



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: D 08-332/21-560  
Podgorica, 26. maj 2021.godine

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ,Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostorno planiranje i urbanizam jedinicama lokalne samouprave ("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), Detaljnog urbanističkog plana DUP-a "Čepurci"(Sl.list CG-opštinski propisi br.28/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije na dan 26. maj 2021. godine.

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

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
Prostora i održivi razvoj  
Broj:D 08-332/21-560  
Podgorica, 26. maj 2021. godine

DUP „Čepurci“  
Urbanistička parcela UP1

## URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI

### PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Mesopromet a.d. Podgorica

### POSTOJEĆE STANJE:

Katastarske parcele br. 9/1, 9/2, 9/3, 9/4 KO: Podgorica III, površine su 11164 m<sup>2</sup>, izgrađene su i nalazi se u zahvatu DUP-a "Čepurci".

U prilogu ovih UTU su i list nepokretnosti br. 7062 i kopija plana .

### Planirano stanje lokacije:

DUP-om „Čepurci“ predmetna urbanistička parcela broj UP1 definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivелација", površine je 4855,24m<sup>2</sup>.

Navedenim prilogom definisane su i gradjevinske linije i regulacione linije.

### PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA je ( S ) stanovanje:

Na urbanističku parcelu UP1 planirana je izgradnja objekta višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima (br. obj. 2, 2a i 2b) na lokaciji uz obalu rijeke Morače (na mjestu nekadašnje Klanice).

Objekti su predviđeni za oblikovanje kao slobodnostojeći na parceli sa mogućnošću slobodnijeg arhitektonskog izraza spratnosti do P+3+Pk.

Planskom postavkom se dozvoljava da objekti stanovanja sa djelatnostima mogu imati suterene (što nije ušlo u bilanse).

Korišćeni parametri:

- prosječan stan u porodičnoj gradnji (BRGP) 140m<sup>2</sup>
- prosječan stan u višeporodičnoj gradnji 91m<sup>2</sup>
- prosječan broj stanovnika po stanu 3,74

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

#### Objekti 2, 2a, 2b

Prostorni sklop objekata ponaosob čini jedna građevinska cjelina spratnosti P+2+Pk i P+3+Pk na uglovima.

-Namjena prizemja poslovanje spratne visine 4,00 m,

- stanovanje visine 3,00 m,
- potkrovље stanovanje visine nadzitka 1,20 m,

**Napomena: Visina nadzitka kod izvedenih objekata se zadržava 1.80 m,  
kako je dato prethodnim planom.**

- krov viševodni, kosi, nagiba 22,
- kota prizemlja do 0,40 m, iznad trotoara odnosno saobraćajnice.
- dozvoljava se izgradnja suterena.

**kumulativna tabela:**

Br.urb. part.	Broj obj.na parc.	Namjena parcеле	Površina parcеле	Spatnost	Površina prizemlja	POSLOVNI			STANOVANJE			
						BRGP	Spatnost	BRGP	Spatnost	BRGP	Br.st.jed.	Br.stanov.
1	2	Višeporodično st. sa djelatnoš.	4653,5	P+2+Pk	576	2188,8	P	576	2+Pk	1612,8	18	67
	2a	Višeporodično st. sa djelatnoš.		P+3+Pk	256	1226,8	P	256	3+Pk	972,8	11	41
	2b	Višeporodično st. sa djelatnoš.		P+3+Pk	256	1226,8	P	256	3+Pk	972,8	11	41

### Oblikovanje i uređenje prostora

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

Insistiraće 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 fisionomijom sredine.

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

Istači 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 jedinsven prilaz uređenja korita rijeke.

Planom je iskazana trasa staze a detaljan položaj staze određuje se prema posebno za tu priliku urađenom geodetskom snimku terena i na osnovu toga pristupa se izradi glavnog projekta pješačke staze.

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)**

#### **Zelenilo stambenih i poslovno-stambenih objekata**

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 predviđjeti 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.

### **OSTALI USLOVI:**

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predviđjeti 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 obezbjediti 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 najtoplji 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 (najveći 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 hidrometeoroločkog 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. 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.

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

Za parkinge predvidjeti kombinovane elemente beton-trava.

Organizacija parkirališta u okviru urbanističke parcele je predloženo moguće, a ne obavezujuće.

U okviru svake urbanističke parcele, a kroz projektnu dokumentaciju riješiće se parkiranje u skladu sa namjenom i potrebama planiranog ili izvedenog 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.

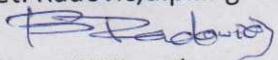
U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

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

10. 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.

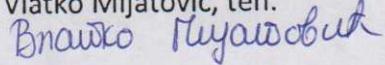
**OBRADILI :**

Arh.Beti Radović,dipl.ing.



Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.



**PRILOZI:**

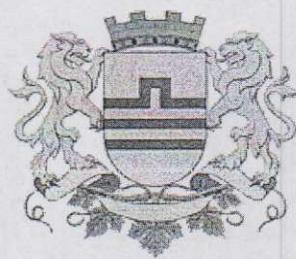
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

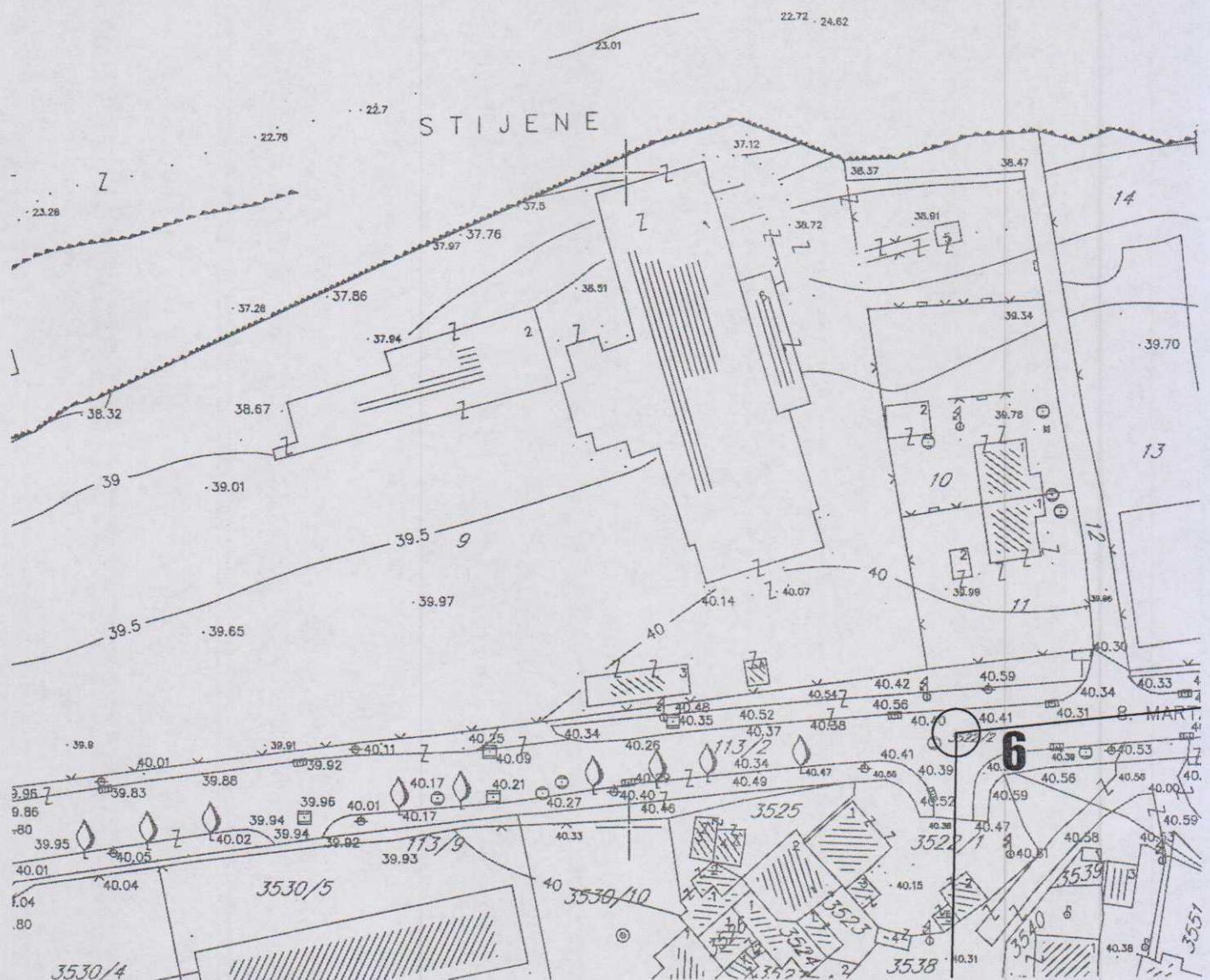
Arh.Beti Radović,dipl.ing.



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



Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine

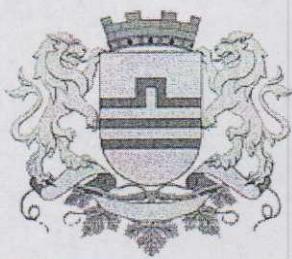


## GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

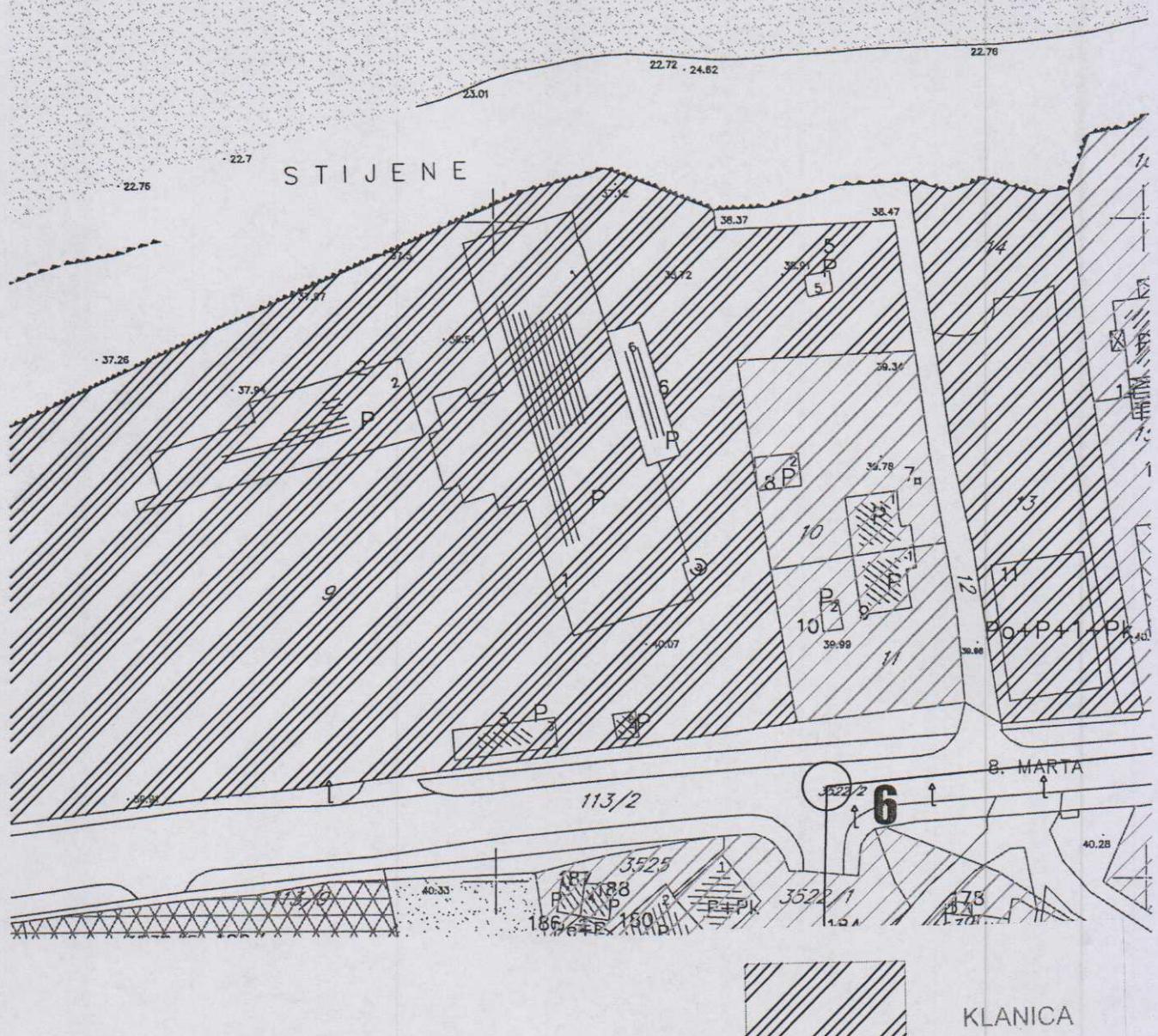
## Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 1

01

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



Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine



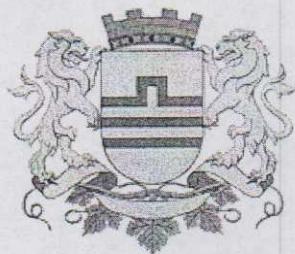
GRAFIČKI PRILOG –Analiza stvorenih usdlova namjena površina i objekata

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 1

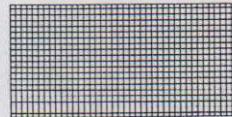
KLANICA

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

Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine



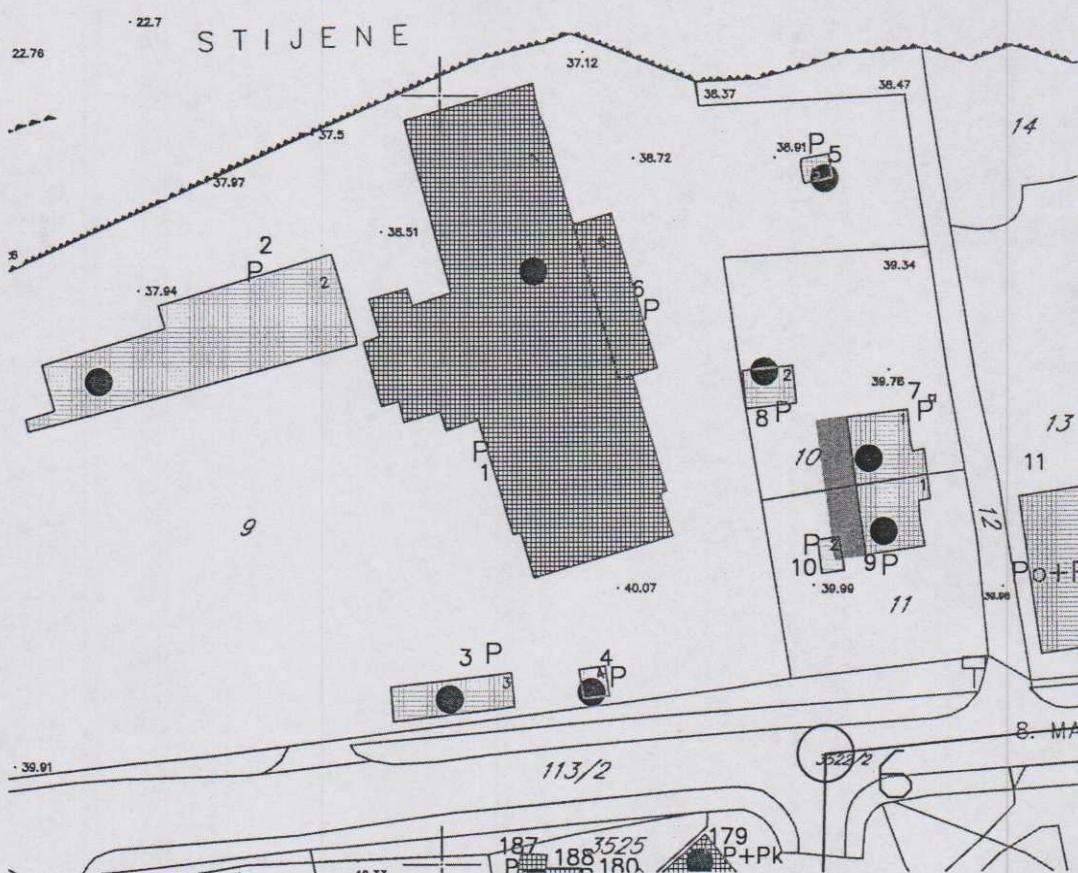
RUŠI SE



USLOVNO ZADOVOLJAVA



LOS



GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija i bonitet objekta

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

03

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

Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine

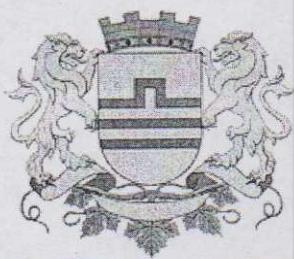


#### **GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina**

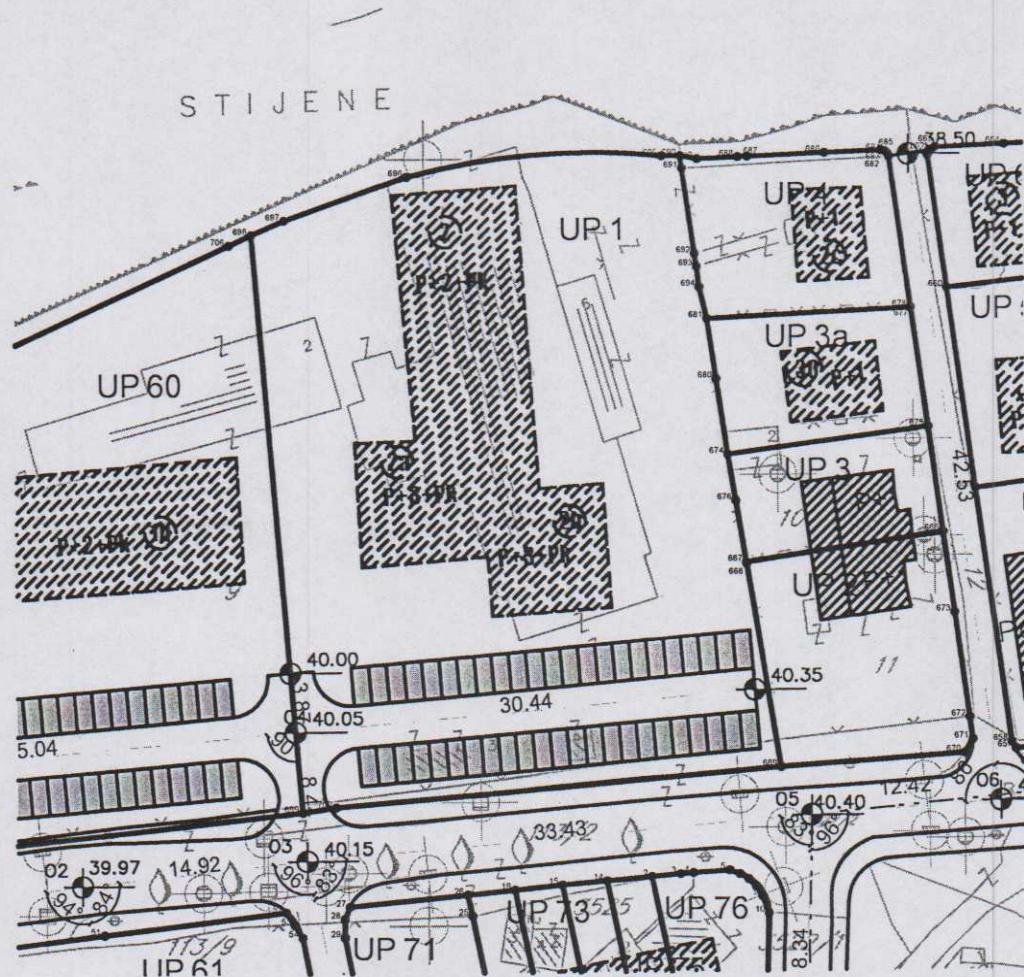
## Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 1

04

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



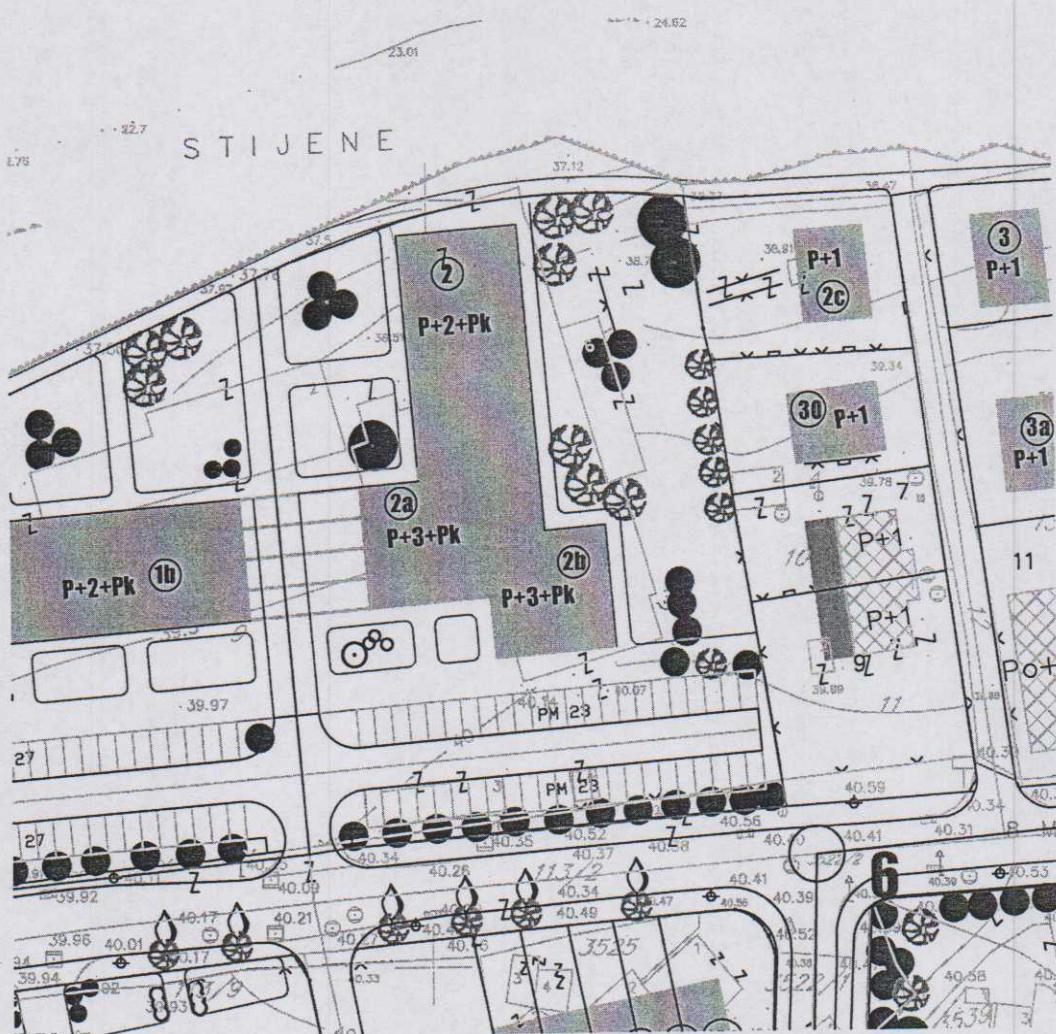
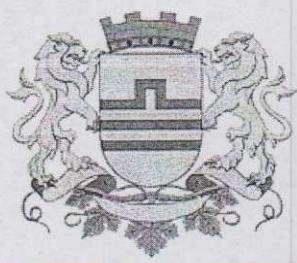
Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine

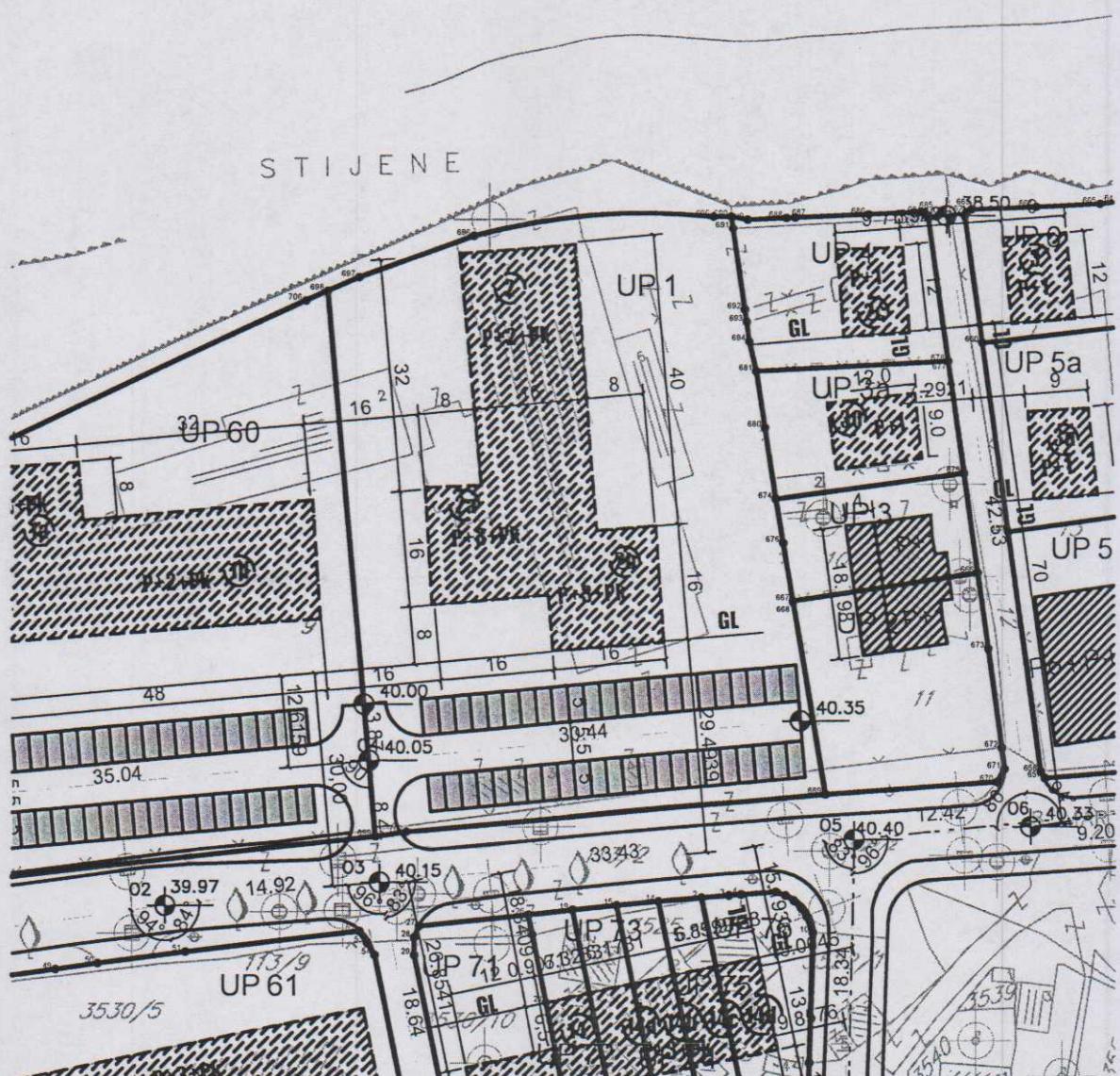
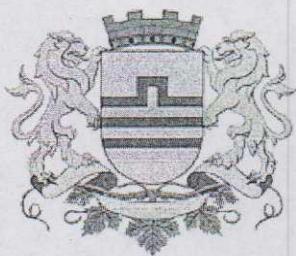


## **GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i preparcelacije**

## Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 1

667	6602842.524699647.14
668	6602842.554699646.97
669	6602846.924699620.48
670	6602870.994699622.12
671	6602872.054699623.87
672	6602871.654699626.75
673	6602869.784699640.42
674	6602840.164699661.24
675	6602866.474699664.67
676	6602841.174699655.20
677	6602864.364699680.07
678	6602864.364699680.05
679	6602866.484699664.68
680	6602838.704699671.03
681	6602837.554699678.80
682	6602861.624699699.87
683	6602861.444699700.31
684	6602861.094699700.61
685	6602860.594699700.72
686	6602853.224699700.42
687	6602843.024699700.00
688	6602841.794699699.95
689	6602836.404699699.75
690	6602834.174699700.18
691	6602834.394699698.53
692	6602836.014699687.30
693	6602836.274699685.61
694	6602836.594699682.91
695	6602831.684699700.18
696	6602797.864699697.72
697	6602781.704699692.04
698	6602777.384699690.18
699	6602783.714699614.97
700	6602788.054699615.60

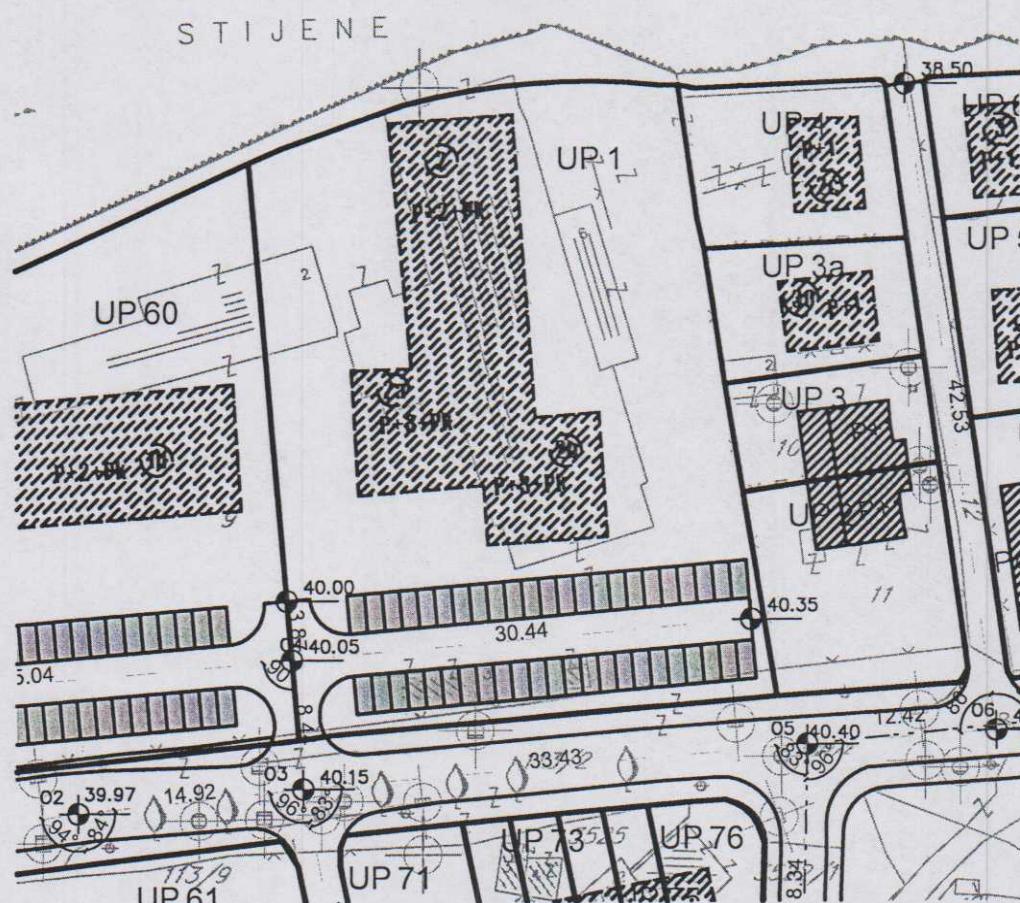
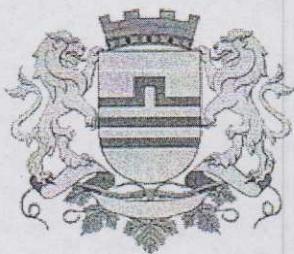




GRAFIČKI PRILOG –Horizontalna i vertikalna regulacija

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

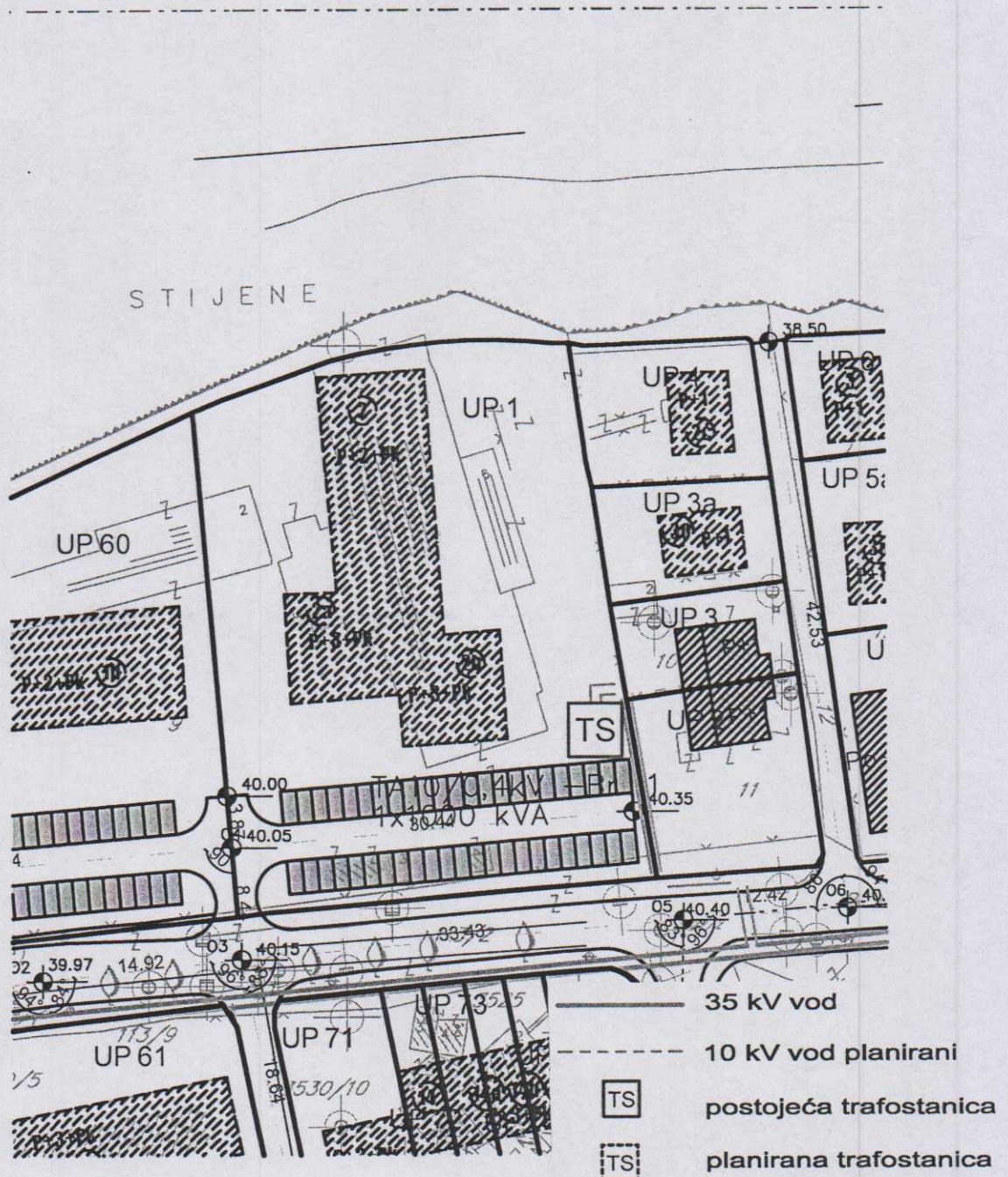
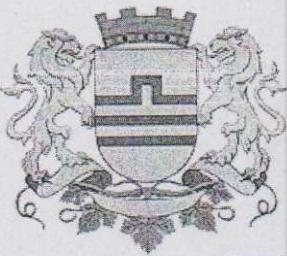
07



**GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja**

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

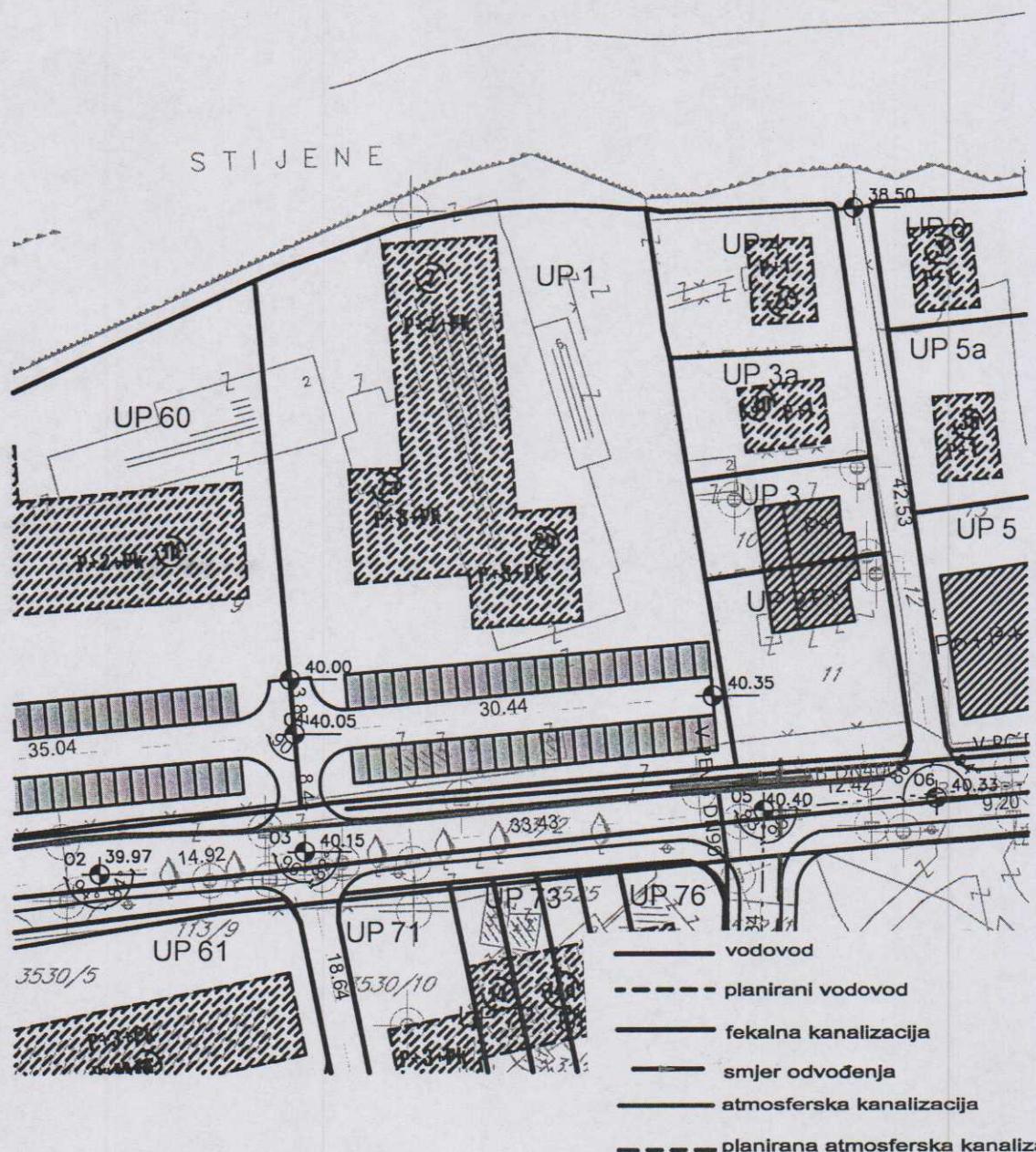
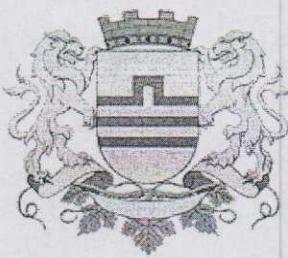
08



GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

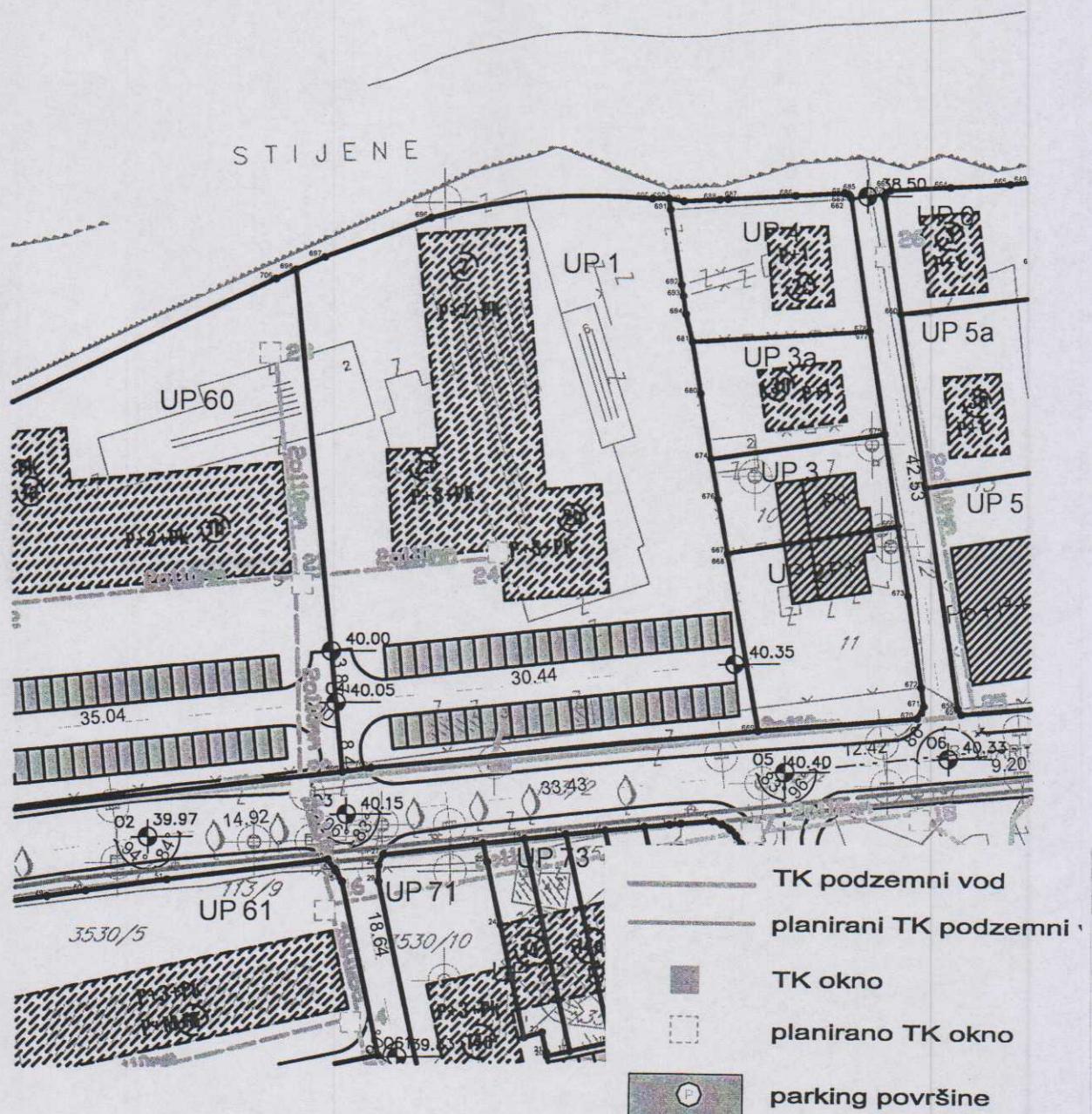
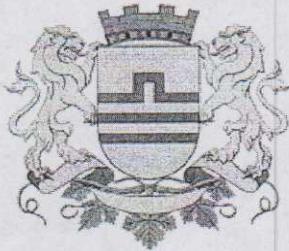
Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

09



GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

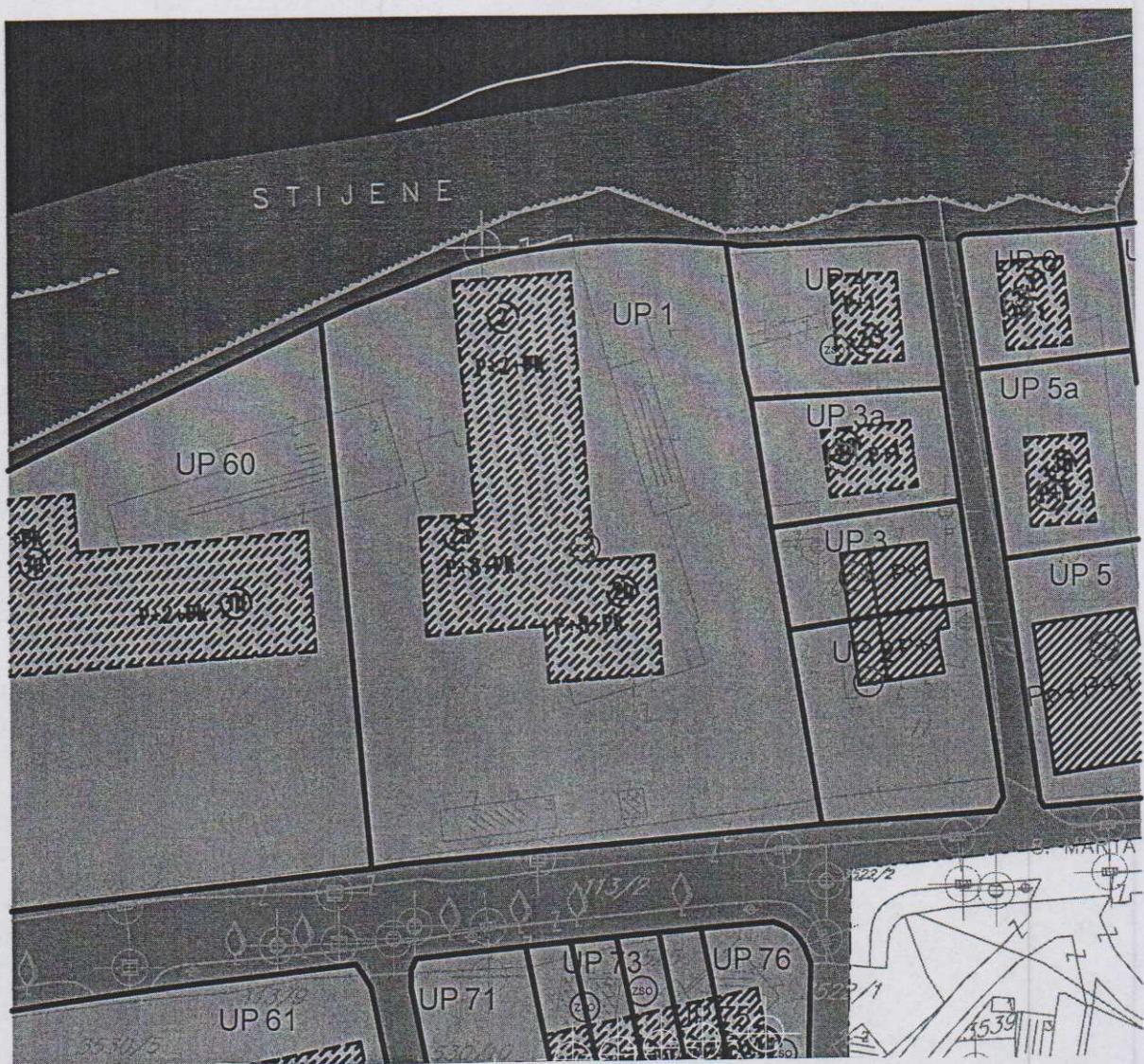


GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione mreže

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

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

Broj: 08-332/21-560  
Podgorica, 27.05.2021.godine



**zelenilo stambenih objekata i blokova:**

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Čepurci“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 1

12