



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj:D 08-332/20-959

Podgorica,23.septembar 2020.godine

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), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 1" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 18 - 1508 od 27.12.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 23.septembar 2020.godine, i podnijetog zahtjeva.

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

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Broj:D 08-332/20-959  
Podgorica,23.septembar 2020.godine

DUP "Zagorič 1"  
Urbanistička parcela br.232  
zona „A 3"

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Vujović Aleksandar

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Podnosilac zahtjeva je naveo u zahtjevu katastarske parcele broj 605/1, 601/3, 601/4,606/2, 607/2,608/1,608/4,608/5 KO;Podgorica II,koje su neizgrađene i bez tereta i ograničenja.

Iste nalazi se u zahvatu DUP-a "Zagorič 1 ".

U prilogu ovih UTU-a su i listovi nepokretnosti-prepis br.6777 i br.5776 i kopija plana od 21.09.2020.godine.

### **PLANIRANO STANJE:**

Dup-om,"Zagorič 1" formirana urbanistička parcela br.232 veća je od gorenavedenih kat.parcele broj 605/1,601/3, 601/4, 606/2, 607/2, 608/1,608/4, 608/5 KO:Podgorica II.

Ista je definisana koordinatama prelomnih tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija"koji čini sastavni dio ovih uslova.

Ovim planskim dokumentomu granicama urb.parcela br.232 evidentiran je postojeći objekat za koji je predviđena rekonstrukcija u smislu nadgradnje.

### **Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:**

DUP-om "Zagorič 1" planirana namjena površina je SMG - površina za stanovanje male gustine.

### **STANOVANJE MALE GUSTINE:**

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio Plana.

### Elementi urbanističke regulacije:

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne i najmanje jedinice građevinskog zemljišta.

Granice urbanističkih parcela, u najvećem dijelu prostora, definišu objekat u odnosu na saobraćajnice i definisane su koordinatama prelomnih tačaka na grafičkim priložima parcelacije i regulacije.

Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.

Postoji mogućnost dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Za sve postojeće objekte, ukoliko lokacijski uslovi dozvoljavaju (položaj objekta, indeks zauzetosti 0,40 i sl.) dozvoljava se dogradnja objekata do max površine od 60 m<sup>2</sup> (prizemlja) ili 150 m<sup>2</sup> (bruto građevinske površine objekta) i nadgradnja do Po+P+1+Pk.

Kod postojećih objekata težilo se principu da katastarska parcela predstavlja urbanističku parcelu. Kod manjih odstupanja datih u planu, može se prihvatiti katastarska kao urbanistička, pod uslovom da ista ima saobraćajni pristup i dovoljan prostor za redovnu upotrebu objekta.

Organ koji sprovodi realizaciju plana dužan je da od Investitora zahtjeva posebno snimljenu parcelu u digitalnom obliku.

Svi elementi relevantni sa ovog aspekta su prezentirani na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Novi stambeni objekti su dimenzija 12/12 m, 10/10 m, 14,8/14,8m, 8/8m, dvojne kuće 14.40/36 m i poluatrijumske kuće dimenzija 12/12 –6/6 (atrijum) spratnosti od Po+P+2+Pk, P+1+Pk i P+2+Pk uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 150 cm.

Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima susjednih objekata. Visine objekta uskladjene su sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći

računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Visine potkrovlja su 120 cm (izuzev kod objekata koji su izvedeni u periodu važenja DUP-a iz 2004.g. kod kojih je visina potkrovlja izvedena do 220 cm kako je istim propisano), sa mogućnošću izbacivanja iz arhitekture mansardnih otvora (badža).

Kod svih novoplaniranih porodičnih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

Zavisno od uslova terena, kota prizemlja novih višeporodičnih stambenih objekata je izdignuta od uredjenog terena do max 100 cm, sem u slučajevima korišćenja prizemlja kao poslovnog prostora, gdje je pod izdignut do max 20 cm.

### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonski volumeni objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predvidjeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema i materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati, birati i koordinirati sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predvidja veće okupljanje.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, kao i formiranja i određivanja položaja pomoćnih objekata (ljetnja kuhinja, ostava za baštenski alat, ostava za drva, objekti za kućne ljubimce) u sklopu urbanističke parcele, nadležni organ, zadužen za sprovođenje plana može rješavati zahtjeve građana.

Materijalizacija pomoćnih objekata predviđena je od materijala prilagođenih ovoj namjeni.

#### **UREĐENJE TERENA:**

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

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

#### **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.

#### **Zelenilo u zonama porodičnog i višeporodičnog stanovanja (ZO-Zelenilo individualnih stambenih objekata, ZSO-zelenilo stambenih objekata i blokova)**

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 dekorativnih vrsta (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horizontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom Syrynga vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis visine 80-100 cm ili

odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz porodično i višeporodično stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Veličina parcela je 300-600 m<sup>2</sup> i indeks zauzetosti 0,40. Za autohtono stanovništvo predviđene su veće parcele od 600-1200 m<sup>2</sup> sa slobodnostojećim objektima porodičnog stanovanja i mogućnošću gradnje pomoćnih objekata.

#### **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 temperatutu od 15,5%<sup>o</sup>C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%<sup>o</sup>C), a najtopliji jul sa 26,7%<sup>o</sup>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/m<sup>2</sup>, 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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitor, *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog*

dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima”.

#### **INFRASTRUKTURA:**

7. Priključenje 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.

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta omogućiti u okviru objekta ili parcele.

Na ulazima u poslovne prostore projektovati oborene ivičnjake za prelaz invalidnih kolica, odnosno pristupne rampe nagiba do 12%.

Projekat kolskog prilaza i parking prostora treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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. Priključenje 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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE I  
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU  
OBJEKATA



Arh. Beti Radović, dipl.ing.

*Beti Radović*

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/20-3524  
Datum: 21.09.2020.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti: 5776.5777  
Broj plana: 19  
Parcele: 605/1, 607/2, 608/1, 608/4, 608/5  
606/2, 605/3, 605/4

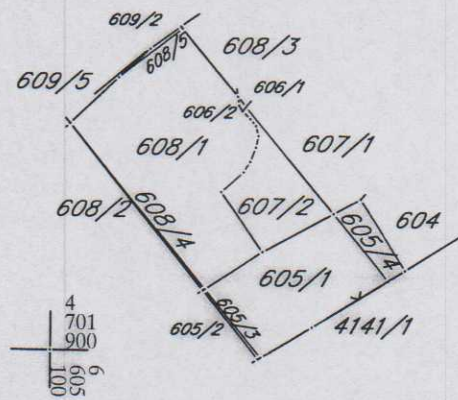
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
702  
000  
6  
605  
100

4  
702  
000  
6  
605  
200



4  
701  
900  
6  
605  
100

4  
701  
900  
6  
605  
200



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-33688/2020

Datum: 21.09.2020.

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 SEKRET ZA PLANIR 101-917-3524/20, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5776 - PREPIS

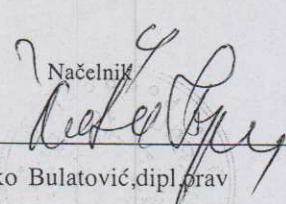
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Don. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
606	2		18 17	04/08/2020	ZAGORIČ	Dvorište SUDSKO PORAVNANJE		1	0.00
607	2		18 17	04/08/2020	ZAGORIČ	Voćnjak 2. klase SUDSKO PORAVNANJE		118	1.94
608	1		18 17	04/08/2020	ZAGORIČ	Njiva 2. klase SUDSKO PORAVNANJE		458	6.05
608	4		18 17	04/08/2020	ZAGORIČ	Njiva 2. klase SUDSKO PORAVNANJE		5	0.07
608	5		18 17	04/08/2020	ZAGORIČ	Njiva 2. klase SUDSKO PORAVNANJE		4	0.05
Ukupno								586	8.10

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000003014738 0	ROYAL PLUS DOO IX CRNOGORSKE BRIGADE BR. 49 Podgorica 0	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).

Načelnik

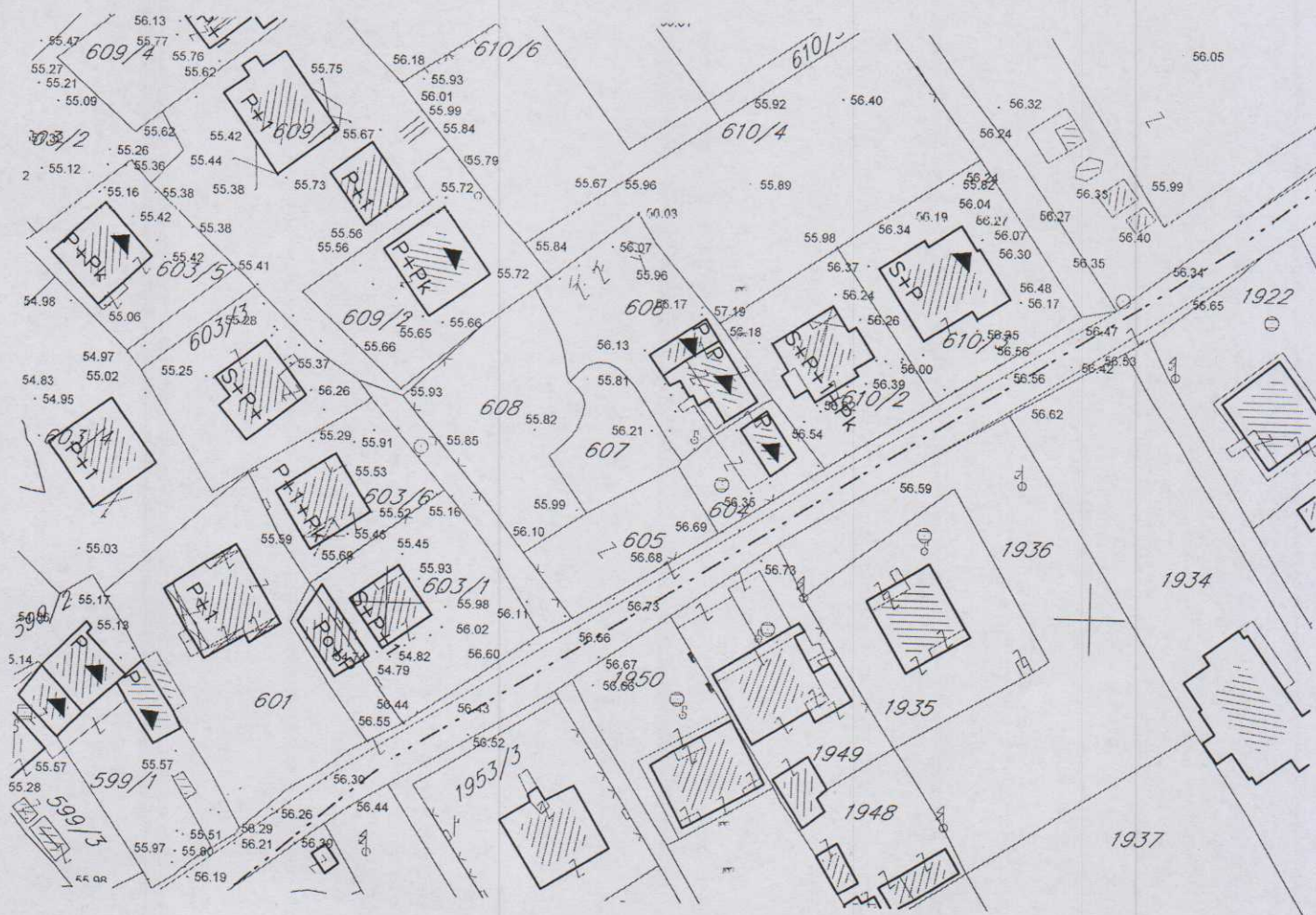
  
 Marko Bulatović, dipl. prav



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

01



predviđena nadgradnja

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

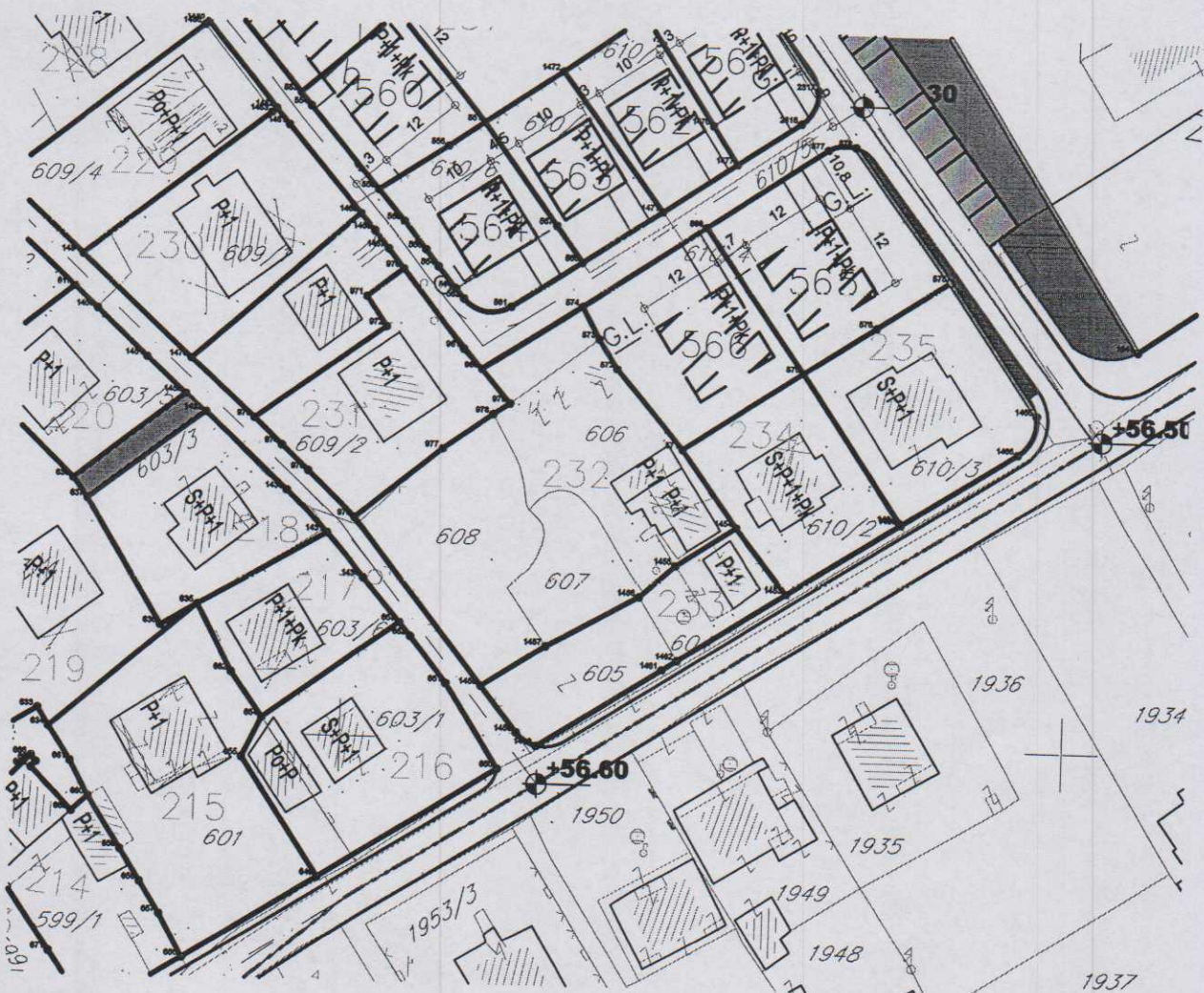


GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

1938

03



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije ,regulacije i nivelacije sa koordinatama  
prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

571	6605146.36	4701940.37
572	6605136.95	4701951.32
573	6605134.31	4701955.42
574	6605131.90	4701959.83
976	6605101.27	4701930.00
977	6605113.12	4701939.72
978	6605119.94	4701944.60
979	6605122.20	4701946.14
980	6605118.23	4701950.83
1454	6605154.19	4701929.84
1455	6605145.80	4701924.47
1456	6605140.84	4701920.11
1457	6605128.01	4701913.06
1458	6605119.27	4701907.40

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

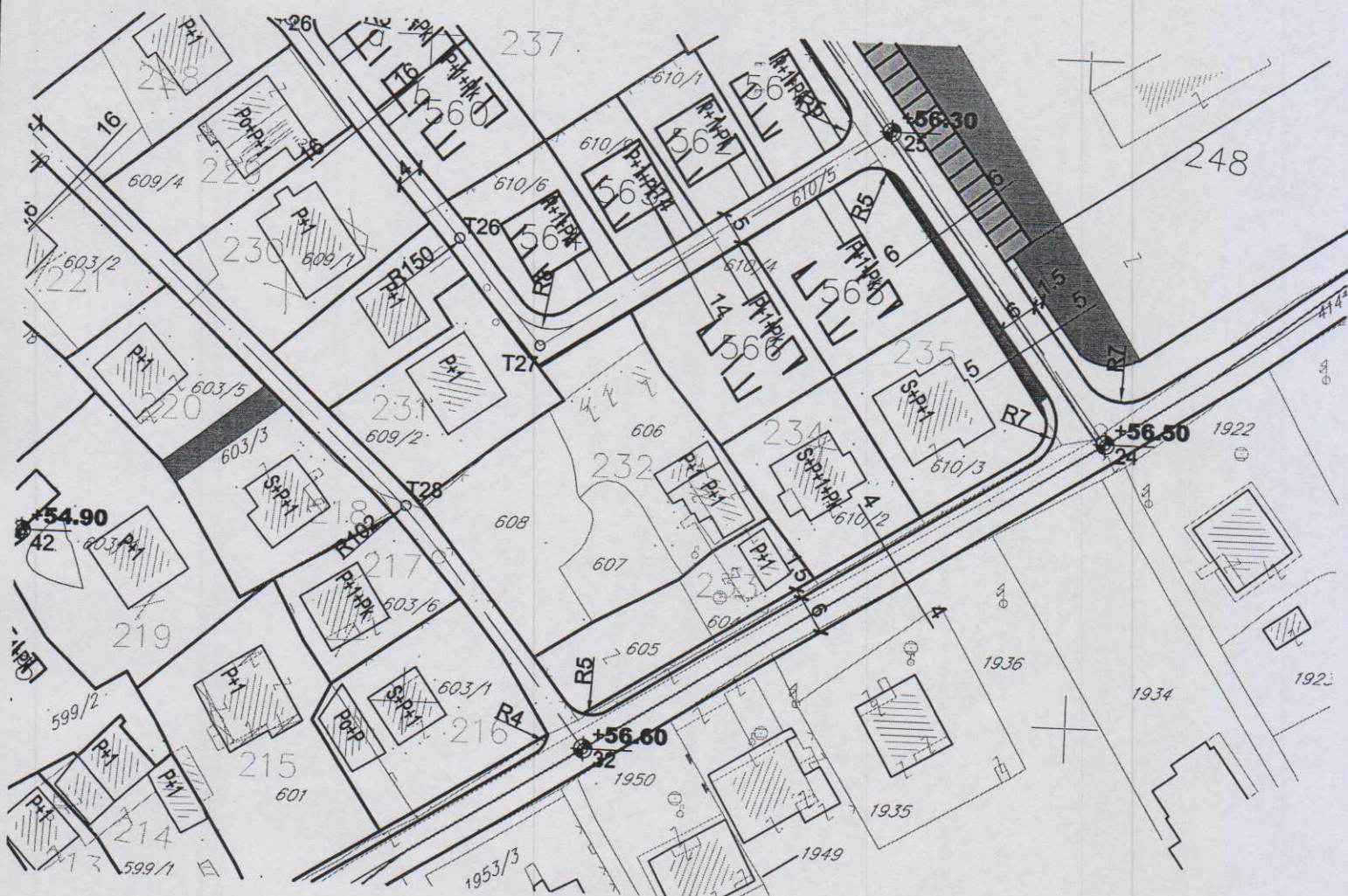
Broj: 08-332/20-959  
Podgorica, 25.09.2020.godine



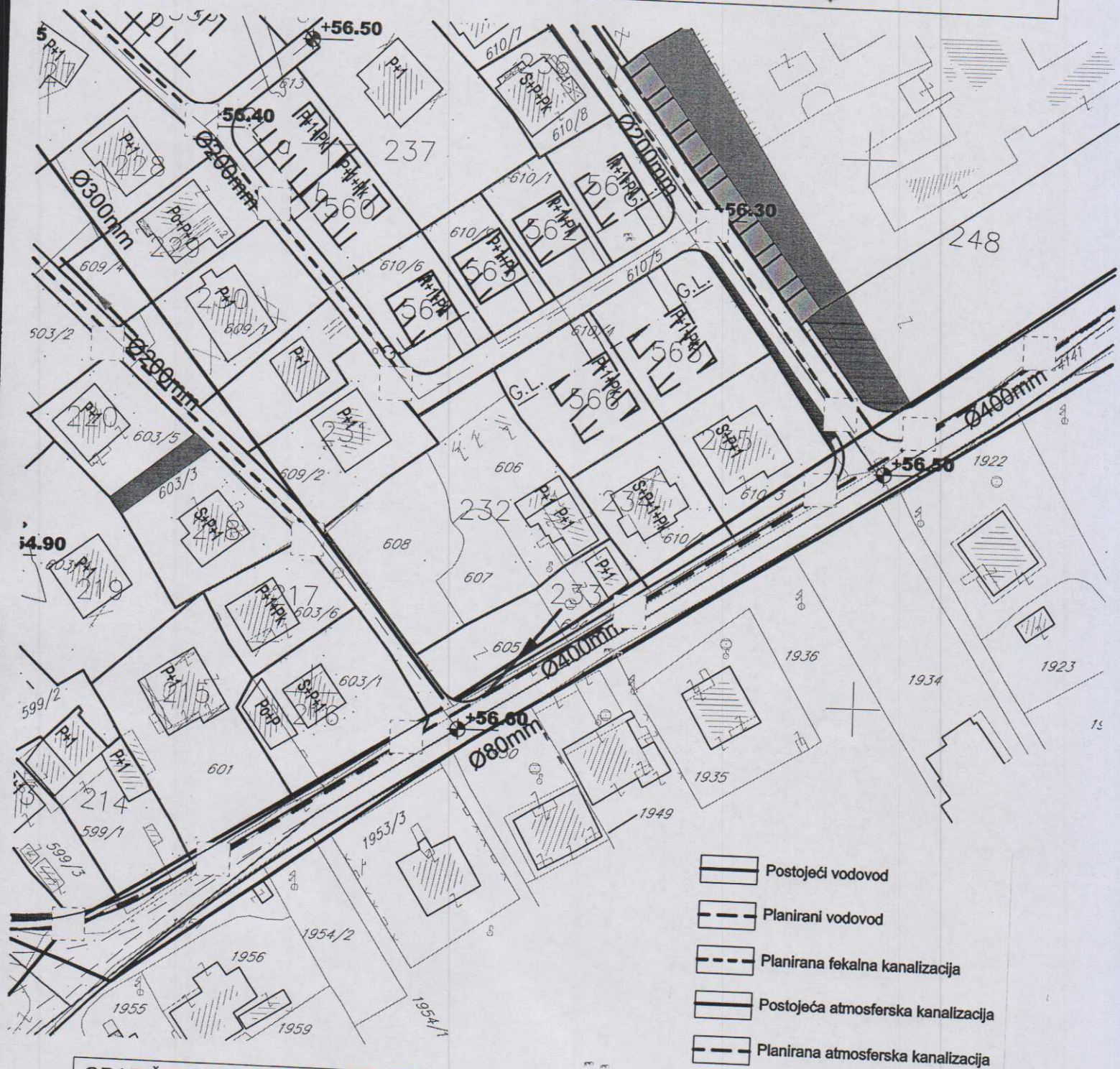
323 6605118.14 4701951.07  
335 6605119.27 4701907.40  
336 6605105.73 4701924.39  
337 6605096.95 4701934.03

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koorinatama građevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

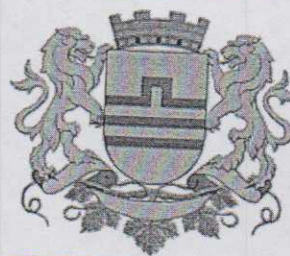






GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3



## LEGENDA



POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4kV  
koje se zadržavaju

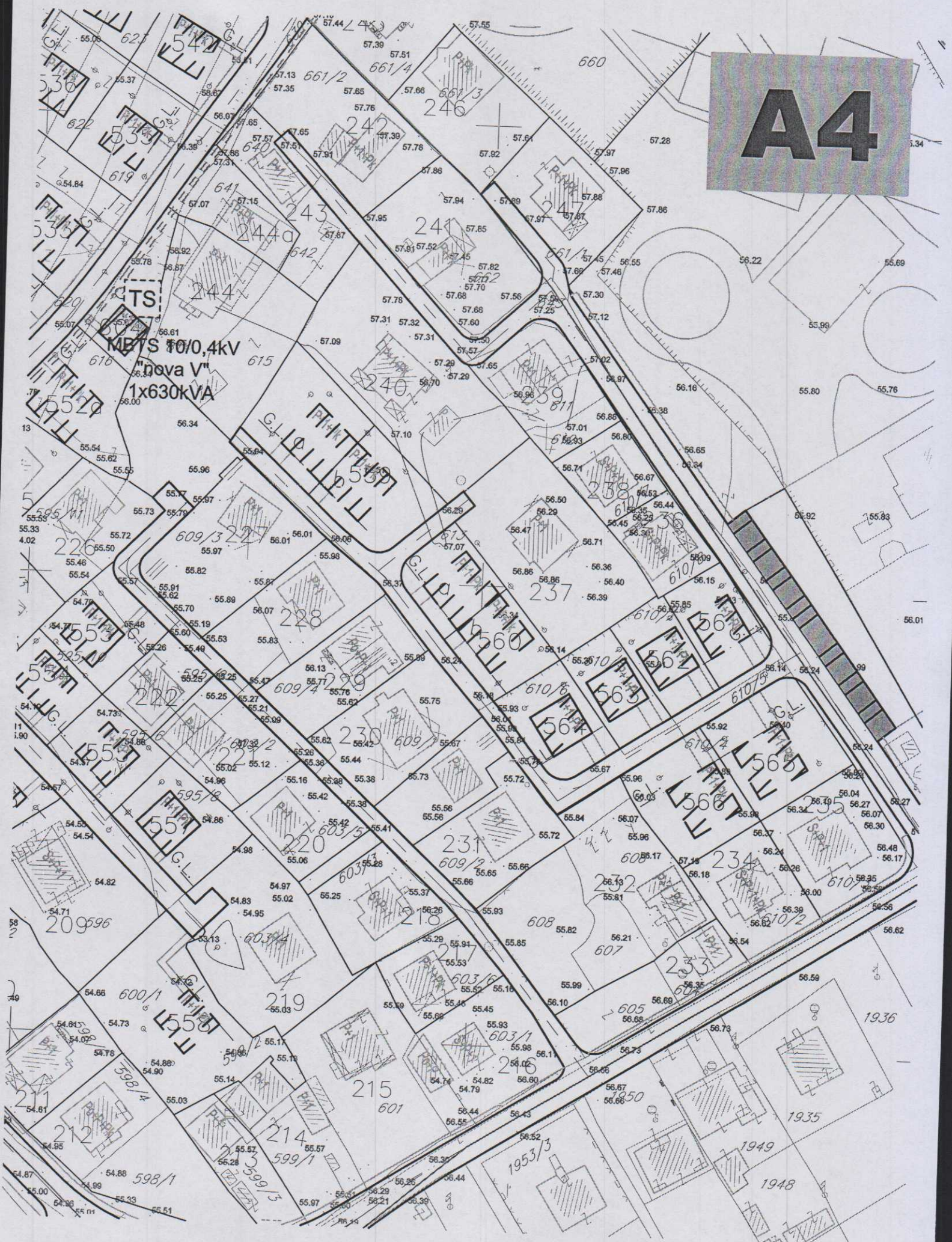


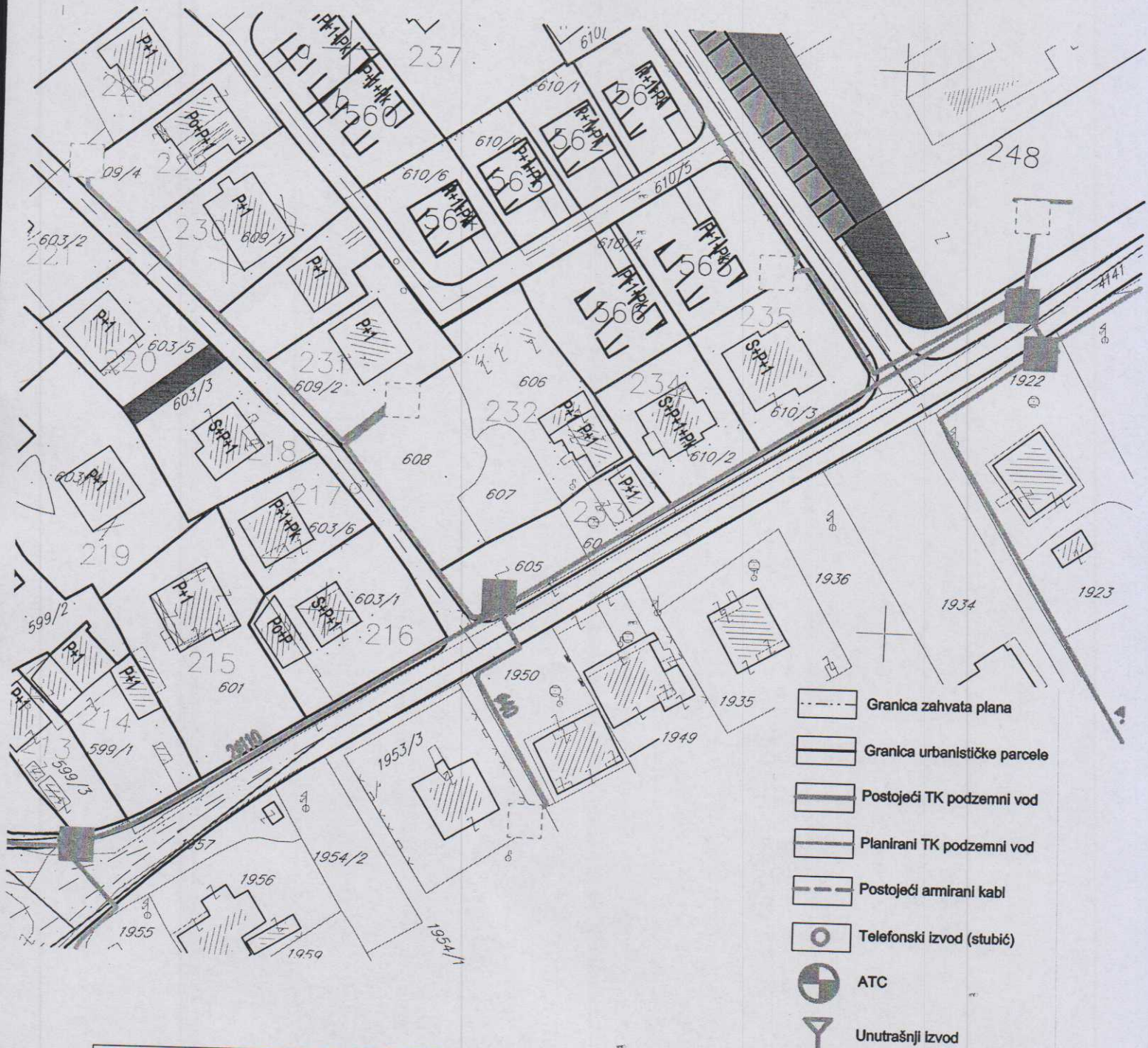
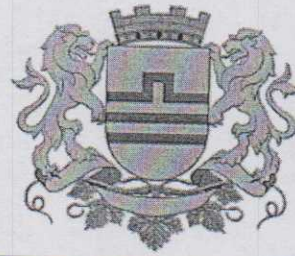
PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4kV

————— POSTOJEĆI 10kV kabal

----- PLANIRANI 10kV KABAL

# A4



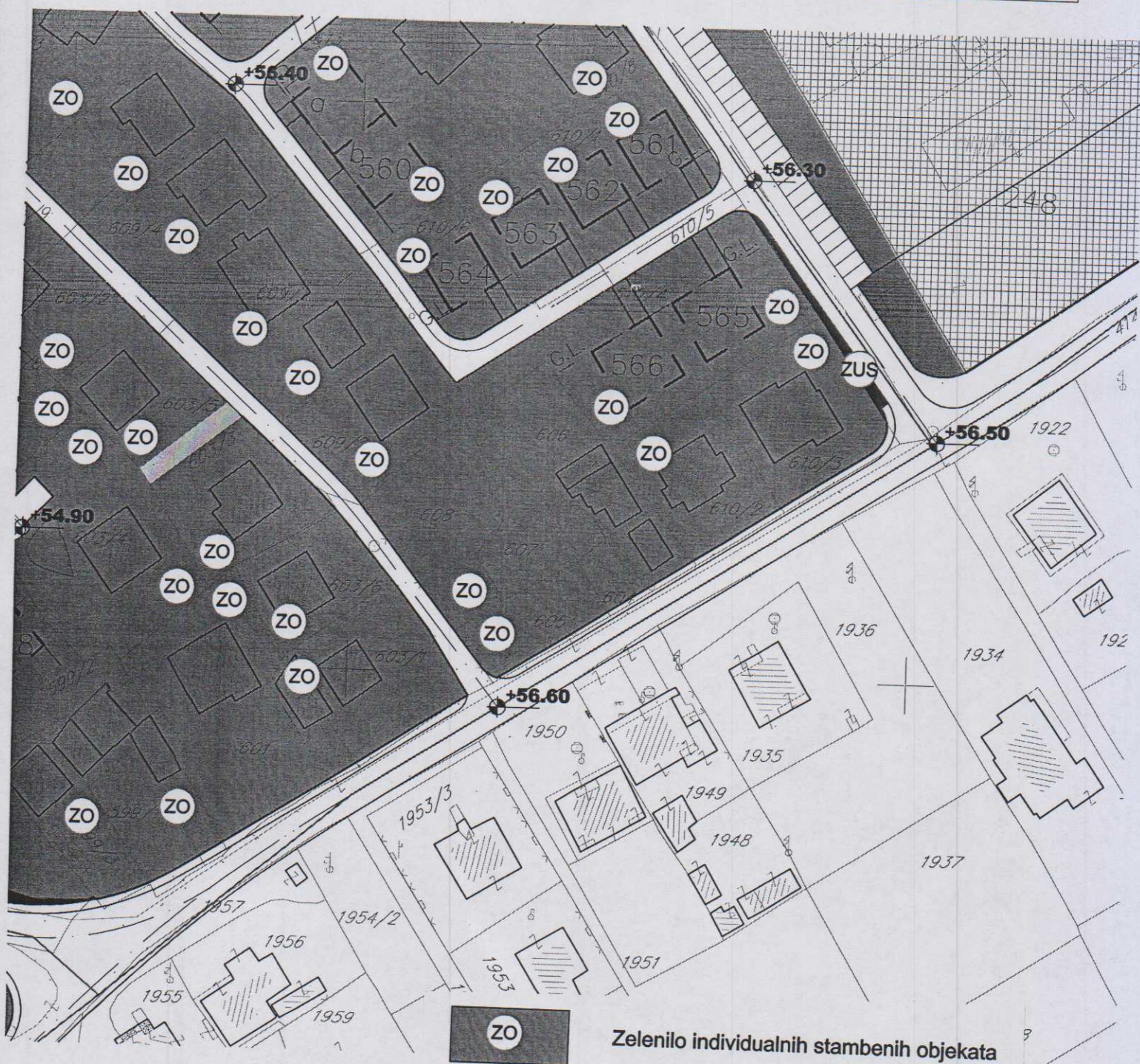


**GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz DUP-a Zagorič 1“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

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

Broj: 08-332/20-959  
Podgorica, 25.09.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a Zagorič 1 " u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP232 ,zona A3

10