



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: D 08-332/23 - 460
Podgorica, 15. mart 2023. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18,11/1,82/20, 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), Detaljnog urbanističkog plana „Čepurci“ (Sl.list CG-opštinski propisi br.28/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 15. mart 2023. godine i podnijetog zahtjeva,

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 77,
u zahvatu DUP-a „Čepurci“ u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva:

Vojinović Tanja iz Podgorice

Postojeće stanje:

Zahtjev se odnosi na izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskom parcelom br. 3535 KO: Podgorica III koja prema listu nepokretnosti prepis br. 8349 je površine 781m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da se navedena katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Čepurci“, u daljem tekstu DUP „Čepurci“ u Podgorici.

U prilogu ovih UTU su i list nepokretnosti i kopija plana.

Planirano stanje lokacije:

DUP-om „Čepurci“ na prostoru katastarske parcela br. br. 3535 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela broj UP77, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom „Parcelacija, regulacija i nivelacija“, površine je prema tabeli 750m².

Navedenim prilogom definisane su i gradjevinske linije i regulacione linije.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Planirana namjena površina:

DUP-om na urbanistioj parceli UP77, planirana namjena površina je (S) stanovanje.

Prema kumulativnoj tabeli na UP77, planirana je zgradnja objekta višeporodičnog *stanovanja sa djelatnostima*.

Prema grafičkim priložima plana i kumulativnoj tabeli, planirana je izgradnja četiri objekta na parceli UP77, br.obj. 19, 19a, 19b i 19c.

Urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima:

Smjernice za realizaciju urbanističkih parcela na kojima se planira izgradnja više objekata:

Na urbanističkim parcelama na kojima se planira izgradnja više objekata (odnosi se na parcele jednog vlasnika) se može izvršiti cijepanje urbanističke parcele na više cjelina:

Urbanističke parcele realizovati na bazi planom iskazanih parametara, zauzetosti i izgrađenosti parcele iskazane planom.

- Vodeći računa o saobraćajnoj dostupnosti za objekte ponaosob.
- Vodeći računa o minimalnim uslovima zadovoljenja funkcionalnosti objekta, trotoari oko objekata, eventualno pješačke staze i dr.
- Ukoliko se planirana urbanistička i katastarska parcela neznatno razlikuju, uz zadovoljenje prethodnih uslova, može se prihvatiti katastarska parcela kao urbanistička.

Za objekte br. 19, 19a, 19b,19cu tekstualnom dijelu plana stoji:

„Prostorni sklop objekata ponaosob čini jedna građevinska cjelina spratnosti P+2+Pk.

- Namjena spratova i potkrovlja *stanovanje*,
- *poslovanje* se dozvoljava u prizemlju,
- *spratna visina 3,00 m*
- visina nadzitka potkrovlja 1,20 m
- nagib krova 22.
- dozvoljava se izgradnja suterena.

Korišćeni parametri:

- prosječan stan u višeporodičnoj gradnji 91m²
- prosječan broj stanovnika po stanu 3,74

Planom se u okviru izgradnje objekata stanovanja sa djelatnostima predviđa I izgradnja poslovnih prostora u okviru prizemlja, a moguća je i izgradnja suterena za poslovanje (što nije ušlo u bilanse).

Djelatnosti u skladu sa objektima stanovanja: trgovina, zanatstvo, poslovanje,ugostiteljstvo i ostale djelatnosti koje nemaju negativnih uticaja na životnu sredinu u smislu unošenja buke i zagađenja.

kumulativna tabela:

Br.urb. parc.	Broj obj.na parc.	Namjena parcele	Površina parcele	Spratnost	Površina prizemlja	POSLOVNI			STANOVANJE			
						BRGP	Spratnost	BRGP	Spratnost	BRGP	Br.st.jed.	Br.stanov.
77	19	Višeporodično st. sa djelatnost.	750	P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19a	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19b	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7
	19c	Višeporodično st. sa djelatnost.		P+2+Pk	60	228	P	60	2+Pk	168	2	7

Planirana površina prizemlja 4x60m2

Planirana BRGP za poslovanje u prizemlju: 4x60m2

Planirana BRGP za stanovanje na prvom,drugom spratu i u potkrovlju: 4x168m2.

Oblikovanje i uređenje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će se objekti zadržati svoj identitete i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

Važan segment plana čini odnos planskog dokumenta prema lijevoj obali Morače, gdje je na čitavom dijelu zahvata plana provučena zajednička pješačka staza koja ima funkciju uvezivanja naselja sa obalom rijeke i još važnije otvaranje grada prema rijekama-spuštanje grada na rijeke odnosno jedinstven prilaz uređenja korita rijeke.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takoće obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela likovne umjetnosti.

Uređenje terena:

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Zelenilo stambenih objekata I blokova (ZSO):

Predviđeno je oko svih poslovnih, uslužnih i poslovno stambenih objekata na području DUP-a. Objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje koristi za poslovni prostor.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.

Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Najbolje je koristiti patuljaste forme četinara u kombinaciji sa različitim vrstama perena.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije:

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Ostali uslovi:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. 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 zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),

- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Infrastruktura:

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

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Uzimajući u obzir nedostatak parkinga i očekivani porast saobraćaja definisane su potrebe za parkiranjem.

Za parkinge predvidjeti kombinovane elemente beton-trava.

U okviru svake urbanističke parcele, a kroz projektnu dokumentaciju riješiće se parkiranje u skladu sa namjenom i potrebama planiranog objekta na optimalan način.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priklučenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing. ,

Beti Radović

Obrada grafičkih priloga :

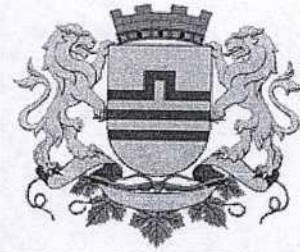
Vlatko Mijatović, teh.

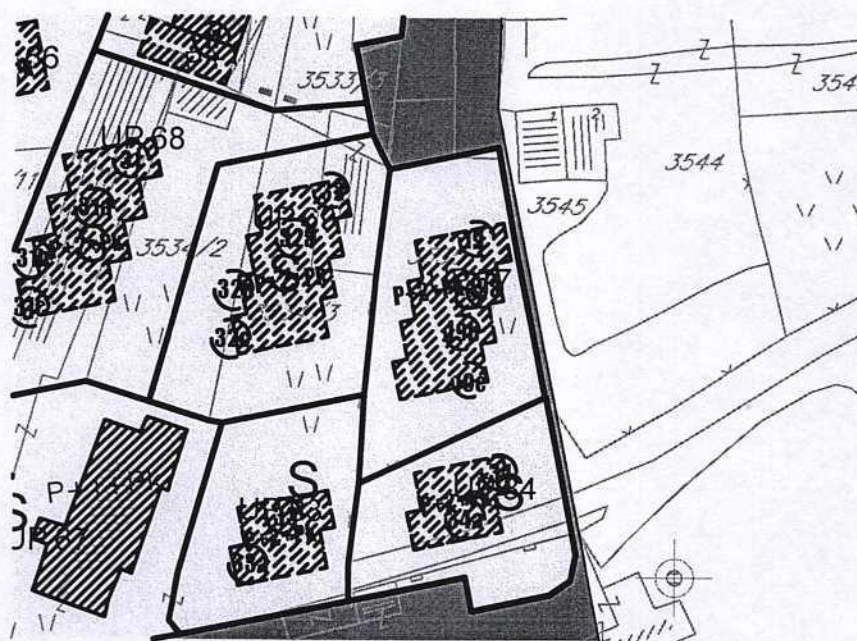
Vlatko Mijatović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana







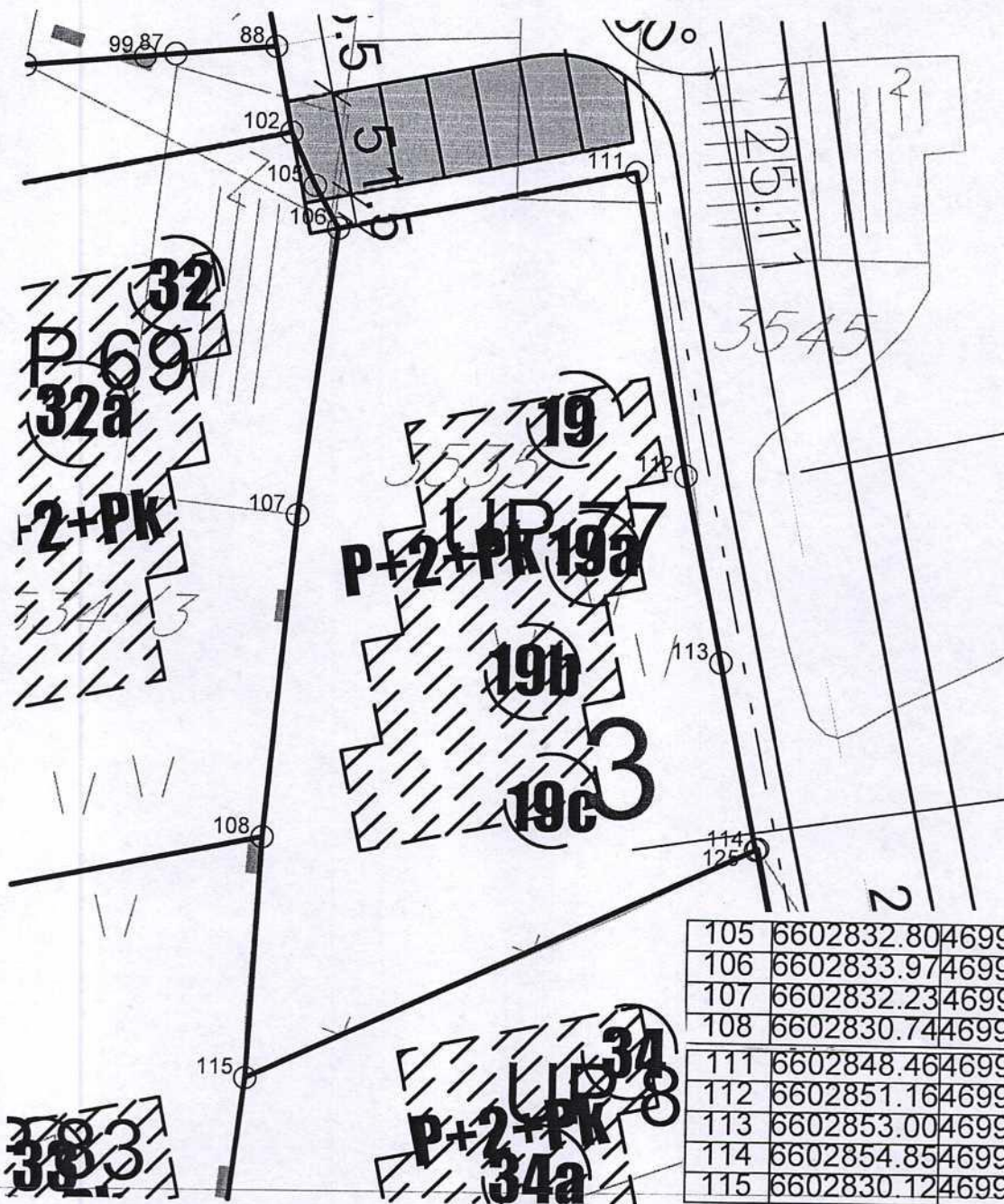
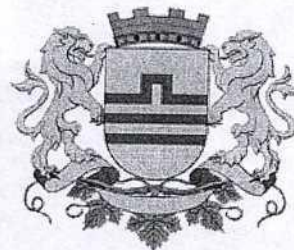
S

površine za stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

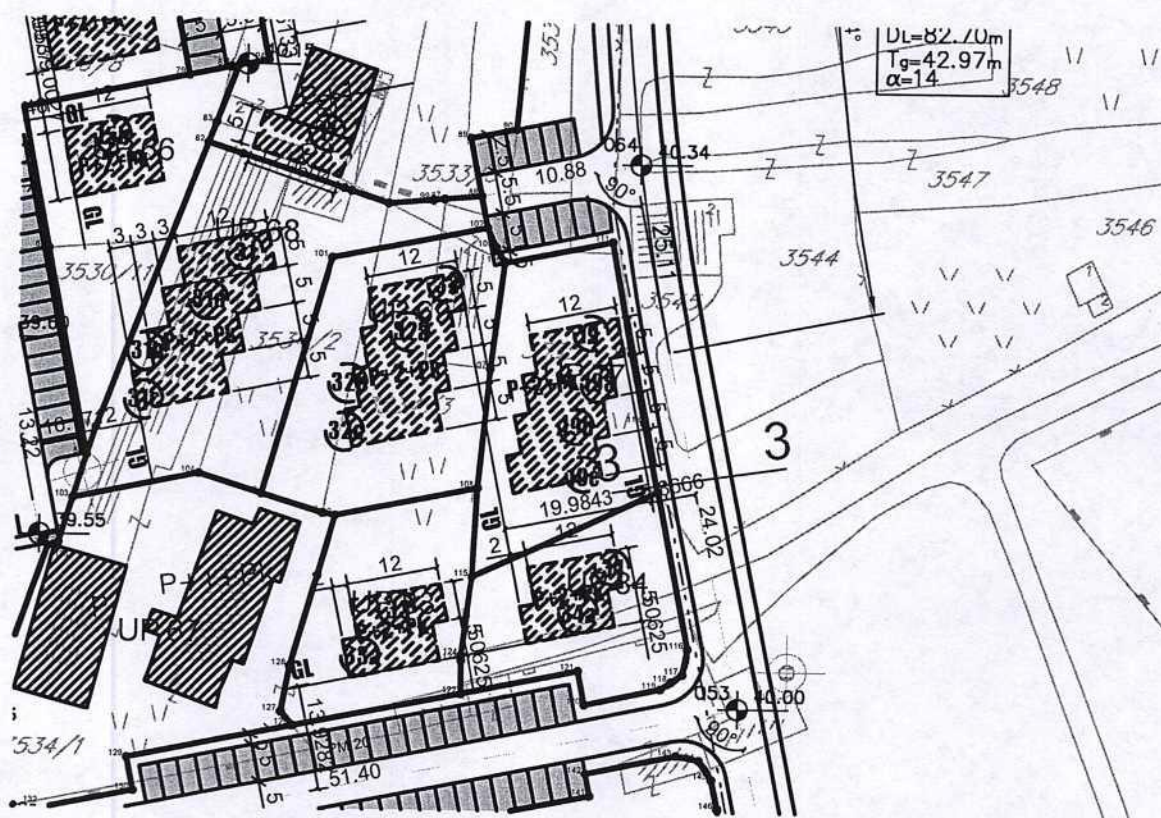
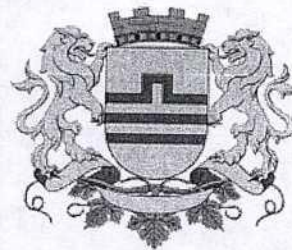
05



105	6602832.804699509.04
106	6602833.974699506.97
107	6602832.234699493.01
108	6602830.744699477.30
111	6602848.464699509.92
112	6602851.164699495.16
113	6602853.004699486.09
114	6602854.854699476.95
115	6602830.124699465.52
125	6602854.954699477.00

GRAFIČKI PRILOG –Parcelacija i preparcelacija

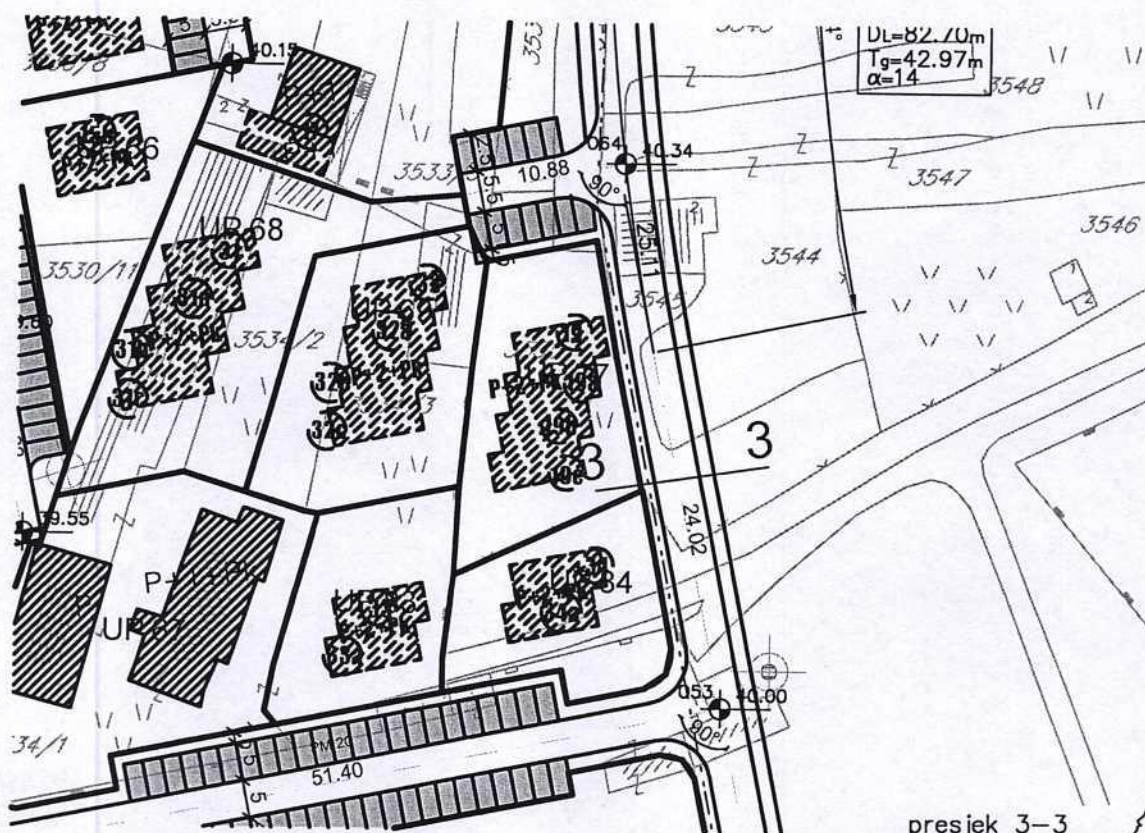
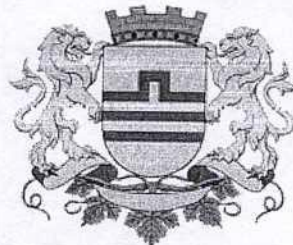
Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 77



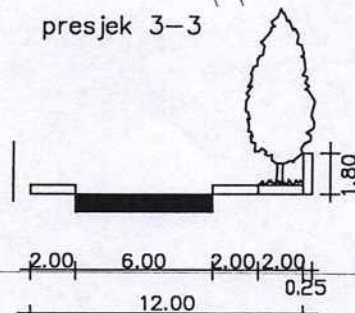
-  postojeći objekat
-  planirani objekat
- P+2** spratnost objekta

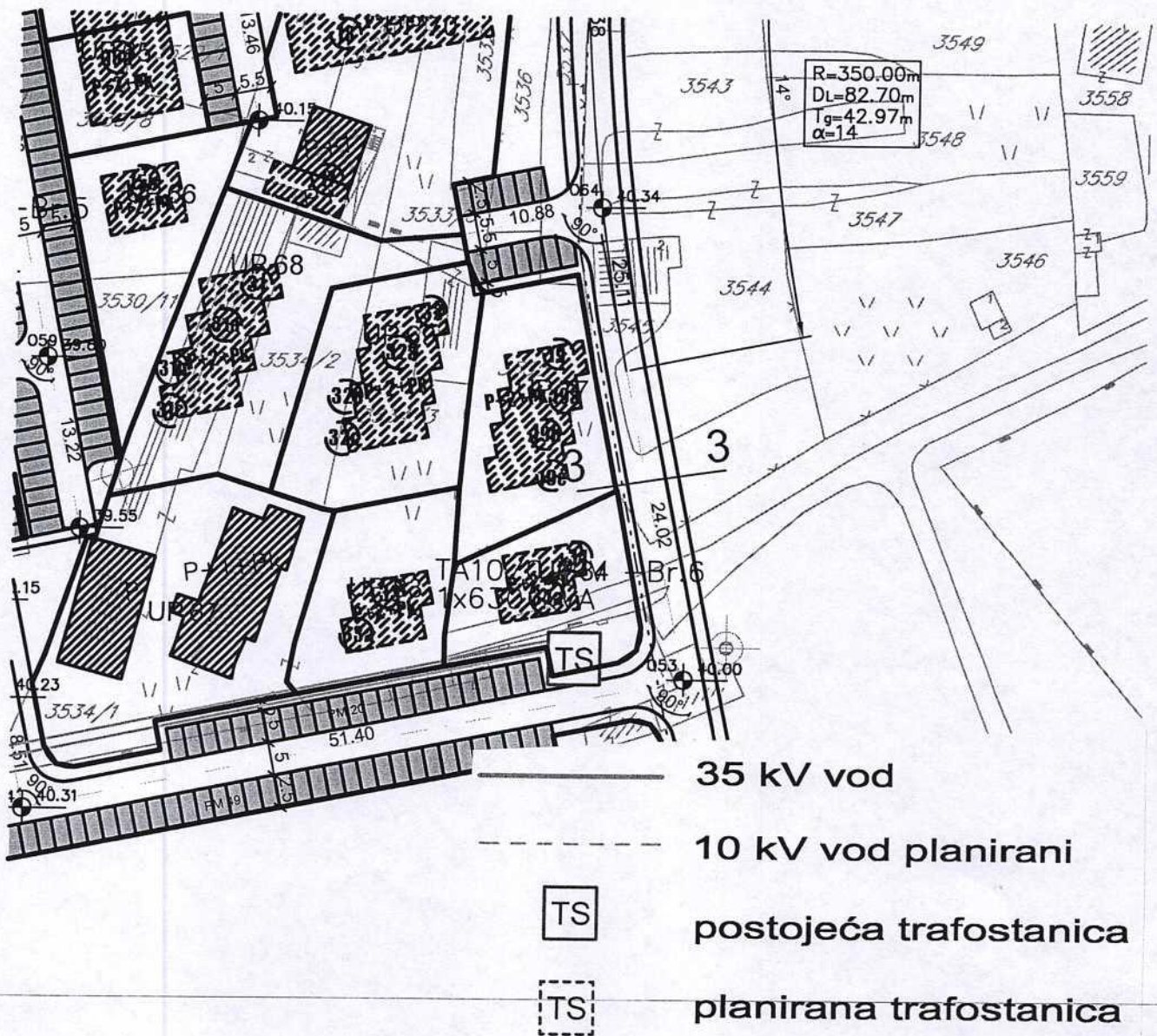
GRAFIČKI PRILOG –Horizontalna i verikalna regulacija

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77



presjek 3-3





35 kV vod

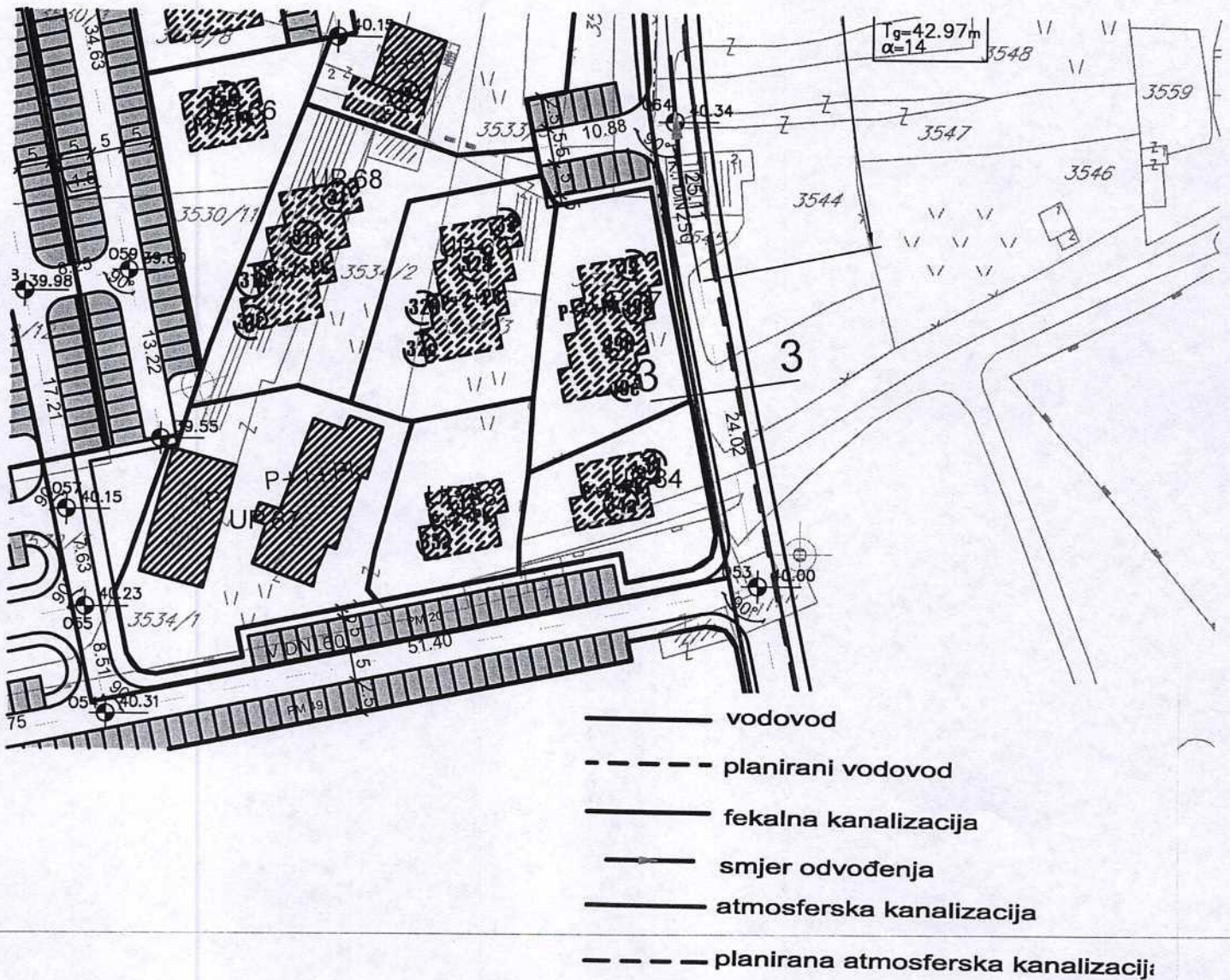
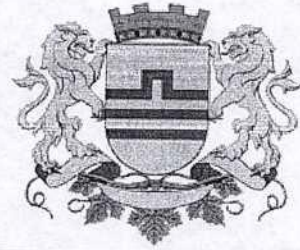
10 kV vod planirani



postojeća trafostanica

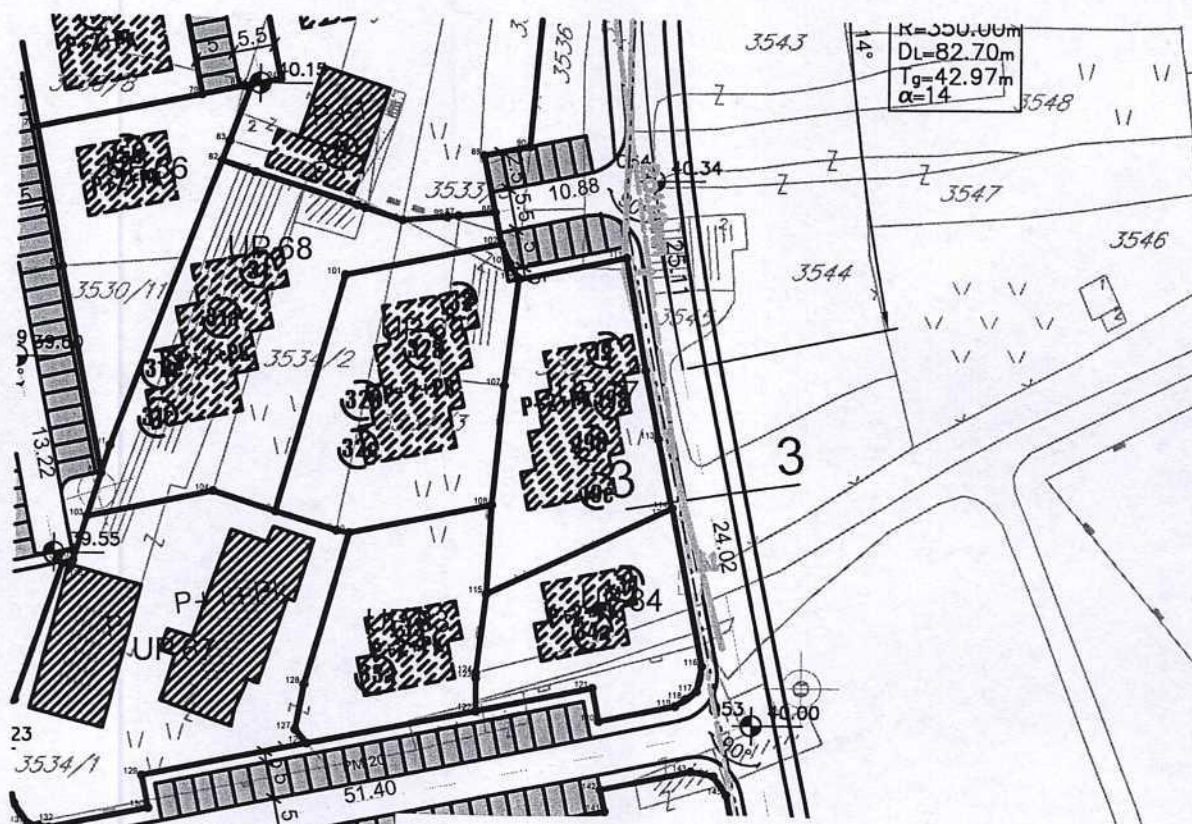
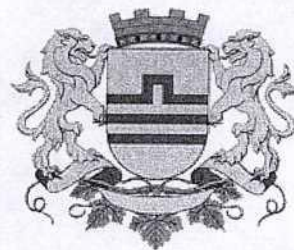






planirana trafostanica



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

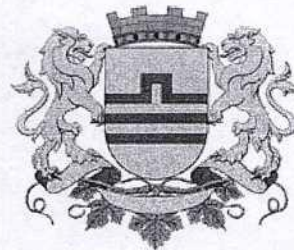
Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77



-  TK podzemni vod
-  planirani TK podzemni vod
-  TK okno
-  planirano TK okno

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione mreže

Izvod iz DUP-a „Čepurci “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77



ZSO

zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 77

12



17600000089



101-919-12643/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-12643/2023

Datum: 17.03.2023.

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 URBAN 101-917/23-1054, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 8349 - 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
3535			34	07/03/2022	ZABJELO	Livada 3. klase POKLON		781	4.45
								781	4.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	NIKEZIĆ RODOLJUB STEFAN	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-1054

Datum: 29.03.2023.



Katastarska opština: PODGORICA III

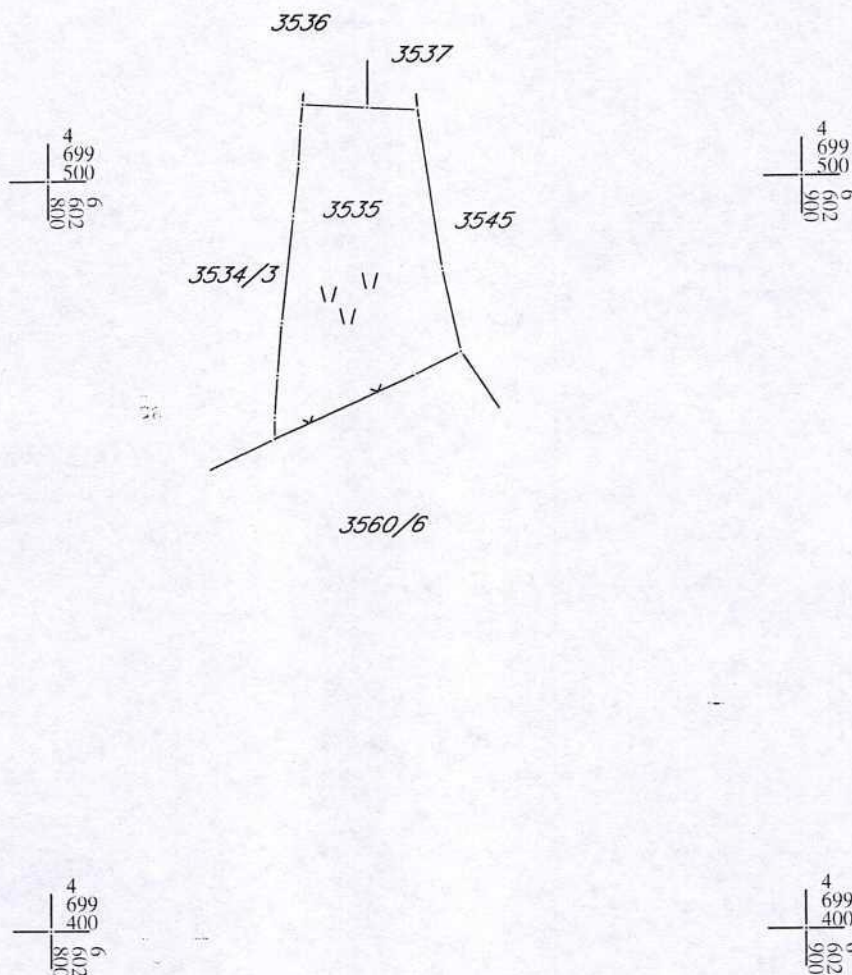
Broj lista nepokretnosti: 8349

Broj plana: 10.23.42.55

Pareela: 3535

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: