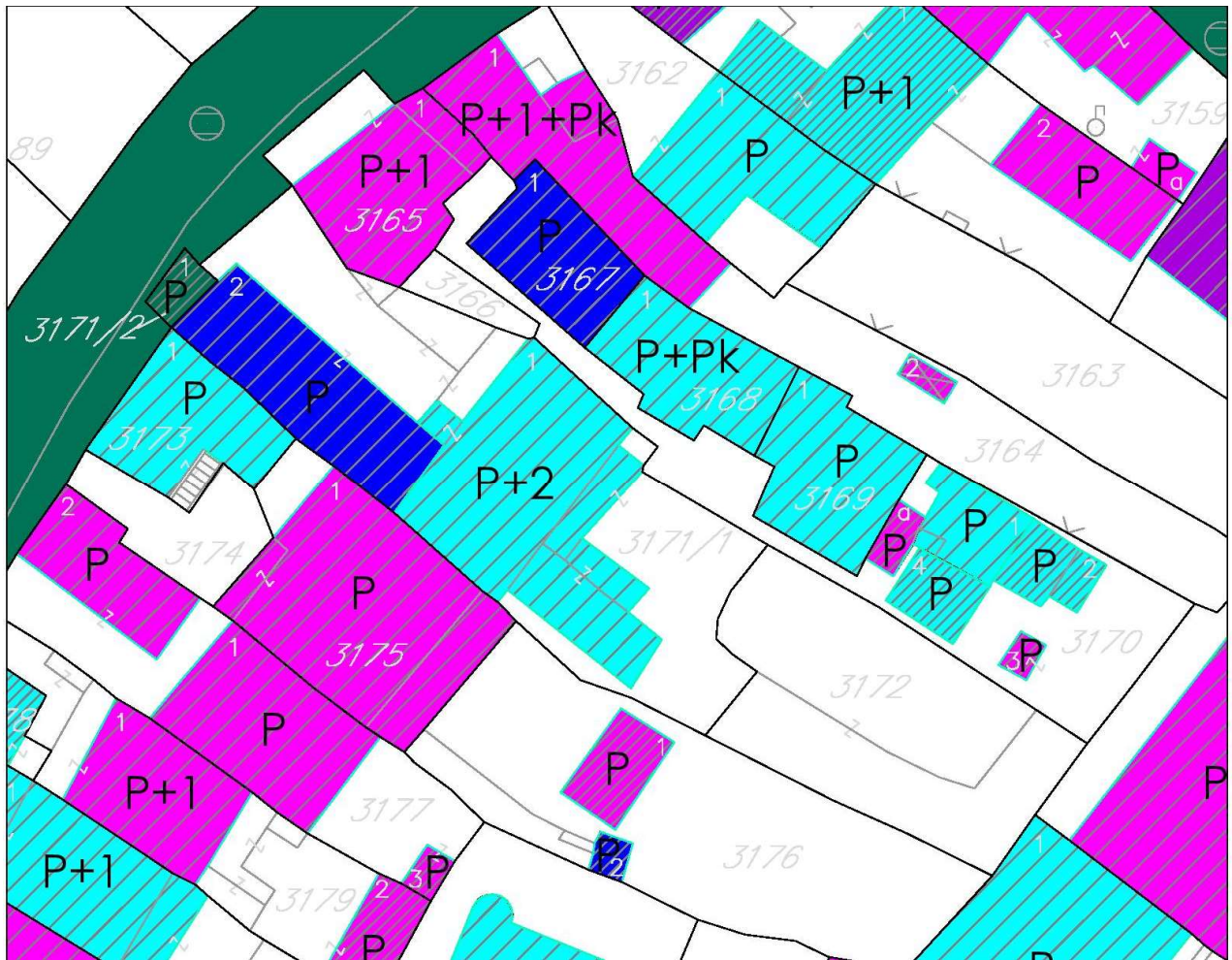


Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

1

01 – Topografsko katastarski plan sa granicom zahvata

UP E3171/1

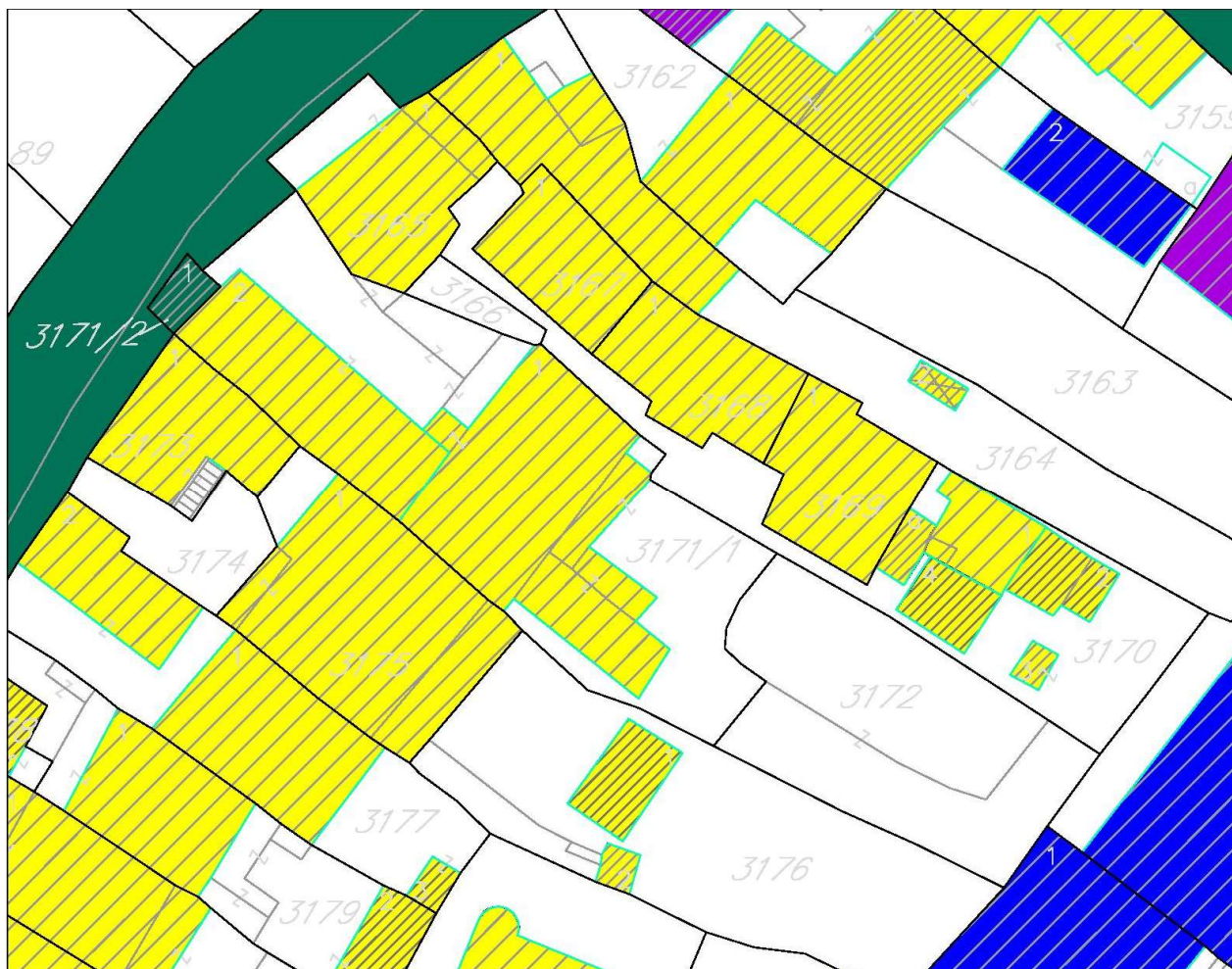


BONITET:



Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

2	06 – Stanje fizičkih struktura	UP E3171/1
---	--------------------------------	------------



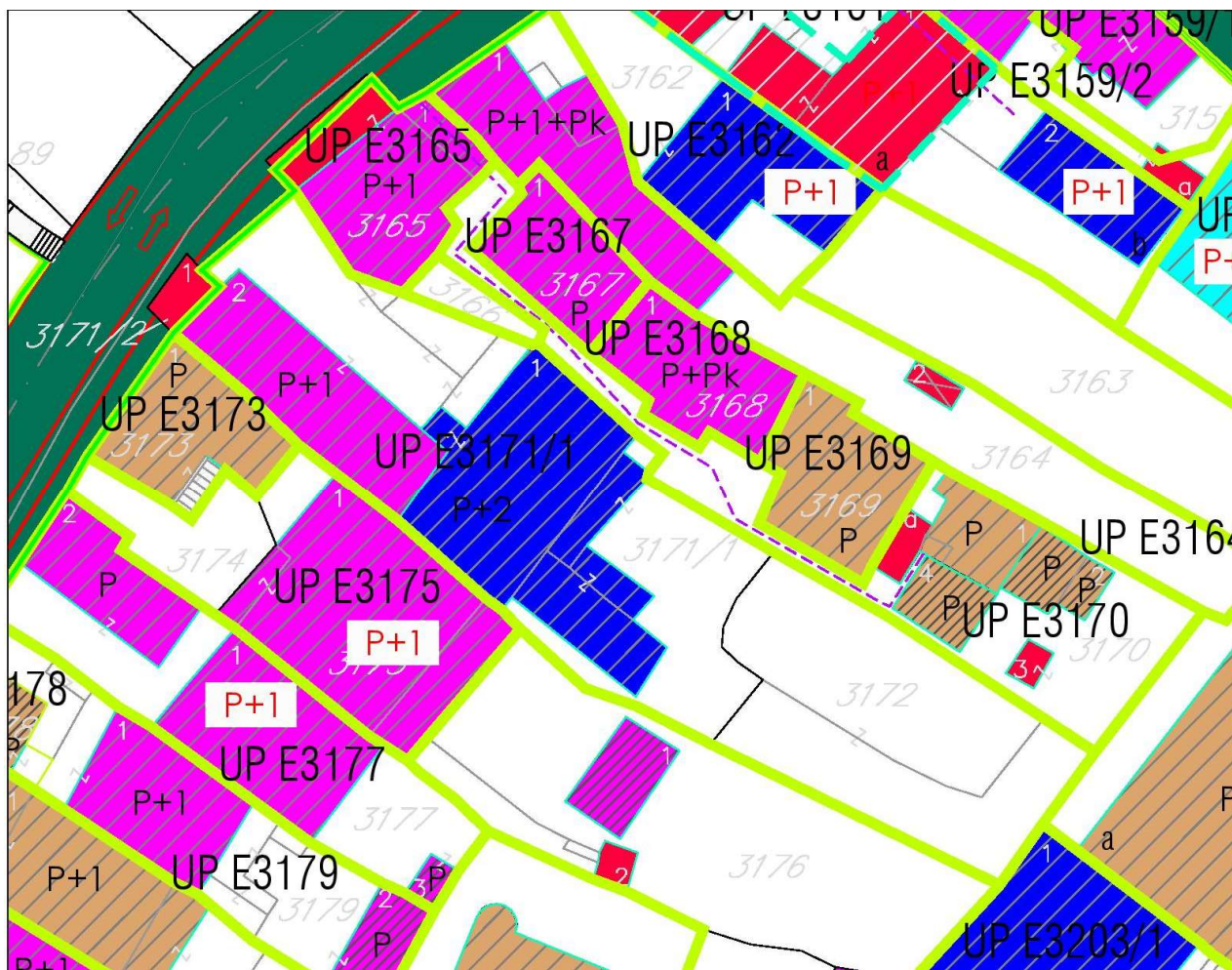
OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUTRALAN

Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

3

07 – Valorizacija

UP E3171/1



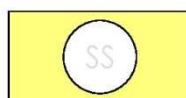
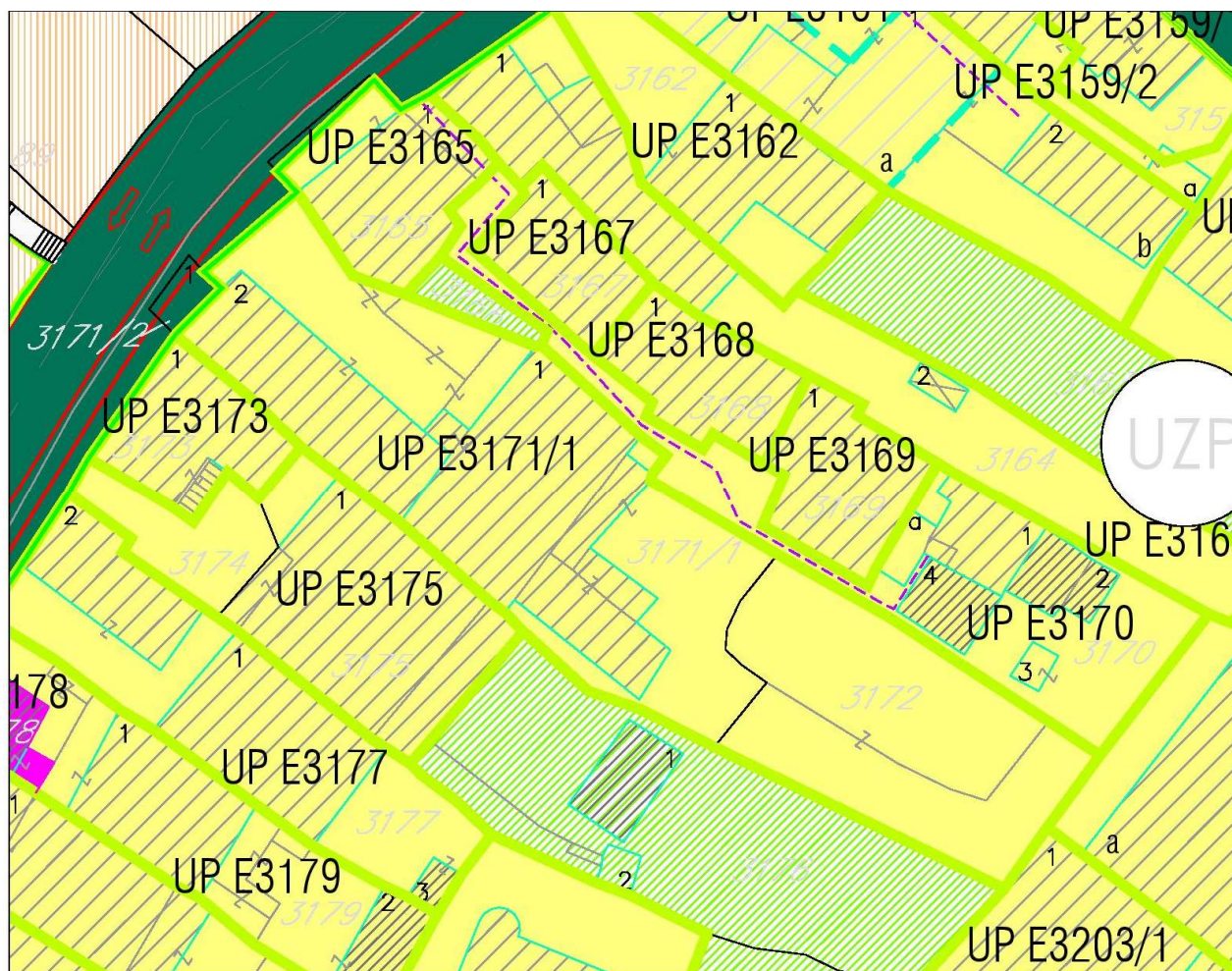
-  ADAPTACIJA
-  REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU

Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

4

08 – Plan mjera uslova i režima zaštite

UP E3171/1



POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

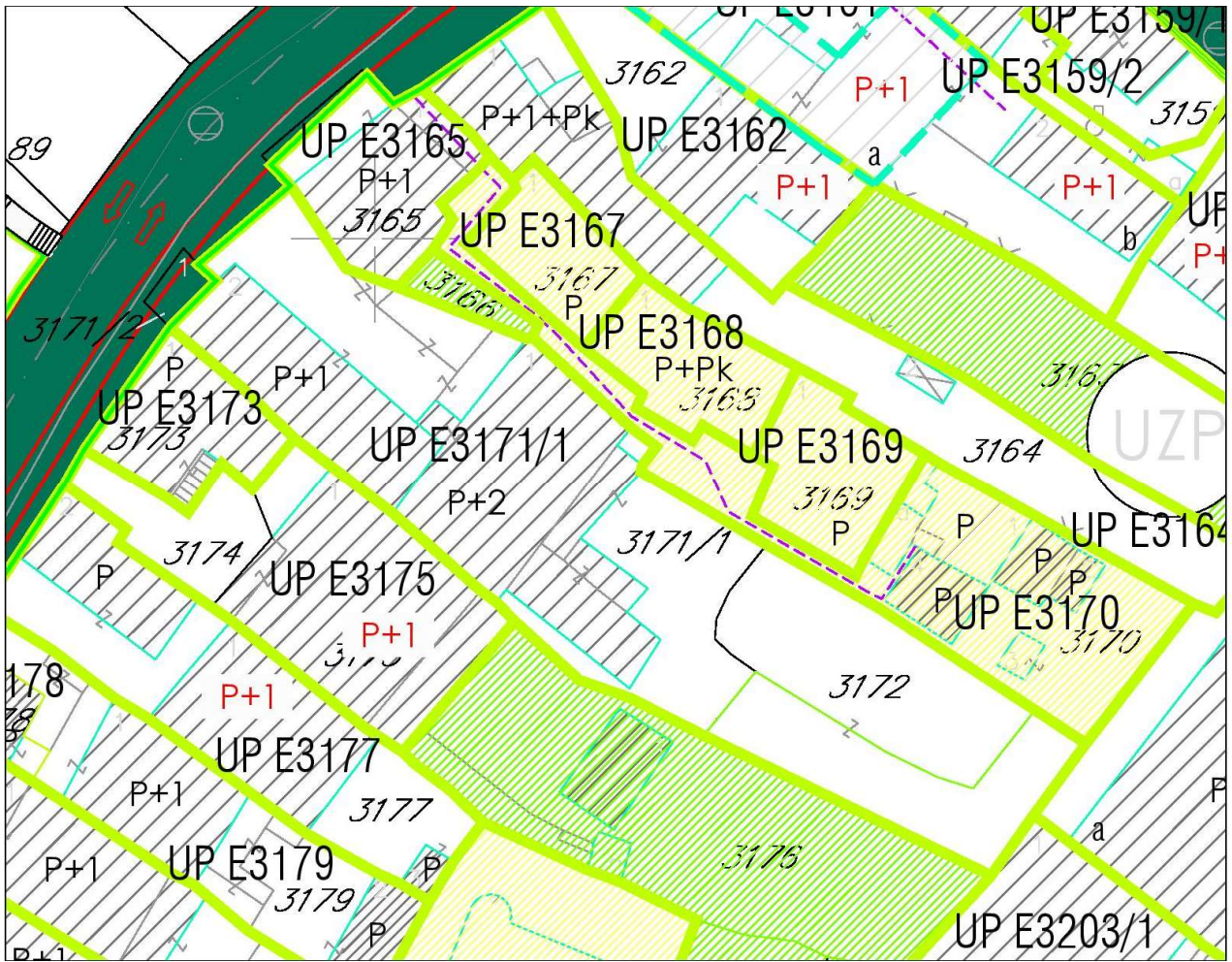
5

09 – Plan namjene površina

UP E3171/1



broj: 08-332/24-1223  
 Podgorica, 19.07.2024. godine



- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A164      OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

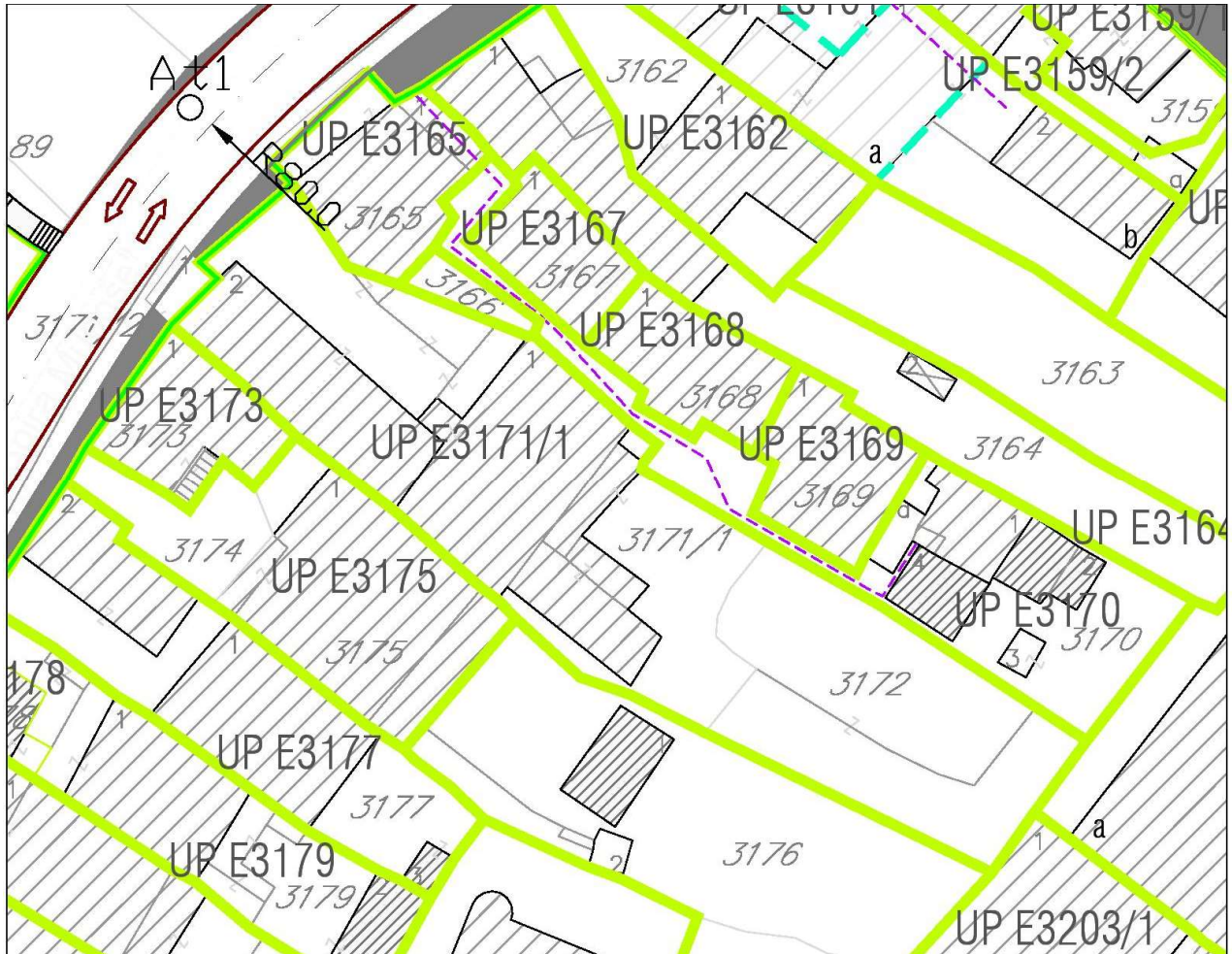
Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

6	10 – Plan parcelacije, nivelacije i regulacije	UP E3171/1
---	--	------------

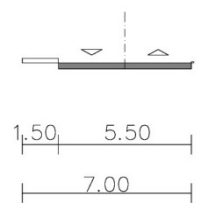




broj: 08-332/24-1223  
Podgorica, 19.07.2024. godine



presjek E-E



Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

7

13 – Plan saobraćajne infrastrukture

UP E3171/1



broj: 08-332/24-1223  
 Podgorica, 19.07.2024.godine



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE

Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

8	14 – Plan zelenih i slobodnih površina	UP E3171/1
---	--	------------



broj: 08-332/24-1223  
 Podgorica, 19.07.2024.godine



- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - PLANIRANI VODOVOD
- - - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

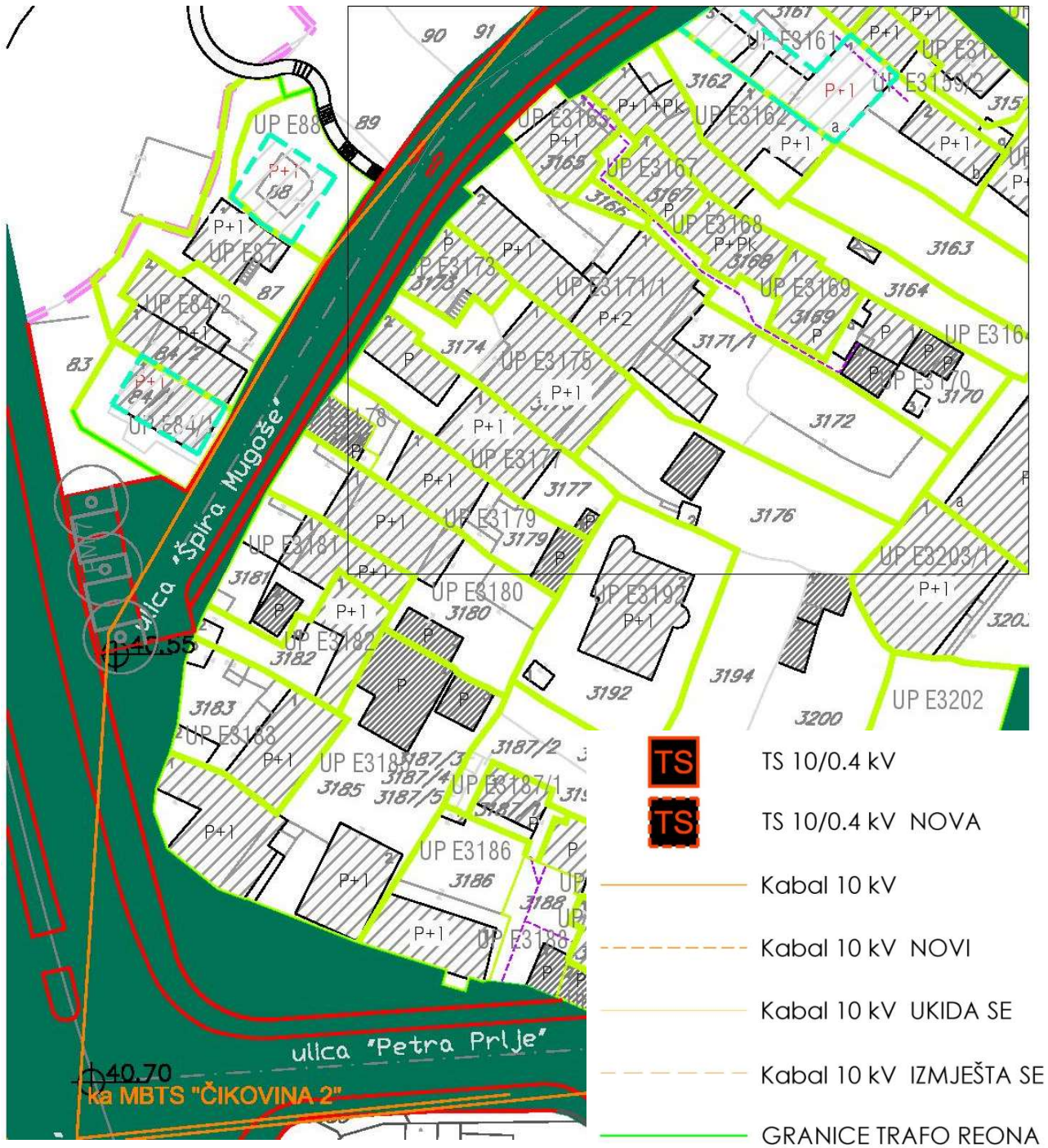
Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

9 | 15 – Plan hidrotehničke infrastrukture

UP E3171/1



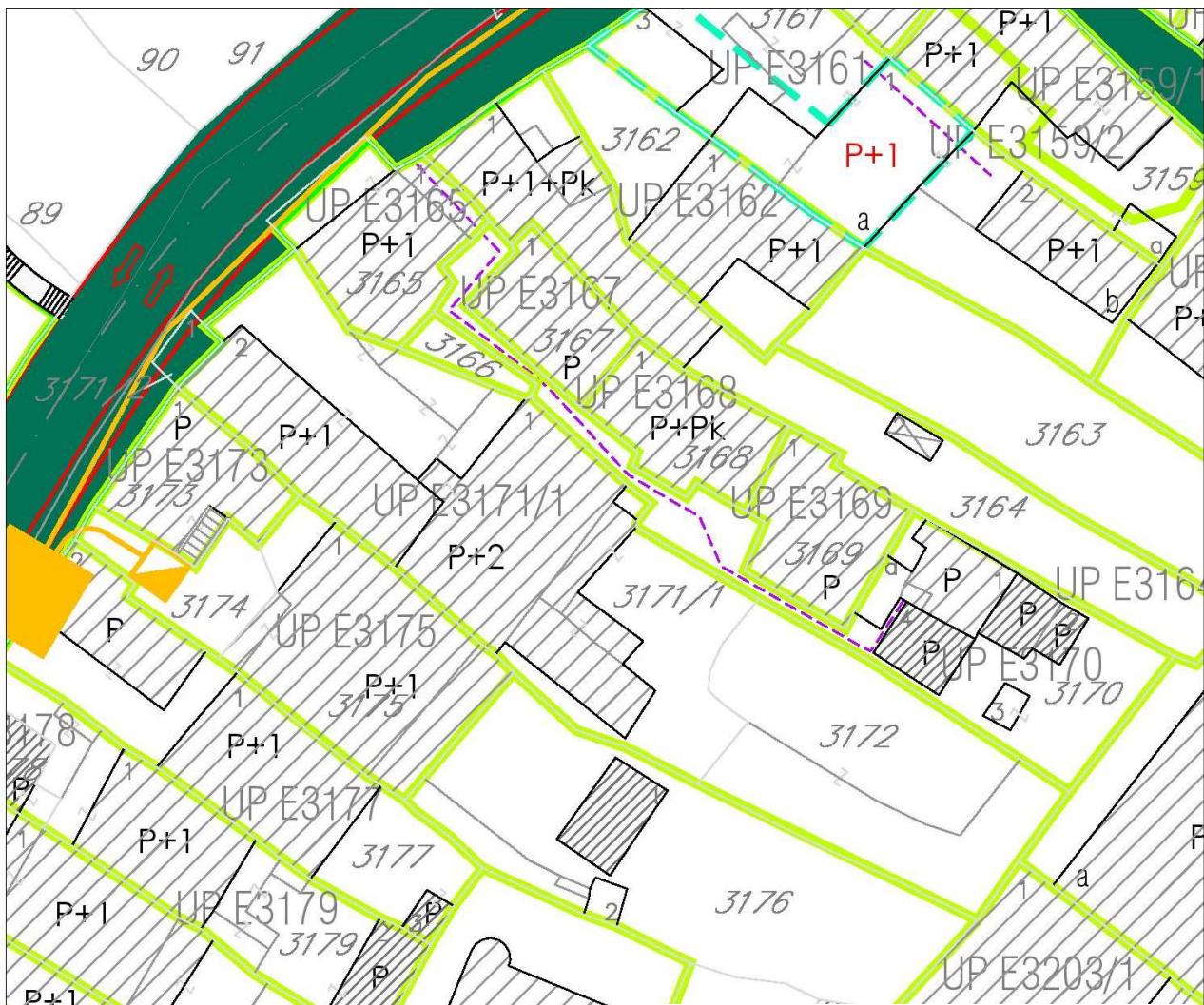
broj: 08-332/24-1223  
 Podgorica, 19.07.2024. godine



Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

10 16 – Plan elektroenergetske infrastrukture

UP E3171/1



-  TK PODZEMNI VOD
-  PLANIRANI TK PODZEMNI VOD  
SA 3 PVC CIJEVI 110mm
-  TK OKNO
-  PLANIRANO TK OKNO

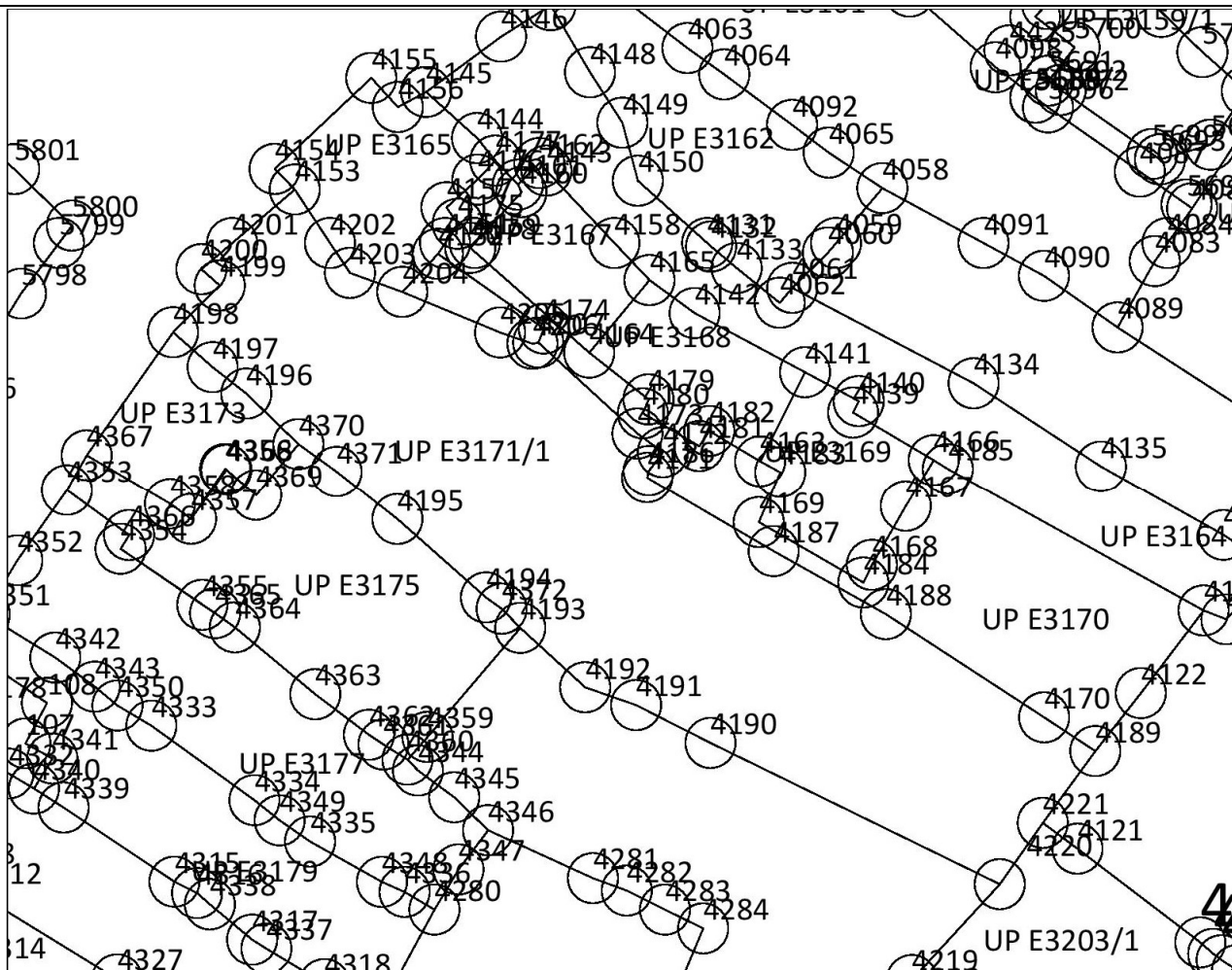
Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

11 | 17 – Plan telekomunikacione infrastrukture

UP E3171/1



broj: 08-332/24-1223  
 Podgorica, 19.07.2024. godine



4153	6603594.93	4699803.20	4196	6603592.03	4699790.97
			4197	6603590.00	4699792.56
			4198	6603587.63	4699794.65
4170	6603639.90	4699771.51	4199	6603590.43	4699797.45
4171	6603616.08	4699785.92	4200	6603589.33	4699798.43
4172	6603617.02	4699787.45	4201	6603591.17	4699800.00
4173	6603615.50	4699788.58	4202	6603597.05	4699800.00
			4203	6603598.25	4699798.20
4186	6603616.17	4699786.32	4204	6603601.39	4699797.07
4187	6603623.67	4699781.48	4205	6603607.25	4699794.64
4188	6603630.40	4699777.70	4206	6603609.20	4699793.96
4189	6603642.97	4699769.49	4207	6603609.54	4699794.03
4190	6603619.88	4699769.98			
4191	6603615.42	4699772.25	4221	6603639.82	4699765.19
4192	6603612.36	4699773.31			
4193	6603608.46	4699776.87	4370	6603595.16	4699787.94
4194	6603606.41	4699778.70	4371	6603597.45	4699786.28
4195	6603601.09	4699783.40	4372	6603607.35	4699778.02

Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

12	Koordinate tačaka urbanističkih parcela	UP E3171/1
----	---	------------



broj: 08-332/24-1223  
Podgorica, 19.07.2024. godine



Izvod iz grafičkog priloga Urbanističkog projekta "Stara Varoš" Izmjene i dopune

13 | 11 – Osnova krovova

UP E3171/1



Telefon: Kabinet (+ 382 20 440 300), Korisnički servis (+ 382 20 440 300)  
E-mail: [kabinet@vikpg.me](mailto:kabinet@vikpg.me), [info@vikpg.me](mailto:info@vikpg.me)  
Website: [www.vikpg.me](http://www.vikpg.me)

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: UP1-02-041/24-5245/1

Podgorica 07. 08. 2024. 20

159454, 3000-544/2024

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 08-332/24-1223 od 19.07.2024. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UP1-02-041/24-5245/1 od 24.07.2024. godine, produžavamo važnost tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za **izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP E3171/1, u zahvatu UP "Stara Varoš" (katastarska parcela 3171/1 KO Podgorica III) u Podgorici**, izdatih od strane ovog društva pod brojem 113UP1-095/19-274 od 25.01.2019.godine. Prethodni uslovi su izdati na investitora Pejović Radomira, a sada glase na Pejović Nebojšu.

Rok važnosti ovog produženja je šest mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Kopija tehničkih uslova priključenja 113UP1-095/19-274 od 25.01.2019.godine

Podgorica,  
06.08.2024. godine

Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.







Telefoni: centrala 020/440 300, fax: 440 362, komerc. sl. tel/fax: 440 364  
Vodovodna mreža: 440 309, kanalizacija: 440 325, tehnička priprema 440  
E-mail: vikpg@t-com.me, Web: www.vikpg.co.me

Broj: 113UP1-095/19-274

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje, uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

Црна Гора - Главни град - Подгорица 2019/20  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРА И ОДРЖИВИ РАЗВОЈ

Пријемно: 16.07.19

Орг. јед.	Клас. знак	Редни број	Прилог	Вриједност

100473, 3000-13/2019

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, 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 i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, koji je kod nas evidentiran pod brojem 113UP1-095/19-274 od 16.01.2019. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju za izgradnju objekta stanovanja srednje gustine sa mogućnošću organizovanja djelatnosti na UP E3171/1, zona E, u zahvatu UP "Stara Varoš" (katastarske parcele 3171/1 i 3172 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Pejović Radomira (prema urbanističko-tehničkim uslovima 08-352/18-788 od 14.01.2019. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine), 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 poklopca 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.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli evidentirani su postojeći objekti. UTU-ima je na UP E3181/1 planirana izgradnja objekta površine prizemlja 264m<sup>2</sup>, bruto građevinske površine do 700m<sup>2</sup> i spratnosti do P+2. Namjena objekta je stanovanje srednje gustine (4 stambene jedinice) sa mogućnošću organizovanja djelatnosti.



UP-om je planirana rekonstrukcija Ulice Špira Mugoše, sjeverno od UP E3171/1 u sklopu koje je predviđena izgradnja atmosferske kanalizacije. Planirano je i ukidanje postojećeg cjevovoda PC DN40mm. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova. Za realizaciju ulične infrastrukture je nadležna Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

Na predmetnoj lokaciji postoje 2 vodomjerna šahta sa sljedećim vodomjerima: u jednom šahtu se nalaze vodomjeri broj 13799 marke "Baylan" 20/3, koji je kod ovog Društva registrovan pod šifrom 311042801 na ime Pejović Nikole; broj 13478 marke "Baylan" 13/3, koji je kod ovog Društva registrovan pod šifrom 311042900 na ime Pejović Jelene; broj 13801 marke "Baylan" 20/3, koji je kod ovog Društva registrovan pod šifrom 311043000 na ime Pejović Iva i broj 13798 marke "Baylan" 20/3, koji je kod ovog Društva registrovan pod šifrom 311043001 na ime Pejović Marka, dok se u drugom šahtu nalazi vodomjer broj 13663 marke "Baylan" 20/3, koji je kod ovog Društva registrovan pod šifrom 311043100 na ime Pejović Jovana. Svi navedeni potrošači su priključeni na gradsku fekalnu kanalizaciju.

#### a) Vodovod:

Za priključenje objekta na UP E3171/1 na vodovodnu mrežu može se zadržati neki od postojećih priključaka, ukoliko pripadaju predmetnom objektu i zadovoljavaju potrebe, ili izvršiti njihova rekonstrukcija.

Rekonstrukcija je obavezna u slučaju da postojeći priključak ne zadovoljava sljedeće uslove:

- prečnik postojeće priključne cijevi ne zadovoljava potrebe planiranog objekta,
- postojeći priključak ide preko tuđih privatnih parcela odnosno ne ide javnom površinom,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara lokacijom u odnosu na mjesto priključenja,
- postojeći vodomjerni šaht ne odgovara propisanim minimalnim dimenzijama,
- potrebno razdvajanje mjerenja potrošnje postojećih ili planiranih zasebnih stambenih i poslovnih jedinica, i td.

Ukoliko se iskoristi neki od postojećih priključaka potrebno izvršiti preregistraciju priključka na ime investitora, a na osnovu posjedovne dokumentacije koja ga povezuje sa postojećim registrovanim potrošačima.

U suprotnom, priključenje izvršiti na postojećem cjevovodu PEVG DN110mm izgradnjom šahta koji će biti priključni za predmetni i ostale objekte koji mu gravitiraju. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijedjen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5-3bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Pošto se radi o objektu stanovanja sa mogućnošću organizovanja djelatnosti (sa max četiri stambene jedinice), potrebno je u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake stambene i poslovne jedinice posebno, (a nikako u objektu i samim jedinicama). Ako se radi o kolektivnom stambenom objektu (sa više od 4 jedinice), onda su uslovi za ugradnju vodomjera drugačiji. Šaht treba da bude u posjedu vlasnika, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični odnosno postojeći cjevovod. 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

građevinski, 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, koji je prilagodjen usvojenom programu i opremljeni 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 ili rekonstrukciji priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi isključivo d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica po zahtjevu korisnika.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je da podneti zahtjev ovom Društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za gradjenje koristi vodu preko svog ili tuđjeg 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 urađjen 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.

Za priključenje predmetnog objekta na gradsku fekalnu kanalizaciju može se zadržati neki od postojećih priključaka, ukoliko zadovoljava potrebe, ili izvršiti njegovu rekonstrukciju. U suprotnom, priključenje ostvariti u revizionom oknu RO5984, čije su kote i koordinate sljedeće:

RO5984

X = 4,699,806.84

Y = 603,589.79

KP = 40.96 mn.m. (kota poklopca)

KDC = 37.24 mn.m. (kota dna cijevi PVC DN250mm)

Kanalizacioni priključak je potrebno voditi javnom površinom, a ne preko tuđjih parcela. Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji ili rekonstrukciji kanalizacionog priključka vrši stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" Podgorica, koje treba obavijestiti o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Takođe je potrebno prije početka radova na priključenju pribaviti protokol o prekopu ulice od nadležnog organa. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije.

S obzirom na opterećenost sistema gradske fekalne kanalizacije, nije preporučljivo priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekata na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja,

"Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedenim etažama objekta.

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

Na ovom području ne postoji izgrađena 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 predmetnoj parceli. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionirati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Bez obzira što u blizini lokacije ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, napominjemo zbog budućeg stanja, da se kišne vode ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju (kada dodje do njene realizacije), nego prvo u retenzioni bazen koji se prelijeva 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 objekata, čiju je zaštitu potrebno riješiti projektom dokumentacijom objekata.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m<sup>2</sup>.

#### 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.

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

Prilog: Situacija R = 1:500

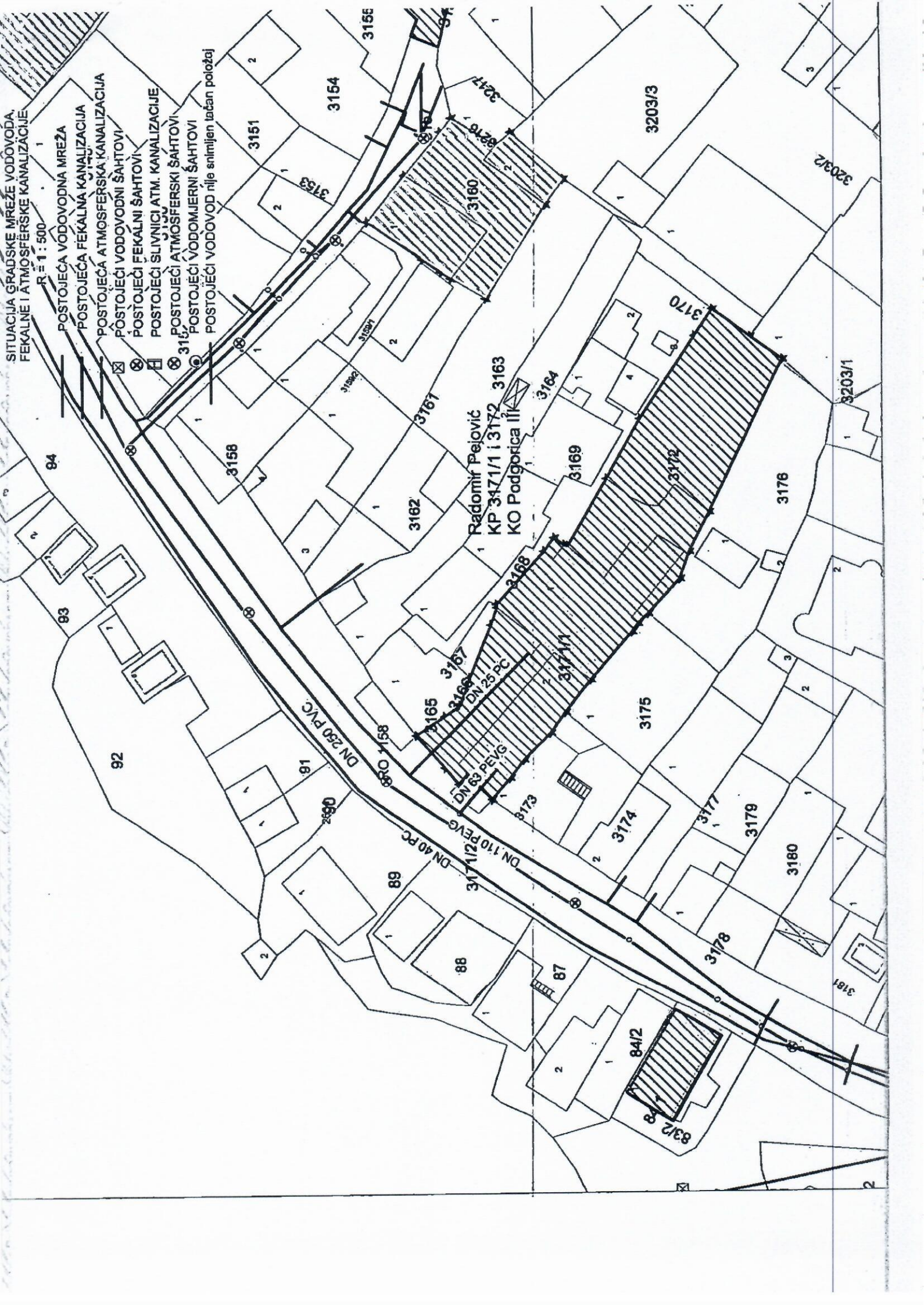
Podgorica,  
25.01.2019. godine

  
ZAVOD ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE  
VODOVOD I KANALIZACIJA  
PODGORICA  
Filip Makrid, dipl. inženjer  
c

SITUACIJA GRADSKE MREŽE VODOVODA,  
FEKALNE I ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

R = 1 : 500

- POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆI VODOVODNI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI FEKALNI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI SLIVNICI ATM. KANALIZACIJE
- POSTOJEĆI ATMOSFERSKI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI VODOMJERNI ŠAHTOVI
- POSTOJEĆI VODOVOD NIJE SNIMLJEN IZAJAN POLOŽAJ





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-40209/2024

Datum: 02.08.2024

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRET ZA URBA 101-917/24-3012, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3400 - 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
3171	1		22 34	02/04/1999	UL. Š. MUGOŠE	Dvorište NASLJEDE		203	0.00
3171	1	1	22 34	02/04/1999	UL. Š. MUGOŠE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		172	0.00
3171	1	2	22 34	02/04/1999	UL. Š. MUGOŠE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		92	0.00
3172			22 34	02/04/1999	UL. Š. MUGOŠE	Vinograd 1. klase NASLJEDE		234	9.48
								701	9.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO	Susvojina	7/30
	PEJOVIĆ MARKO IVO	Susvojina	7/30
0	PEJOVIĆ NIKOLA LENA	Susvojina	2/30
	PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA	Susvojina	1/10
0	KNEŽEVIĆ NEVENKA	Susvojina	2/60
	LANZARDI VESELIN ROZEANA	Susvojina	1/10
0	PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN	Susvojina	2/30
	PEJOVIĆ MARKO STEVO	Susvojina	2/60
	PEJOVIĆ MARKO VESELIN	Susvojina	2/60
0	PEJOVIĆ ĐURO VESNA	Susvojina	2/30
0	KOLOROVIĆ ZORKA	Susvojina	2/60

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3171 1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	925	P1 1	<div style="text-align: right;">7/30</div> Susvojina PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO ██████████ Susvojina PEJOVIĆ MARKO IVO ██████████ Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA LENA ██████████ Susvojina PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA ██████████ Susvojina KNEŽEVIĆ NEVENKA ██████████ Susvojina LANZARDI VESELIN ROZEANA ██████████ Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN ██████████ Susvojina PEJOVIĆ MARKO STEVO ██████████ Susvojina PEJOVIĆ MARKO VESELIN ██████████ Susvojina PEJOVIĆ ĐURO VESNA ██████████ Susvojina KOLOROGIĆ ZORKA ██████████
3171 1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvije sobe	1	P 60	Susvojina PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO ██████████ PEJOVIĆ MARKO IVO ██████████ Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA LENA ██████████ Susvojina PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA ██████████ Susvojina KNEŽEVIĆ NEVENKA ██████████ Susvojina LANZARDI VESELIN ROZEANA ██████████ Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN ██████████ Susvojina PEJOVIĆ MARKO STEVO ██████████ Susvojina PEJOVIĆ MARKO VESELIN ██████████ Susvojina PEJOVIĆ ĐURO VESNA ██████████ Susvojina KOLOROGIĆ ZORKA ██████████

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3171 1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	2	P1 60	<p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO IVO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA LENA ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA ████████████████████</p> <p>Susvojina KNEŽEVIĆ NEVENKA ████████████████████</p> <p>Susvojina LANZARDI VESELIN ROZEANA ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO STEVO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO VESELIN ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ ĐURO VESNA ████████████████████</p> <p>Susvojina KOLOROGIĆ ZORKA ████████████████████</p>
3171 1	2	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	900	P 1	<p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO IVO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA LENA ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA ████████████████████</p> <p>Susvojina KNEŽEVIĆ NEVENKA ████████████████████</p> <p>Susvojina LANZARDI VESELIN ROZEANA ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO STEVO ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ MARKO VESELIN ████████████████████</p> <p>Susvojina PEJOVIĆ ĐURO VESNA ████████████████████</p> <p>Susvojina KOLOROGIĆ ZORKA ████████████████████</p>



Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3171	1	2 Stambeni prostor Jednosoban stan	1	P 50	Susvojina PEJOVIĆ MARKO JOVAN -JOZO 7/30 0601936210027 [redacted] Susvojina PEJOVIĆ MARKO IVO 7/30 [redacted] [redacted] Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA LENA [redacted] Susvojina PEJOVIĆ VESELIN NEBOJŠA [redacted] Susvojina KNEŽEVIĆ NEVENKA [redacted] Susvojina LANZARDI VESELIN ROZEANA [redacted] Susvojina PEJOVIĆ NIKOLA STEVAN [redacted] Susvojina PEJOVIĆ MARKO STEVO [redacted] Susvojina PEJOVIĆ MARKO VESELIN [redacted] Susvojina PEJOVIĆ ĐURO VESNA [redacted] Susvojina KOLOROGIĆ ZORKA [redacted] 0

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:

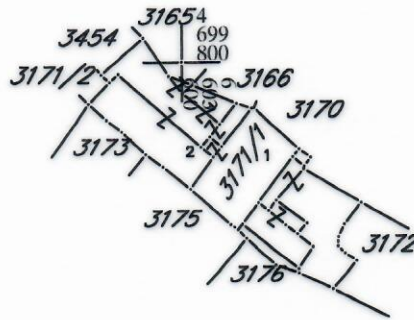
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/24-3012  
Datum: 06.08.2024.



Katastarska opština: PODGORICA III  
Broj lista nepokretnosti: 3400  
Broj plana: 11,43  
Parcela: 3171/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

8

*[Handwritten signature in blue ink]*