

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-332/20-355  
Podgorica, 08.07.2020.godine



**CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ  
GLAVNI GRAD PODGORICA**

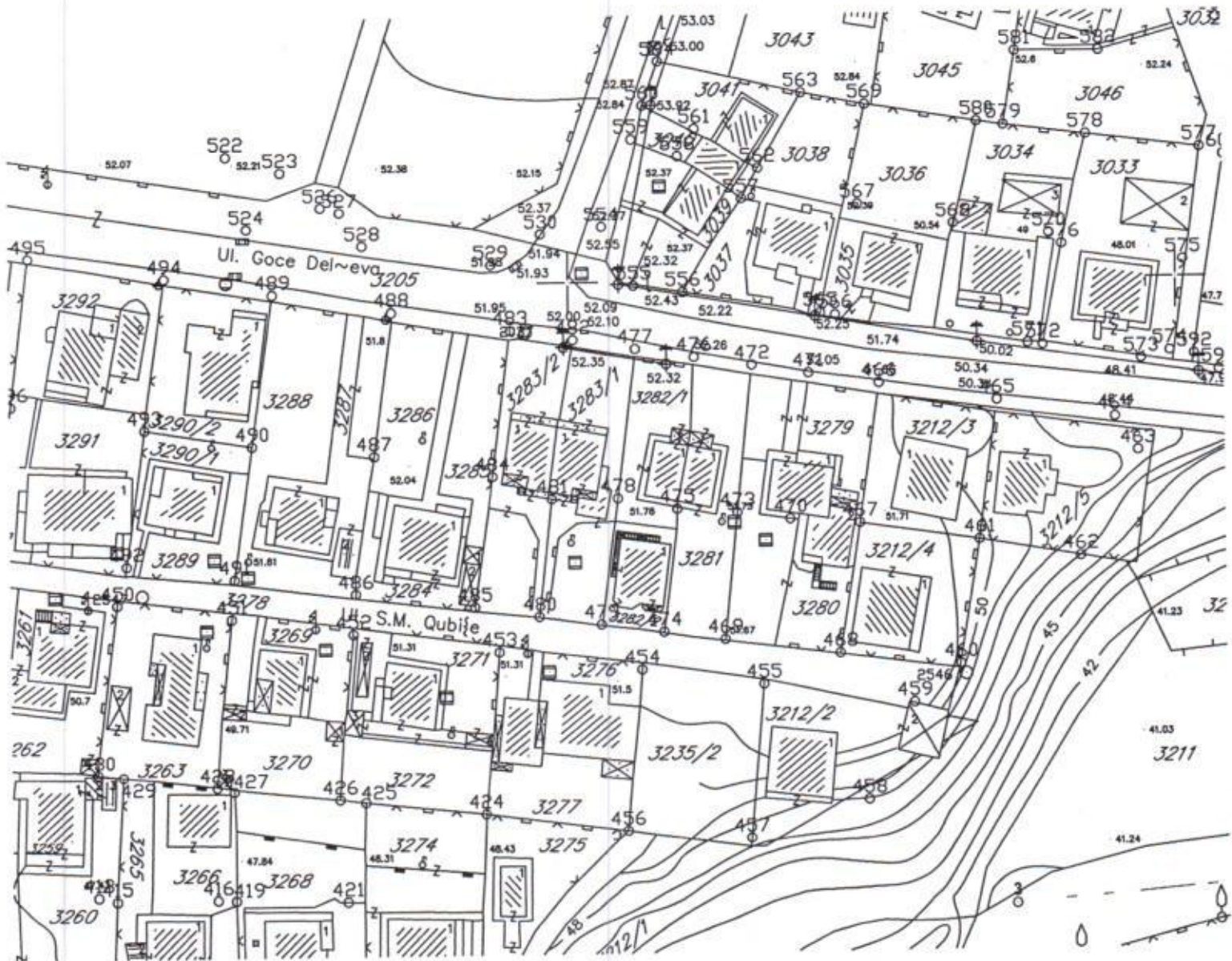
na osnovu :

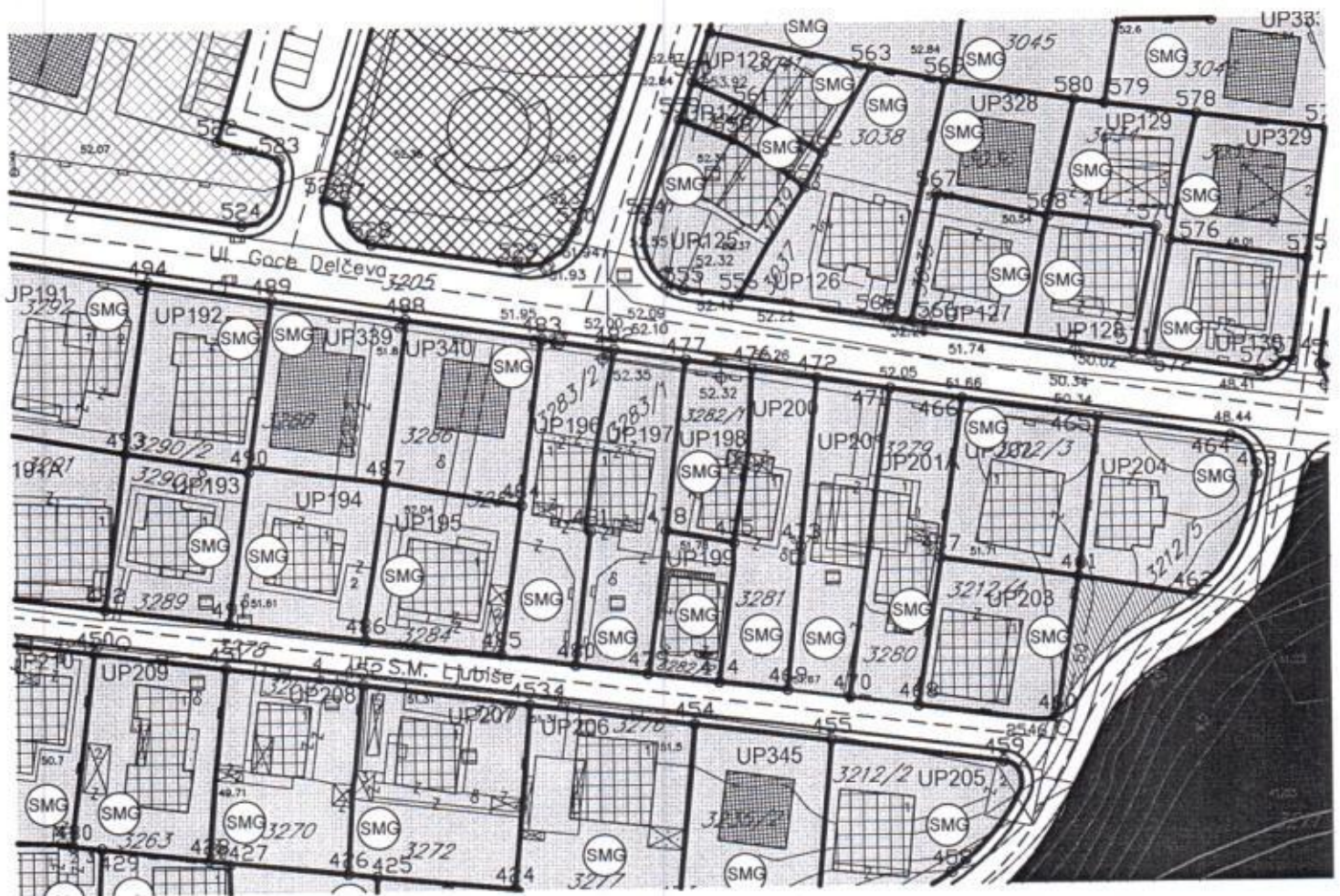
- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.g),
- DUP-a "Ibričevina", odluka o donošenju DUP-a broj 02-016/20-123 od 24.02.2020.godine
- Podnijetog zahtjeva: BEGOVIĆ LJILJANA, broj 08-332/20-355 od 11.03.2020.g.

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 196  
U ZAHVATU DUP-a "IBRIČEVINA" U PODGORICI**

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

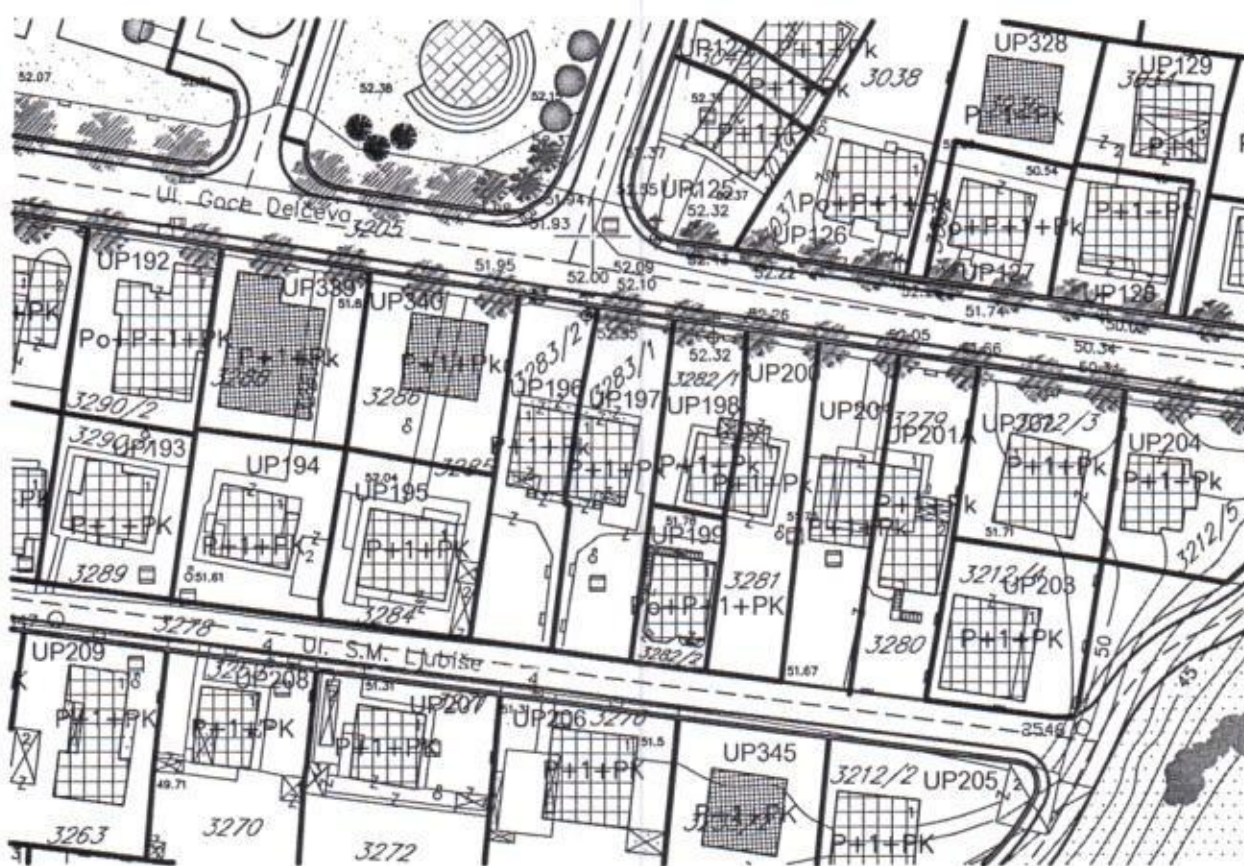
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3283/0		101-2-954-12935/1- 2018	21.09.2018 08:33	RADUNOVIĆ RADOMIR SKROBANOVIĆ RANKA I	ZA ISPRAVKU UPISA VLASNIKA OBJEKTA TG 2 LN 673 PARC 3283
3283/0	1	101-2-954-12935/1- 2018	21.09.2018 08:33	RADUNOVIĆ RADOMIR SKROBANOVIĆ RANKA I	ZA ISPRAVKU UPISA VLASNIKA OBJEKTA TG 2 LN 673 PARC 3283





površine za stanovanje male gustine



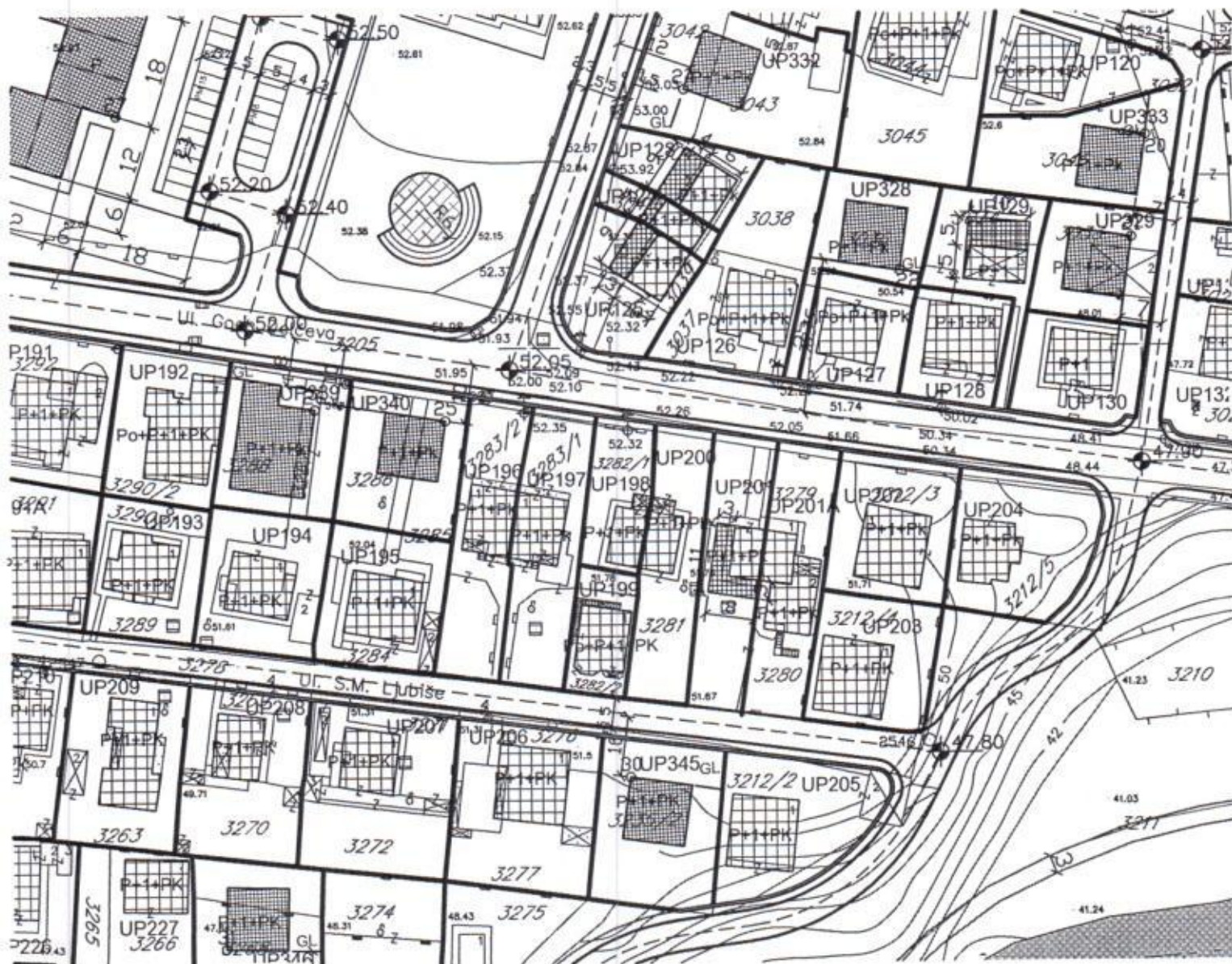


POSTOJEĆI OBJEKTI

GRAFIČKI PRILOG –Prostorna organizacija sa distribucijom sadržaja

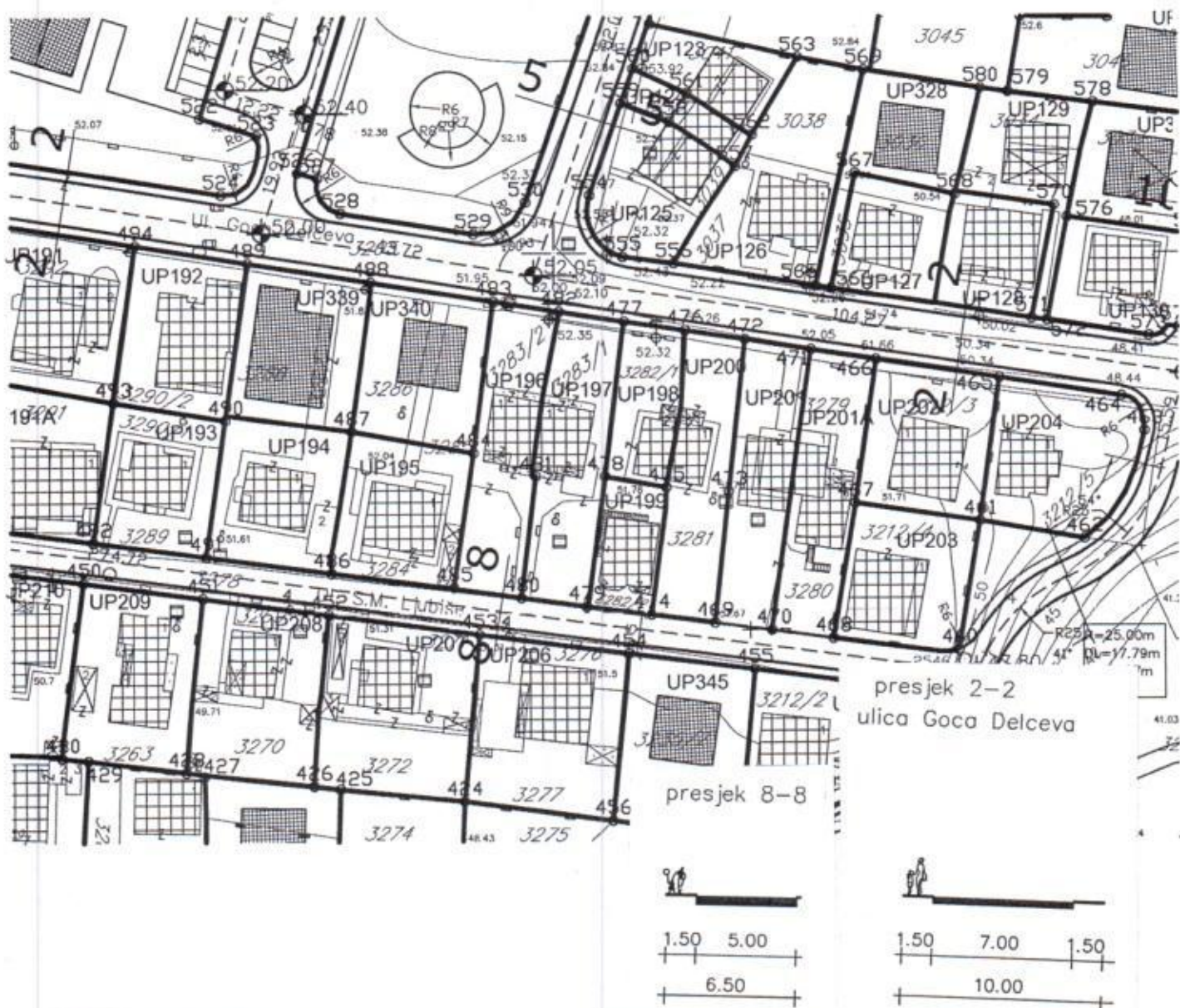
Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 196

07



GRAFIČKI PRILOG –Horizontalna i vertikalna regulacija i spratnost objekata

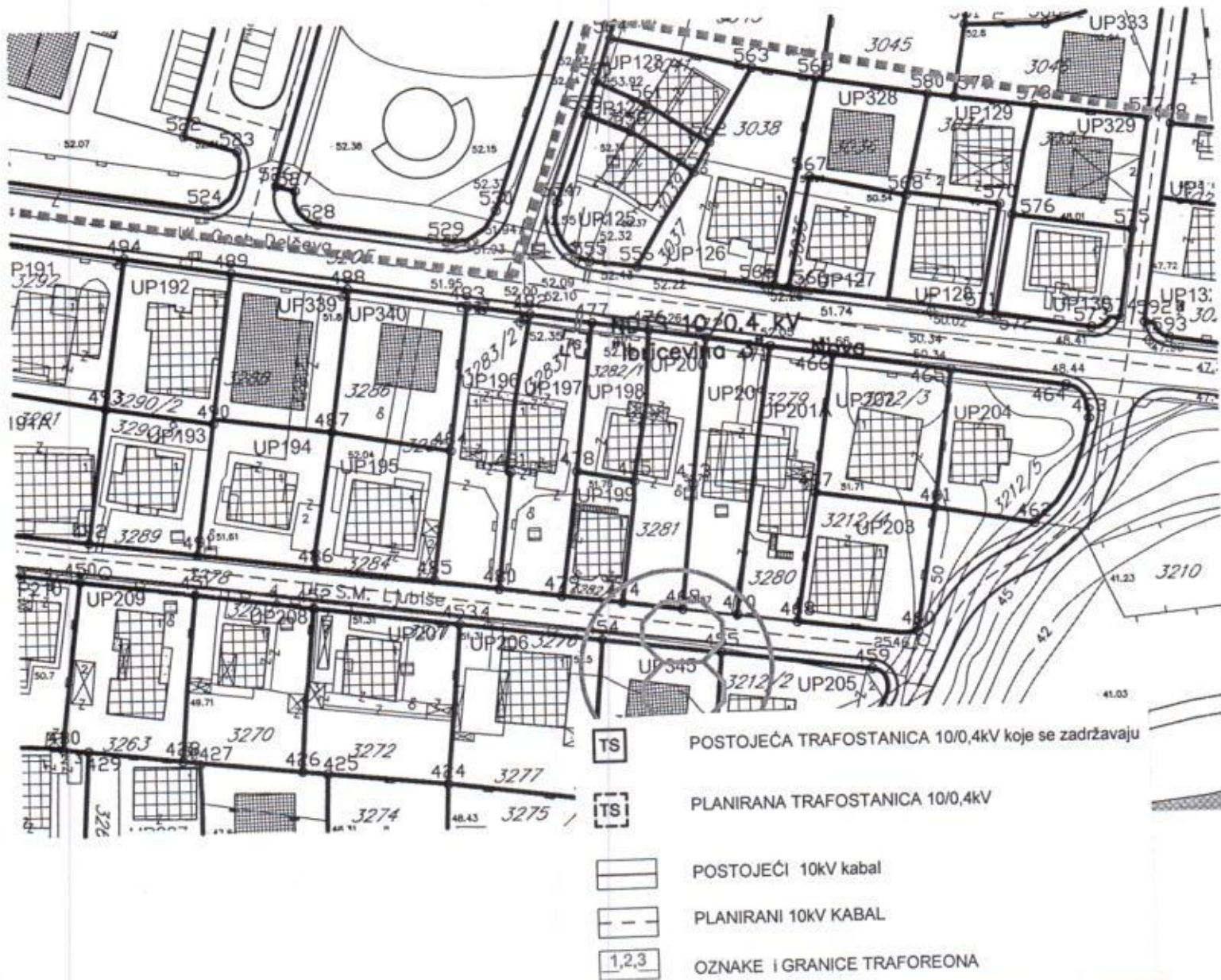
Izvod iz DUP-a „Ibričevina “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 196



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

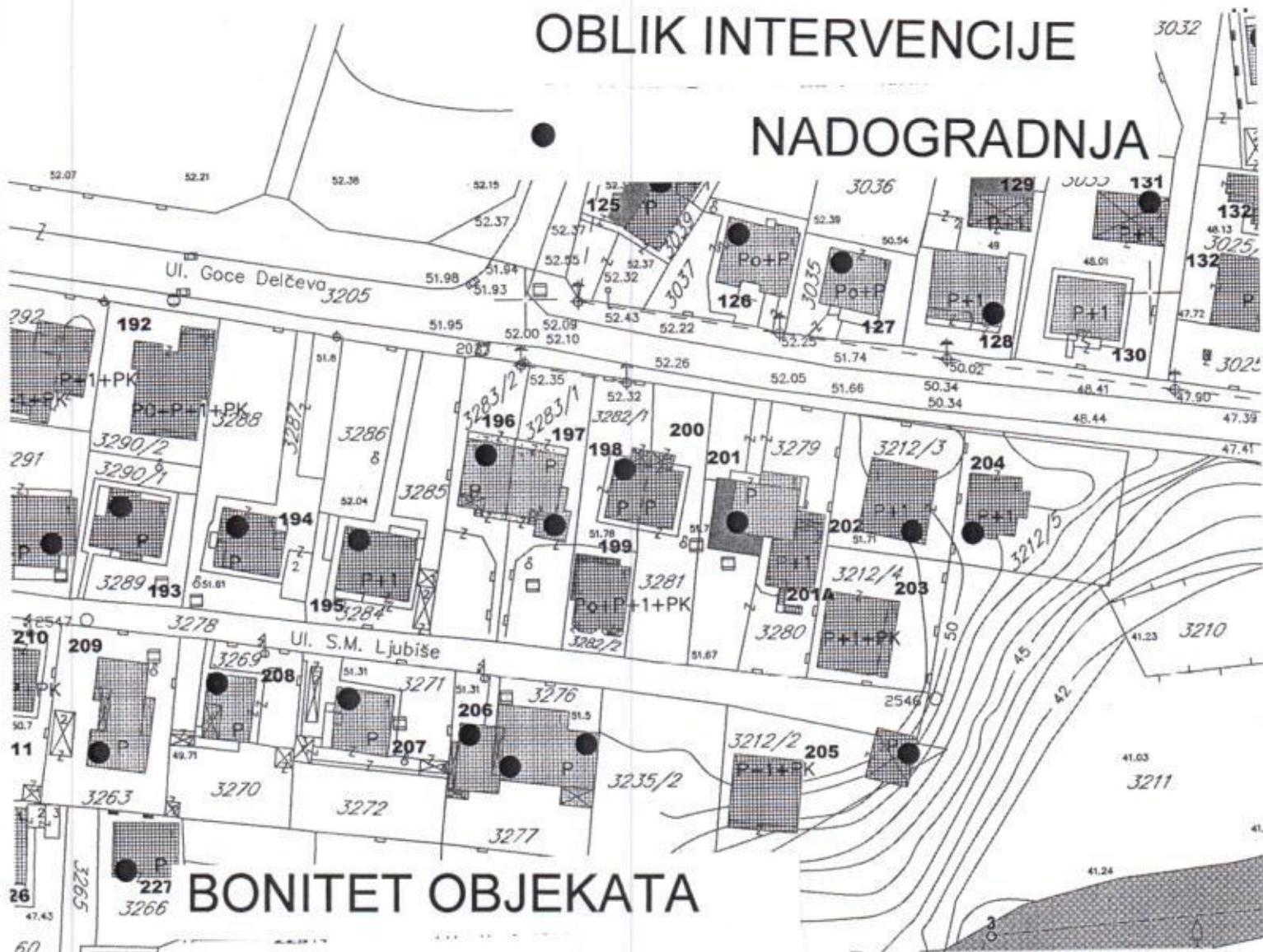
Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 196







# OBLIK INTERVENCIJE NADOGRADNJA



**BONITET OBJEKATA**



**ZADOVOLJAVA**

GRAFIČKI PRILOG –Bonitet objekata-plan intervencija	03
Izvod iz DUP-a „Ibričevina “ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 196	

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Broj: 08-332/20-355  
Podgorica, 08.07.2020.godine

DUP "Ibričevina"  
Urbanistička parcela UP196

Podnosilac zahtjeva,  
Boljević Ljiljana

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 196 U ZAHVATU DUP-a "IBRIČEVINA" U PODGORICI

### PRAVNI OSNOV:

Član 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredba o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), Detaljni urbanistički plan "Ibričevina", usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02-016/20-123 od 24.02.2020.g., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

#### Za izradu tehničke dokumentacije

Za katastarsku parcelu broj 3283/2 KO Podgorica II.

### PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Boljević Ljiljana aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/20-355 od 11.03.2020.g. Stranka se izjasnila da želi da se rade UTU-i za UP196.

### POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 6/3 KO Podgorica II od 15.06.2020.g biće sastavni dio dokumentacije

### PLANIRANO STANJE :

#### Tabelarni prikaz za UP 196

Broj UP/objekta	Površina parcele	Namjena objekta	Površina prizemlja	Površina stamb.dijela	Površina posl.prost.	Spratnost	BGP
196	458.94	porodično stanovanje	84	210		P+1+Pk	210

### USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA







#### PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

Odabranim modelom prostorne organizacije, izvršena je planska parcelacija i preparcelacija, bazirana na vlasničkoj strukturi i karakteru plana. Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu plana.

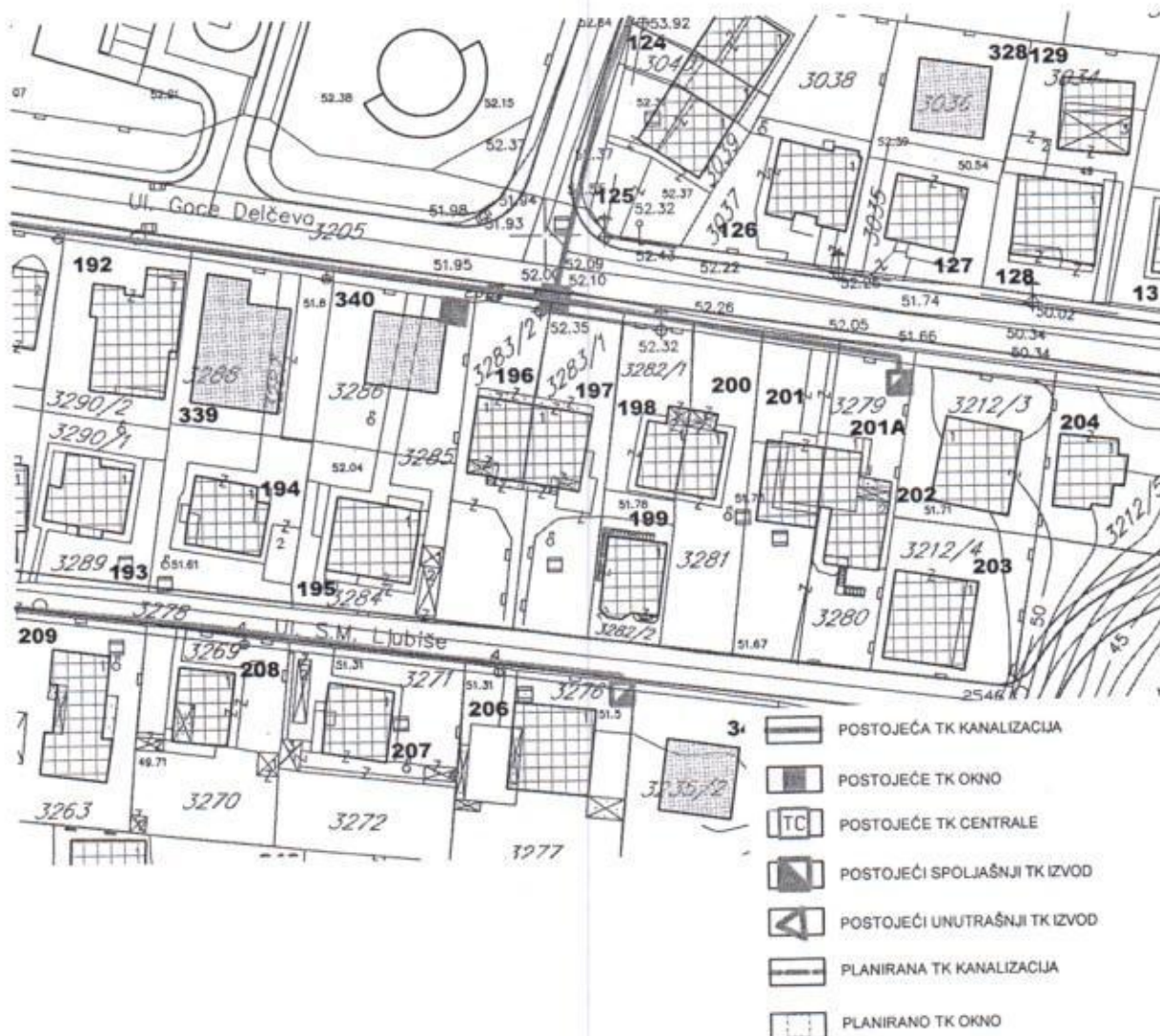
Planom su prepoznate sledeće parcele:

- urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom parcelom,
- urbanistička parcela ima tri strane koje se poklapaju sa katastarskim granicama, a četvrtu čini regulaciona linija saobraćajnice ili ivica trotoara,
- urbanistička parcela ima dvije strane koje se poklapaju sa katastarskim granicama, a druge dvije čine regulacione linije saobraćajnice ili ivice trotoara,
- urbanistička parcela određena katastarskom granicom, regulacionom linijom ili ivicom trotoara i novom granicom koja se definiše u odnosu na postojeći objekat ili katastarsku granicu.



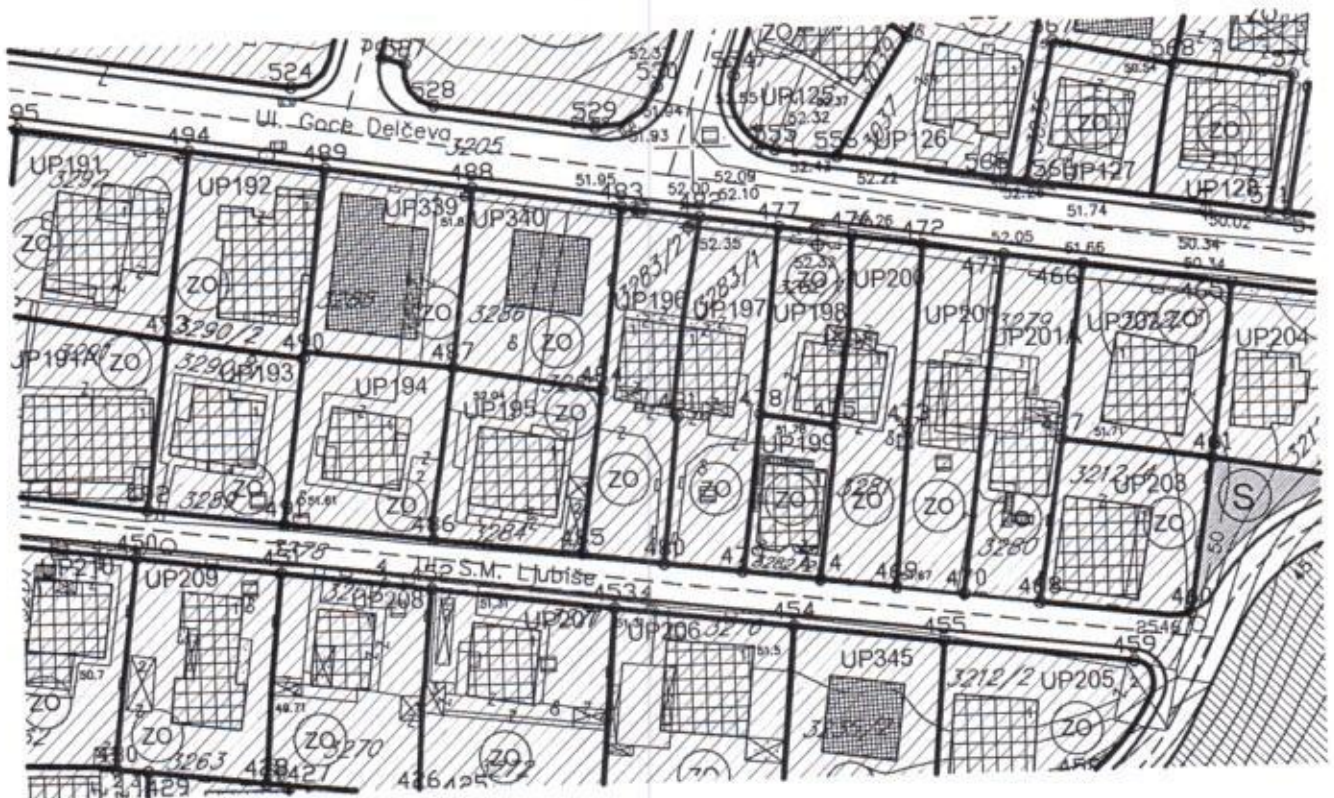
-  VODOVOD POSTOJEĆI
-  VODOVOD PLANIRANI
-  UKIDANJE VODOVODA VIŠEG REDA
-  FEKALNA KANALIZACIJA
-  FEKALNA KANALIZACIJA PLANIRANA
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA POSTOJEĆA
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA PLANIRANA
-  PS FEKALNA KANALIZACIJA PLANIRANA - PUMPNA STANICA







480	6605894.78	4700545.74
481	6605897.07	4700564.89
482	6605900.78	4700590.81
483	6605890.40	4700592.39
484	6605887.21	4700568.61
485	6605884.03	4700547.37



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

Kada se urbanistička parcela, određena ovim Planom, ne poklapa sa katastarskom parcelom, kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora, može izvršiti usklađivanje sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

## **REGULACIJA I NIVELACIJA**

### **Regulacija**

Prostornu cjelinu čine postojeći i planirani porodični i višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti u zonama ovičenim internim i glavnim saobraćajnicama.

Sve saobraćajnice, unutar prostora zahvata plana, prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovinama raskrsnica. Na bazi osovina navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru.

Građevinska linija planiranih objekata utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat. Građevinske linije određene su samo na parcelama gdje je predviđena nova izgradnja.

### **Nivelacija**

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata, čine apsolutne kote date na raskrsnicama saobraćajnica.

Porodični stambeni, stambeno – poslovni i poslovni objekti planirani su spratnosti do P+2+Pk.

Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti planirani su spratnosti do P+3+Pk. Objekti društvene djelatnosti planirani su spratnosti do P+1+Pk. Spratnost objekata prikazana je u grafičkom prilogu plana. Na određenoj spratnosti objekata jedan nivo računa se u prosječnoj vrijednosti 3m.

Visinska regulacija određena je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite susjednih objekata. Spratnost objekata u zoni nove višeporodične izgradnje određena je prema smjernicama GUP-a za ovakvu vrstu gradnje. Visine objekata usklađene su sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Za objekte porodičnog stanovanja definisana spratnost je maksimalna vrijednost, a dozvoljava se kod konkretnih zahtjeva da bude i manja.

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

### **Intervencije na postojećim stambenim objektima**

Planom se predviđa dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata. Dogradnja objekta, uključujući pomoćne objekte, može se planirati do procenta zauzetosti urbanističke parcele 30%. Veličina izmjena vertikalnog gabarita pojedinih objekata prikazane su u grafičkom prilogu plana.

- Planirane intervencije usloviće provjeru konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i adekvatno ojačanje radi prihvatanja dodatnih opterećenja.
- Za sve intervencije korišće se kvalitetni i savremeni materijali.
- krovovi na objektima radiće se kao dvovodni, sa nagibom 22 – 26°, sa sljemenom paralelnim saobraćajnici.
- Sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.
- Predviđa se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.
- Planom se predviđa mogućnost pretvaranja stambenog prostora u prizemlju u poslovni, prema propisanoj proceduri. Sadržaji dobijeni na ovaj način moraju biti komplementarni stanovanju.
- U okviru predviđenih kapaciteta, moguće je planirati više stambenih jedinica u pojedinim objektima, uz uslov obezbeđenja izgrađene površine od 35m<sup>2</sup> po stanovniku, kao i po jednog parking mjesta za svaku stambenu jedinicu na parceli.



**Telekomunikaciona mreža:**

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( Službeni list 50/08 ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

**Hidrotehničke instalacije :**

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 DOO "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica..

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

**OSTALI USLOVI :**

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravi lnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

**DOSATAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

**Obrada grafičkih priloga :**

Vlatko Mijatovic, teh.

*Vlatko Mijatovic*

**Ovlašćeno službeno lice  
za izgradnju i legalizaciju objekata,  
Arh. Vesna Doderović, dipl.ing.**

**Prilozi:**

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-2145/2020  
Datum: 17.06.2020.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti: 673  
Broj plana: 30  
Parcela: 3283

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obratilo:

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).



## USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Plan višeg reda predstavlja osnovni planski dokument, a iskazuje dugoročnu koncepciju razvoja i to posmatrajući je kroz rješenja gradskih funkcija i infrastrukturno povezivanje. Za ovaj dokument, kao i za plan višeg ili nižeg reda osnovni cilj je očuvanje i unapređenje životne sredine.

Da bi zaštitili prostor, neophodna je analiza stvorenih i prirodnih uslova i kontrola u strukturi građenja, što se ostvaruje kroz urbanističko planiranje.

Opšte postavke plana višeg reda, odnose se i na područje zahvata predmetnog plana a iskazuje se kroz:

- prostor Podgorice karakterišu izraženi klimatski uslovi: visoke temperature, velika vlažnost vazduha, vjetrovi i padavine;
- blagi uticaj mediteranske klime i povremeni vjetrovi u ljetnjem periodu prodiru od mora preko rijeke Bojane, jezera i Čemovskog polja, tako da južne kontaktne zone sa svojom vegetacijom čine značajan činilac zdravih uslova životne sredine;
- problem grijanja koji se javlja formiranjem gradske zone i sadržaja u njoj, zahtijeva sistemsko rješenje, s obzirom na uticaj koji može imati na životnu sredinu;
- izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalne prostorne i programske postavke, i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone;
- kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina, što se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, zaštitu koridora kod većih saobraćajnica, hidrotehnicke instalacije i drugo, koji se obezbjeđuju u više pravaca;
- planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava:
  - pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštita od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha);
  - dekorativne, estetske vrijednosti u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parking, karakteristične vrste podneblja);
  - zelene površine koje pod određenim principima omogućavaju pasivan odmor;
  - važnu ulogu zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama;
  - stvaranje tampon zone između saobraćajnica i građevinske strukture, čime je znatno smanjen negativan uticaj.
  - zelene mase inkorporirane u strukturu omogućavaju korisnicima prostora kontakt sa prirodom.

Pored zaštite od uticaja saobraćajnica, vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetu lociranju mirujućeg saobraćaja.

U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba, u racionalnim okvirima, koristiti solarnu energiju, čime bi se praktično problemi zagađenja smanjili na najmanju moguću mjeru.

Velikim brojem nadstrešica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i padavina.

Suspenzija smeća i otpada vrši se okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Za pojedine zahvate, za koje je prema Zakonu o životnoj sredini obavezna Procjena uticaja, obavezno je, prema Uredbi o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu, sprovesti proceduru procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

## OBLIKOVANJE I UREĐENJE PROSTORA

Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni. Potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrađene javne zelene površine partera,



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-21905/2020

Datum: 15.06.2020.

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 SEKRETAR ZA URBANIZAM 956-101-2145/20, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 673 - 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
3283		27 24		S.M.LJUBIŠA	Dvorište		500	0.00
3283		27 24		S.M.LJUBIŠA	Njiva 1. klase		268	4.02
3283	1	27 24		S.M.LJUBIŠA	Porodična stambena zgrada		172	0.00
Ukupno							940	4.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0802964215021	BEGOVIĆ MIĆO LJILJANA NJEKOŠEVA 16 Podgorica	Sukorišćenje	1/2
1503943210026	RADUNOVIĆ RADE VUČIĆ S.M.LJUBIŠE 9 Podgorica	Sukorišćenje	1/2

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
3283	1	Porodična stambena zgrada	960	P 172	/
3283	1	Stambeni prostor 20	1	P 80	Susvojina BEGOVIĆ MIĆO LJILJANA NJEKOŠEVA 16 Podgorica Susvojina RADUNOVIĆ RADE VUČIĆ S.M.LJUBIŠE 9 Podgorica

Ne postoje tereti i ograničenja.

- obrada kolovoznih površina,
- obrada pješačkih površina,
- obrada mjesta za okupljanje na prostoru javnih komunikacija (otvoreni kafe-bar, ljetnja pozornica, dječija igrališta, česme i fontane),
- na prostoru javnih komunikacija predviđena je primjena djela likovnih i primijenjenih umjetnosti,
- uređenje dvorišta individualnih objekata urbana oprema u prostoru (klupe za sjedenje, česme i fontane, nadstrešnice, korpe za otpadke, oprema za dječija igrališta),
- ograde oko urbanističkih parcela, visine 1,60m, zazelenjene u najvećoj mogućoj mjeri.

## **MJERE ZAŠTITE**

### **Mjere zaštite životne sredine**

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerozagadjivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagadjivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i gradjana.

### **Parkiranje**

Parkiranje u granicama plana, rešavano je u funkciji planiranih namena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija stanovanja-kolektivnog i porodičnog i komercijalne funkcije. Veliki deo plana zauzima porodično stanovanje koji već i u postojećem stanju rešavaju parkiranje vozila na svojim parcelama. U konceptu se predviđa da se mesta za stacioniranje vozila obezbede na otvorenim parkiralištima, duž ulica, u dvorištima objekata i u garažama u objektima.

Ovim DUP-om nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini.

Posebne površine za parkiranje vozila su predviđene u zoni kolektivnog stanovanja, kao i u zoni rekreacije a njihov broj je određen na osnovu usvojenih standarda. Parking mesta predvideti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m (min. 4,8 m). Parkinge predvidjeti od raster elemenata beton-trava ili asfalt-betona. Raster elementi predstavljaju ekonomičnije i estetski bolje rešenje imajući u vidu mogućnost ozelenjavanja i odvodnjavanja. Uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvored, uvek kada uslovi terena dopuštaju. Ulične parkinge ovičiti.

### **Elektroenergetika :**

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a - u skladu sa grafičkim prilogom : plan elektroenergetske infrastrukture koji je sastavni dio ovih UTU-a.