



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: 08-332/25 – 179 I 179/1
Podgorica, 10. 03. 2025. godine

AM CAPITAL DOO

Poštovanl,

Na vaš zahtjev broj 08-332/25 – 179 I 179/1 dostavljamo vam po dva primjerka dva primjerka urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/25 –179 I 179/1 od 13.02.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za urbanističke parcele UP 9-32 I UP 9-31, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“- izmjene i dopune u Podgorici.

Ovim aktom dostavljamo Vam i tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju izdati od strane d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ iz Podgorice pod brojem UPI-02-041/25 – 2266/2 od 03.03.2025. godine.

Prilog: kao u tekstu



Beti Radović
Beti Radović, dipl.ing.arh.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

- objekti koji su premašili planom definisani koeficijent zauzetosti ali ne koeficijent izgrađenosti i spratnost, mogu se nadograditi do planom datog koeficijenta izgrađenosti i spratnosti za tu zonu (parcele na kojima je, u postojećem stanju, premašen neki od urbanističkih parametara -koeficijent zauzetosti, koeficijent izgrađenosti- označene su na grafičkom prilogu 07 *Plan regulacije i nivelacije* i u tabeli poglavlja 6 *Urbanistički pokazatelji*).
- objekti kojima nije premašen nijedan planom dat parametar izgradnje (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti i spratnost) mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim parametrima propisanim ovim planom (UTU prema namjeni, analitički podaci - pokazatelji po parcelama, građevinske linije, spratnost...);
- u slučaju nadziđivanja objekta važe sledeća pravila:
 - visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje
 - nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
 - maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,50 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine).
 - rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat
- svi postojeći objekti u granici Plana mogu se zamjeniti novim prema urbanističkim parametrima ovog plana – pozicija građevinske linije, koeficijent zauzetosti i izgrađenosti parcele a u skladu sa definisanim kapacitetima;
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore;
- nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore;
- adaptacije postojećih tavanskih prostora u korisne stambene površine dozvoljene su na svim postojećim objektima, ali samo u okviru postojećih tj. zatečenih gabarita;
- postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta za svoje kapacitete, potrebno je da u okviru svoje parcele, u podzemnim etažama ili na slobodnoj površini, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima organizuju parking prostor;
- postojeći objekti koji se nalaze u zonama koje su planom predviđene za transformaciju u kolektivno stanovanje, mogu se koristiti u zatečenom gabaritu i spratnosti do trenutka kada se steknu uslovi za njihovu zamjenu i izgradnju novih objekata prema definisanim uslovima ovoga plana. Na parcelama postojećih objekata ili neizgrađenim parcelama u okviru ovih zona nije dozvoljena izgradnja novih stambenih objekata individualnog tipa. U okviru ovih parcela dozvoljena je jedino izgradnja pomoćnih objekata maksimalne površine 30m². Maksimalna spratnost ovih pomoćnih objekata je P i moraju se zidati od lakih materijala. Nije dozvoljeno nadziđivanje pomoćnih objekata, niti prenamjena pomoćnih objekata u prostore namijenjene stanovanju ili komercijalnim djelatnostima;

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA

Za dalji razvoj individualnog stanovanja planira se izgradnja slobodnostojećih ili jednostrano uzidanih objekata.

koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Plan parcelacije”, koji čini sastavni dio ovih uslova, površine prema tabeli plana je 341m². Ovim prilogom definisane su i građevinske linije do koje se gradi.

Parcelacija i regulacija

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici .

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su definisane analitičkim koordinatama prikazanim na grafičkom prilogu „Plan parcelacije”. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument evidentirana je katastarska parcela kao izgrađena površina.

Namjena objekta

Planirana namjena površina je individualno stanovanje.

U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore. Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore. U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti).

Udeo djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta.

Potreban broj parking mjesta treba obezbjeđiti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.

USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj mjeri poštuje izgrađene objekte, bez obzira jesu li izgrađeni po pravilnoj proceduri i moguće je uklanjanje postojećih objekata zbog nove izgradnje.

USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Za postojeće objekte koji ne prelaze preko novoplaniranih građevinskih linija važe sljedeća pravila:

- objekti koji su premašili planom definisani koeficijent izgrađenosti mogu se samo adaptirati i/ili održavati; (parcele na kojima je, u postojećem stanju, premašen neki od urbanističkih parametara -koeficijent zauzetosti, koeficijent izgrađenosti- označene su na grafičkom prilogu 07 Plan regulacije i nivelacije i u tabeli poglavlja 6 Urbanistički pokazatelji).

Urbanistički parametri individualnog stanovanja

minimalna veličina urb.parcele	koeficijent zauzetosti zemljišta	koeficijent izgrađenosti zemljišta	maksimalna spratnost objekata
300 m ² (izuzetno 250m ² za postojeće objekte)	0.30	0.9	P+1+Pk

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 166m², usvaja se površina od 166m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. Maksimalna BGP objekta, za ovaj tip stanovanja je **500m²** (odnosno maksimalno 4 stambene jedinice).

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte individualnog stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda (npr. trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, i sl. a prema propisima za svaku od ovih djelatnosti). Udeo djelatnosti može biti maksimalno 30% od ukupne BGP objekta.
- procenat nezastrih, zelenih površina mora biti najmanje 30%; Principi uređenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u *Uslovima za ozelenjavanje*.

Pravila za izgradnju objekata individualnog stanovanja

Objekte individualnog stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane objekte.

- **Zona građenja** odnosno prostor unutar kojeg je dozvoljena izgradnja objekata definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način:
 - u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od 3m od regulacione linije;
 - u odnosu na regulaciju kolsko-pešačkih pristupa objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od 2.5m od regulacione linije;
 - minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
 - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog suseda 4m ili veće od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
 - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smeju preći granicu urbanističke parcele.

- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina objekata je 11m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) ali isključivo u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
1 stan = 1,1 PM

Ograđivanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema slijedećim pravilima:

- Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici, parcele se mogu ograđivati živom ogradom do visine od 1.80m.
- Ka regulaciji, parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m.
- Ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Ograda se postavlja oko urbanističke parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Urbanistički pokazatelji planiranog stanja po urbanističkim parcelama:

BROJ BLOVA	BROJ PARCELE	NAMJENA PARCELE	POVRŠINA URE. PARCELE (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)		BROJ ETAŽA		POSTOJEĆA BRGP UKUPNO	MAKSIMALNA BRGP STANOVANJA (m ²)	MAKSIMALNA BRGP DJELATNOSTI (m ²)	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m ²)	BROJ ZAPOSLENIH	KOEFIKIJENT ZAUZETOSTI ZEMLJIŠTA		KOEFIKIJENT IZGRAĐENOSTI ZEMLJIŠTA	
				postojeća	planirana maksimalna	postojeći	planirani maksimalni						postojeći	planirani maksimalni	postojeći	planirani maksimalni
9	32	individualno s	341	33	102	S+P+1	P+1+Pk	66	307		307		0.10	0.30	0.15	0.90

Planirana maksimalna površina pod objektom 102m².
Planirani maksimalni broj etaža P+1+Pk.
Maksimalna BRGP 307m²(stanovanje).
Planirani koeficijent zauzetosti zemljišta max.0,30.
Planirani max.koeficijent izgrađenosti zemljišta 0,90.

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATKA

MAKS. P pod objektom

Podatak predstavlja maksimalnu planiranu površinu pod objektom ili objektima na parceli izraženo u m².

Planirana Spratnost

Podatak predstavlja maksimalnu spratnost objekta na parceli.

MAKS BGP

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih objekata na parceli.

Maks. BGP objekta (ili objekata) podrazumeva zbir bruto površina svih nadzemnih etaža (suterenske i podrumске prostorije ne ulaze u proračun). U maks. BGP uračunata je i površina ispada (erkera) i balkona na višim etažama.

Stepen zauzetosti

Stepen zauzetosti = površina pod objektom / površina parcele.

U stepen zauzetosti ne uračunavaju se površine balkona i ispada (erkera) na višim etažama.

Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti = ukupna BGP objekata / površina parcele.

Za izgradnju novog objekta ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 166m², usvaja se površina od 166m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. Maksimalna BGP objekta, za ovaj tip stanovanja je **500m²** (odnosno maksimalno 4 stambene jedinice).

Minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.

Ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda 4m ili veće od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.

Ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 4m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)

Vertikalni gabarit:

Dup-om je za predmetni objekat(TABELA) planirana maksimalna spratnost: prizemlje, sprat i potkrovlje (P+1+Pk), uz definisani koeficijent izgrađenosti odnosno maksimalnu BRGP.

Oblikovanje prostora i primjena materijala:

Projektom objekta obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta, u neposrednom okruženju.

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 fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasledjem i klimatskim uslovima.

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. 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.

Zelenilo uz individualno stanovanje

Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

Smjernice za uređenje:

- najmanje 30% površine parcele urediti kao zelenu površinu
- predvrt reprezentativno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom
- u vrtu se mogu organizovati manji zasadi voćnih vrsta
- predvrt ograditi živom ogradom (*Prunus laurocerassus*, *Ligustrum ovalifolium*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*, *Thuja occidentalis* 'Columna'). Ppreporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama

ETAPNOST REALIZACIJE:

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

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 (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/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.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Teren spada u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m².

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim ostsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

Područje Prvoborca je bez ograničenja za urbanizaciju osim uzduž željezničke pruge.

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti $K_s = 0,079 - 0,09$
- Koeficijent dinamičnosti $K_d = 0,47 - 1,00$
- Ubrzanje tla $Q_{max} = 360$
- Seizmički intezitet $(MCS) = 9^\circ$

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

INFRASTRUKTURA:

7. Saobraćaj:

Kolsko-pješački pristup predmetnom objektu planiran je sa saobraćajnice ul.Franca Rozmana u skladu sa grafičkim prilogom »Plan saobraćaja«.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele, a shodno smjernicama plana potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto na 1 stan i 1,0 parking mjesto na 50 BRGP m2 djelatnosti.

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

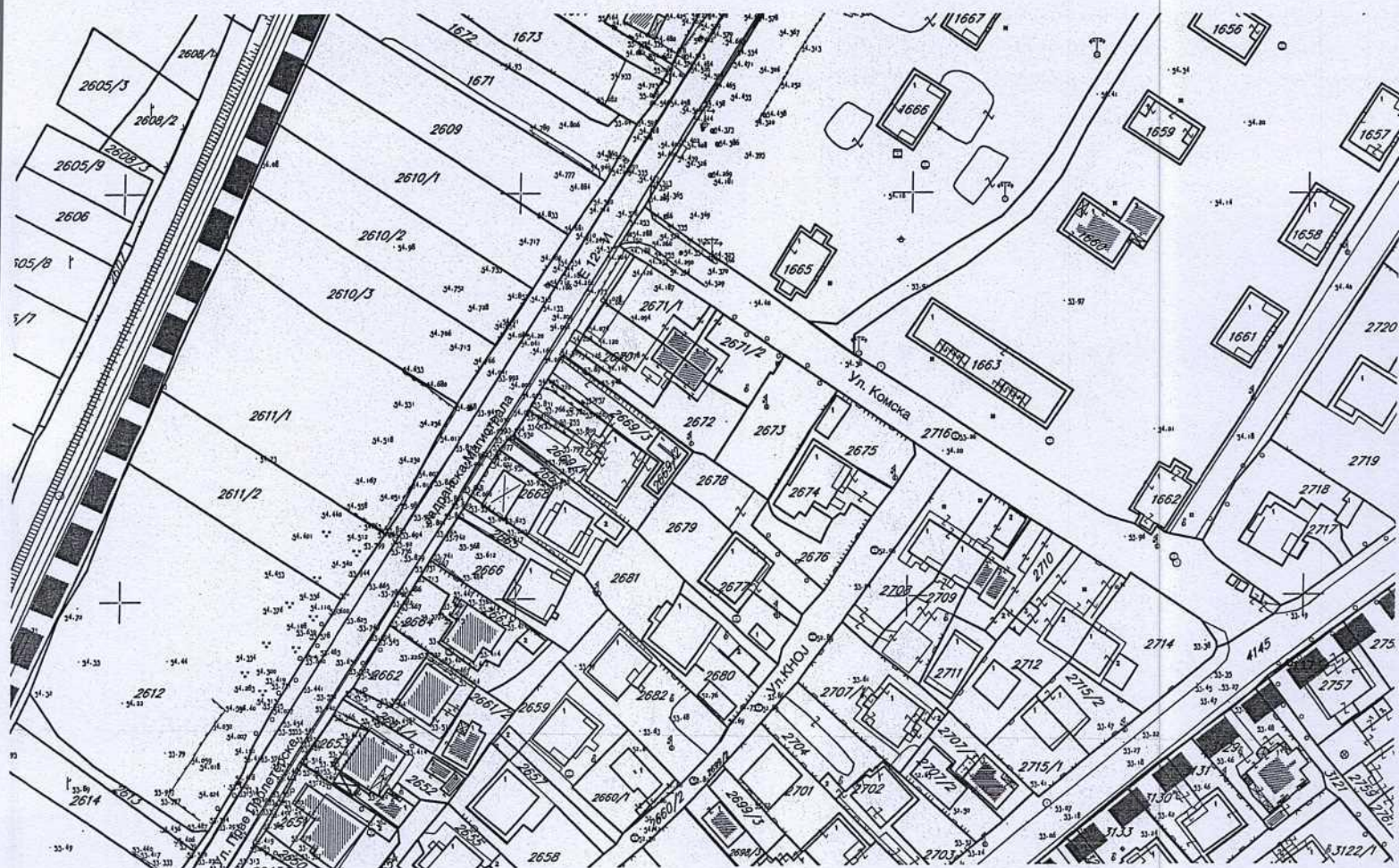


Arh.Beti Radović,dipl.ing.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

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

Broj: 08-332/25-179
Podgorica, 17.02.2025.godine



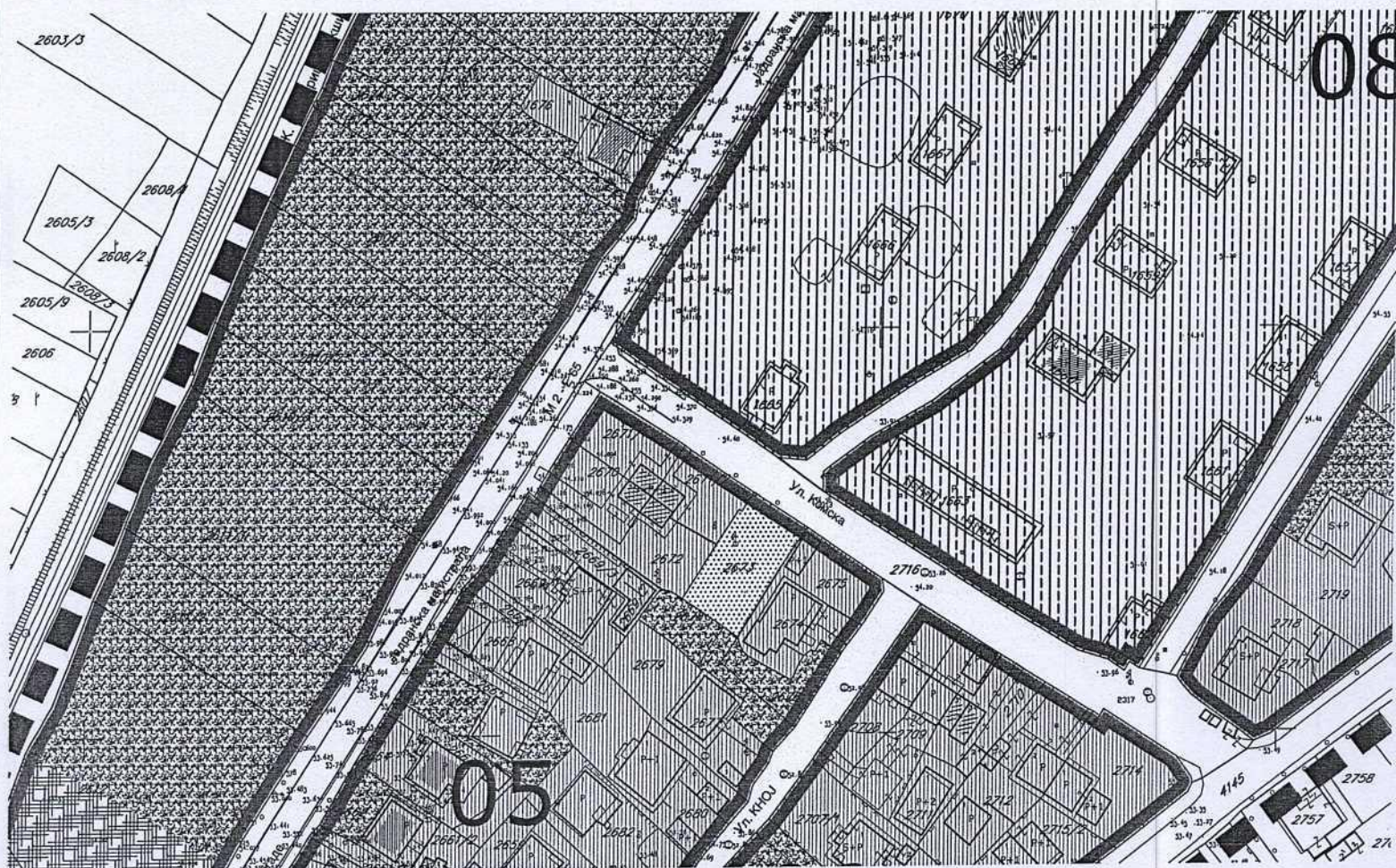
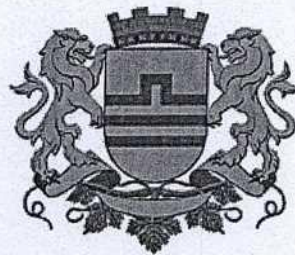
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32, blok 9

01

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

Broj: 08-332/25-179
Podgorica, 17.02.2025.godine



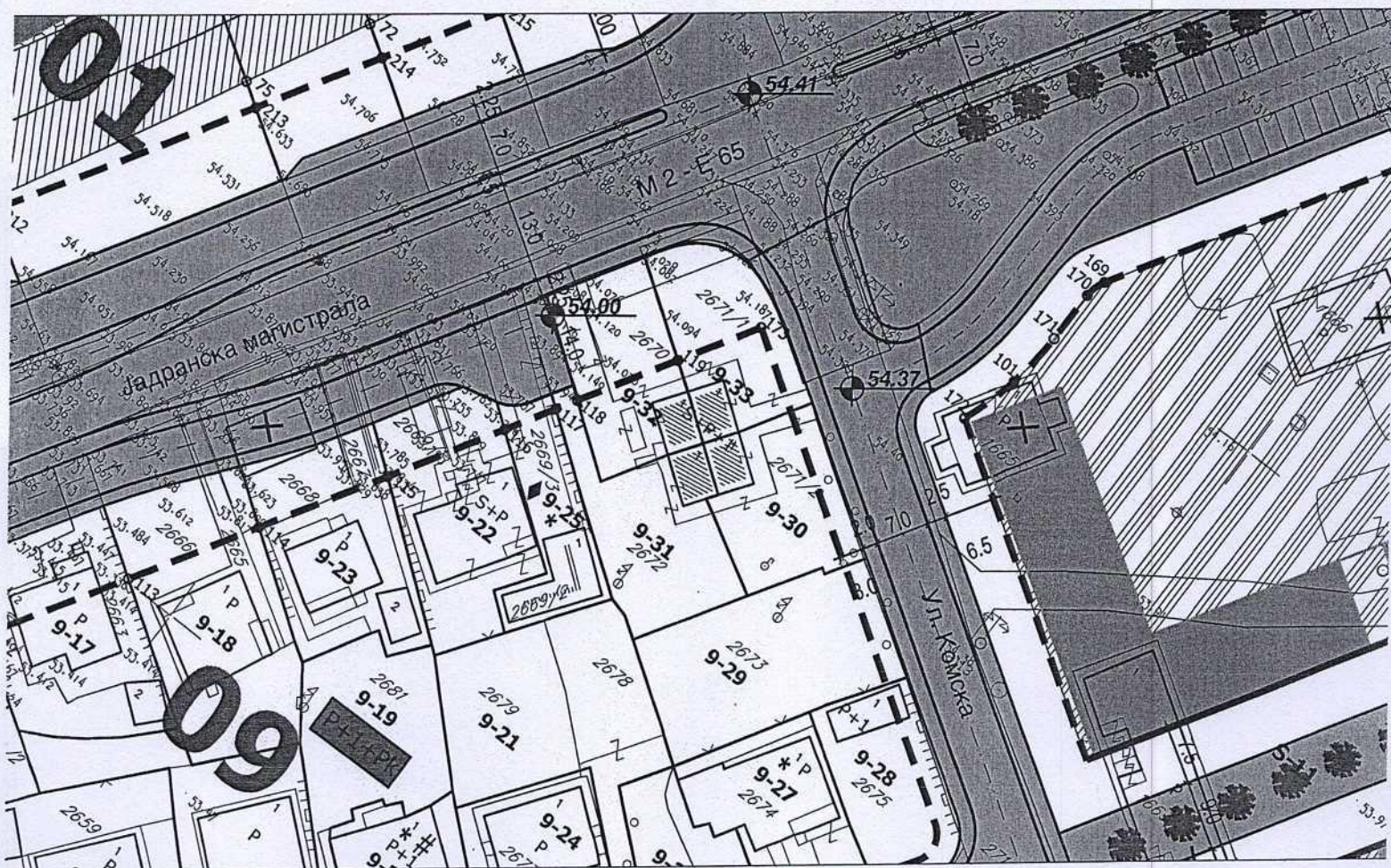
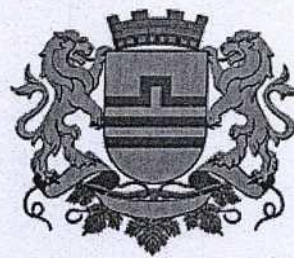
individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

02

Broj: 08-332/25-179
Podgorica, 17.02.2025.godine

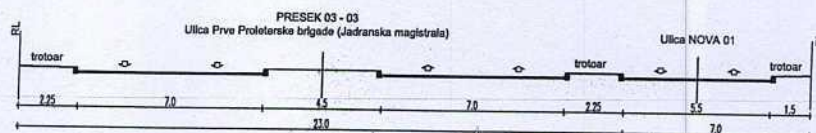
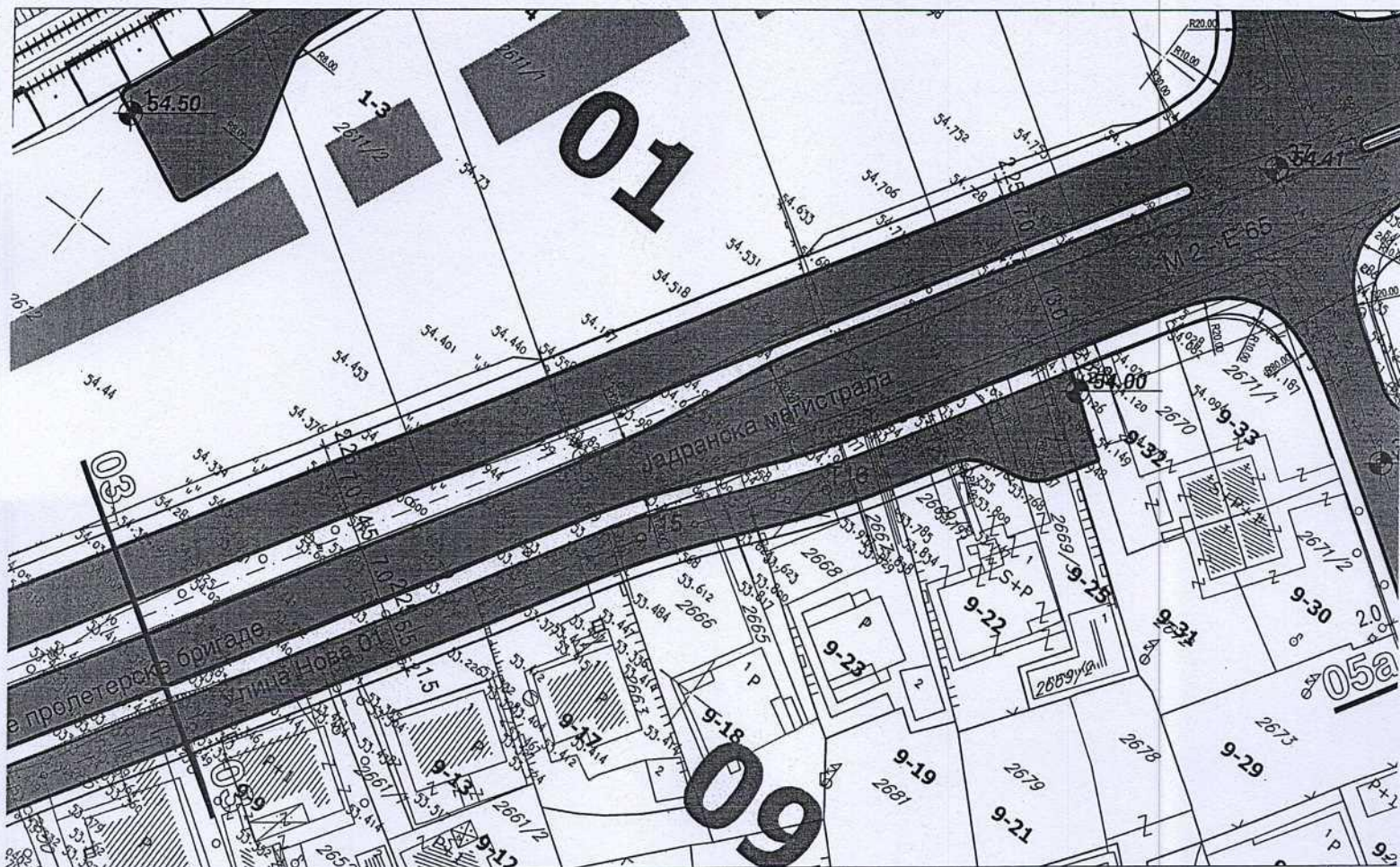
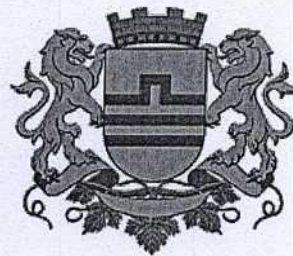


118	6605726.06 4701053.32
119	6605733.48 4701065.11

GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

04



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

06



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: 08-332/25 – 179
Podgorica, 13. februar 2025. 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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 012/24), Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac“ - izmjene i dopune usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 10 - 853 od 05.10.2010. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 13.02.2025. godine i podnijetog zahtjeva, IZDAJE

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu 9-32, blok 09,
u zahvatu DUP-a „Prvoborac“ - izmjene i dopune u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva
AM CAPITAL D.O.O. Podgorice

Postojeće stanje

Katastarska parcela br.2670/1 KO: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis br.1654, površine je 343 m²,izgrađena je porodična stambena zgrada, površine 33m², prizemna sa podrumom ili suterenom, bez tereta je i ograničena.

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

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela br.2670/1 KO: Podgorica II nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac“- izmjene i dopune u Podgorici u daljem tekstu DUP „Prvoborac“- izmjene i dopune u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Prvoborac“ u Podgorici, koji je na dan 13.02. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

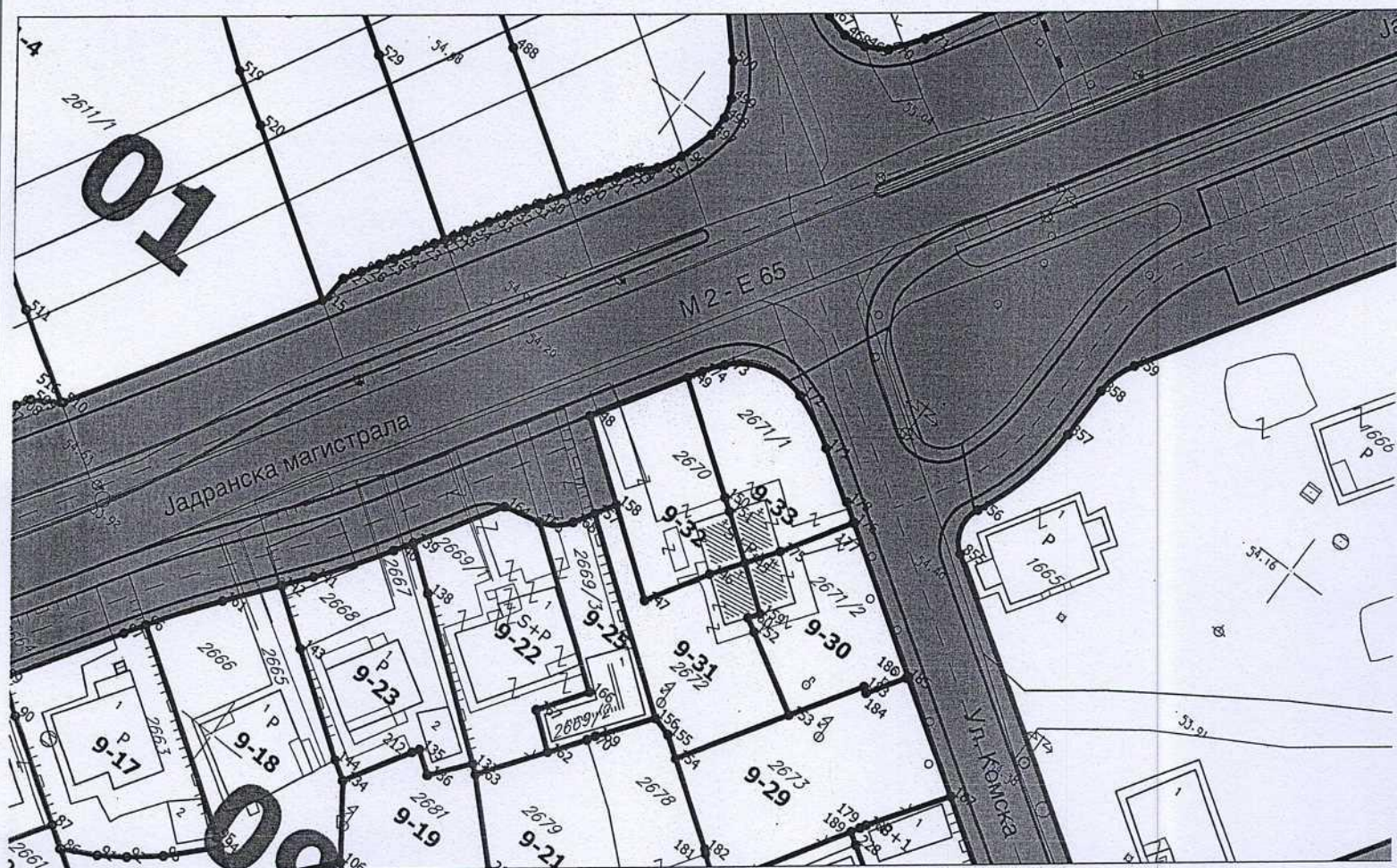
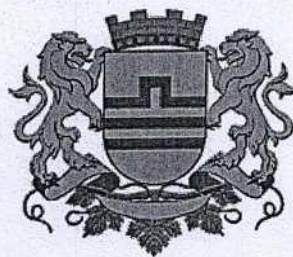
Planirano stanje lokacije

Urbanistička parcela i građevinska linija:

DUP-om „Prvoborac“- Izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele br.2670/1 KO: Podgorica II, formirana je urbanistička parcela broj 9-32, blok 09, koja je definisana

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

Broj: 08-332/25-179
Podgorica, 17.02.2025.godine

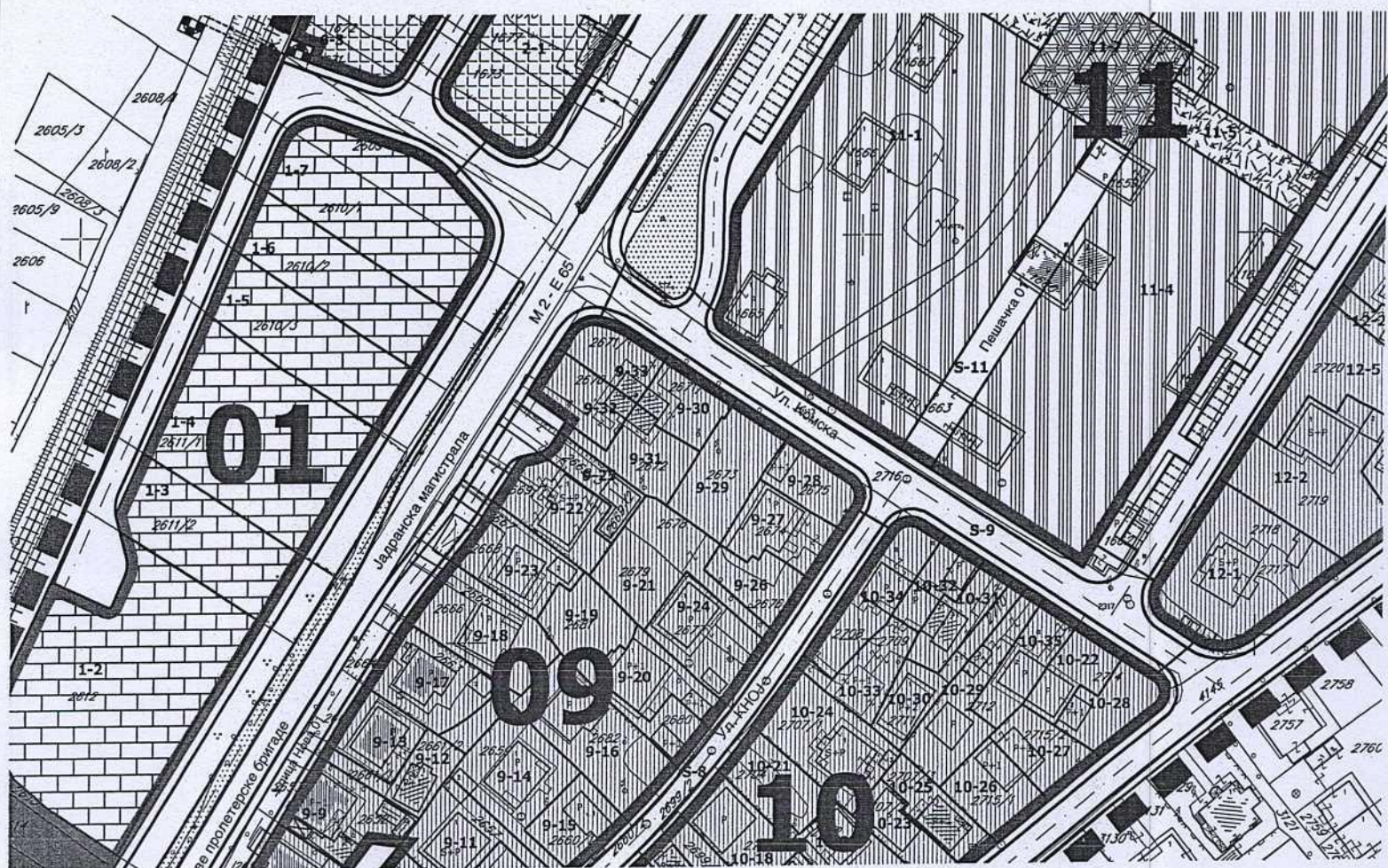


145	6605742.52	4701058.81
146	6605739.69	4701054.94
147	6605734.75	4701047.12
148	6605714.76	4701061.37
149	6605722.02	4701072.90
150	6605735.40	4701063.80
151	6605736.93	4701062.76
158	6605724.42	4701054.48

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ –Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32, blok 9

05

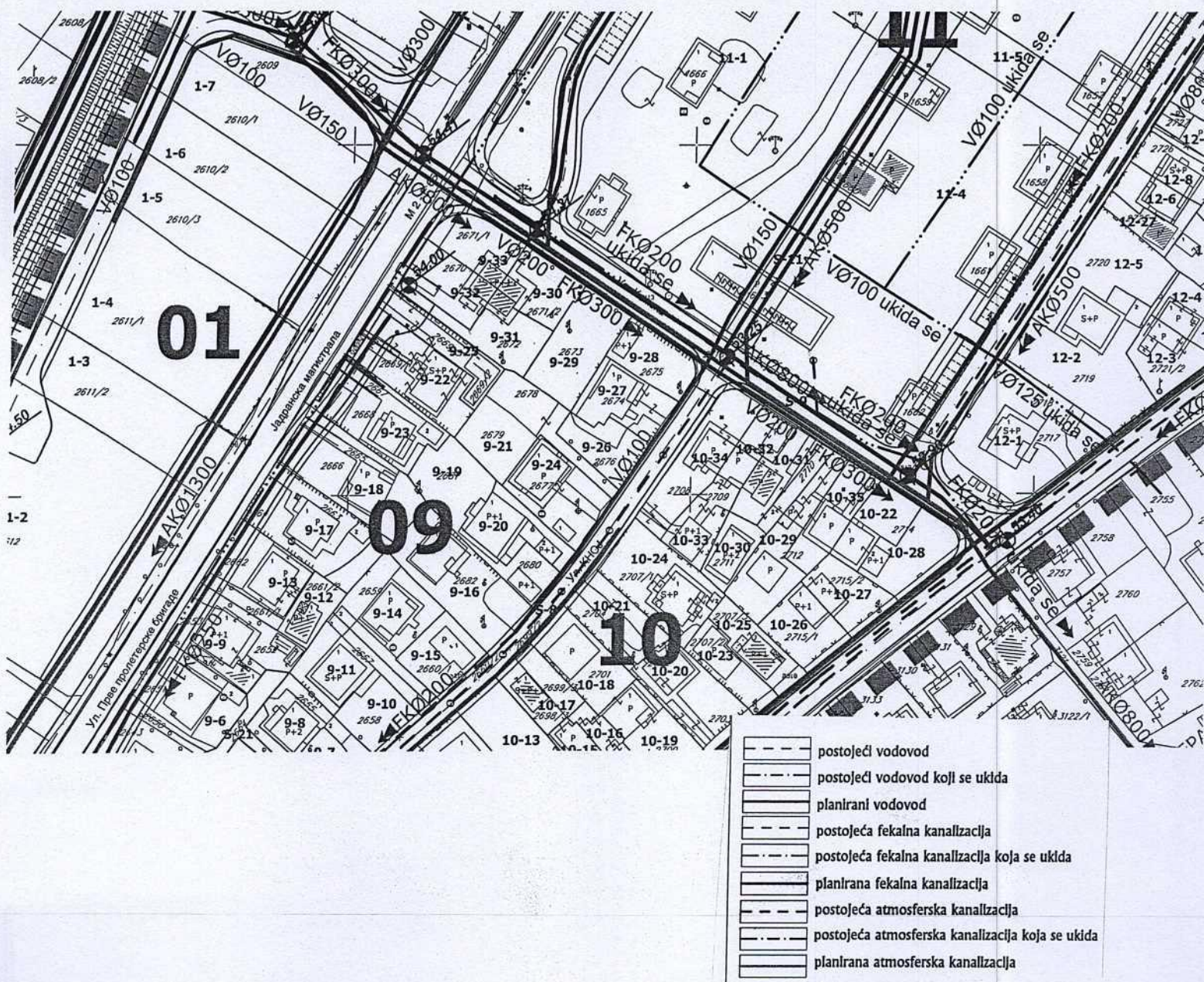
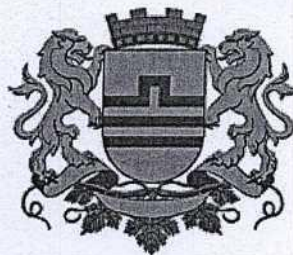


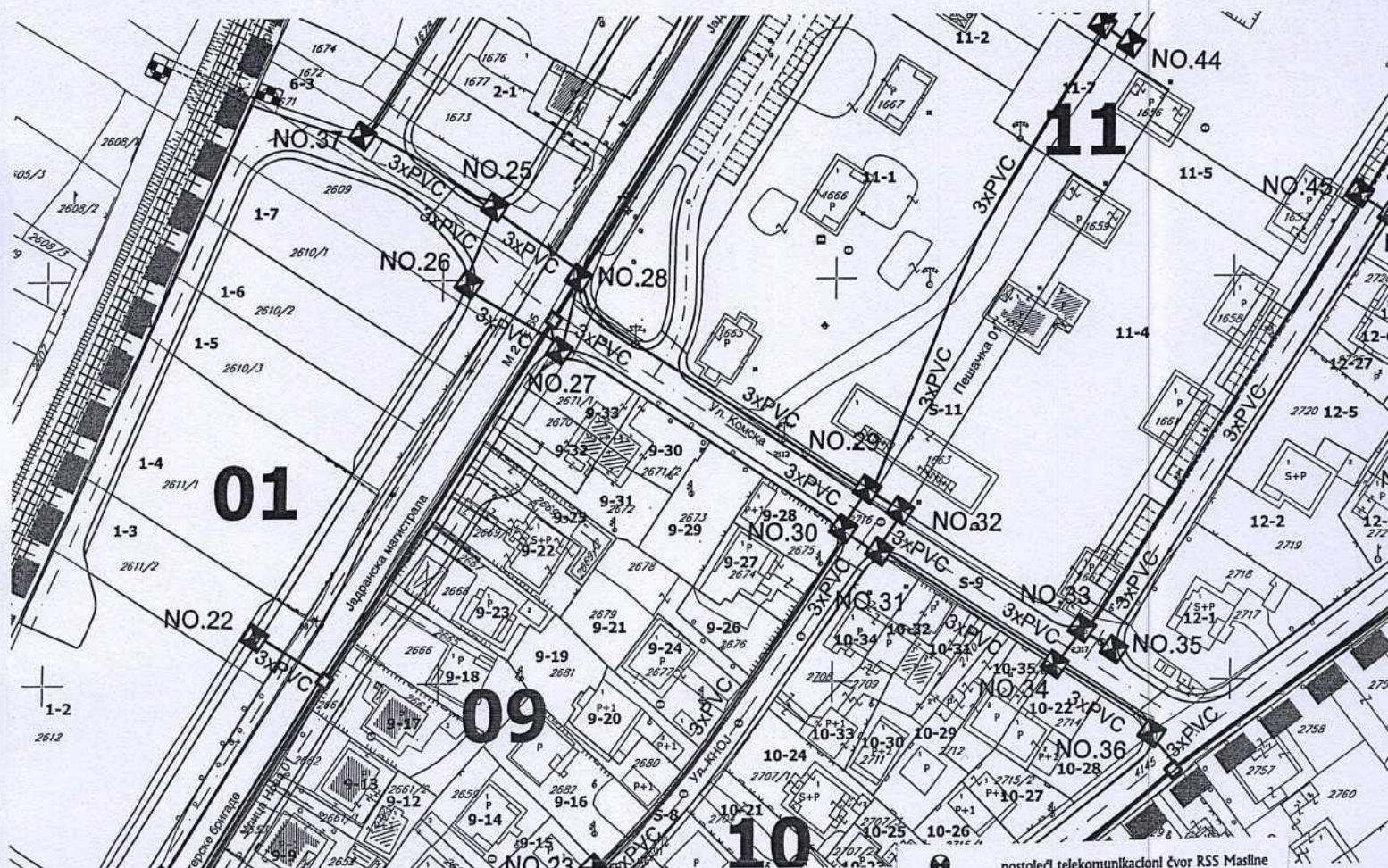
individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

03



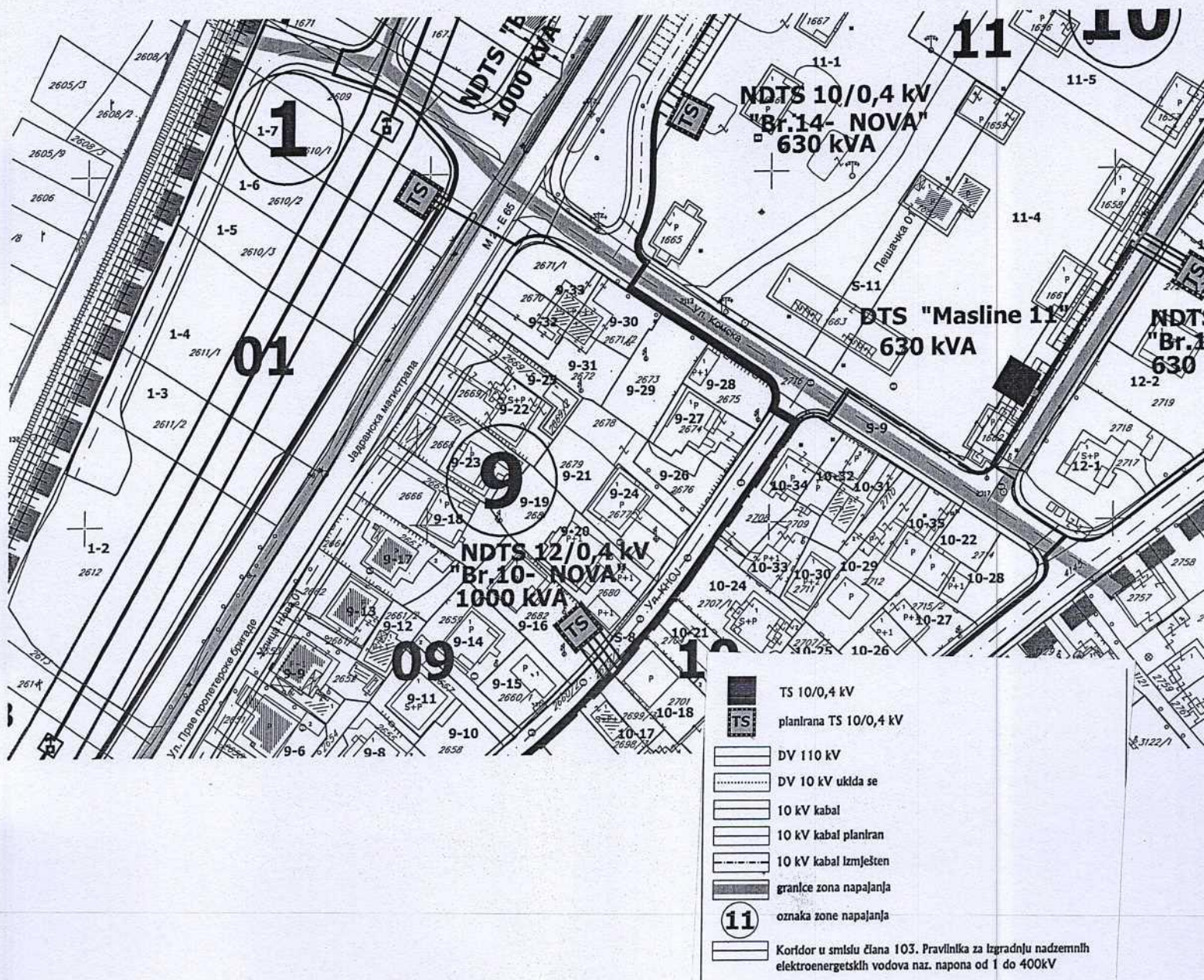
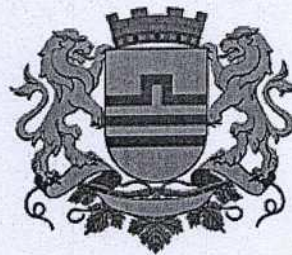


- postojeći telekomunikacioni čvor RSS Mastline
 - postojeće telekomunikaciono okno
 - postojeća telekomunikaciona kanalizacija
 - planirano telekomunikaciono okno
 - planirana telekomunikaciona kanalizacija
- N.O.1,...,169 broj planiranog telekomunikacionog okna
- 3(6,4)xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione mreže

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

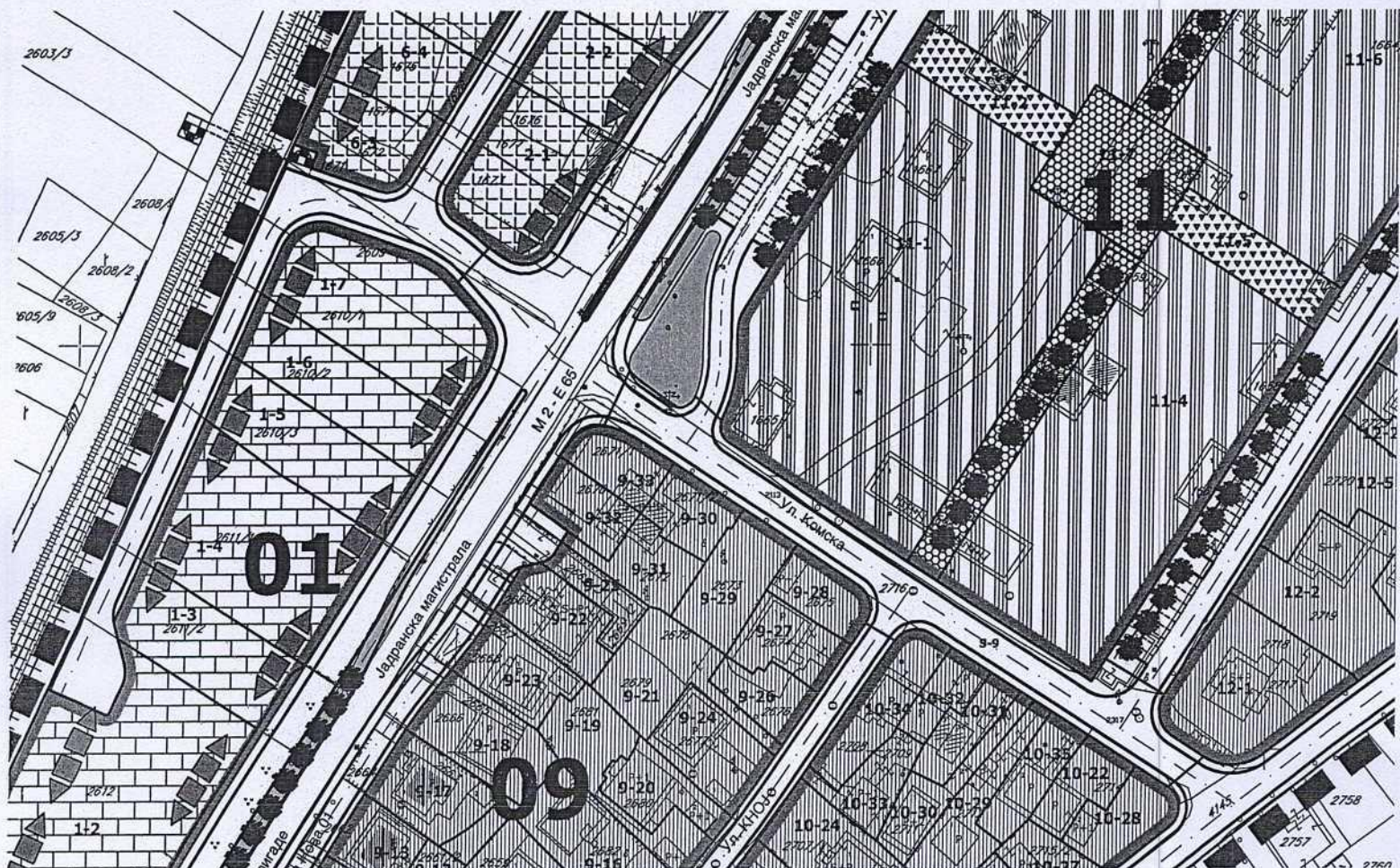
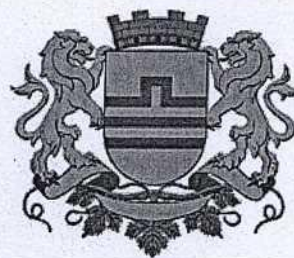
09



GRAFIČKI PRILOG –Plan elektrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32,blok 9

08



zelenilo uz individualno stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Prvoborac« u Podgorici
Za urbanističku parcelu -9-32, blok 9

10



176000000494



101-919-7994/2025

RAVA ZA KATASTAR
DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-7994/2025

Datum: 17.02.2025.

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 Urbanizam 101-917/25-547, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1654 - 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
2670	1		23 26		UL.I.PROLETERSKA	Dvorište NASLJEDE		310	0.00
2670	1	1	23 26		UL.I.PROLETERSKA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		33	0.00
								343	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	RAJKOVIĆ MARKO BOSILJKA PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/3
	RAJKOVIĆ RADOMIR NENAD PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/3
	RAJKOVIĆ RADOMIR PREDRAG PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/3

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
2670	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	955	1P 33	/
2670	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvoiposoban stan	1	1P 26	Susvojina RAJKOVIĆ MARKO BOSILJKA PODGORICA Podgorica Susvojina RAJKOVIĆ RADOMIR NENAD PODGORICA Podgorica Susvojina RAJKOVIĆ RADOMIR PREDRAG PODGORICA Podgorica
2670	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvoiposoban stan	2	P 26	Susvojina RAJKOVIĆ MARKO BOSILJKA PODGORICA Podgorica Susvojina RAJKOVIĆ RADOMIR NENAD PODGORICA Podgorica

Datum i vrijeme: 17.02.2025. 13:12:00

1 / 3

ci o objektima i posebnim djelovima

Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina RAJKOVIĆ RADOMIR PREDRAG 1/3 1511964710226 PODGORICA Podgorica

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).



SAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2670/1		101-2-919-17881/1-2024	19.12.2024 09:10	NOTAR ĆURIĆ DARKO	O KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA KO PG 2 LN 1654 PARC 2670/1 PD 1 2
2670/1	1	101-2-919-17881/1-2024	19.12.2024 09:10	NOTAR ĆURIĆ DARKO	O KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA KO PG 2 LN 1654 PARC 2670/1 PD 1 2
2670/1	2	101-2-919-17881/1-2024	19.12.2024 09:10	NOTAR ĆURIĆ DARKO	O KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA KO PG 2 LN 1654 PARC 2670/1 PD 1 2
2670/1	1	101-2-919-17881/1-2024	19.12.2024 09:10	NOTAR ĆURIĆ DARKO	O KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA KO PG 2 LN 1654 PARC 2670/1 PD 1 2