



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: D 08-332/23-950  
Podgorica, 24. maj 2023. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/1, 82/20, 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne („Sl. list Crne Gore“, br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21,151/22), Detaljnog urbanističkog plana „Konik sanacioni plan“- izmjene i dopune („Sl.list Crne Gore“- opštinski propisi br. 032/18), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 24.05.2023. godine i podnijetog zahtjeva, i z d a je

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 451 ,**  
**u zahvatu DUP-a „Dahna 2“ u Podgorici**

**Podnosilac zahtjeva:**  
Radmanović Milovan iz Podgorice

**Postojeće stanje:**  
Predmetna katastarska parcela br. 2293/1 KO: Dajbabel, prema podacima u listu nepokretnosti prepis broj 205, površine je 3803m<sup>2</sup>, neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.  
U prilogu ovih UTU su i list nepokretnosti i kopija plana.  
Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela broj 2293/1 KO: Dajbabe, nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 2“ u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 2“ u Podgorici.  
DUP-om „Dahna 2“ na prostoru katastarske parcele br.2293/1 KO: Dajbabe formirana je urbanistička parcela broj UP 451, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija" i koja je veća je od gore navedene katastarske parcele. Ista je prema tabeli plana, površine 5329m<sup>2</sup>.  
U grafičkim prilogima plana I u tabeli planskog dokumenta u okviru UP451, evidentirana su dva postojeća objekta.  
Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.  
Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinskih linija.

**Građevinska linija** definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.



Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnice i u odnosu na liniju urbanističke parcele susjeda, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija uz frekventnije saobraćajnice data je na 5m od granice urbanističke parcele, dok je uz manje frekventne saobraćajnice i kolske pješačke površine, građevinska linija na 3m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi preko postojećih objekata se odnosi na novu gradnju i dogradnju na urbanističkim parcelama. Nadgradnja postojećih objekata, koji se ovim planom zadržavaju, a nisu dostigli dozvoljene parametre, dozvoljena je u gabaritu postojećeg objekta i nad gabaritom dogradnje definisane zadatim građevinskim linijama.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 3,0m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

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.

### **Planirana namjena površina je (SMG) stanovanje malih gustina:**

#### **OPŠTE SMJERNICE**

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.9
- Maksimalna BGP objekata za stanovanje je 500 m<sup>2</sup> sa najviše 4 stambene jedinice.
- Maksimalna površina prizemlja je 200 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna spratnost objekata je P+2.

Na području DUP-a površine za stanovanje su definisane sljedećim urbanističkim parametrima:

- Za urbanističke parcele površine do 666,66 m<sup>2</sup> maksimalni indeks zauzetosti je 0.30, dok maksimalni BGP objekta iznosi 500,00 m<sup>2</sup>.
- Za parcele veće od 666,66 m<sup>2</sup> ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna površina prizemlja objekta 200,00 m<sup>2</sup>, a maksimalna BGP objekta iznosi 500,00 m<sup>2</sup>.

Za urbanističke parcele čije prostorne mogućnosti ne dozvoljavaju primjenu prethodno navedenih pravila, planski parametri su definisani u skladu sa konkretnim uslovima urbanističke parcele.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Krovove stambenih objekata raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljeno.



4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperatutu od 15,5%<sup>o</sup>C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%<sup>o</sup>C), a najtopliji jul sa 26,7%<sup>o</sup>C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

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

#### **INFRASTRUKTURA:**

7. Prikličenje 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.

#### **Saobraćaj u mirovanju:**

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- |                              |                               |                          |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| - Stanovanje                 | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 12 parking mjesta; |
| - Proizvodnja                | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 14 parking mjesta; |
| - Fakulteti                  | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 22 parking mjesta; |
| - Poslovanje                 | (na 1000 m <sup>2</sup> BRGP) | ..... 20 parking mjesta; |
| - Trgovina                   | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 40 parking mjesta; |
| - Hoteli                     | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 7 parking mjesta;  |
| - Restorani                  | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 76 parking mjesta; |
| - Sportske dvorane, stadioni | (na 100 posjetilaca)          | ..... 25 parking mjesta. |

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora.



Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno nvedenim normativima.

Parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

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.



Na površinama stanovanja male gustine dozvoljava se i izgradnja **pomoćnog** (ekonomskog) objekta uz stambeni objekat, i njegova maksimalna površina od 30 m<sup>2</sup> je uključena u ukupne parametre date u tabeli.

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina u okviru parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje ukupnih parametara datih u tabeli.

**U granicama urbanističke parcele UP451 evidentirani su postojeći objekti.**

**Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom:** U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita i BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinske linije date u grafičkom prilogu na parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se u slučajevima dogradnje ili rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog. Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli definisana je grafički, i predviđena je na min 3,00m (izuzetno, ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda).
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu Plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuju parametri zadati u tabelarnom prikazu.

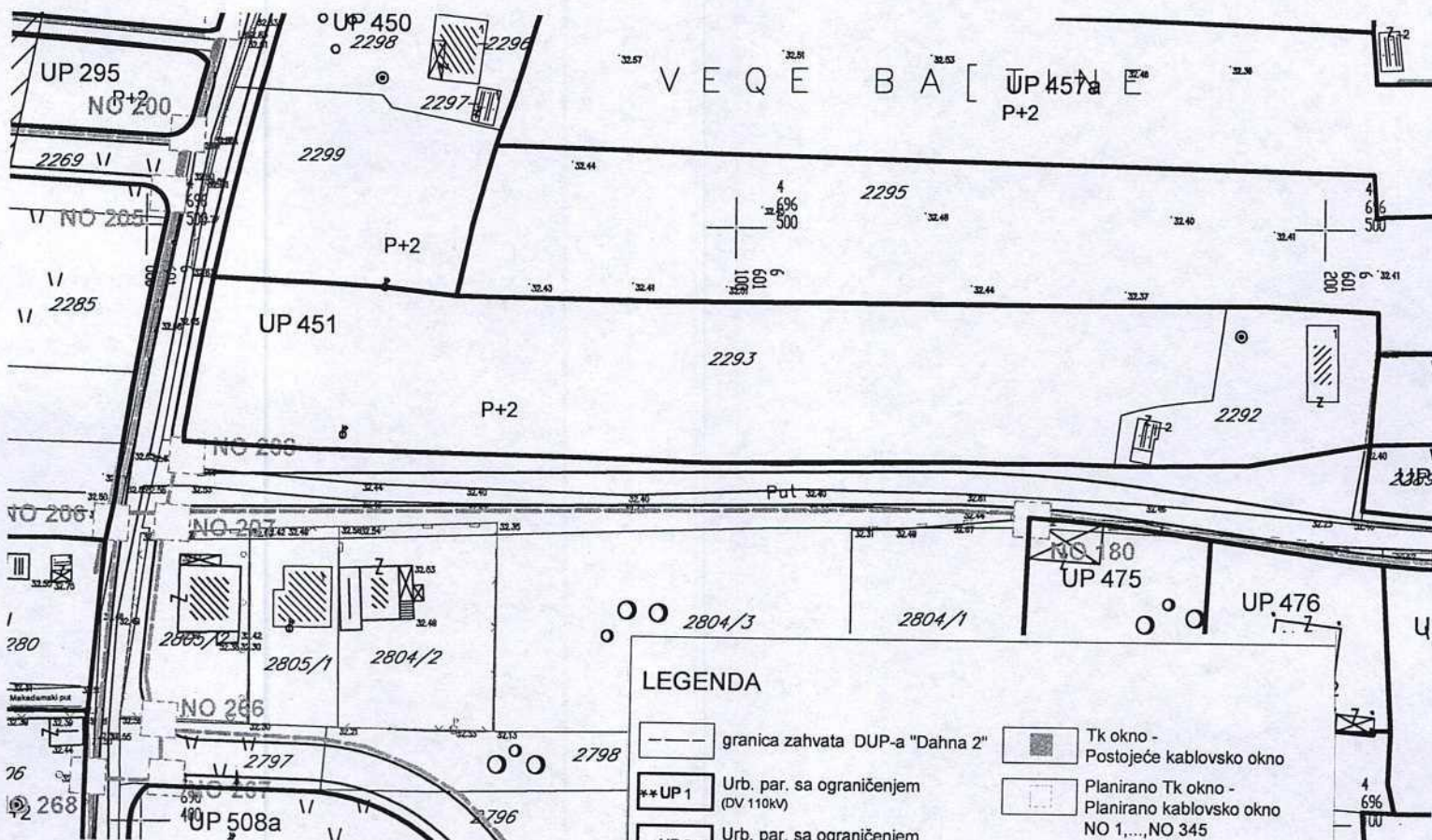
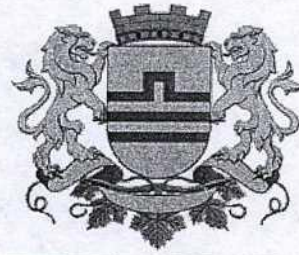
Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2,0 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele prema zelenoj površini.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljeno.

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona





LEGENDA	
	granica zahvata DUP-a "Dahna 2"
	Tk okno - Postojeće kablovsko okno
	Planirano Tk okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 345
	**UP 1 Urb. par. sa ograničenjem (DV 110kV)
	*UP 515 Urb. par. sa ograničenjem (DV 35kV)
	UP 181* Urb. par. sa ograničenjem (DV 10 kV)
	P+2 planirana spratnost
	Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi 110mm
	TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa 2 i 1 PVC cijevi 110mm

**GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture**  
 Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 451

10



visine 0.60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina u okviru parcele.

**Napomena:** U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema opštim smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

**Planirani objekti:** U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita i BGP objekta data je u tabeli.
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu, označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli definisana je grafički, i predviđena je na min 3,00m (izuzetno, ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda).
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja.
- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Za urbanističke parcele čije prostorne mogućnosti ne dozvoljavju izgradnju slobodnostojećeg individualnog objekta, predviđa se izgradnja dvojnog objekta ili objekta u nizu, što je u grafičkom prilogu *Parcelacije i regulacije* defisano građevinskim linijama. Za ove predmetne urbanističke parcele, nije potrebna saglasnost susjeda za izgradnju predmetnih objekata.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2,0 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele prema zelenoj površini.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili prizemnog pomoćnog objekta na parceli, uz uslov da se ispoštuju ukupni planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljeno.

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina u okviru parcele.



## Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Stepen ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.
- Na parcelama sa postojećim objektima koji ne ispunjavaju zahtjeve ovog plana stepen ozelenjenosti je 30% na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Zbog nemogućnosti planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvodred ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- 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.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom



Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Broj Urb. Par.	Površina urb. par. (m <sup>2</sup> )	POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					Namjena
		Površina prizem. (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	Spratn.	Indeks zauz.	Indeks izgrađ.	Max površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	Indeks zauz.	Max BGP (m <sup>2</sup> )	Indeks izgrađ.	Max sprat.	
451	5.329	94	94	P	0,02	0,02	200	0,04	500	0,09	P+2	stanovanje male gustine

Planirana max površina prizemlja objekta na UP451 je 200m<sup>2</sup>.

Planirani indeks zauzetosti na UP451 je 0,04.

Planirana max BGP objekta na UP451 je 500m<sup>2</sup>.

Planirana max spratnost objekta na UP451 je P+2.

#### Oblikovanje prostora i materijalizacija:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće 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 dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

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

#### 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 individualnih stambenih objekata (ZO):

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.



pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti 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, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusne vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

#### **Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije:**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

#### **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.



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

10. Prikličenje 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.

**OBRADILA :**

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*



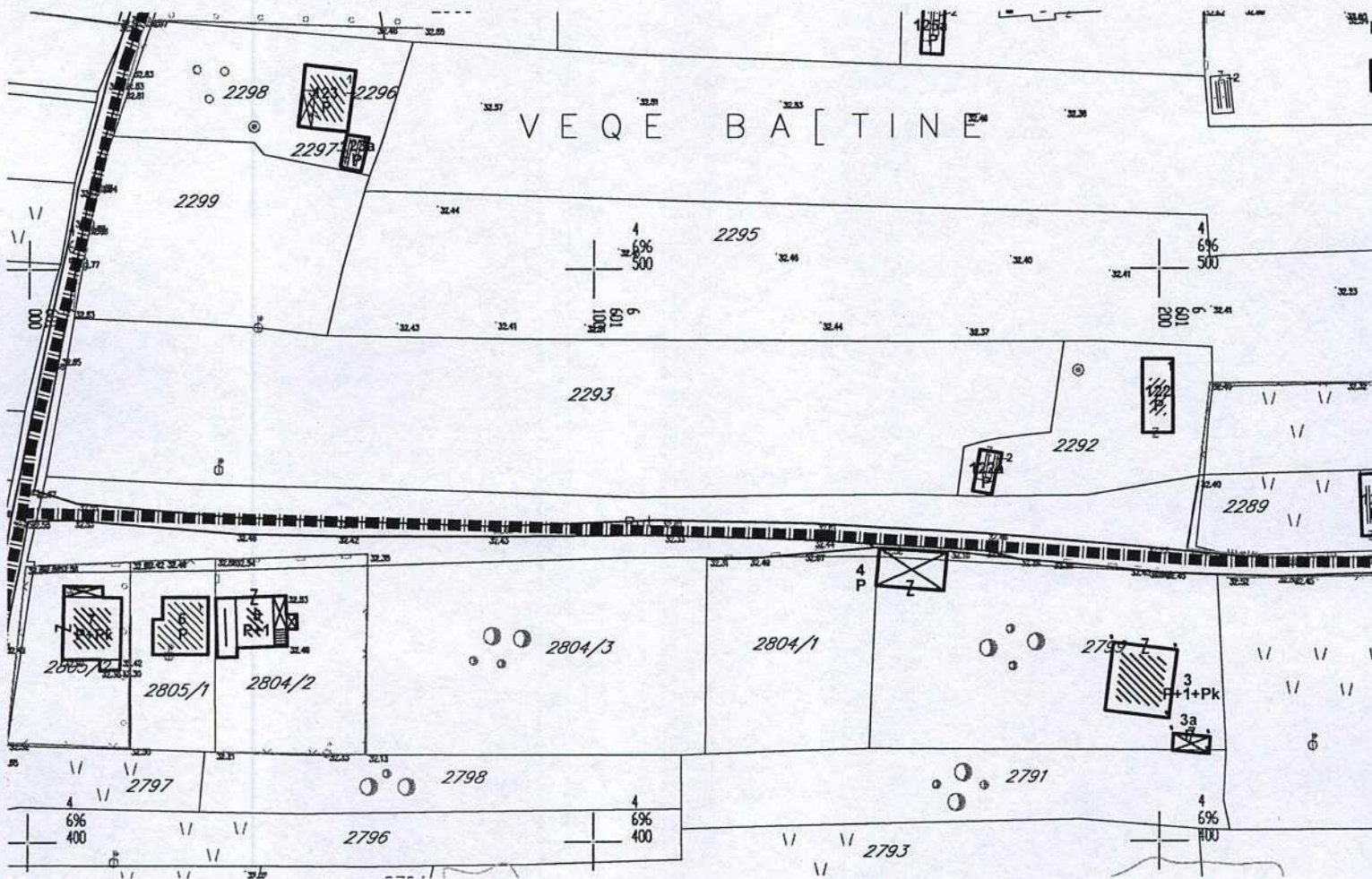
**PRILOZI:**

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



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG- Analiza postojećeg stanja

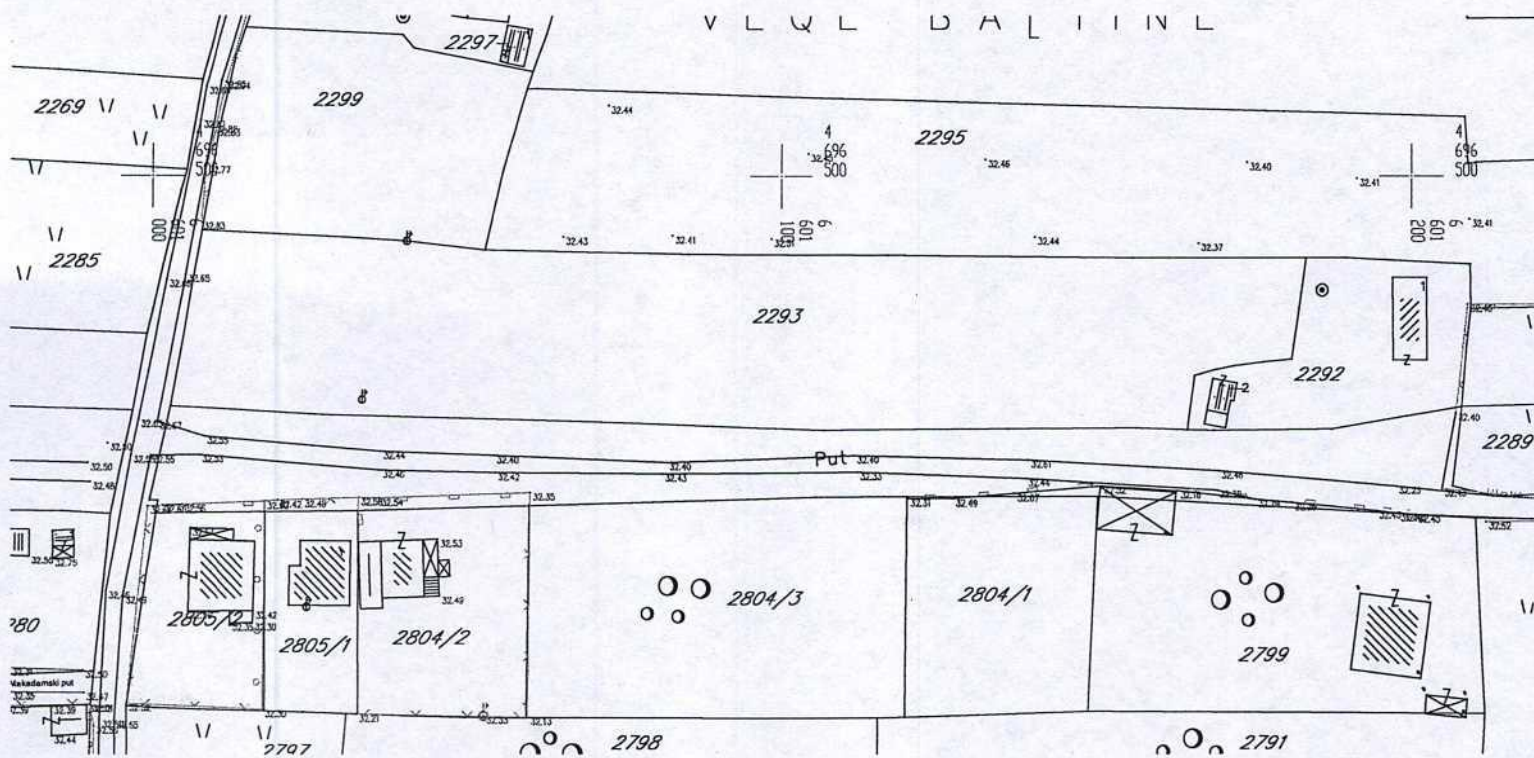
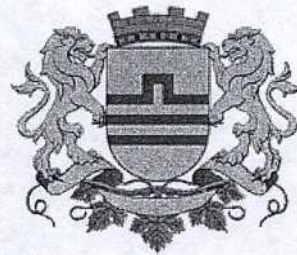
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

02



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG- Geodetska podloga

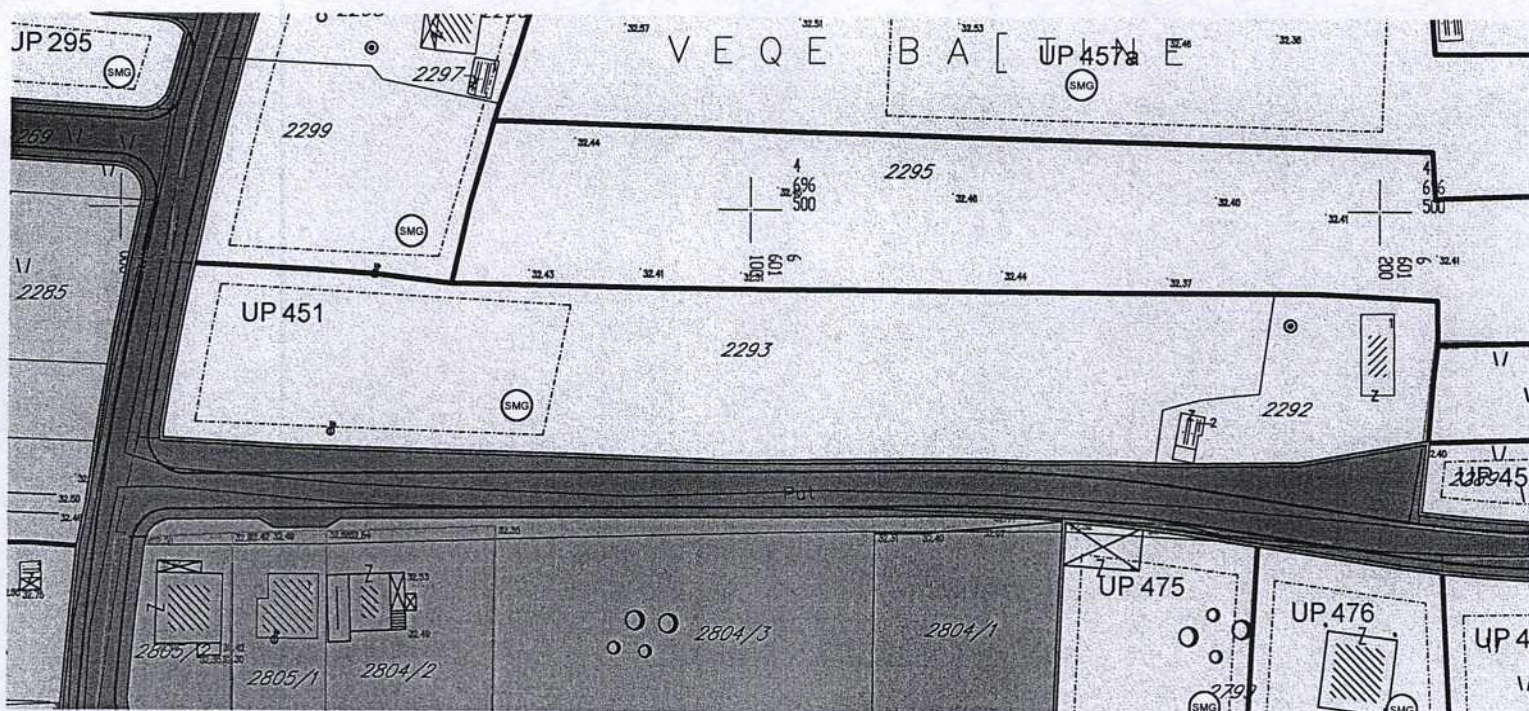
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

01



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



površine za stanovanje srednje  
gustine 120-250 stanovnika/ha

GRAFIČKI PRILOG- Plan namjene površina

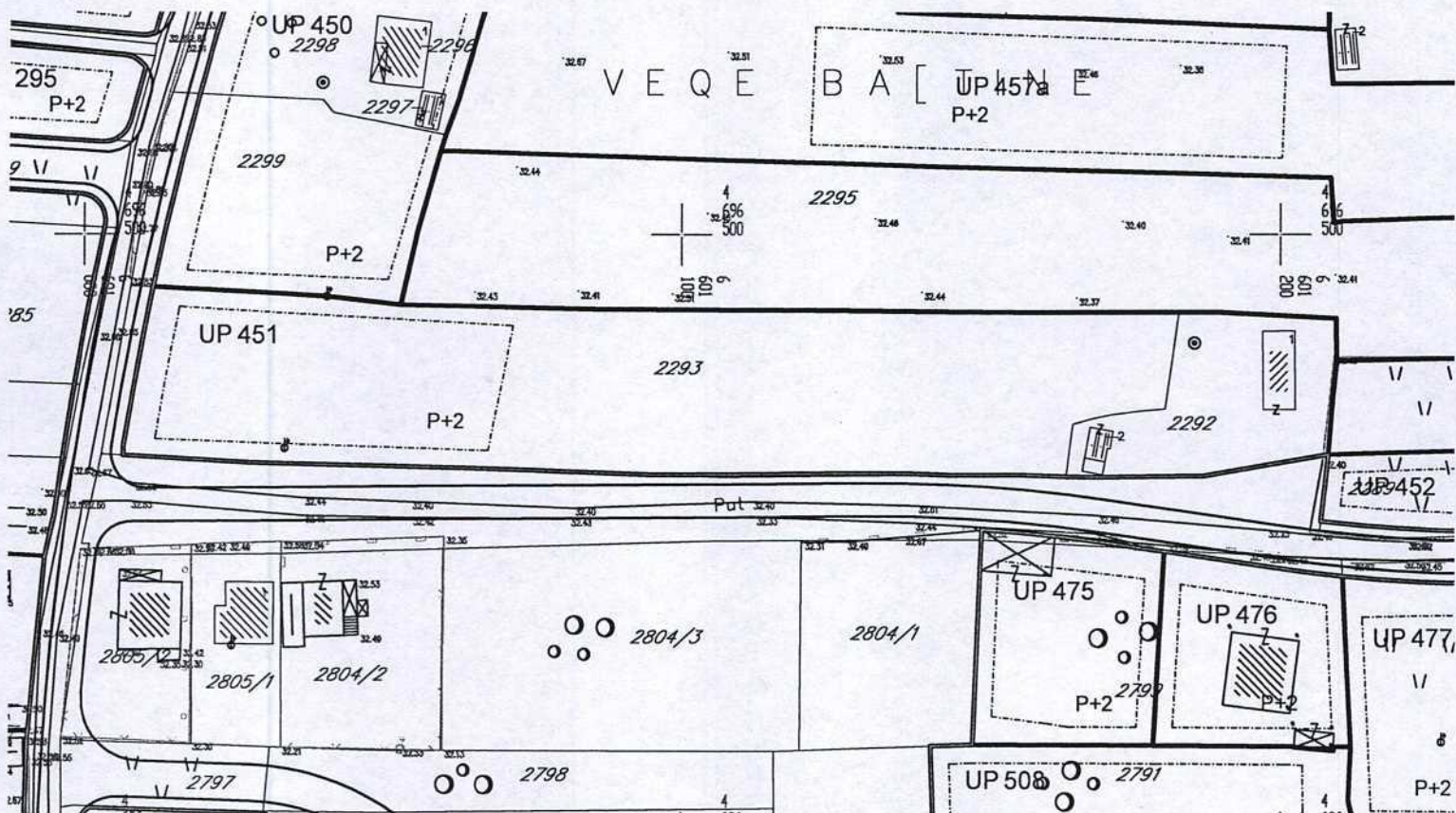
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

03



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG- Plan parcelacije i regulacije

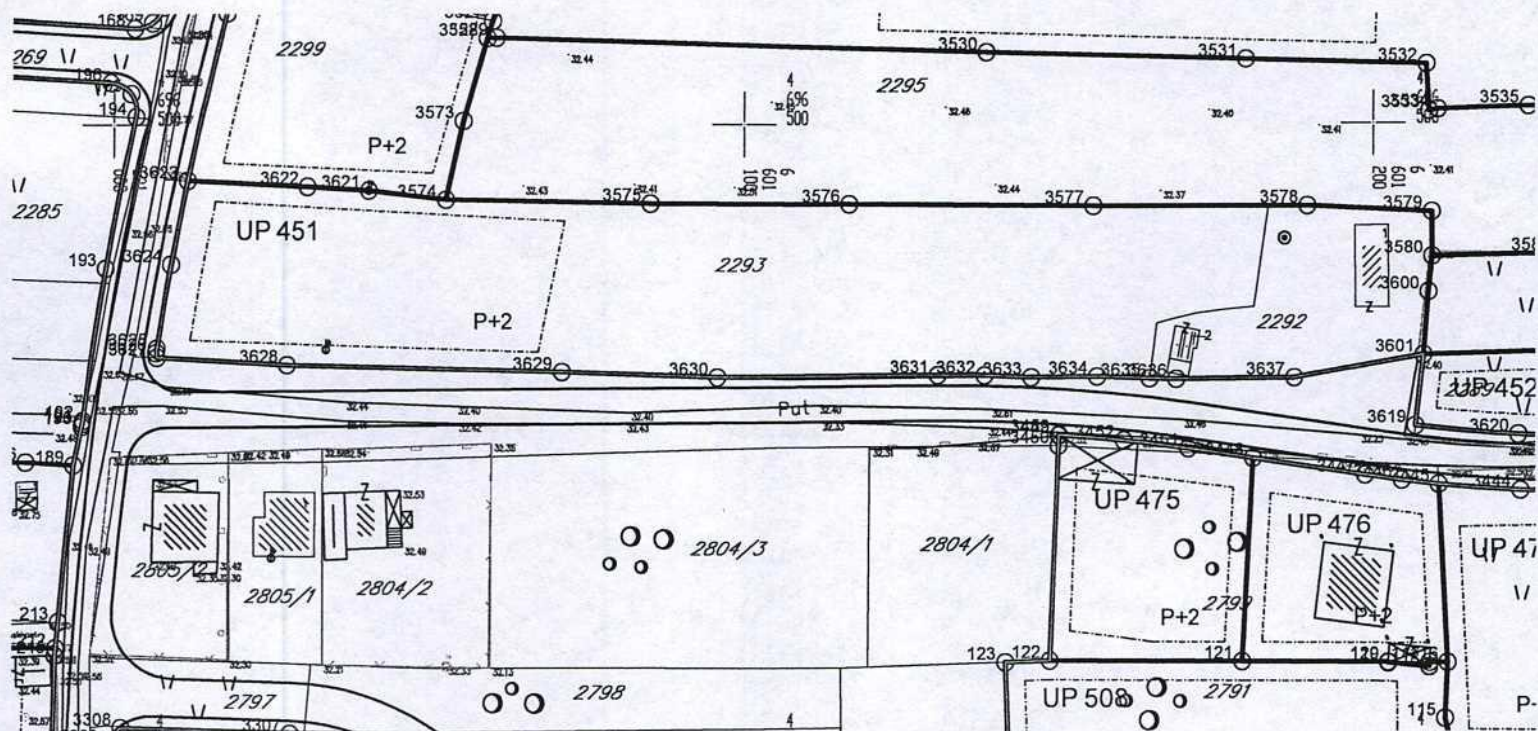
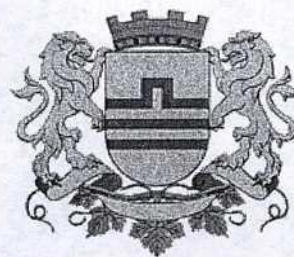
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

04



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG- Plan parcelacije i regulacije sa koordinate prelomnih tačaka  
urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

05



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



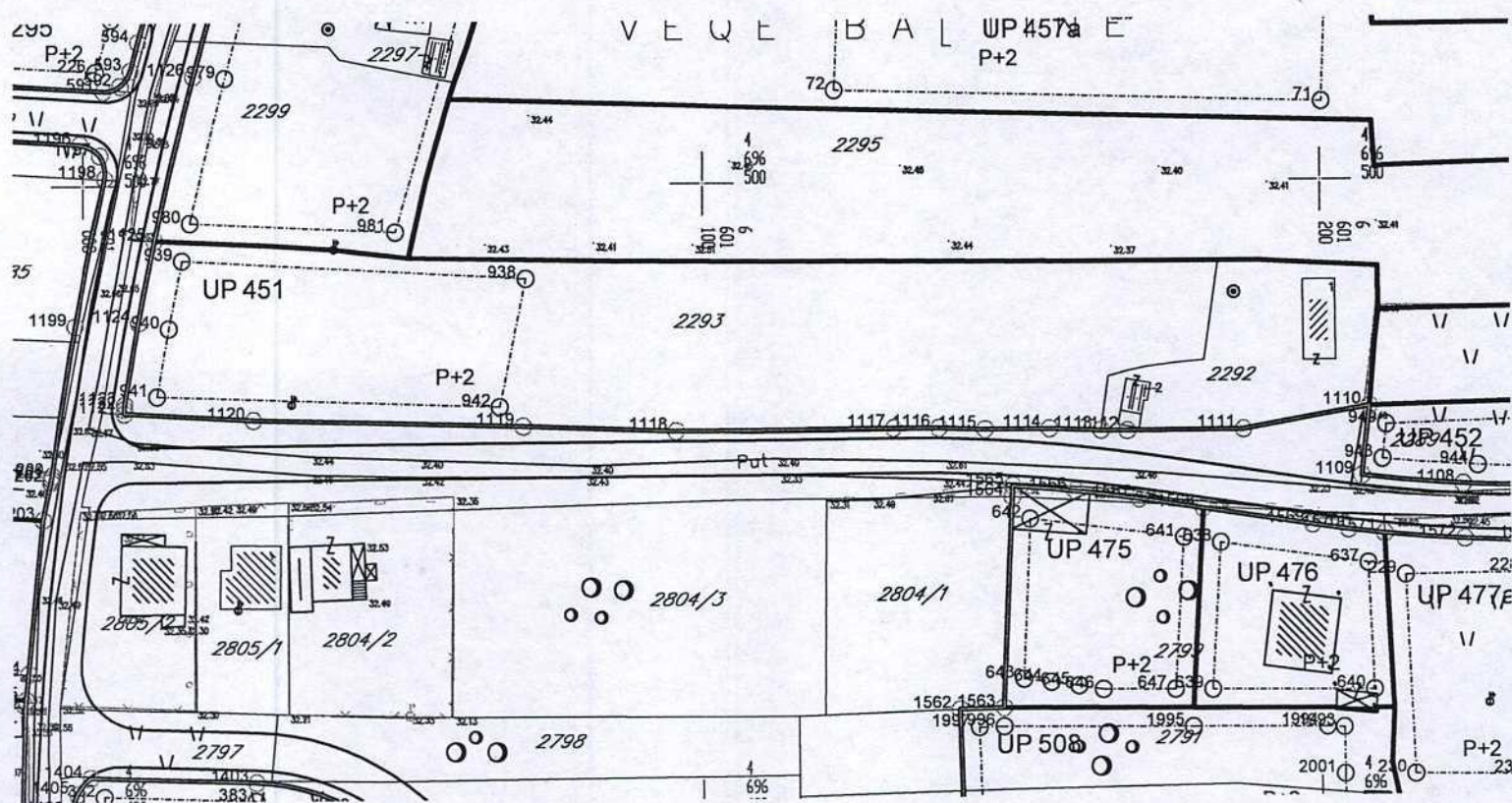
3621	6601040.82	4696489.81
3622	6601030.88	4696490.44
3574	6601052.98	4696488.38
3575	6601085.17	4696487.74
3576	6601116.97	4696487.56
3577	6601155.56	4696487.24
3578	6601189.39	4696487.24
3579	6601209.23	4696486.26
3580	6601209.33	4696479.34
3600	6601208.69	4696473.79
3601	6601207.88	4696463.99
3623	6601011.622	4696491.321
3624	6601009.025	4696478.326
3625	6601006.745	4696465.272
3626	6601006.687	4696464.554
3627	6601006.744	4696463.835
3628	6601027.6	4696462.68
3629	6601071.21	4696461.5
3630	6601095.716	4696460.637
3631	6601131.04	4696460.881
3632	6601138.404	4696460.83
3633	6601145.764	4696460.573
3634	6601156.12	4696460.65
3635	6601164.31	4696460.35
3636	6601168.47	4696460.26
3637	6601187.24	4696460.44

GRAFIČKI PRILOG- koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

05a





GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka  
gradjevinskih i regulacionih linija  
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

06



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

Broj: 08-332/23-950  
Podgorica, 25.05.2023.godine



**KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRADJEVINSKIH LINIJA:**

938	6601071.662	4696485.008
939	6601016.057	4696488.115
940	6601013.929	4696477.352
941	6601012.021	4696466.547
942	6601067.505	4696464.601

**KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA REGULACIONIH LINIJA:**

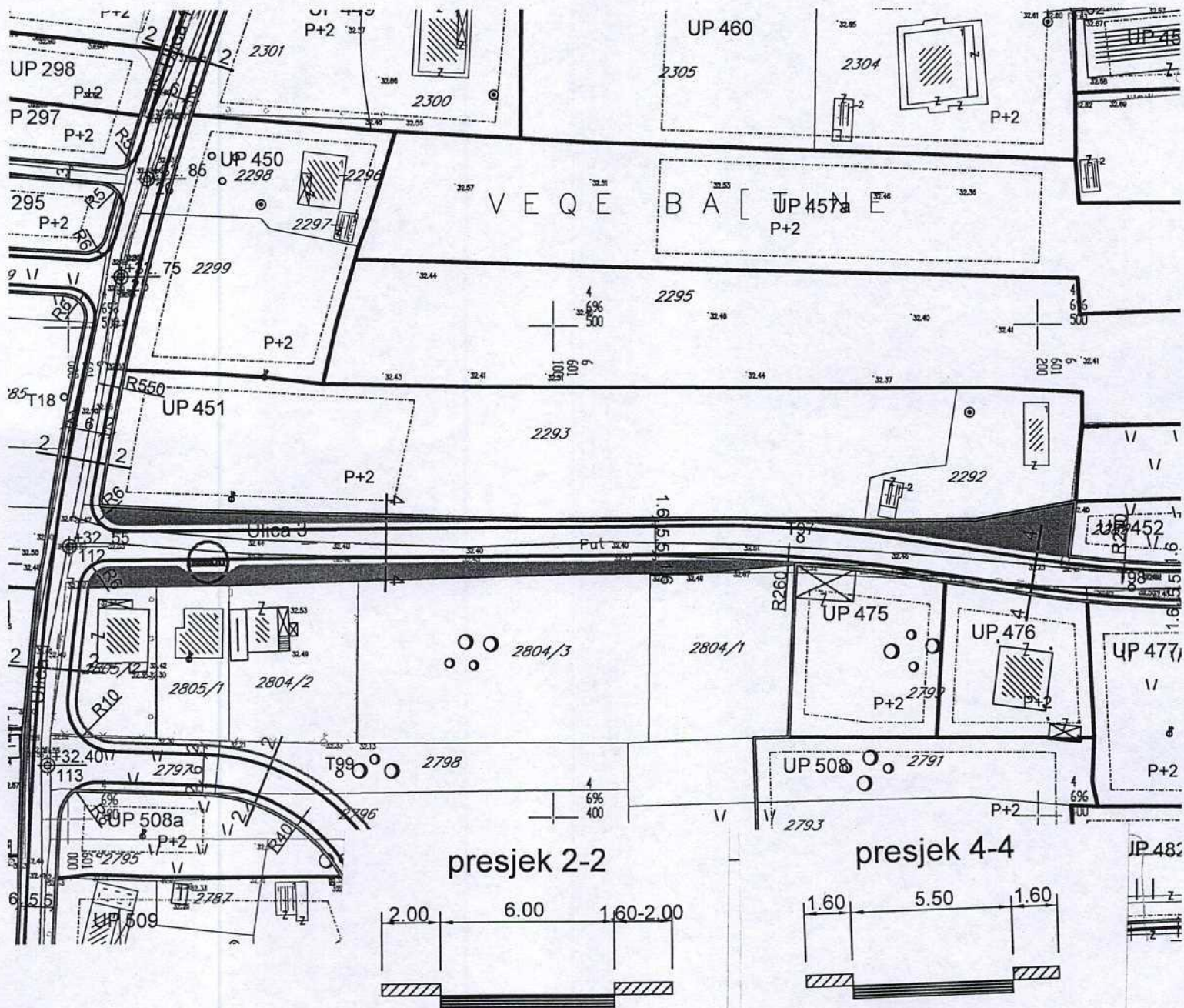
1110	6601207.88	4696463.99
1111	6601187.24	4696460.44
1112	6601168.47	4696460.26
1113	6601164.31	4696460.35
1114	6601156.12	4696460.65
1115	6601145.764	4696460.573
1116	6601138.404	4696460.83
1117	6601131.04	4696460.881
1118	6601095.716	4696460.637
1119	6601071.21	4696461.5
1120	6601027.6	4696462.68
1121	6601006.744	4696463.835
1122	6601006.687	4696464.554
1123	6601006.745	4696465.272
1124	6601009.025	4696478.326
1125	6601011.622	4696491.321

GRAFIČKI PRILOG koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

06A



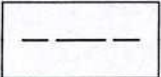

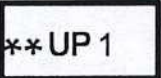
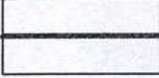
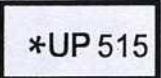
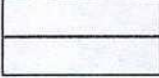
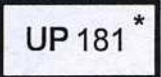

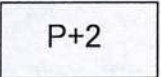
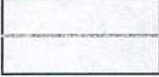
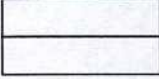



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture  
 Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 451





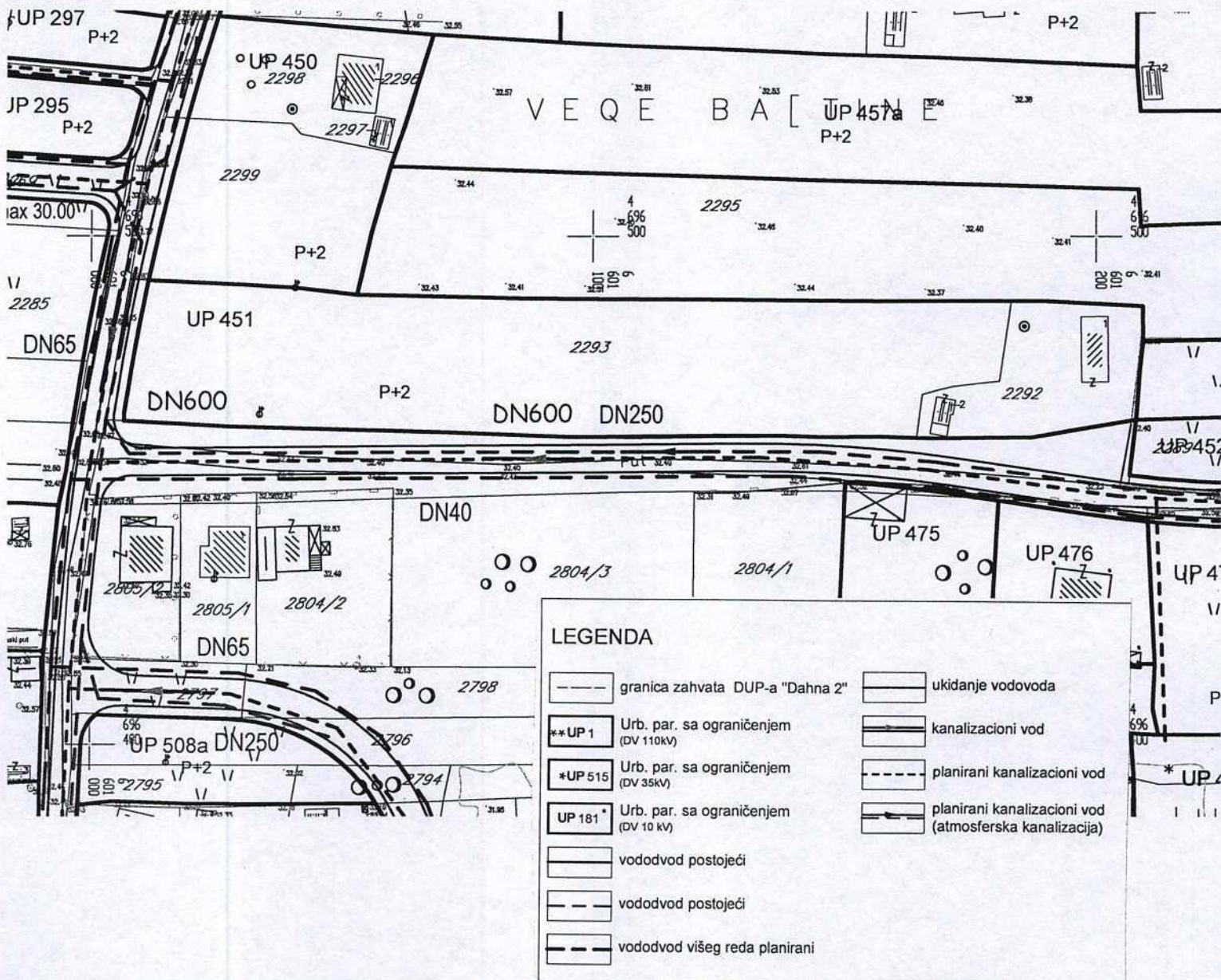
## LEGENDA

	granica zahvata DUP-a "Dahna 2"		postojeći 110 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 110kV)		postojeći 35 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 35kV)		postojeći 10 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 10 kV)		planirani 10 kV
	planirana spratnost		10 kV koji se ukida
			granica traforeona
			postojeća/planirana trafostanica





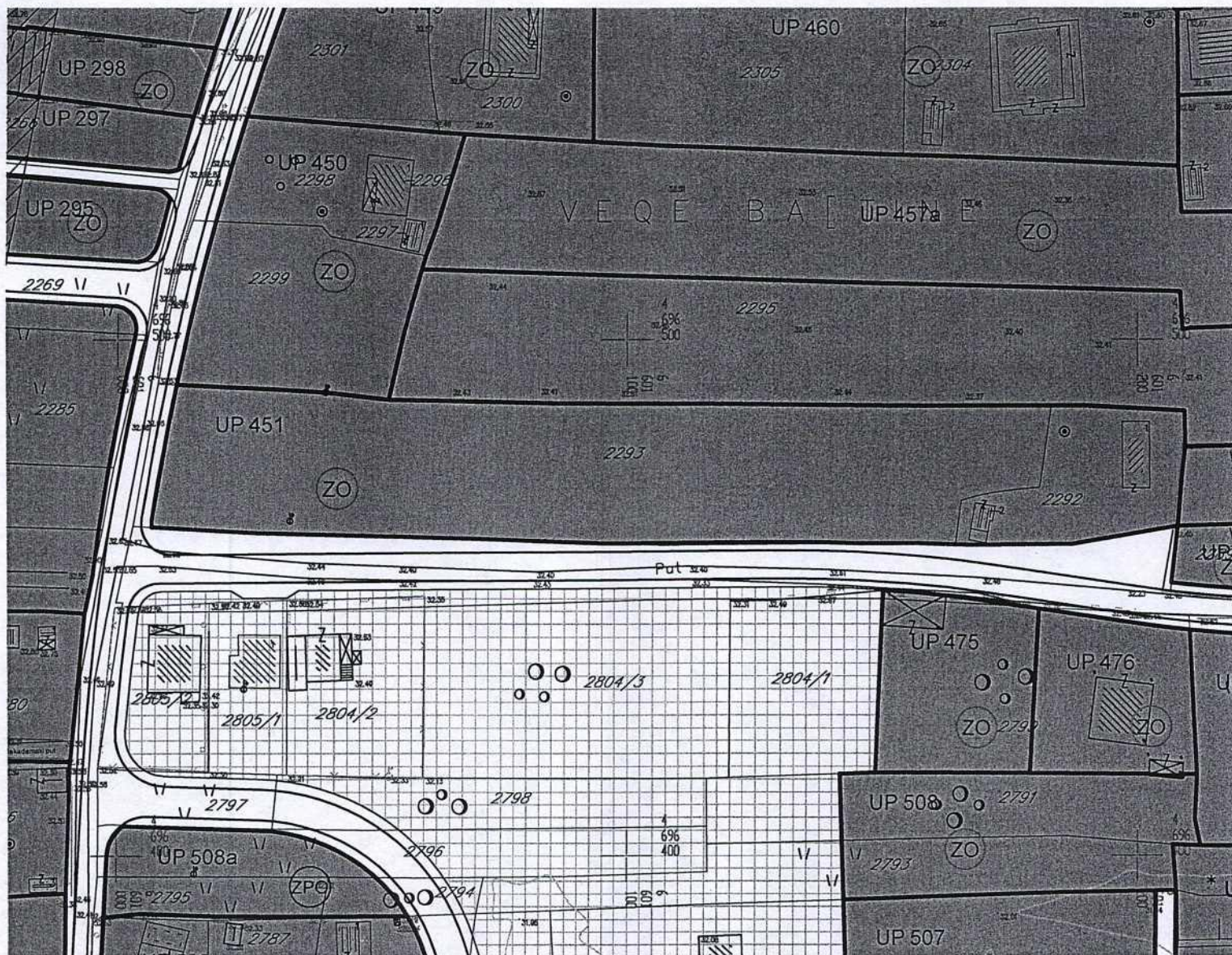




GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 451





Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 451

11





17600000049



101-919-27305/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-919-27305/2023

Datum: 19.06.2023.

KO: DAJBABE

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 održivog razvoja, za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 205 - IZVOD**

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 <sup>2</sup>	Prihod
2293	1		43 68,88	16/06/2023	VELJE BAŠTINE	Njiva 3. klase		1966	22.61
								1966	22.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	KOLOROGIĆ MILOVANA MARTA	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 0 eura.



Slavica Bošnjak, pravnik



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-1895

Datum: 19.06.2023.



Katastarska opština: DAJBABE

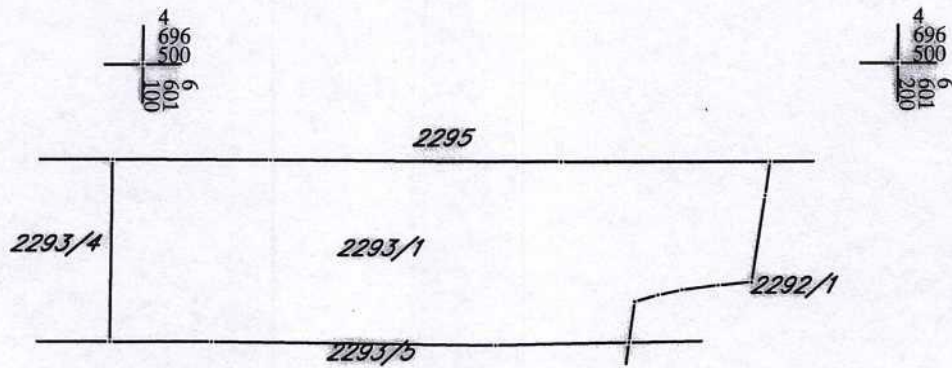
Broj lista nepokretnosti: 205

Broj plana: 18

Parcela: 2293/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Opština: Dajbabe

*[Handwritten signature]*