



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj:D 08-332/20-929

Podgorica,03.septembar 2020.godine

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 ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine),Detalnog urbanističkog plana DUP-a "Ibričevina" (Sl.list CG br.009/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 03.septembar 2020.godine.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: D 08-332/20-929
Podgorica, 04.septembar 2020. godine

DUP"lbričevina"
Urbanistička parcela UP 315

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Rašović Radivoje

POSTOJEĆE STANJE:

Uvidom u dokumentaciju i planski dokument konstatovano je da je predmet ovog zahtjeva katastarska parcela br.3166/2 KO:Podgorica 2.

U prilogu ovih UTU je list nepokretnosti prepis br.4118 i kopija plana od 01.09.2020.godine.

Na kat.parceli br.3166/2 KO:Podgorica 2 uknjižena je pomoćna zgrada,površine 26m2,spratnosti P,bez tereta i ograničenja.

Gorenavedena katastarska parcela nalaze se u zahvatu DUP-a"lbričevina".

U grafičkim prilozima planskog dokumenta evidentiran je postojeći pomoćni objekat.

Planirano stanje lokacije:

DUP-om"lbričevina"formirana je urbanistička parcela broj 39 koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija,regulacija i nivelacija",površine je 373m2.

Predmetnim prilogom definisane su i gradjevinske linije i regulacione linije.

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.

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.

Napomena: *Poređenjem numeracije i površina urbanističkih parcela, datih u tabelarnom prikazu, sa numeracijom i površinama urbanističkih parcela na grafičkim prilozima, konstatovano je da postoje razlike, pa je u narednoj tabeli data numeracija i površina urbanističkih parcela usklađena sa grafičkim prilozima.*

Površina UP315 prema grafičkim prilozima plana je 373m2.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacija

Građevinska linija planiranih objekata utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju I osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat.

Građevinske linije određene su samo na parcelama gdje je predviđena nova izgradnja.

Na UP315 planirana je izgradnja novog slobodnostojećeg objekta.

Nivelacija

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

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.

Planirana spratnost za objekta na UP315 je do P+1+Pk.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Izgradnja novih stambenih objekata

Planom se predviđa mogućnost fazne realizacije Planom predviđenih kapaciteta. Faze realizacije podrazumijevaju izgradnju pojedinih cjelina planiranih objekata, koje će biti definisane projektnom dokumentacijom (idejnim projektom planiranog objekta).

- slobodnostojeci porodični stambeni objekti

Na urbanističkim parcelama velicine 300–600m² predviđa se izgradnja slobodnostojećih objekata.

- Gabariti planiranih objekata kretaće se od minimum 10x10m do maksimalnih zavisno od veličine parcele, tako da procenat zauzetosti urbanističke parcele iznosi maksimum 30%, a indeks izgrađenosti 0.8. Pri tome treba uzeti u obzir i postojeći ili planirani pomoćni objekat koji se obračunava u okviru istog procenta zauzetosti i izgrađenosti.
- Spratnost objekata je P+1+Pk - P+2+Pk, sa visinom atike 7,80 - 10.80 m od terena. Visina atike ostavlja mogućnost izgradnje suterena, prizemlja, 1-2 sprata i potkrovlja ili podruma, prizemlja i 1-2 sprata, sve u okviru zadate visine atike. Za predmetnu urb. parcelu spratnost je do P+1+Pk,
- krov raditi dvovodni, nagiba 23 – 25°, sljeme paralelno saobraćajnici.
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale.
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.
- Urbanu opremu i materijale za parterno uređenje pažljivo birati.
- U okviru predviđenih kapaciteta, moguće je planirati više stambenih jedinica u pojedinim objektima, uz uslov obezbeđenja izgrađene površine od 35m² po stanovniku, kao i po jednog parking mjesta za svaku stambenu jedinicu na parceli.

- Planom se predviđa mogućnost pretvaranja stambenog prostora u prizemlju u poslovni, prema propisanoj proceduri. Sadržaji dobijeni na ovaj način moraju biti komplementarni stanovanju.
- Uslov za odobrenje pretvaranja stambenog prostora u poslovni je da je obezbijeđen direktan pristup parceli sa saobraćajnice, kao i da se u okviru parcele može obezbijediti na svakih 50m² poslovnog prostora po 1 parking mjesto.

- porodični stambeni objekti sa djelatnostima

Na dijelu lokacija u zoni zahvata predviđa se izgradnja porodičnih stambenih objekata sa djelatnostima.

Uslovi za izgradnju porodičnih stambenih objekata sa djelatnostima su isti kao i za izgradnju porodičnih stambenih objekata.

Poslovni prostor se definiše na sledeći način:

- poslovni prostor predvidjeti u prizemlju objekta, minimalne površine 30m²,
- poslovni prostor u pogledu veličine, potrebnih instalacija i tehničkih zahtjeva mora zadovoljavati važeće tehničke propise,
- namjenu poslovnog prostora predvidjeti iz dijapazona:
 - prodavnice prehrambenih proizvoda,
 - prodavnice ličnih usluga,
 - tehničke usluge,
 - zanatske usluge,
 - ugostiteljstvo,
 - specijalizovane trgovine.
- potrebno je obezbijediti najmanje dva parking mjesta za posjetioce na lokaciji.

Broj UP/objekta	Površina parcele	Namjena objekta	Površina prizemlja	Površina stamb.dijela	Površina posl.prost.	Spratnost	BGP
315	372.8	por. stanovanje sa poslovanjem	100	150	100	P+1+Pk	250

Pomoćni objekti

Kako je prioritetni zadatak uređenja prostora Ibričevine, stvaranje zone kvalitetnog i savremenog življenja, definisan je planski stav da se najveći kvalitet koncepta uređenja prostora postiže stvaranjem slobodnog prostora. Smatra se da će, kroz dati stepen izgradnje, u zoni porodične stambene izgradnje, postepeno prestati potreba za pomoćnim prostorom, osim za objektima namjene lokalne opskrbe i osnovne nadopune stanovanja.

- Postojeći pomoćni objekti namjene garaže i poslovni prostori u zahvatu Plana se zadržavaju.
- Rešenje o izgradnji pomoćnih objekata može se izdati samo na urbanističkim parcelama čija je planirana izgrađenost manja od 30%.
- Veličina pomoćnog objekta je do 15 - 30 m².
- Ako je namjena pomoćnog objekta garaža, potrebno je obezbijediti prilaz sa trotoara. Pomoćni objekti će se graditi uz poštovanje uslova izgradnje tipa stambenih objekata u zoni zahvata Plana.
- Planom se predviđa namjena pomoćnog objekta koji služi korišćenju stambenog objekta (kao ljetnje kuhinje, ostave, garaže i sl.). Ne predviđa se mogućnost pretvaranja pomoćnog objekta u poslovni prostor, tim prije što je mogućnost poslovanja data u prizemlju osnovnog objekta.

Izuzetak čine pomoćni objekti na urbanističkim parcelama u Skopskoj ulici, koji se mogu graditi i u građevinskoj liniji trotoara, sa namjenom poslovanja u funkciji nadopune lokalne opskrbe.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

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.

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°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.

INFRASTRUKTURA:

6. 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.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima. Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

-Stanovanje (na 1000 m ²)	12 parking mjesta;
-Poslovanje (na 1000 m ²)	22 parking mjesta;
-Trgovina (na 1000 m ²)	43 parking mjesta;
-Restorani (na 1000 m ²)	80 parking mjesta;

7. 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.

8. 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.

9. 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 nadležnog preduzeća.

10. 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 projektog zadatka investitora.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

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



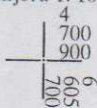
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/20-3270
Datum: 02.09.2020.



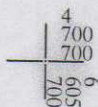
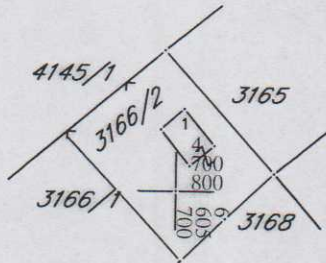
Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 4118
Broj plana: 29
Parcela: 3166/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Twajac



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-31364/2020

Datum: 01.09.2020.

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 SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I PODRZIVI RAZVOJ 08-332/20-929 101-917/20-3270, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4118 - 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
3166	2		28 26		UL.SKOPSKA	Neplodna zemljišta		353	0.00
3166	2	1	28 26		UL.SKOPSKA	Pomoćna zgrada		26	0.00
Ukupno								379	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1008954210256	RAŠOVIĆ VASILJE RADIVOJE BULEVAR REVOLUCIJE III/ 18 A Podgorica		Svojina	1/1

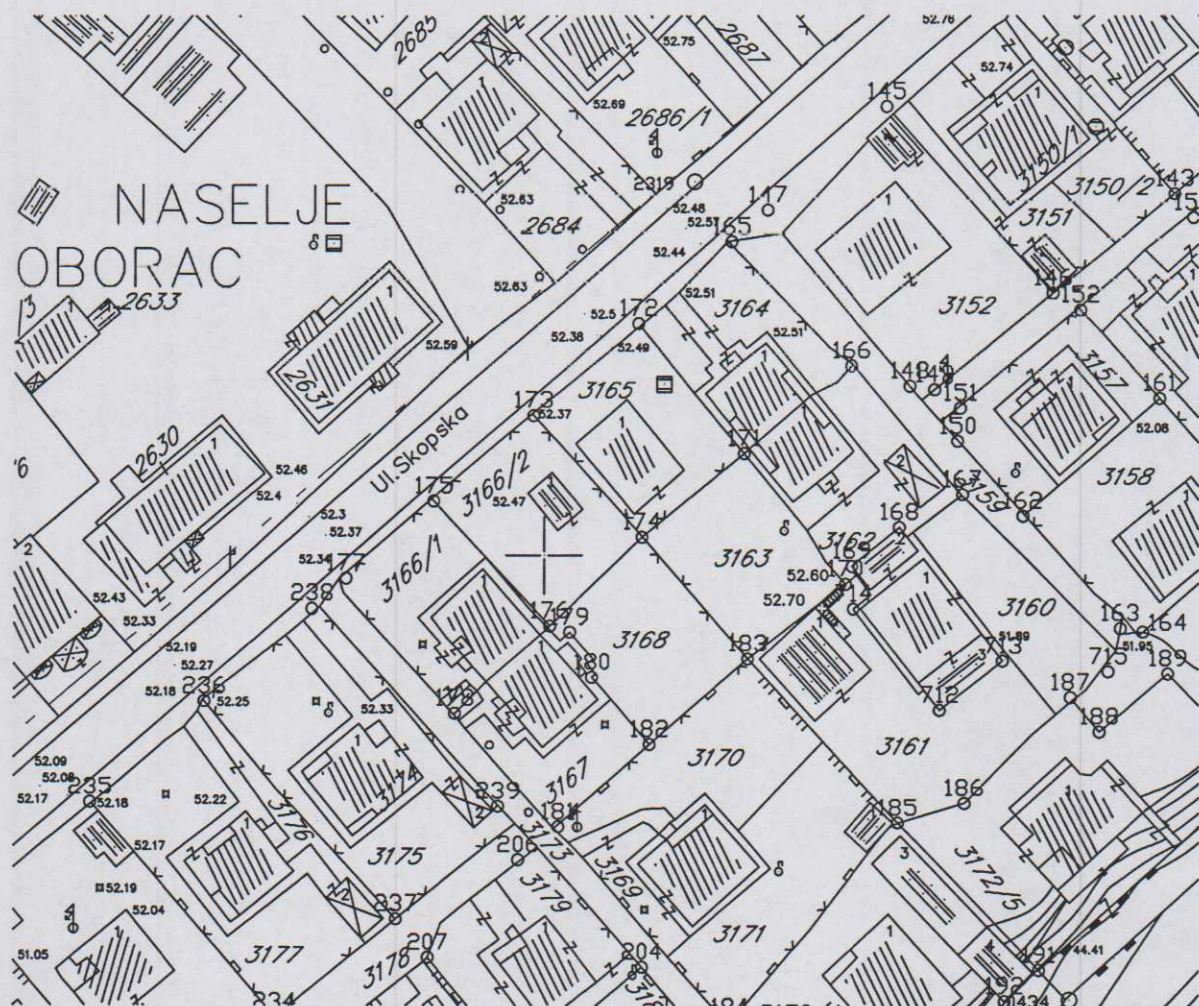
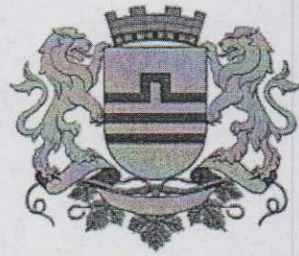
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3166	2	1	Pomoćna zgrada	0	P 26	Svojina RAŠOVIĆ VASILJE RADIVOJE 1/1 1008954210256 BULEVAR REVOLUCIJE III/ 18 A

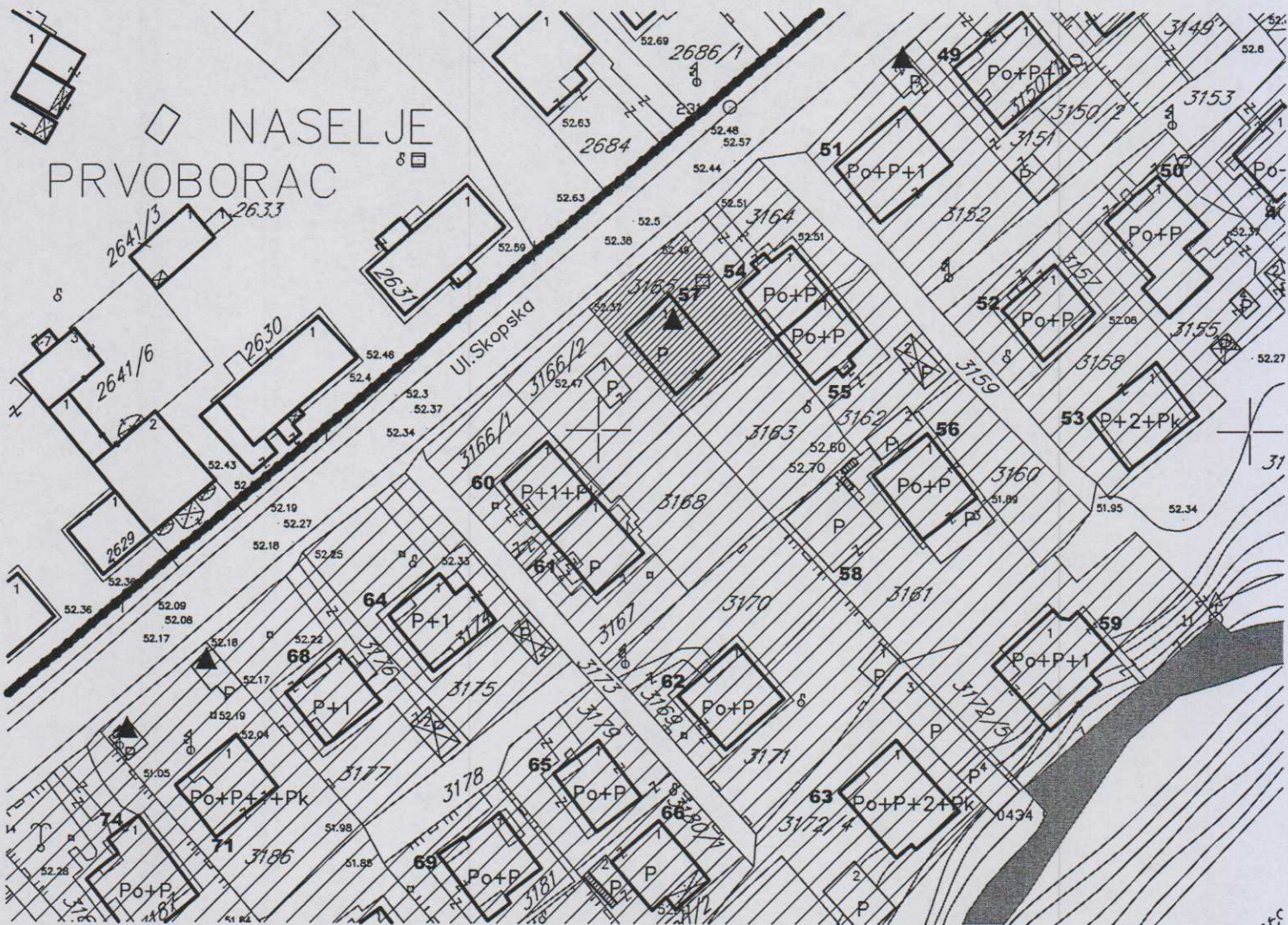
Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Marko Bulatović, dipl. prav

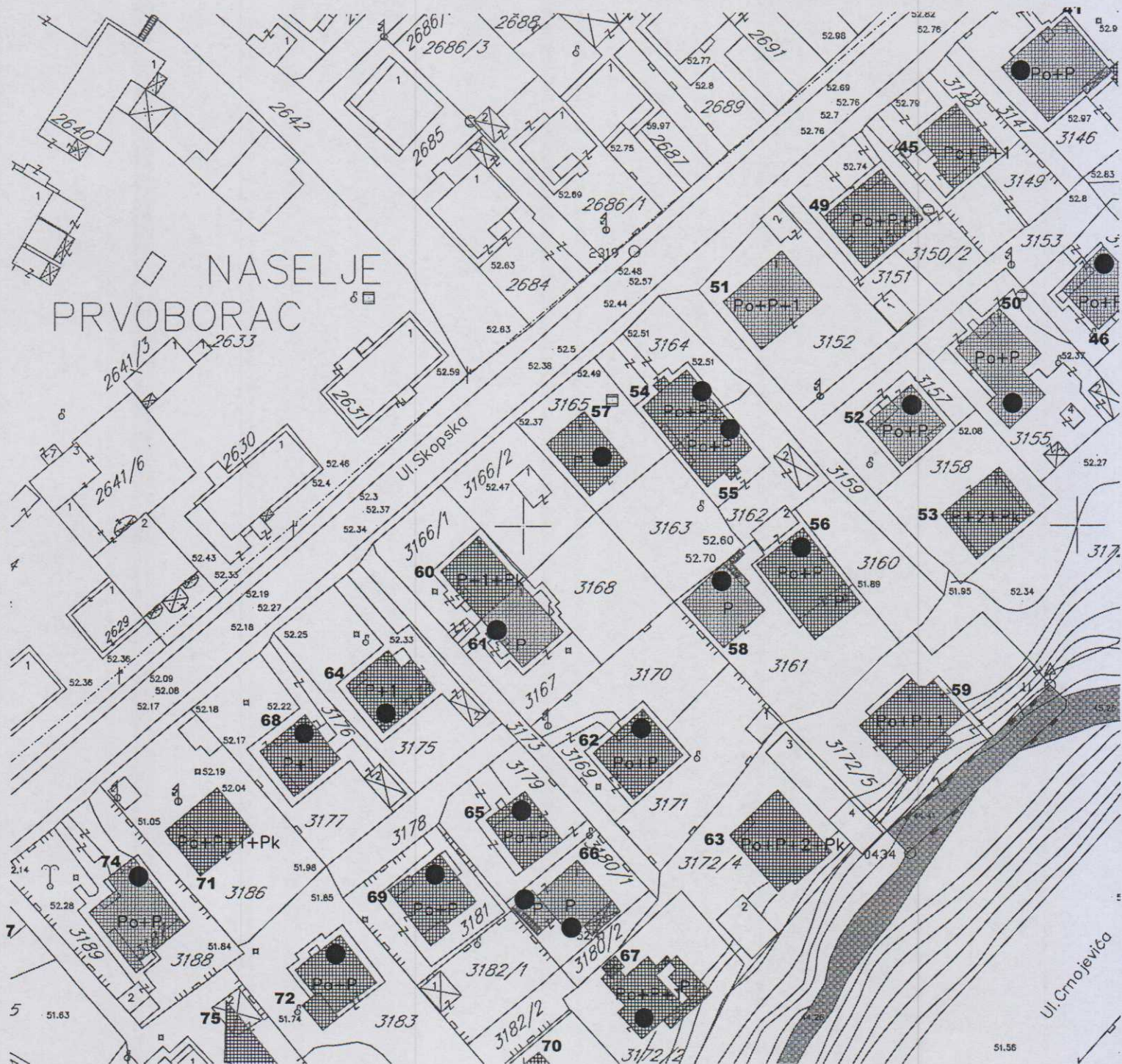




INDIVIDUALNO STANOVANJE

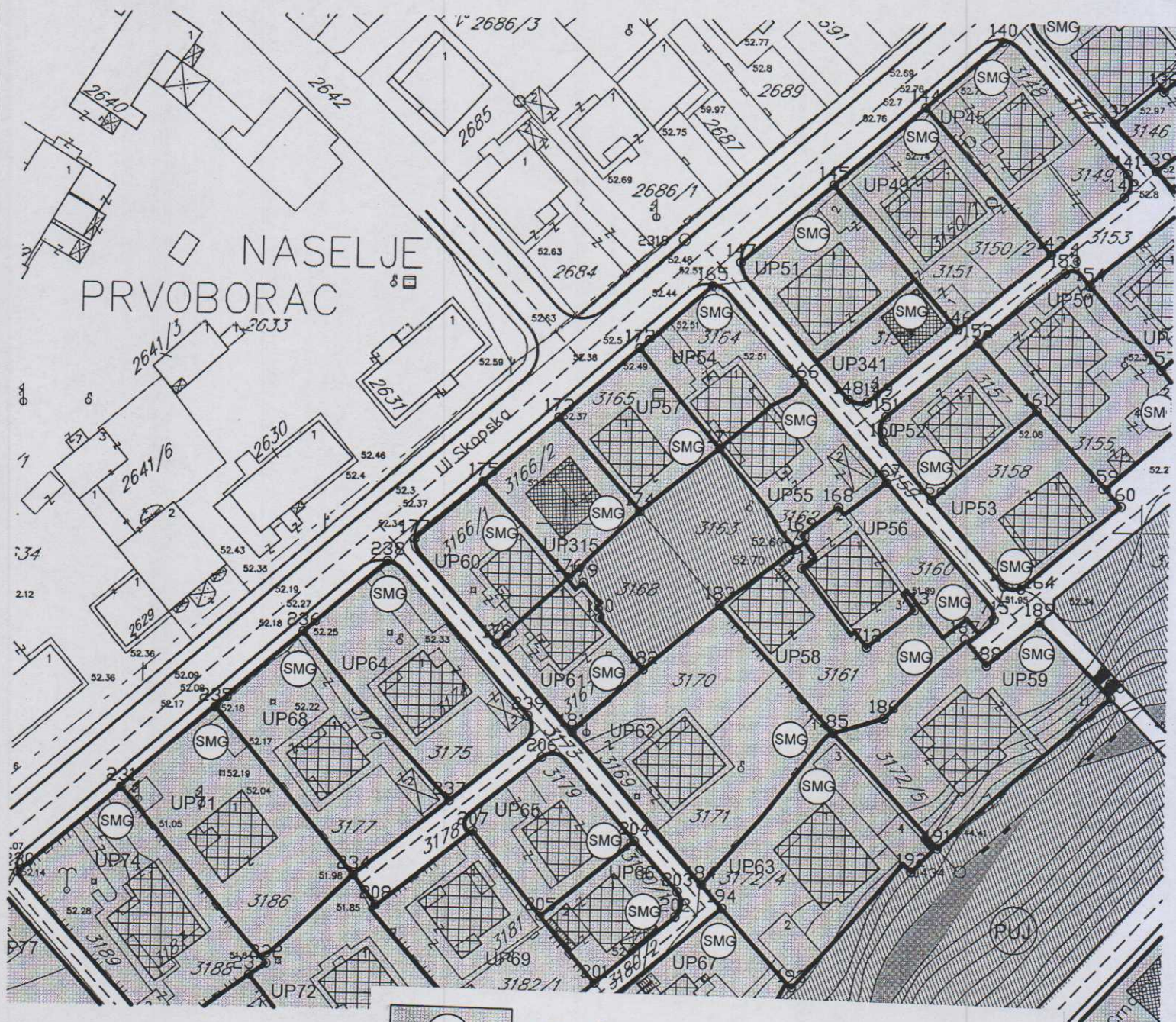
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 315



GRAFIČKI PRILOG –Bonitet objekata i plan intervencija

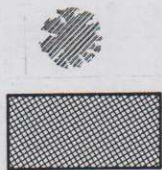
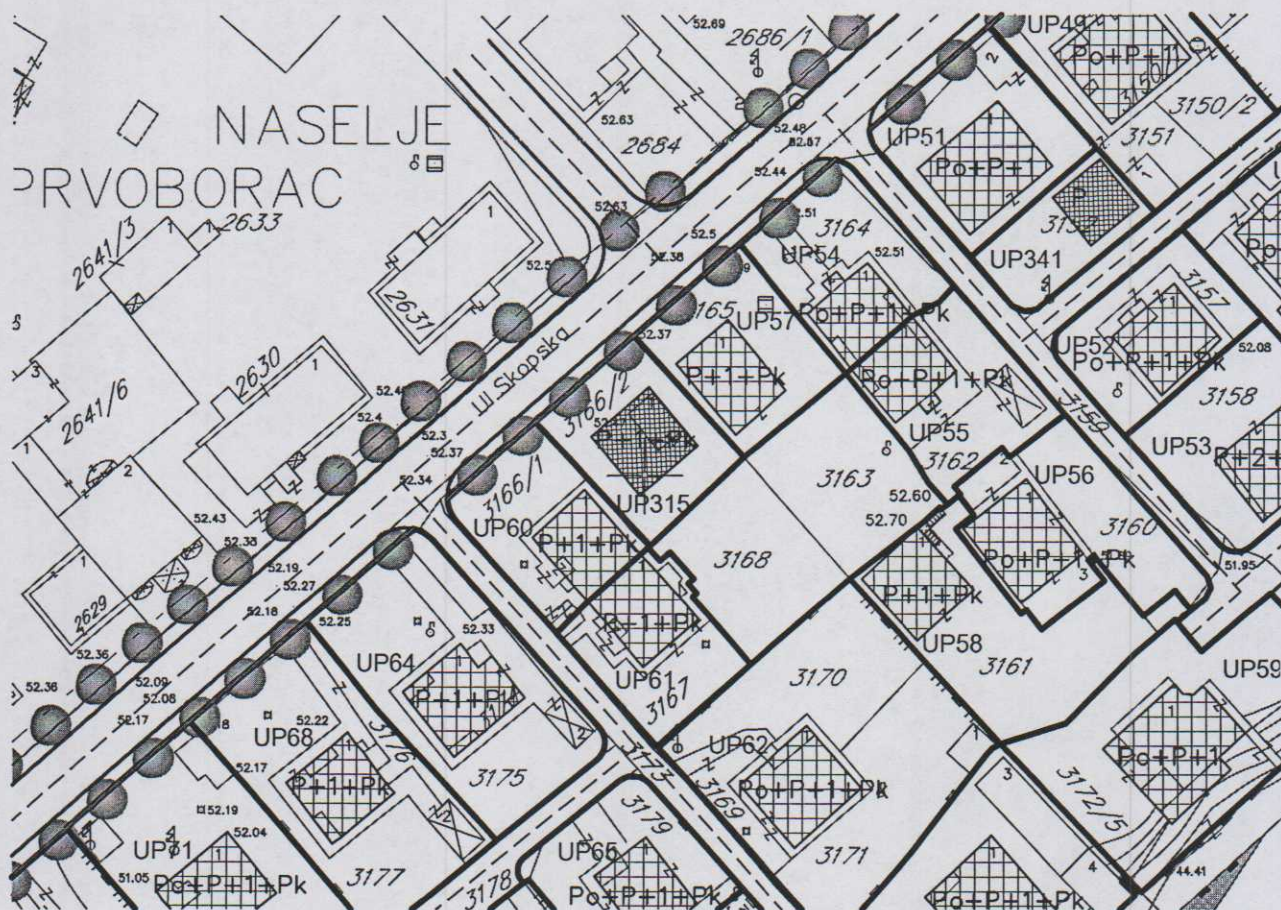
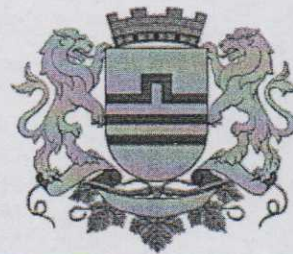
Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 315



površine za stanovanje male gustine

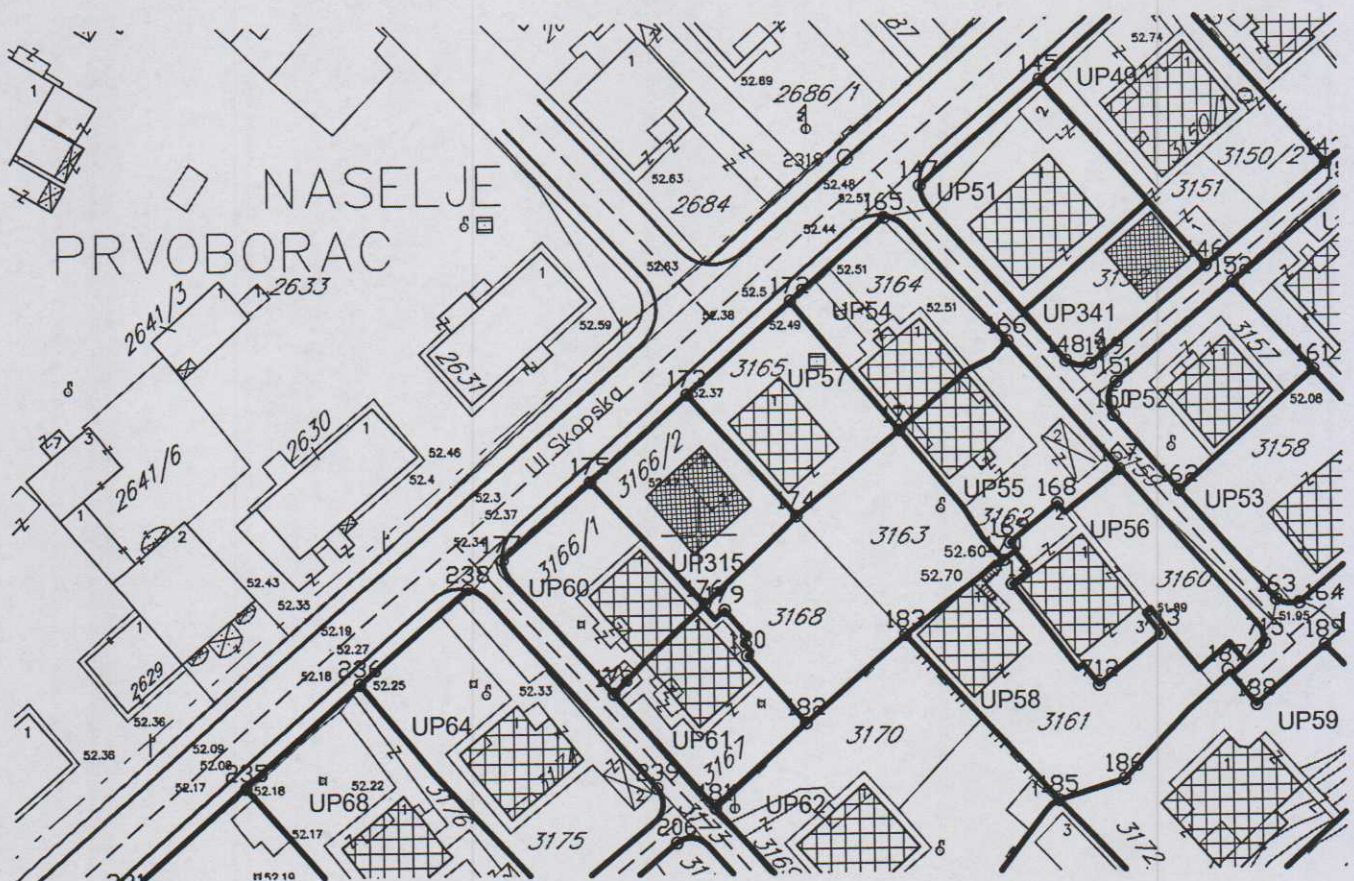
GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 315

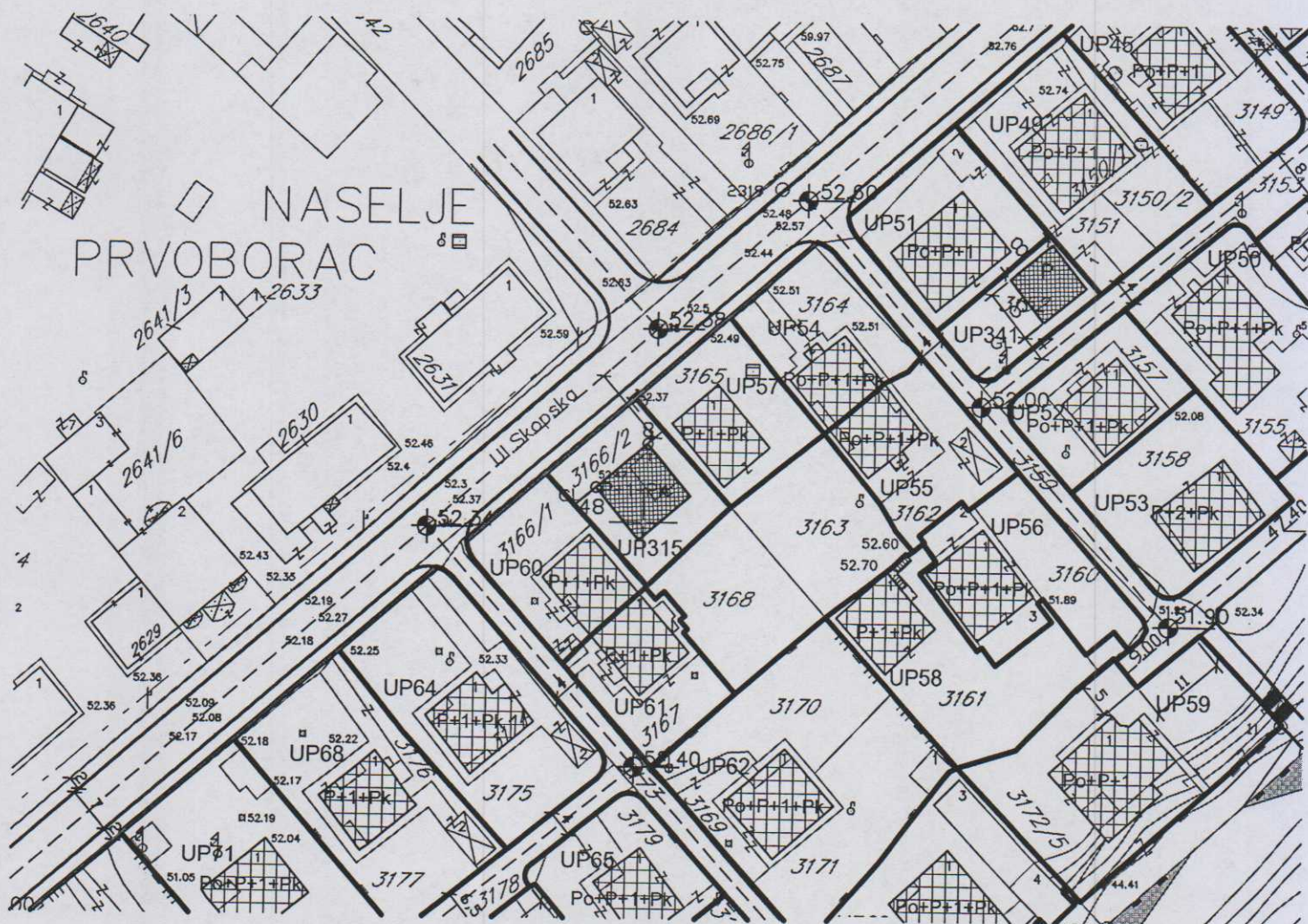
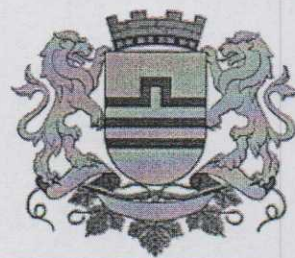


ZELENILO

PLANIRANI SLOBODNOSTOJEĆI OBJEKTI



173	6605698.61	4700818.27
174	6605713.00	4700802.35
175	6605685.54	4700807.05
176	6605700.73	4700790.84



1	6606078.49	4701114.50
2	6606051.31	4701084.14
3	6606069.57	4700996.42
4	6606054.02	4700977.18
5	6606016.65	4700989.70
6	6605952.41	4700974.41
7	6605935.18	4700998.87
8	6605700.58	4700811.56
9	6606017.89	4700823.46
10	6606011.91	4700793.80
11	6606013.95	4700770.97
12	6606016.55	4700750.16
13	6606019.31	4700727.94
14	6606021.78	4700708.13
15	6606052.58	4700733.04
16	6606058.21	4700697.83
17	6606003.88	4700683.01
18	6605943.46	4700694.44
19	6606075.25	4700627.08
20	6606000.68	4700634.15
21	6605998.36	4700617.54
22	6605960.69	4700612.32
23	6605949.71	4700774.88
24	6605925.43	4700641.88
25	6605886.18	4700588.35
26	6605865.44	4700591.49
27	6605832.49	4700637.84
28	6605872.10	4700656.17
29	6605938.88	4700543.38
30	6605916.20	4700530.27
31	6605849.97	4700502.72
32	6605808.55	4700488.16
33	6605805.48	4700600.50
34	6605750.87	4700570.47
35	6605733.02	4700573.11
36	6605726.19	4700558.01
37	6605747.80	4700509.86
38	6605718.03	4700510.23
39	6605727.55	4700489.83
40	6605679.14	4700490.91
41	6605674.37	4700581.72
42	6605667.50	4700565.08
43	6605639.71	4700562.63
44	6605606.93	4700462.73
45	6605517.63	4700593.37
46	6605534.82	4700637.81
47	6605551.41	4700685.48
48	6605692.94	4700805.11
49	6605937.04	4700774.29
50	6605957.64	4700865.81
51	6605750.36	4700668.32
52	6605743.43	4700635.30
53	6605773.07	4700693.07
54	6605798.94	4700721.70
55	6605818.21	4700743.14
56	6605840.78	4700767.89
57	6606002.04	4700727.44



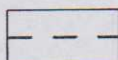
POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4kV koje se zadržavaju



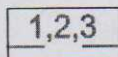
PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4kV



POSTOJEĆI 10kV kabal



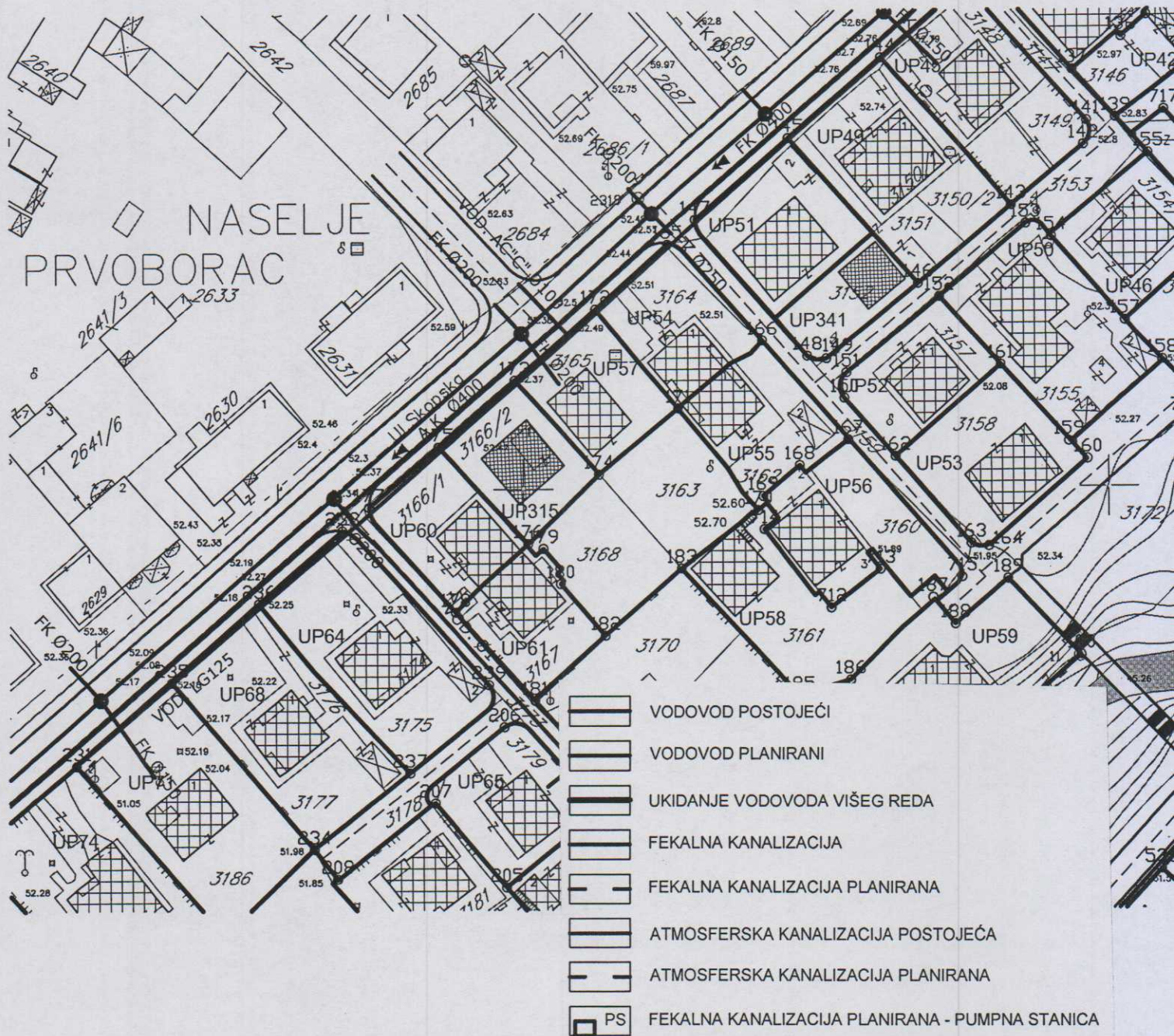
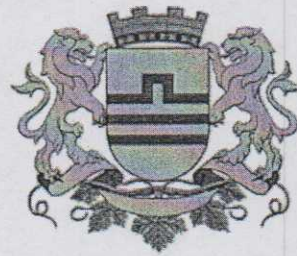
PLANIRANI 10kV KABAL



OZNAKE i GRANICE TRAFOREONA

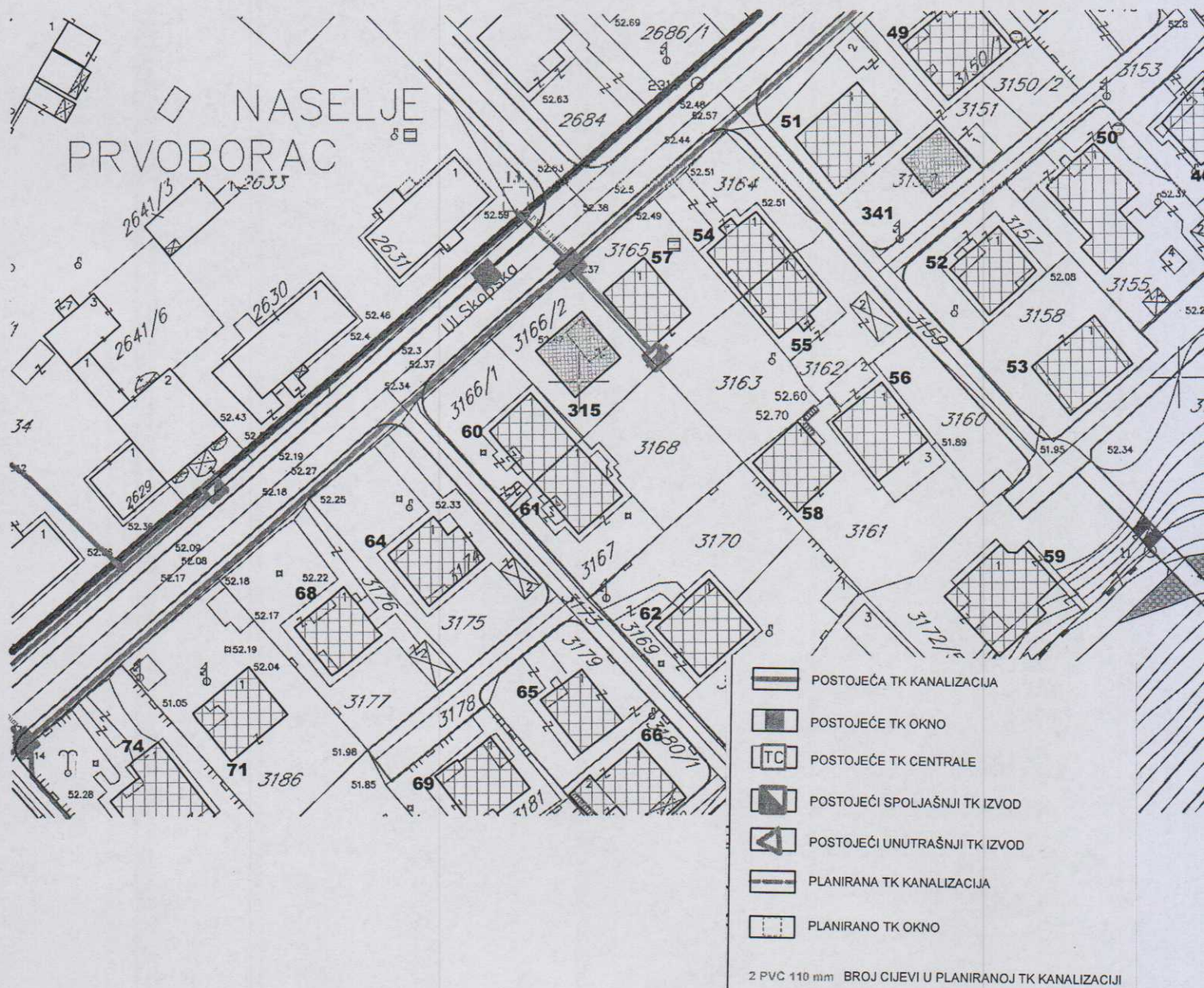
NASELJE
PRVOBORAC

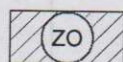
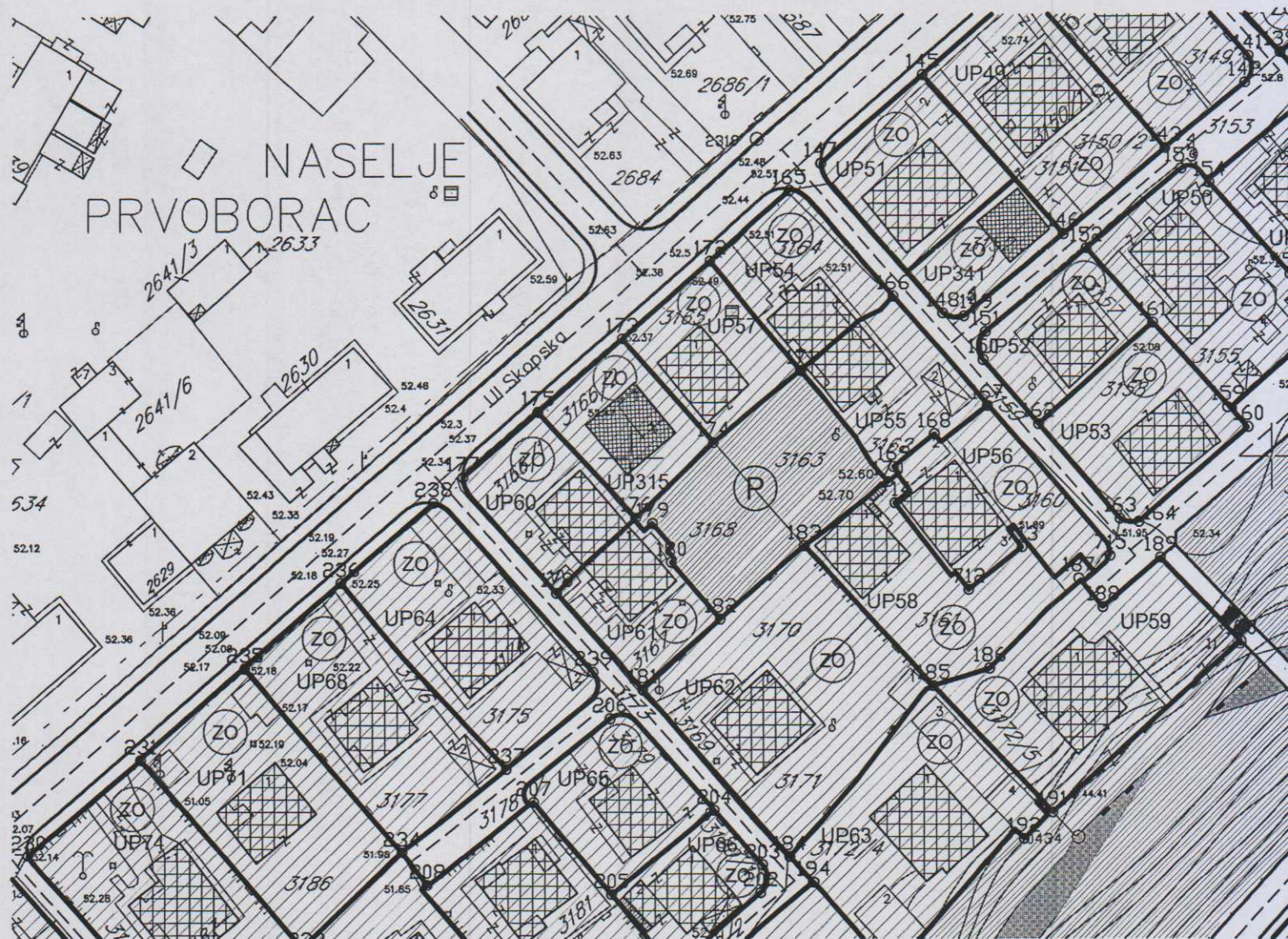
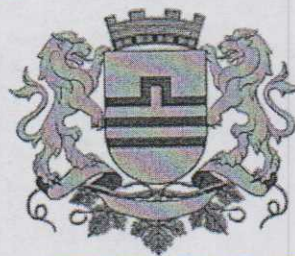




GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 315





ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 315