



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/24 - 652
Podgorica, 22.04. 2024.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

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 ekologije , prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019.g 075/19 od 30.12.2019.g , 116/20 od 04.12.2020.g ,141/21 od 30.12.2021.g. ,151/22 od 30.12.2022.g. 012/24 od 15.02.2024.g.)
- DUP-a " **TOLOŠI II - dio** ", ODLUKA BROJ **02-030/16-1448**, OD 25.novembra 2016.godine
- podnietog zahtjeva: **SAVKOVIĆ DRAŽEN** -PODGORICA, br.08-332/24-652 od 17.04.2024.godine **IZDAJE** :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ **UP 109** , **BLOK 4** , DUP " **TOLOŠI II - dio** " , KATASTARSKA PARCELA **2317 KO TOLOŠI** .

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : SAVKOVIĆ DRAŽEN -PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 1287 KO TOLOŠI i kopije plana , kat. parcele broj 2317 je u susvojini SAVKOVIĆ MILOŠA .

Na predmetnoj kat. parceli 2317 evidentirana je porodična stambena zgrada (1) površine 106 m² spratnosti P (prizemlje) i dvije pomoćne prizemne zgrade (2) i (3) površine 11 m² i 14 m² u svojini SAVKOVIĆ MILOŠA

U G listu evidentirani su tereti za pomoćne zgrade (2 i (3) : NEMA DOZVOLU .
List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

Prije podnošenja prijave gradjenja potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose .

KAT PARCELA 2317 KO TOLOŠI POSTOJEĆE STANJE

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI DUP-A TOLOŠI 2-DIO										
KATAST.Parcela	P parcele (m ²)	Spratnost	Broj etaža	P objekata u osnovi (m ²)	BRGP (m ²)	P poslovanje (m ²)	P stanovanje (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Namjena
2317	1112,00	S+P	1	106,00	106,00	/	106,00	0,10	0,10	SMG

PRIRODNI USLOVI

Geološka građa terena

Nosivost ovih terena kreće se od 300-500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba čitavo područje se svrstava se u kategoriju stabilnih terena. Obzirom na istaknuto, tereni u zahvatu lokacije se, sa stanovišta inženjersko - geoloških karakteristika smatraju vrlo povoljnom podlogom za radove u njima i na njima. U predjelu Podgorice nivo podzemnih voda je toliko dubok (i preko 15 m), da podzemne vode ne mogu otežavati uslove izgradnje. Sa aspekta korišćenja za vodosnabdevanje ovo su vode dobrog kvaliteta, a pojave zagađivanja nijesu zapažene. Prostor zahvata Plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja i sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.

Seizmicka aktivnost regiona

Sa makroseizmičkog aspekta teritorija Podgorice pripada prostoru sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću, kako iz

autohtonih žarišta tako i iz žarišta sa susjednih teritorija

Dobijeni parametri su sledeći:

Za I kategoriju terena:

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d $1,00 > K_d > 0,47$
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u I (MCS) IX_o MCS

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego što je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m. Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije. Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom . Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumka etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte stanovanja - (P+2 do P+4);
- za objekte mješovite namjene, školstva i socijalne zaštite - (P+1 do P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m , čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena , smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na

denivelisanom terenu je sa tri strane ugraĐjen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaĐa Ćija se kota odreĐuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konaĆno ureĐenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaĐa iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta odredjuje se vertikalno, izraĐava se u metrima i znaĆi distancu od najniĐe kote okolnog

konaĆnog ureĐjenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviĐena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaĐtite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladiĐta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

NajveĆa visina etaĐe za obraĆun visine graĐevine, mjerena izmeĐju gornjih kota meĐjuetaĐnih konstrukcija iznosi:

- za garaĐe i tehniĆke prostorije do 3.0m
- za stambene etaĐe do 3.5 m
- za poslovne etaĐe, etaĐe javnih objekata do 4.5 m
- za skladiĐta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U skladu sa Pravilnikom o bliĐim uslovima i naĆinu prilagoĐavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine.

OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veliĆinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto graĐevinske povrĐine.

Ostavlja se moguĆnost planiranja podruma, u kome se moĐe organizovati garaĐa, tehniĆke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara viĐe od 1.00 m. PovrĐina podruma ne moĐe prelaziti 80% povrĐine urbanistiĆke parcele.

PovrĐina prostorija namijenjenih za garaĐiranje i tehniĆke prostorije ne ulazi u obraĆun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaniĆko ispitivanje terena, a tehniĆku dokumentaciju raditi iskljuĆivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloĐkih i hidrogeoloĐkih podataka, kao i rezultata o geomehaniĆkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaniĆkih istraĐnih radova izvrĐiti odgovarajuĆe saniranje terena. Da bi se omoguĆila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojeĆih i ureĆenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvrĐiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljiĐta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanistiĆke parcele na kojima je planirana gradnja vaĐe sljedeĆa osnovna urbanistiĆka pravila:

Zona za gradnju Zona za gradnju objekta je definisana graĐevinskim linijama. Koordinate graĐevinskih linija date su u grafiĆkom prilogu Nivelacija i Regulacija.

UreĐenje parcele

U zavisnosti od namjene, ureĐjenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: povrĐine ispod objekta, povrĐine saobraĆaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne povrĐine. Parcele nivelisati na naĆin da sa susjednim parcelama Ćine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje

istih od objekata. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko stambenih i poslovnih objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture. Maksimalna visina ograde kojom se ograda u urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda. Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena „privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne i slobodne zone, skladišta“ mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Garažiranje i parkiranje

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumška etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije nemogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1 m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli. Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, unutar parcele ili u garaži / ispod objekta u podrumskoj etaži / u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10). Parkiranje se može ostvariti i na susjednoj urbanističkoj parceli uz saglasnosti vlasnika urb. parcela, ukoliko je nemoguće ostvariti u okviru svoje urbanističke parcele. Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije; predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme

Hidrogeološke i hidrografske karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

Klima

Podgorica je naročito poznata po izuzetno toplim ljetima: temperature iznad 40°C su uobičajene u julu i avgustu. Najviša zabilježena temperatura je 44,8°C 16. avgusta 2007. godine. Broj kišnih dana je oko 115, a onih sa jakim vjetrom oko 60. Periodični, ali jak sjeverni vjetar ima uticaj na klimu zimi. Grad sa svojom strukturom i raznovrsnošću ljudskih aktivnosti mijenja životnu sredinu i prirodno klimatsko stanje. Kao rezultat toga nastaje mnoštvo mikroklimatskih jedinica, a sam grad dobija karakterističnu lokalnu klimu. Prosječna relativna vlažnost za Podgoricu iznosi 63.6%. Osnovni meteorološki podaci sa meteorološke stanice Podgorica izdati od strane Hidrometeorološkog zavoda su sljedeći: Snijeg je rijetka pojava u Podgorici jer pada rijetko više od par dana godišnje. Podaci Hidrometeorološkog zavoda (u periodu 1995 - 2003) pokazuju da 40% vremena preovlađuju sjeverni vjetrovi (N), dok su južni vjetrovi dominantni 25-30% vremena. Najmanje su česti istočni vjetrovi. Maksimalna brzina vjetra je zabilježena za sjeverni vjetar i iznosi 34,8m/s. Jaki vjetrovi su najčešći tokom zime, sa prosjekom od 20,8 dana, a najmanje česti u ljetnjim mjesecima sa prosjekom od 10,8 dana. Najtopliji mjesec u periodu 2003-2008. bio je jul sa maksimalnom prosječnom temperaturom od 34,8°C (prosječna 28,2°C), dok je najhladniji bio januar sa minimalnom prosječnom temperaturom od 2,6°C, Predlog izmjena i dopuna DUP-a „Tološi 2“ – dio u Podgorici 33 (prosječna 6,1°C). Za isti period najviše padavina zabilježeno je u novembru i decembru, sa prosjekom padavina između 239 i 251 mm. Maksimum padavina od 438 mm zabilježen je u decembru. Minimum padavina je iznosio 6 mm

PLANIRANO STANJE -UTU

OPŠTI USLOVI NA NIVOU DUP-A

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama. U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Urbanistička parcela

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

(zasjenu škurama, graDjevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju; drvodredima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom; predvidjeti drvodrede ili zelenu tampon zonu izmedju saobraćajnica i graDjevinskih struktura; suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Tretman postojećih objekata

Prilikom obilaska terena i analize postojećeg stanja evidentirano je pet kategorije postojećih objekata:

- objekti individualnog stanovanja (348)
- objekti kolektivnog stanovanja (1)
- objekti poslovanja, nestambeni objekti (15)
- objekti školstva – osnovna škola (1)
- objekti socijalne zaštite – vrtić (1)
- pomoćni objekti (243)

Postojeći objekti koji se zadržavaju

Planom se predviđa legalizacija nelegalno izgraDjenih objekata, koji se nalaze u ovim planom definisanoj urbanističkoj parceli i koji nisu predviDjeni za rušenje. Takodje je moguća dogradnja i nadgradnja objekata . Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – Analiza postojećeg stanja bonitet objekata, stanje fizičkih struktura, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine. Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara. Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred graDjevinske linije nijesu dozvoljene. U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte Postojeće objekte koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima planirati za uklanjanje.

Postojeći objekti kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom a koji se nalaze unutar urbanističkih parcela, kao i objekti koji su izvan planirane zone gradnje a unutar urbanističkih parcela, mogu se zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture. Postojeći objekti koji se nalaze izvan zone gradnje urbanističke parcele mogu da se dograDjuju i nadograDjuju, samo u okviru definisane zone gradnje (prostor oivičen graDjevinskim linijama). Dozvoljena je faznost izgradnje.

Postojeći objekti predviđeni za uklanjanje

Ovim planom predviDjeno je uklanjanje četrdeset pomoćnih objekata. Postojeći objekti planirani za uklanjanje označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – Analiza postojećeg stanja oblici intervencija, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine, i koji se uglavnom nalaze na infrastrukturnim koridorima ili zahvataju dvije urbanističke (katastarske) parcele. Plan nije predvidio rušenje postojećih objekata unutar urbanističke parcele, ukoliko se nalaze u zoni gradnje, a za njihovo rušenje odlučuje vlasnik parcele. U skladu sa željama i potrebama vlasnika/ investitora, postojeći objekti se mogu rušiti i mogu izgraditi novi, koji će biti u skladu sa svim uslovima datim ovim planom za nove objekte (regulacija, horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi).

UTU ZA BLOK 4

BLOK 4 UP80 – UP86 i UP88 – UP104, UP105, **UP107 – UP111**, UP113

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG).

Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca).

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Maksimalna visina objekta –

Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetajnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m,
- za stambene etaže do 3.5 m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti –

Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju *Pregled ostvarenih kapaciteta* tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta.

Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju *Pregled ostvarenih kapaciteta* tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta **nije obavezujući** i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.

Zona gradnje Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana.

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10).
- Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju Saobraćaj. –
- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine. – U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

URBANISTIČKI PARAMETRI -UP 109 , BLOK 4 ,DUP "TPLOŠI 2, dio , tabelarni prikaz

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinica	Namjena
BLOK 4										
UP109	989,61	P+2	296,88	791,69	296,88	494,81	0,3	0,8	4	SMG

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Saobraćajni pristup objektu predvidjeti sa saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "SAOBRAĆAJ " u prilogu ovih UTU.

Stacionarni saobraćaj

Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeeatnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10). Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

- Stanovanje – na 1000m2 12pm
- Škola – na 1000m2 - 30pm
- Poslovanje - na 1000m2 - 30pm
- Za sportske dvorane, stadione – na 100 posetilaca-25pm.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,3x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,40 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,00.

ELEKTRO ENERGETIKA

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

PEJZAŽNO UREDJENJE

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.

Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Uslovi za uređenje:

- min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije - u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta - sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix, Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhynchospermum jasminoides i sl.). - preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog tibunja (Prunus laurocerassus, Pittosporum tobira, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Cupressocyparis leylandii)
- obzbidjeti potrebnu osunčanost objekata - ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i tibunastim vrstama - obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda

- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ, br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ, br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ, br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ, br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ, br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ, br.65/88 i Sl.list SFRJ, br.18/92).

OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju 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)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.godine.)

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.gradj



PRILOZI:

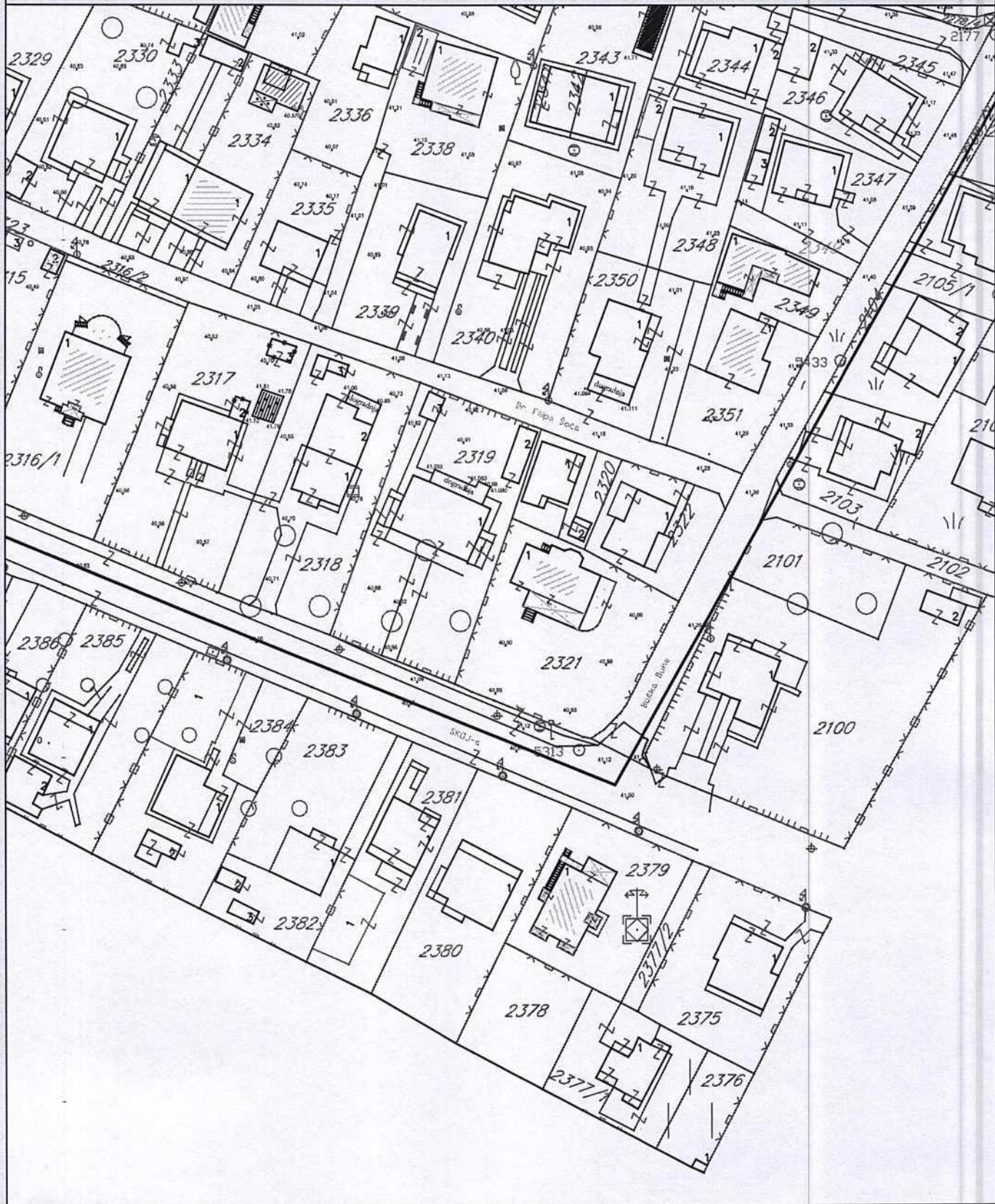
- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP "VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/a

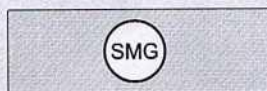
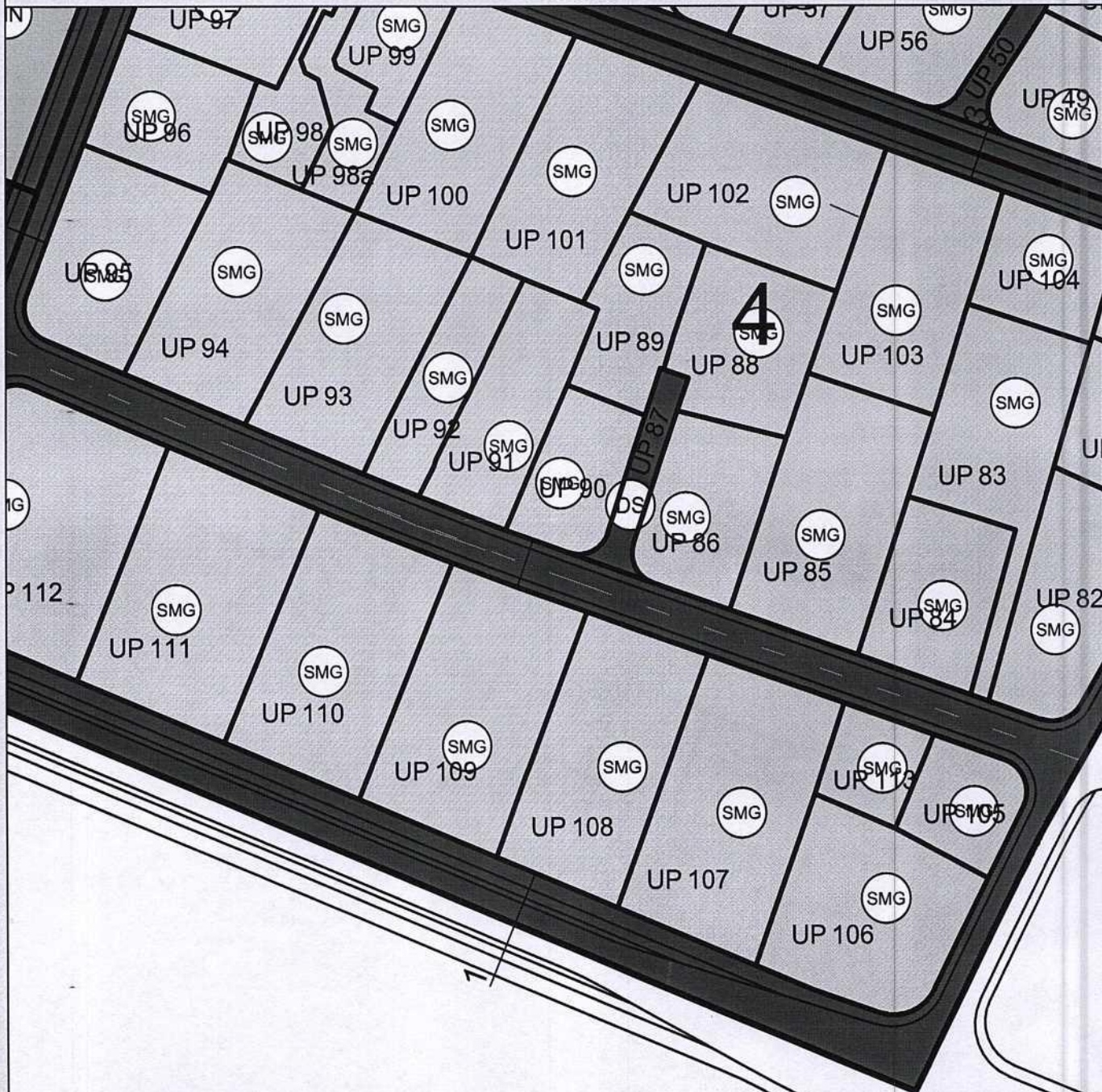
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

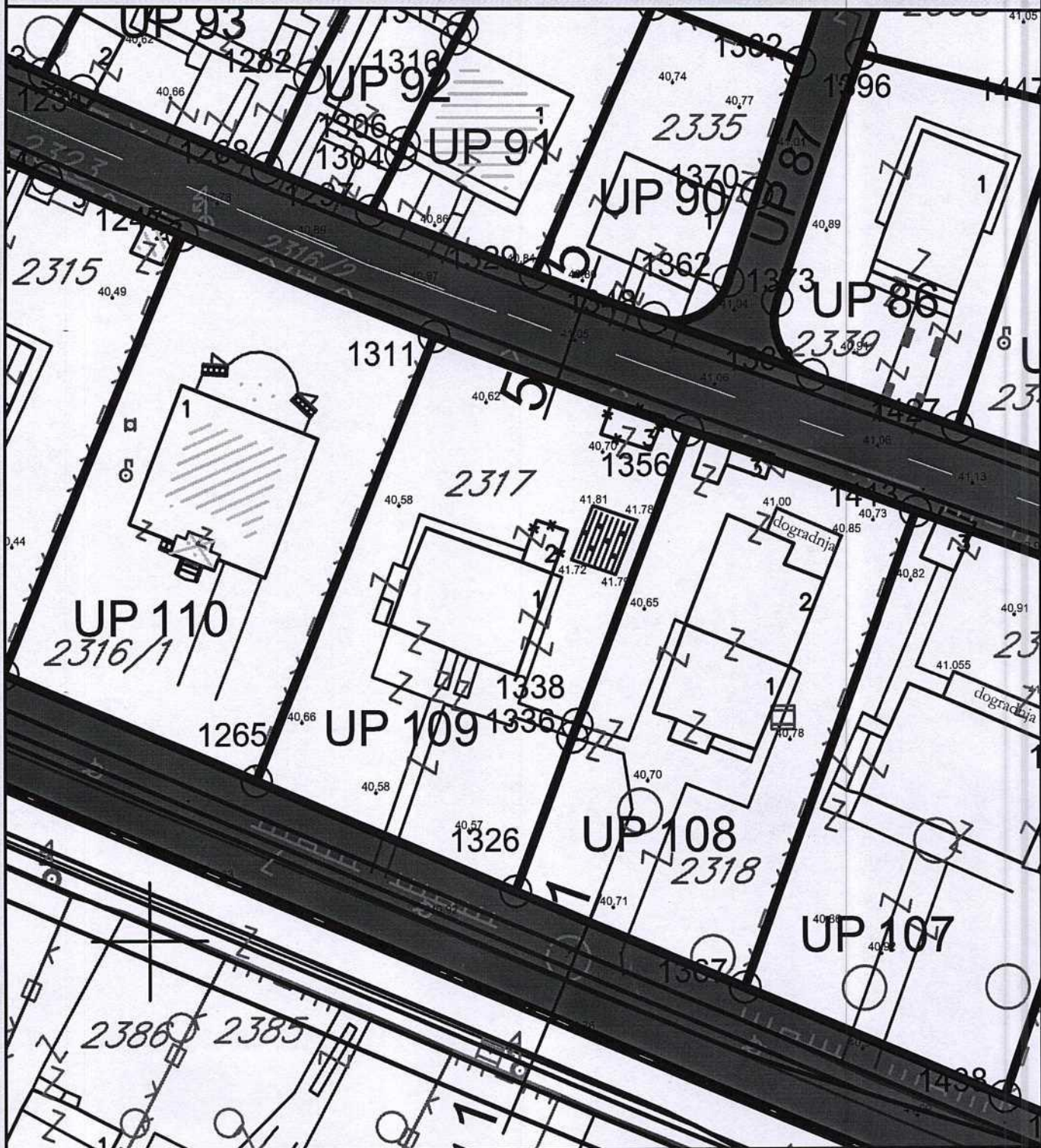
NAMJENA POVRŠINA

5/20

broj priloga:
2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



1265.	6601309.26	4701413.55
1311.	6601324.69	4701451.38
1326.	6601331.78	4701404.15
1336.	6601336.72	4701417.22
1338.	6601337.16	4701418.31
1356.	6601346.77	4701443.36

PARCELACIJA SA KOORDINATAMA UP 109

6 / 20

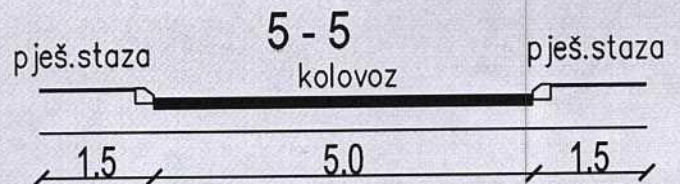
broj priloga:
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica

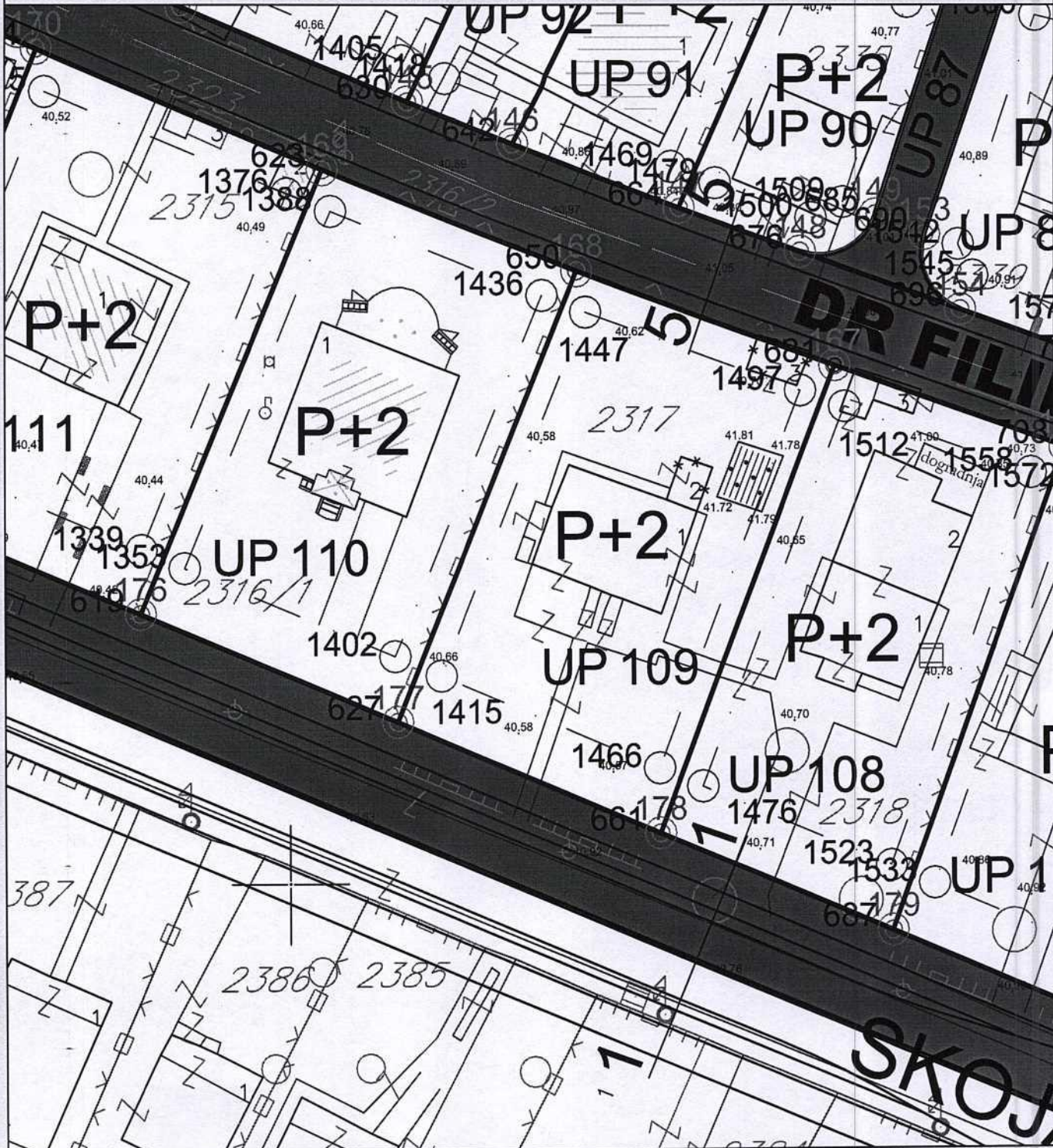


41	6601427.666	4701419.055
43	6601247.769	4701487.190
44	6601318.860	4701457.452



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



KOORDINATE TAČKA GL

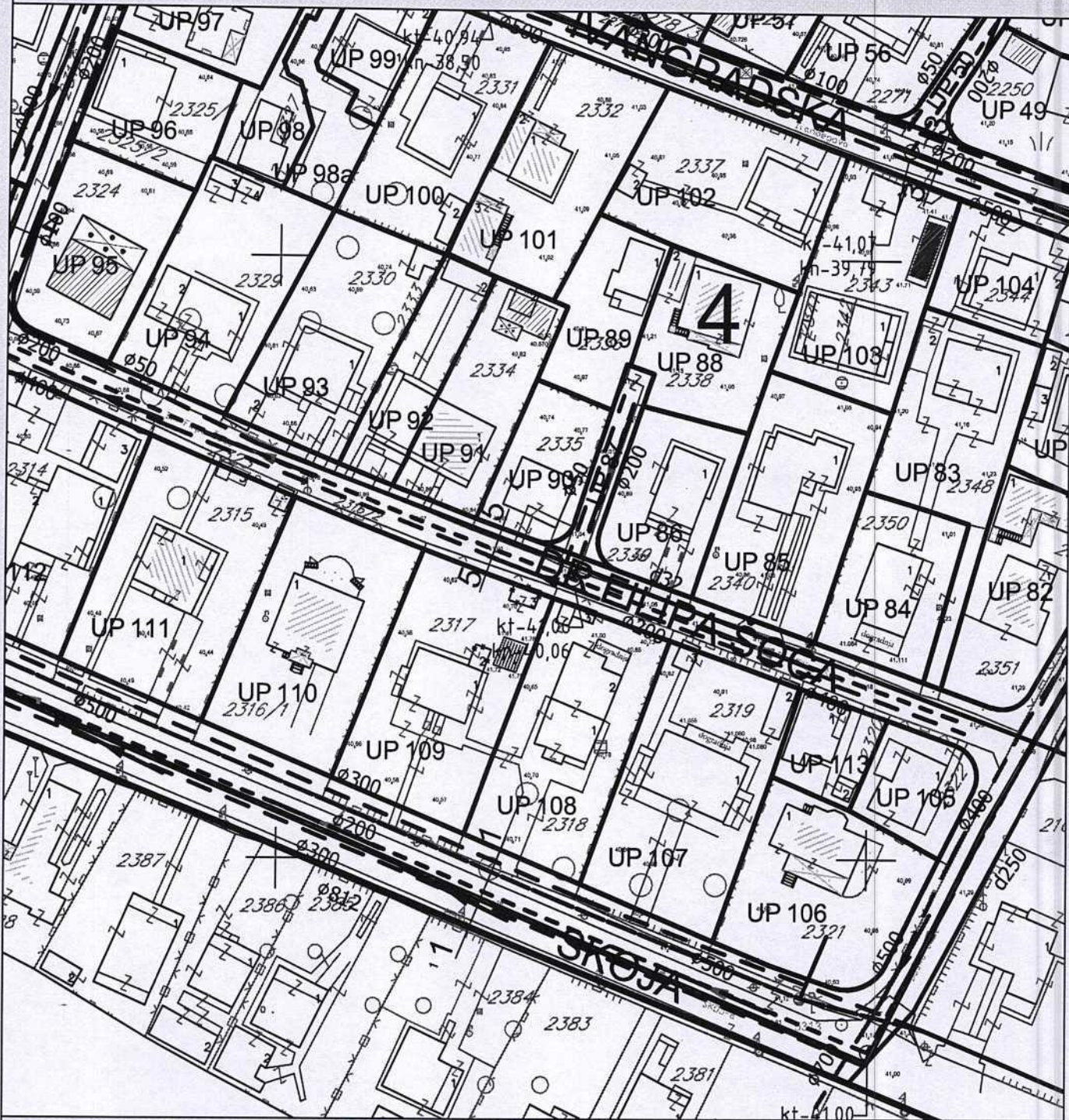
1415. 6601313.00 4701417.41
1447. 6601325.44 4701447.92
1466. 6601331.72 4701409.60
1497. 6601343.82 4701441.24

KOORDINATE TAČKA RL

650. 6601324.69 4701451.38
681. 6601346.77 4701443.36

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/24-652
 Podgorica ,22.04.2024. god.

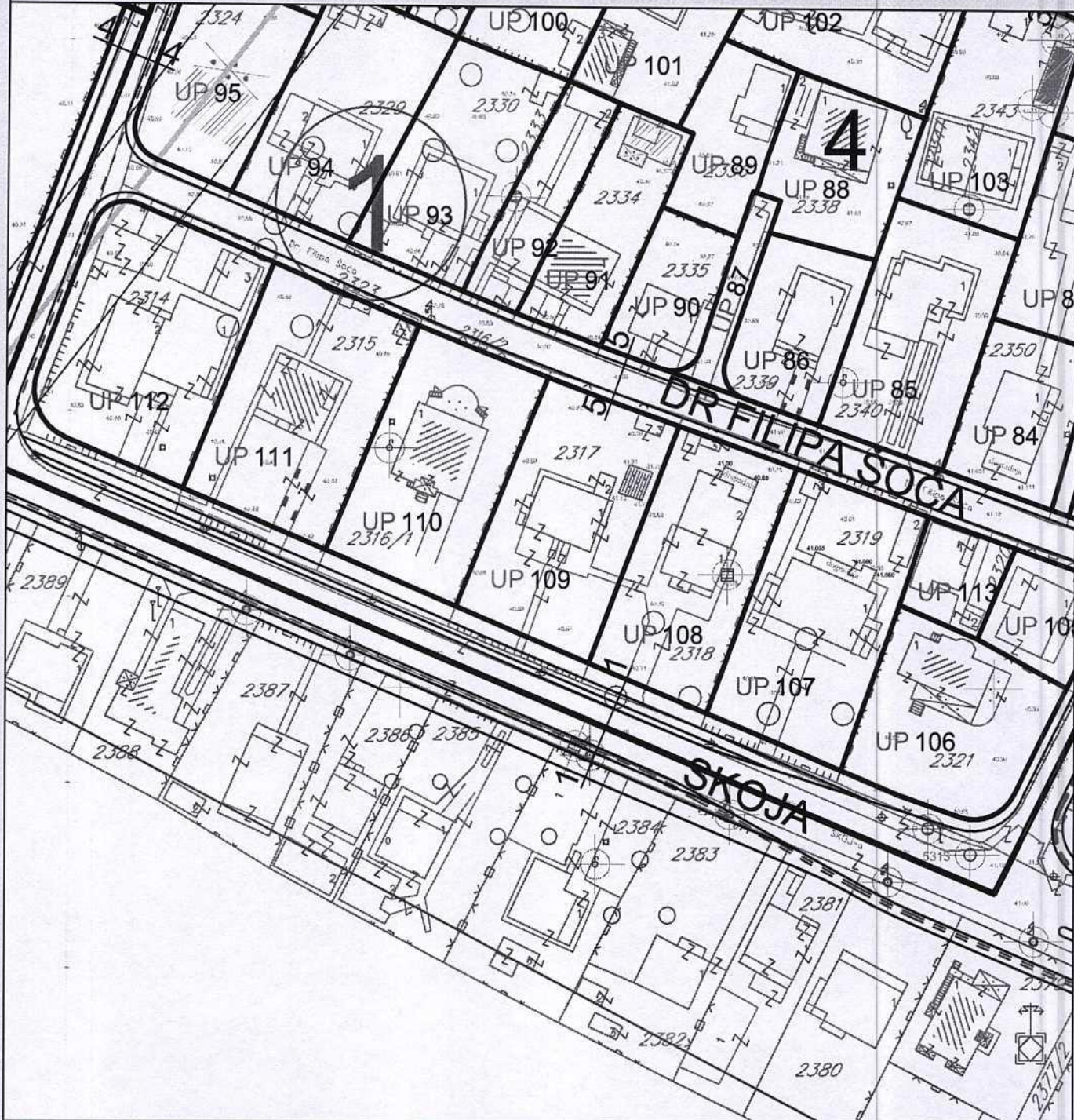
DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
 UTU za UP 109 , blok 4
 kat parcela 2317 KO TOLOŠI
 Podnosilac zahtjeva :
 SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- - - PLANIRANI VODOVOD
- - - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
- kt-40,41
kn-39,51 APSOLUTNE KOTE TERENA / NIVELETE (mnm)
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/24-652
 Podgorica ,22.04.2024. god.

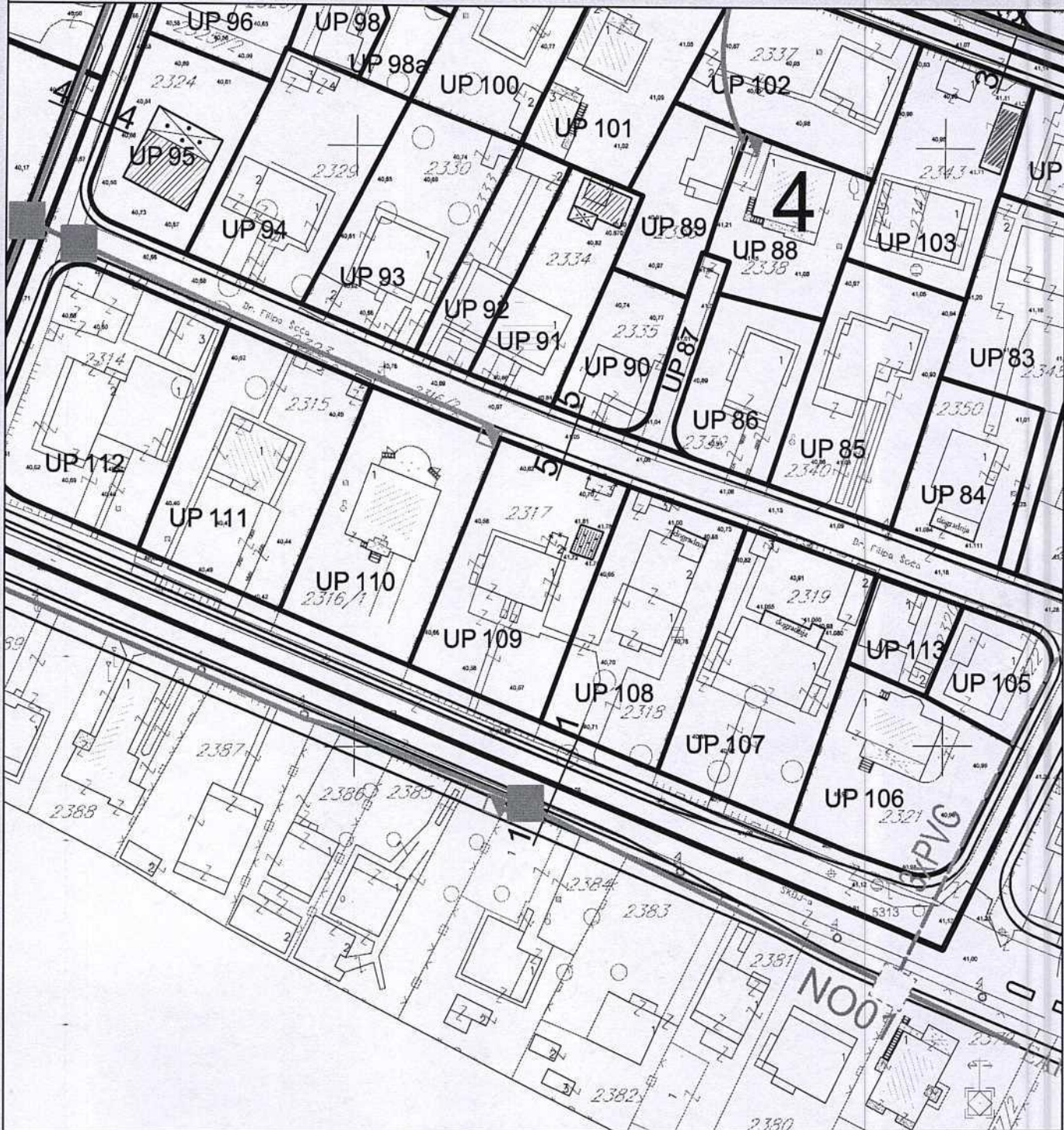
DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
 UTU za UP 109 , blok 4
 kat parcela 2317 KO TOLOŠI
 Podnosilac zahtjeva :
 SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica








	TS 10/0.4 kV		ELEKTROVOD 10 kV
	TS 10/0.4 kV NOVA		ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
	ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI		ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE
	ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE		Koridor DV u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"
			GRANICE TRAFI REONA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

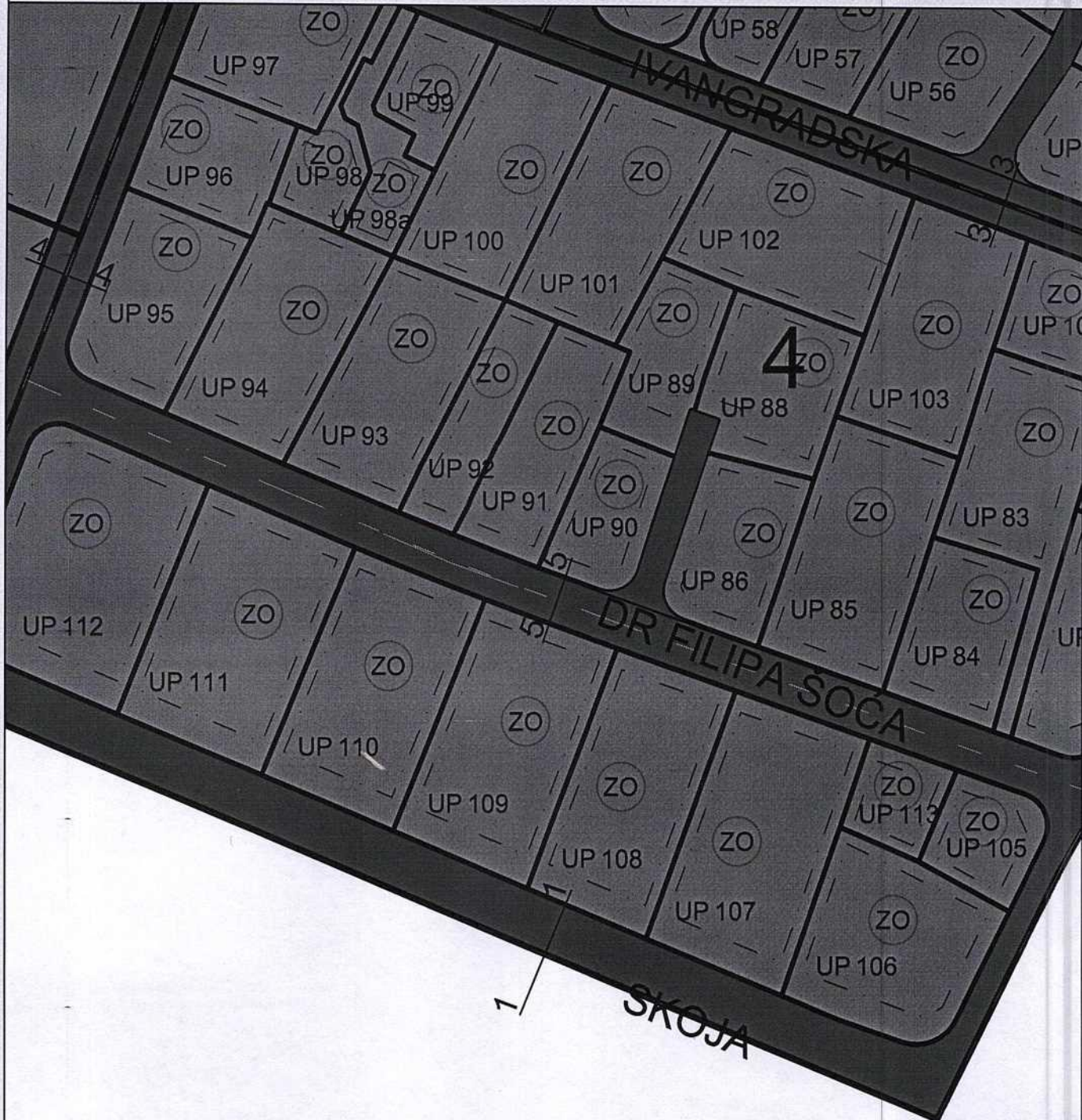
DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



-  postojeće TK okno
-  postojeća TK kanalizacija
-  postojeći spoljašnji TK izvod
-  telekomunikaciono okno planirano NO1,....,NO50
-  planirana TK kanalizacija sa 2/3 PVC cijevi fi110 mm

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/24-652
Podgorica ,22.04.2024. god.

DUP "TOLOŠI II -dio " Podgorica
UTU za UP 109 , blok 4
kat parcela 2317 KO TOLOŠI
Podnosilac zahtjeva :
SAVKOVIĆ DRAŽEN , Podgorica



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA