



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 08-332/24-1134/2
Podgorica, 05. jul 2024. 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, 04/23), 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, 012/24), Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1” u Podgorici („Sl.list Crne Gore”- opštinski propisi br. 033/17), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 22. 12. 2023. godine, akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023. godine br. 08-332-8070/2, smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023. godine dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 22 ,
u zahvatu DUP-a „Dahna 1” u Podgorici

Podnosilac zahtjeva:
Vukanović Milica

Lokacija:

Postojeće stanje:

Katastarske parcele br.15 i 16 KO: Dajbabe, prema podacima u listu nepokretnosti prepis broj 303, površine su (450m²+1322m²) 1772m², neizgrađene su i bez tereta i ograničenja.

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

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele br. 15 i 16 KO: Dajbabe, nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dahna 1” u Podgorici u daljem tekstu DUP „Dahna 1” u Podgorici.

Planirano stanje:

DUP-om „Dahna 1” na prostoru katastarskih parcela br.15 i 16 KO:Dajbabe formirane su tri urbanističke parcele. Predmet ovih urbanističko-tehničkih uslova je UP 19, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija,regulacija i nivelacija". Ista je prema tabeli plana površine 657 m².

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.

U grafičkim prilozima plana i u tabeli planskog dokumenta u okviru UP 19 nema izgrađenih objekata.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbansitičkog plana „Dahna 1“ u Podgorici, koji je na dan 05.07. 2024 god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se primjenjuju, sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".

Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023god. dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.

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.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je grafički i koordinatama karakterističnih tačaka, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

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.

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Urbanističke parcele preko kojih prolazi dalekovod 35 kv

* Postojeći dalekovod 35 kV prelazi preko pojedinih urbanističkih parcela ,koje su znakom * označene u grafici i tabelii:

Do izmještanja postojećeg dalekovoda treba se pridržavati sljedećih pravila:

- Pri izgradnji objekata treba se pridržavati propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 68/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom

- Gradnju objekata za stalni boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati u blizini vodova, odnosno u zoni koridora koji je dat u grafičkom prilogu.
- Ukoliko postojeći objekti imaju mogućnost dogradnje i nadgradnje prema planskim parametrima datim u tabeli, a mogu ih realizovati van granice koridora, moguća je realizacija i prije izmještanja dalekovoda.
- Bezbjednost boravka u postojećim objektima koji se nalaze u zoni koridora provjeriti pribavljanjem saglasnosti, od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji definiše minimalnu sigurnosnu horizontalnu udaljenost i sigurnosnu visinu objekata od vodova pod naponom prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 68/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji treba da uradi ovlaštena projektantska organizacija za takve poslove.
- Intervencije na postojećim objektima, prema planskim parametrima, koji se nalaze u zaštitnoj zoni postojećeg dalekovoda nije moguće do izmještanja istog.

Planirana namjena površina za UP22 je SMG-STANOVANJE MALE GUSTINE:

OPŠTE SMJERNICE

- Maksimalna indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgradjenosti je 0.9
- Maksimalna BGP objekata za stanovanje je 500 m² sa najviše 4 stambene jedinice.
- Maksimalna površina pod objektom je 200 m².
- Maksimalna spratnost objekata je P+2.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

Smjernice za urbanističke parcele sa postojećim objektima koji nisu prekoračili parametre date ovim Planom

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna 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 podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,0 m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- 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 ispoštuje maksimalna BGP.

Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. 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.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

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.

- Maksimalni površina pod objektom (objektima) data je u tabeli.
- Maksimalna 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 podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.
- 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.
- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

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.

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

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli, maksimalne spratnosti P i površine do 30 m², uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta, garaže ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

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.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici 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 osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

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

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

TABELA

Br. arhitekture parcela	Površina UP (m ²)	Postojeći objekti br.	POVRŠINA PRIZEMLI (m ²) glavni objekti	POVRŠINA PRIZEMLI (m ²) Pomoćni objekti	POVRŠINA PRIZEMLI (m ²) Ukupno	INDEKS ZAUZETOSTI BGP POVRŠINA (m ²)	Glavni objekti BRP POVRŠINA (m ²)	Pomoćni objekti BRP POVRŠINA (m ²)	Ukupno	INDEKS IZGRAĐENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST	Max površina pod objektom (m ²)	Max BGP (m ²)	Max indeks zauzetosti	Max indeks izgrađenosti	Max spratnost	NAZIVNA
UP 22*	635	10	95		95	0,15	95		95	0,15	P	190	500	0,30	0,79	P+2	SANG

Planirana max površina pod objektom na UP 22 je **190m²**.

Planirani indeks zauzetosti je **0,30**.

Planirano max. Indeks izgrađenosti **0,79**.

Planirana max BGP objekta je **500m²**.

Planirana max spratnost objekta **P+2**.

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):

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnjaci, povrtnjaci i sl.

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.

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

Prostor za boravak smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

Prostor za odmor obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- **Stepen ozelenjenosti** je minimum **50%** 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 drvored 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 žbunja 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 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, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne žbunaste 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 važećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
 - srednju godišnju temperatutu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
 - 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
 - srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
 - prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
 - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
 - srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

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

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Saobraćaj u mirovanju

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

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Planirano stanovanje	1,1 PM / stanu
Poslovanje i administracija	1PM na 50m ²

Za objekte koji se rekonstruišu tako da se ne mijenja broj stambenih jedinica i ne povećava površina za poslovanje, parkiranje se rješava na način kako je rješeno i u postojećem stanju u okviru urbanističke parcele.

Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višetažnim 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 čišćenje 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 tehnicka 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 1.0m 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 geomehnička 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 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 nedležnog preduzeća.

OBRADILA :

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

B. Radovic

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatovic

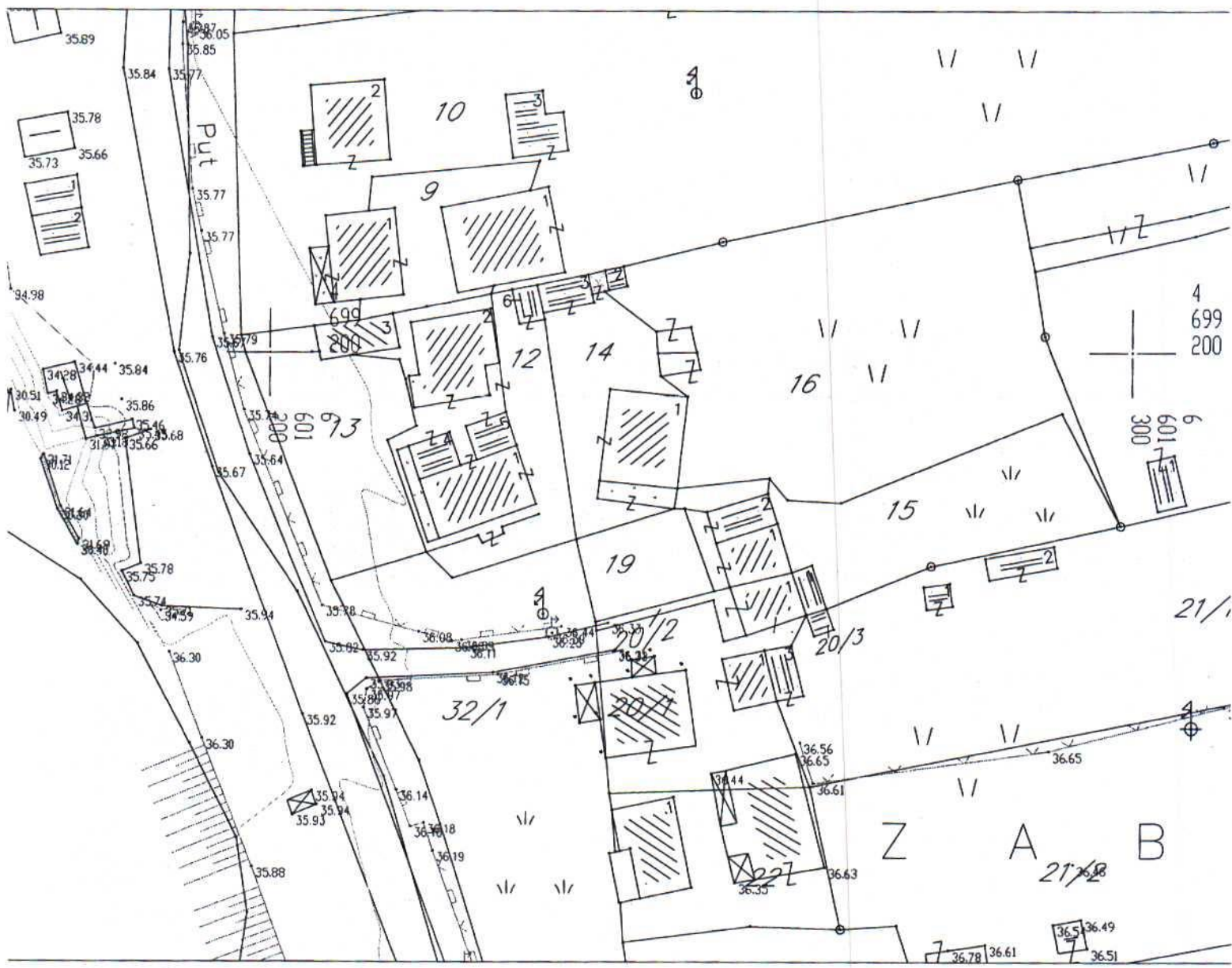
PRILOZI:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

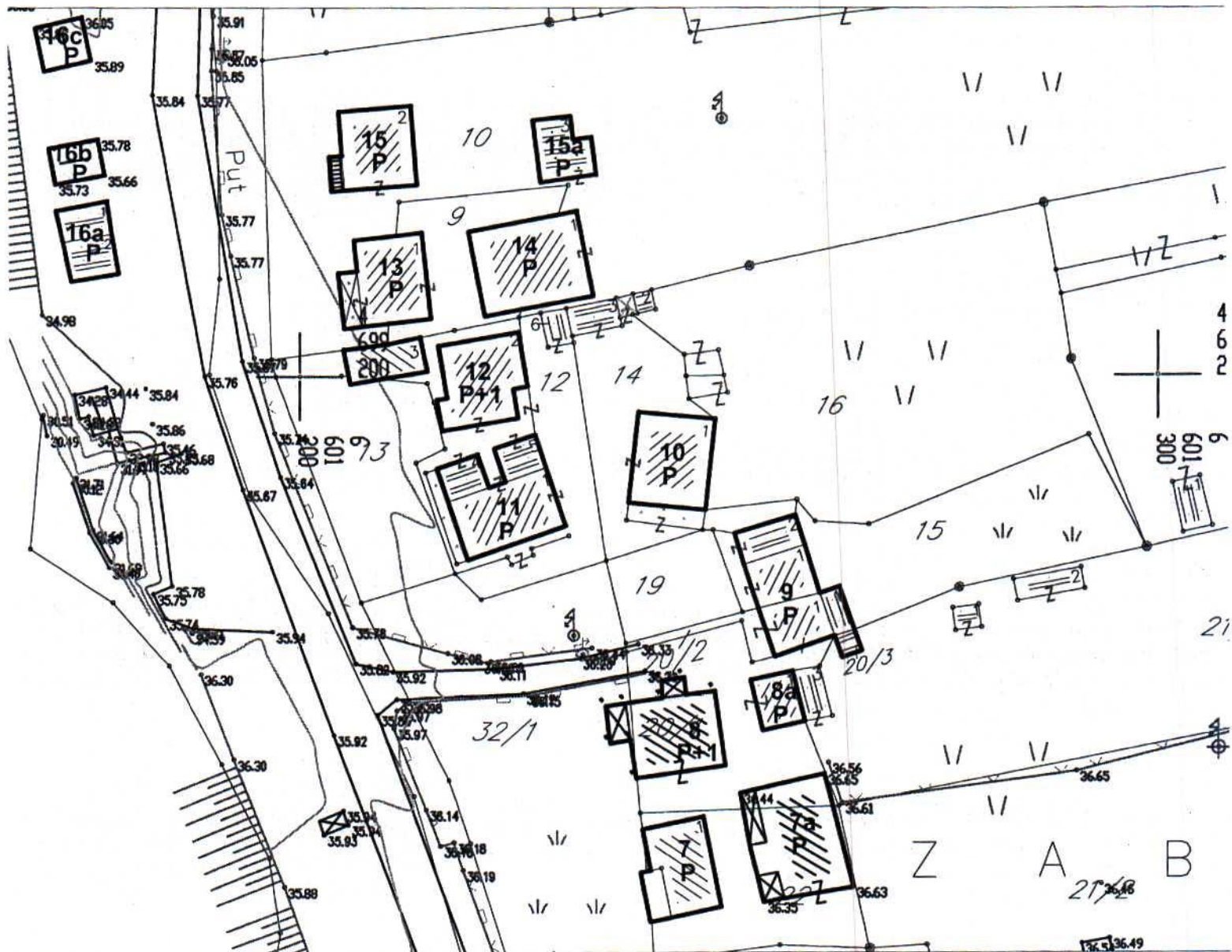
Arh. Beti Radović, dipl. ing.

B. Radovic



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 22

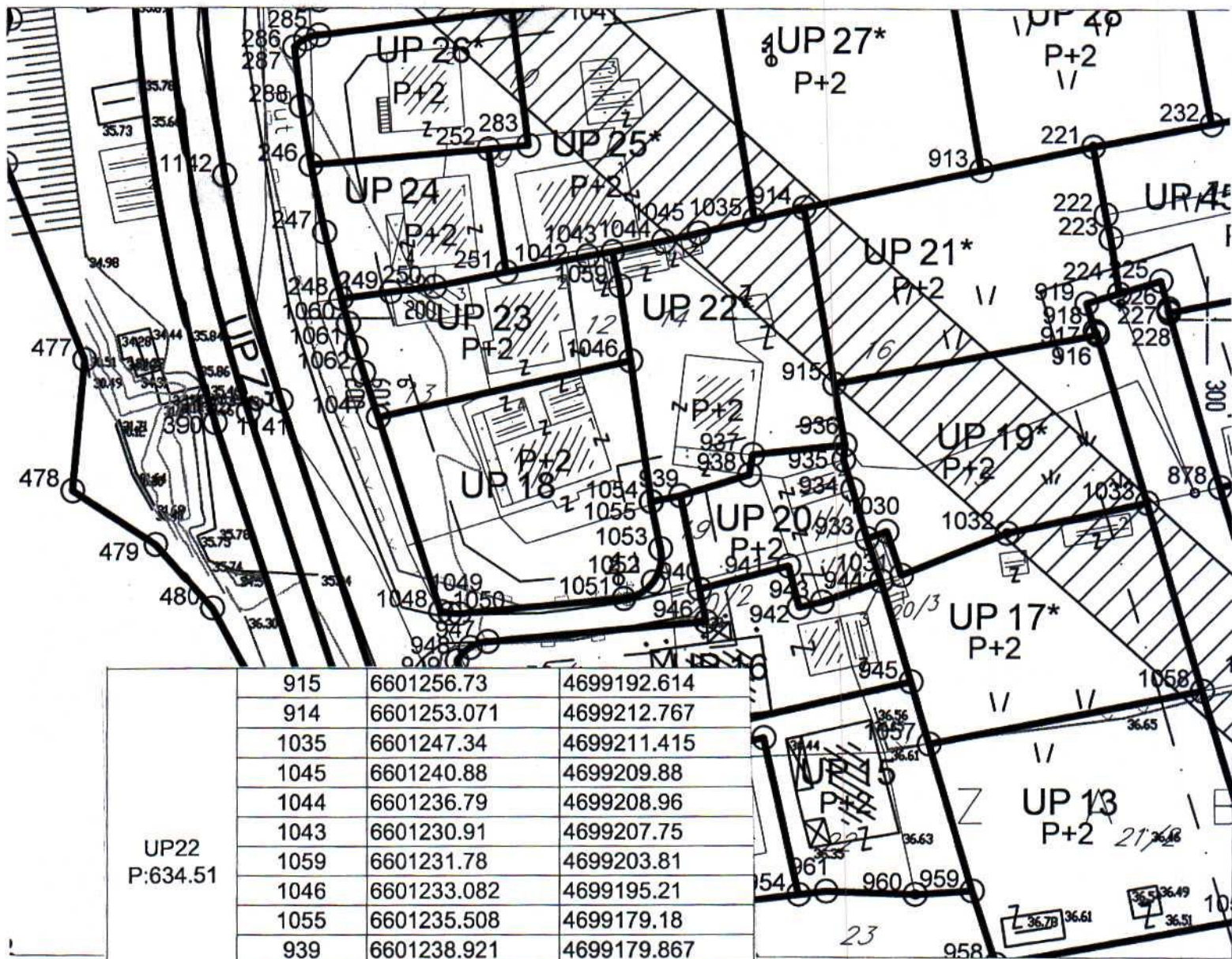
01



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja sa oblicima intervencija

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 22

02



UP22 P:634.51	915	6601256.73	4699192.614
	914	6601253.071	4699212.767
	1035	6601247.34	4699211.415
	1045	6601240.88	4699209.88
	1044	6601236.79	4699208.96
	1043	6601230.91	4699207.75
	1059	6601231.78	4699203.81
	1046	6601233.082	4699195.21
	1055	6601235.508	4699179.18
	939	6601238.921	4699179.867
	938	6601246.89	4699182.3
	937	6601247.23	4699184.59
	936	6601257.98	4699185.73

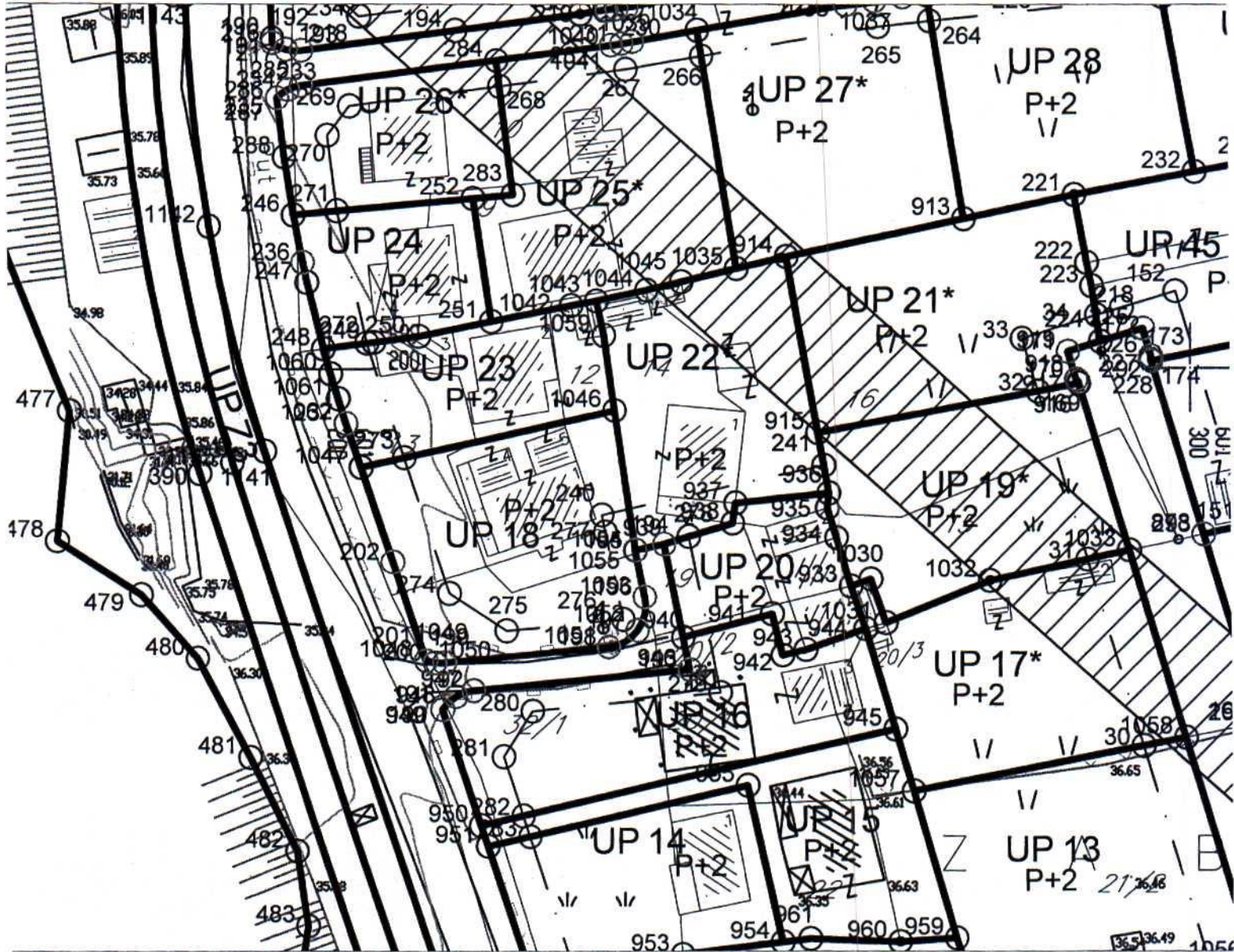
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama tačaka urbanističkih parcela	04
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 22	

KOORDINATE TAČKA REGULACIONIH LINIJA:

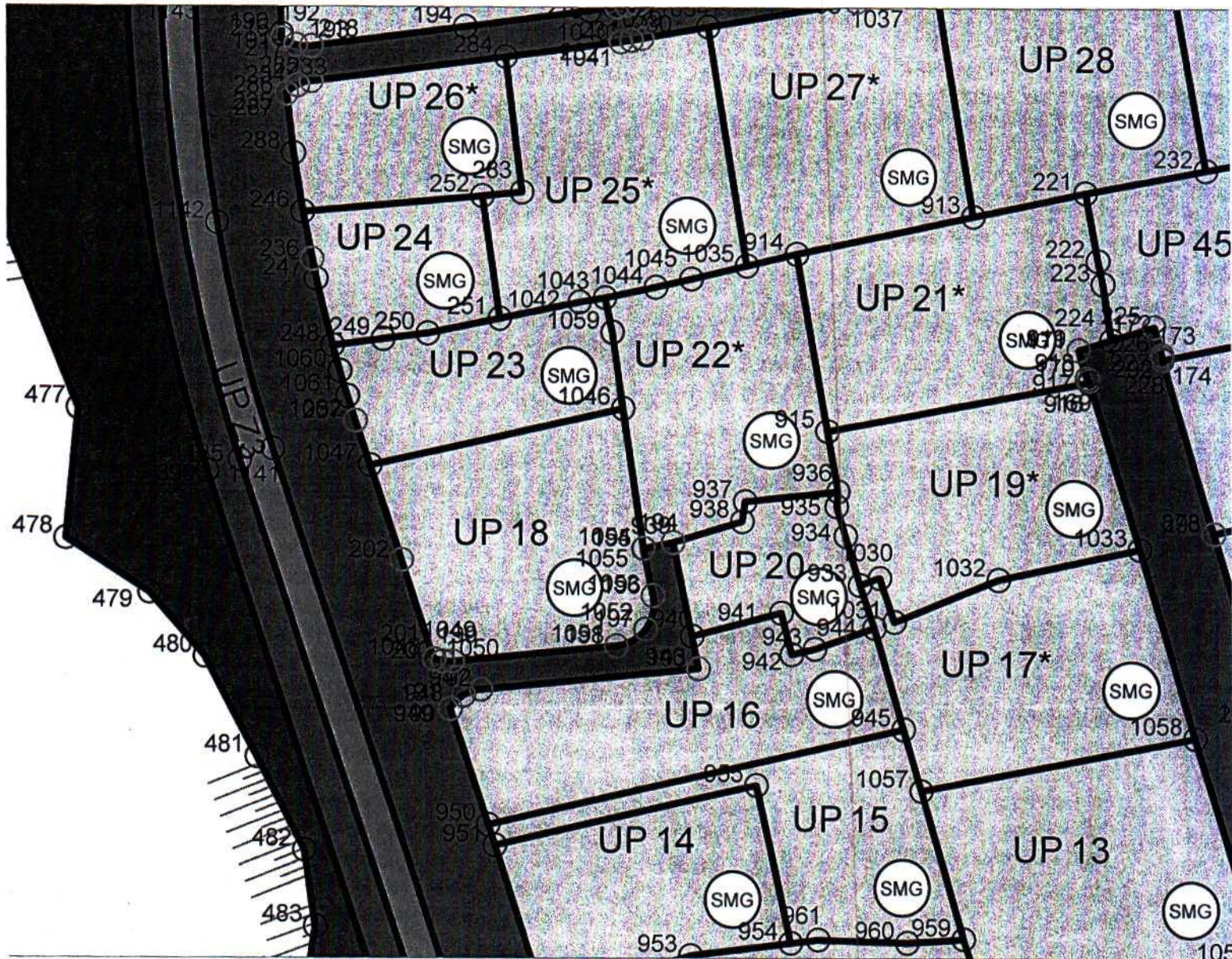
194	6601238.921	4699179.867
195	6601235.49	4699179.176

KOORDINATE TAČKA GRADJEVINSKIH LINIJA:

240	6601231.576	4699183.264
241	6601257.417	4699188.83

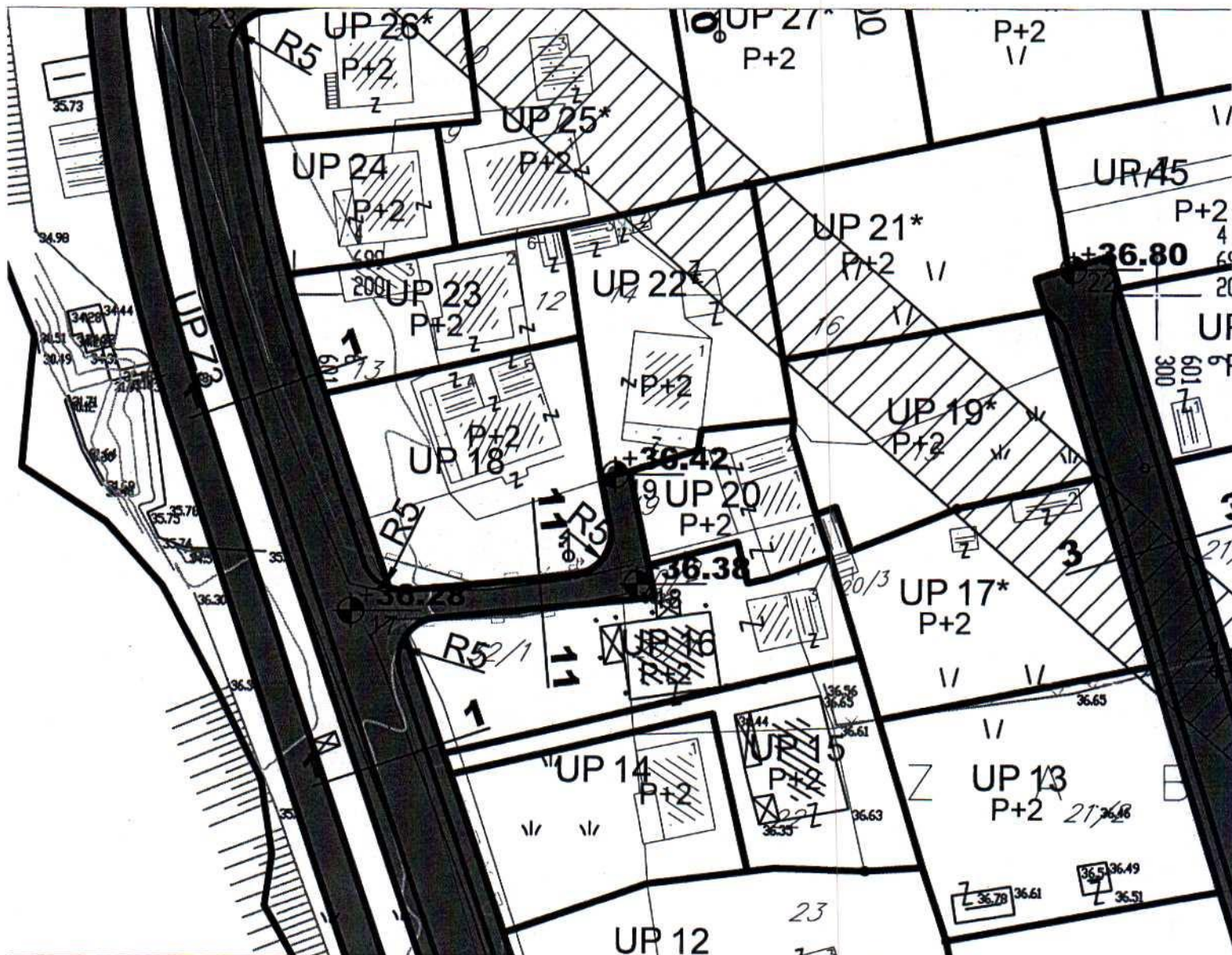


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama tačaka regulacionih i gradjevinskih linija	05
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 22	

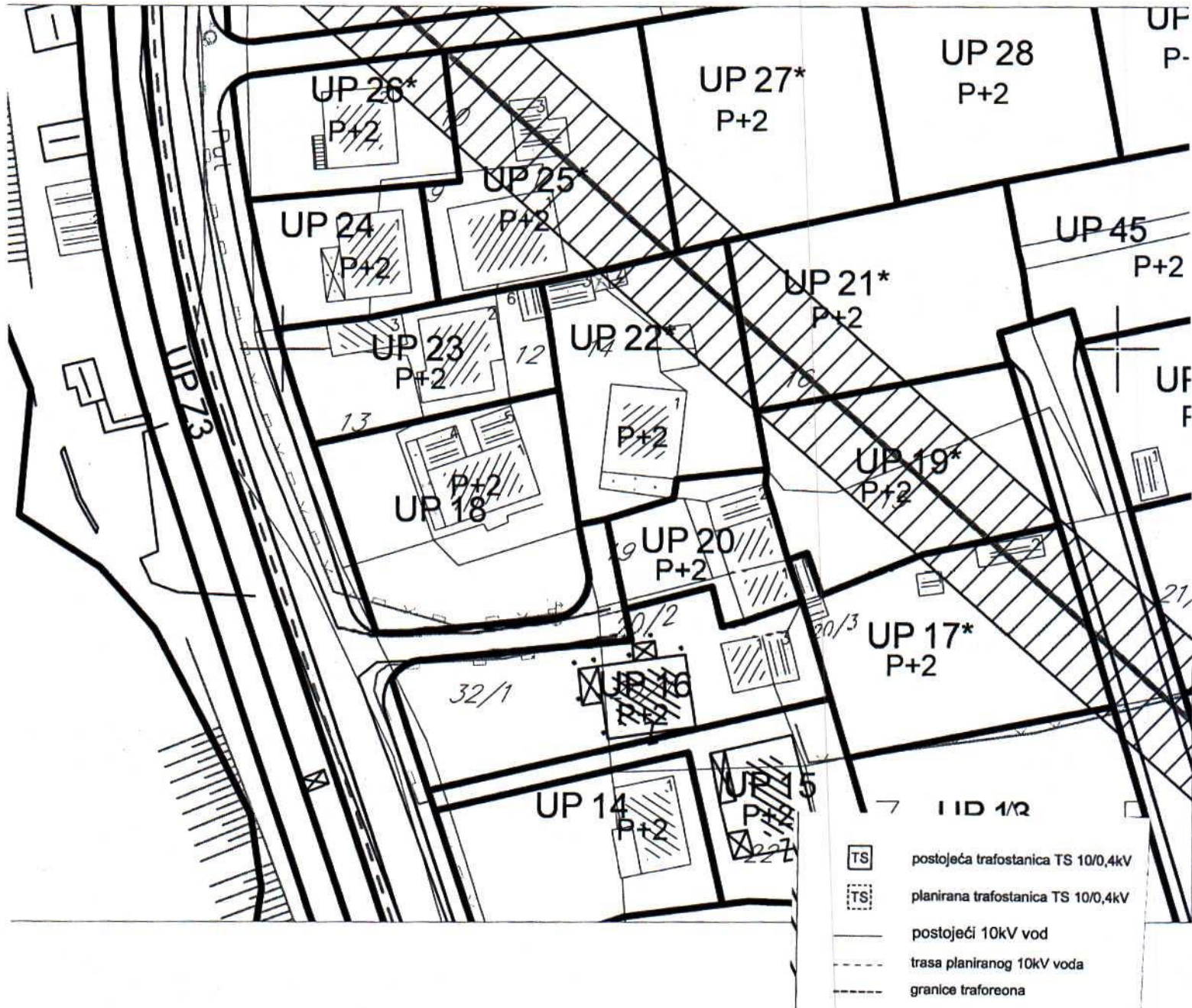


površine za stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina	
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 22	03



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture	
Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici Za urbanističku parcelu 22	06



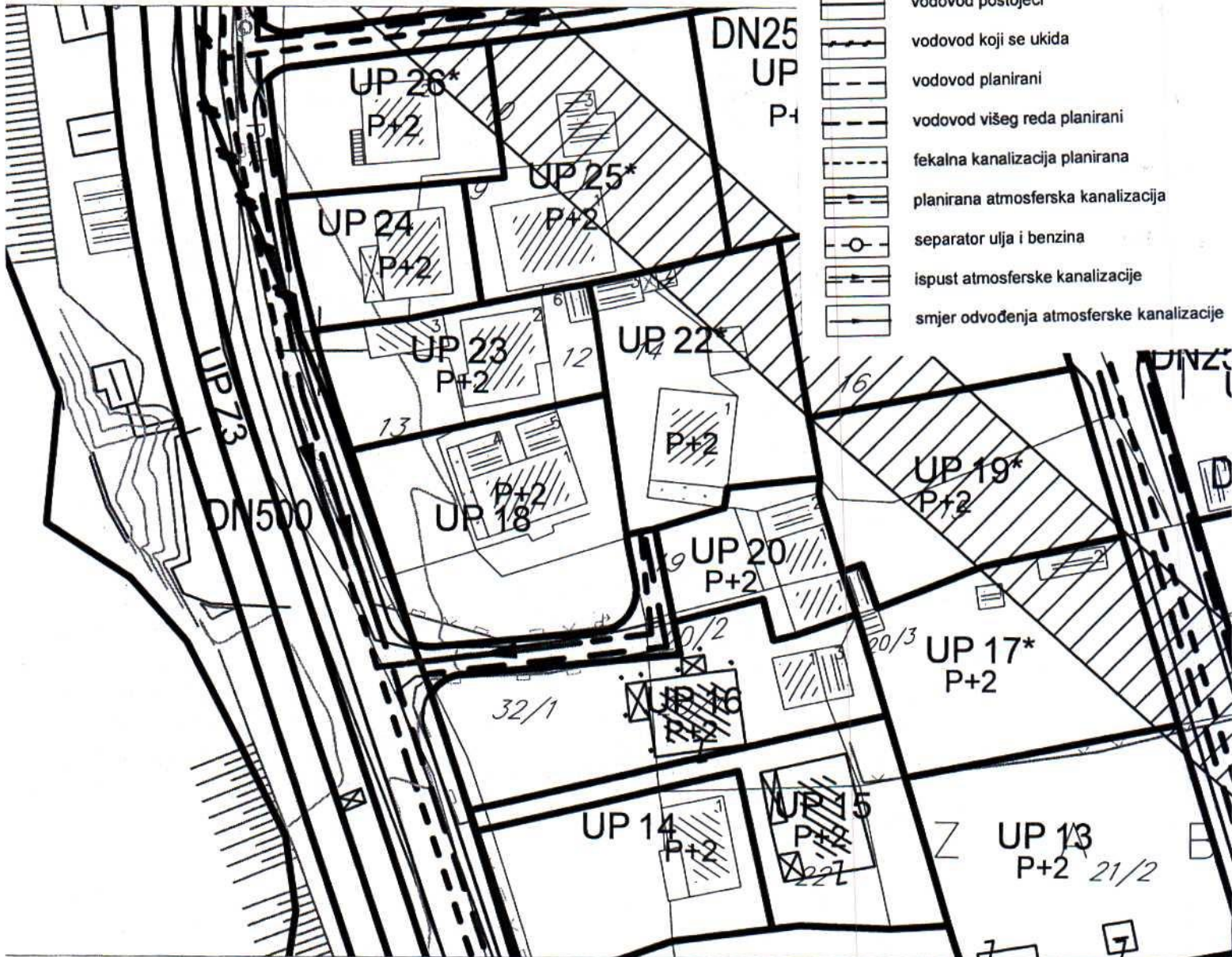
GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 22

07



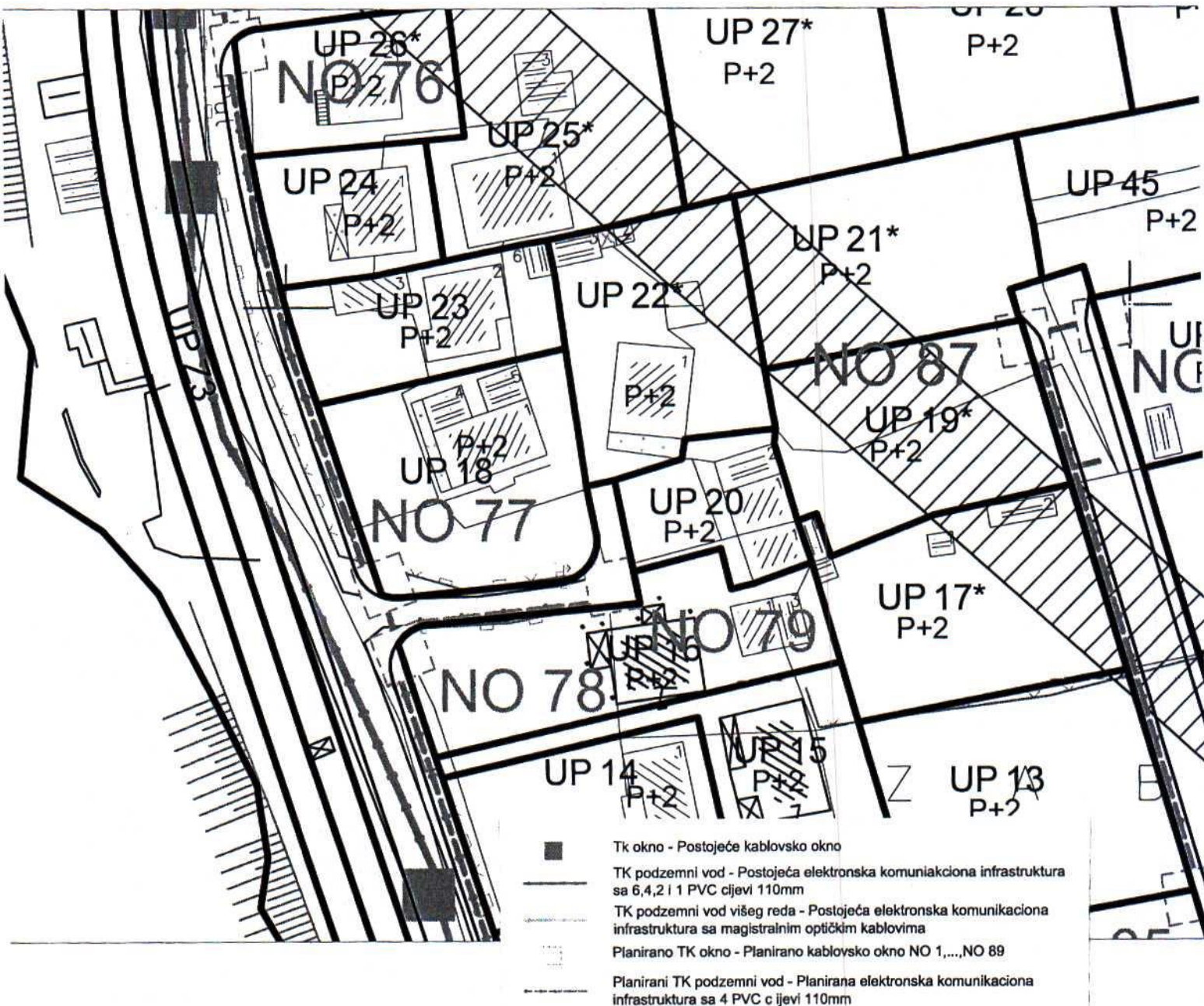
- | | |
|--|--|
| | planirana spratnost |
| | vodovod postojeći |
| | vodovod koji se ukida |
| | vodovod planirani |
| | vodovod višeg reda planirani |
| | fekalna kanalizacija planirana |
| | planirana atmosferska kanalizacija |
| | separator ulja i benzina |
| | ispust atmosferske kanalizacije |
| | smjer odvođenja atmosferske kanalizacije |



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 22

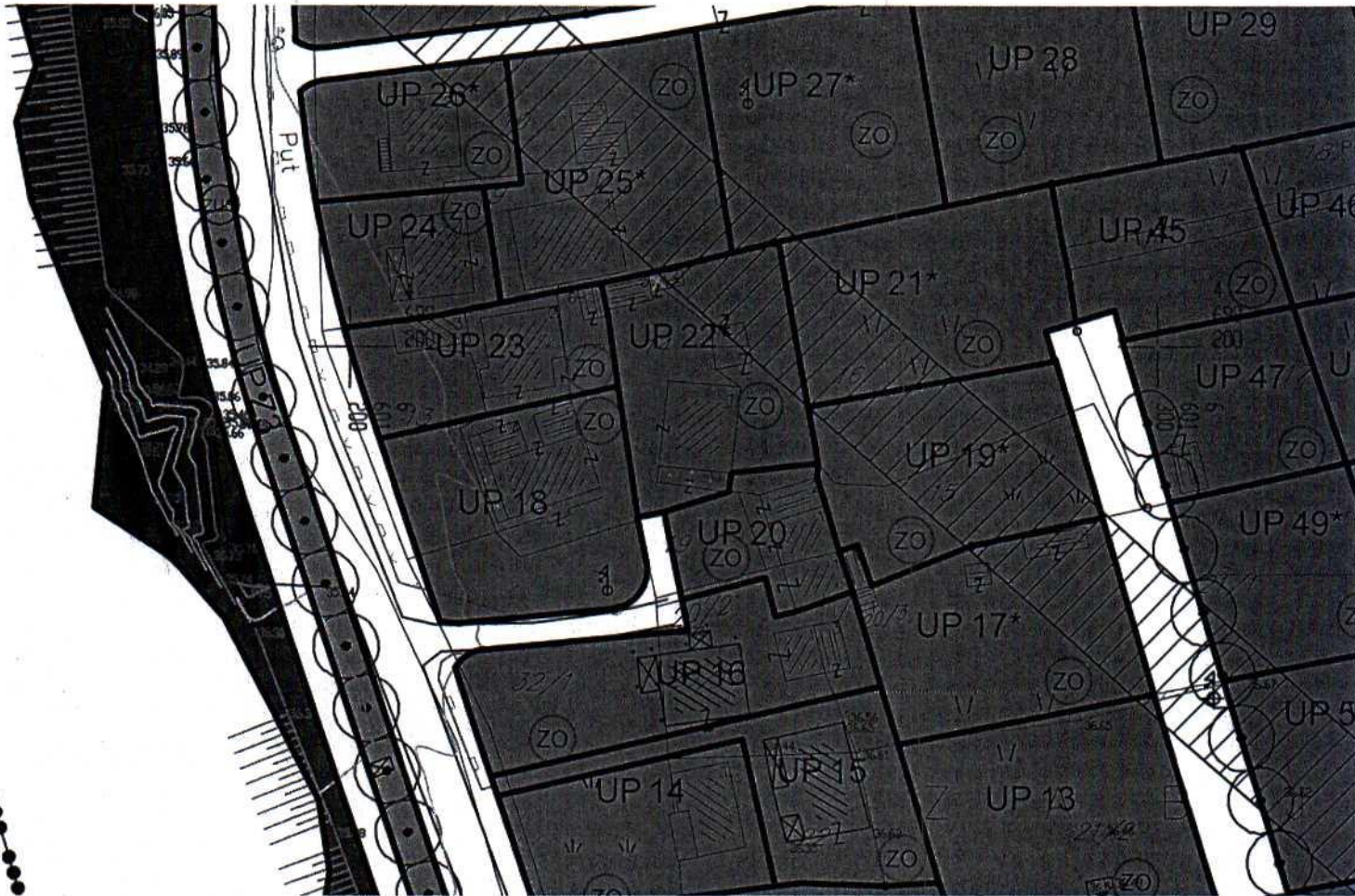
08



GRAFIČKI PRILOG –Plan-telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 22

09



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Dahna 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 22

10



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-34523/2024

Datum: 08.07.2024

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 URBANIZAM 101-917/24-2736, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 303 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
14			21 4	ZABJELO	Dvorište GRADENJE		196	0.00
14	1		21 4	ZABJELO	Porodična stambena zgrada GRADENJE		94	0.00
14	2		21 4	ZABJELO	Pomoćna zgrada GRADENJE		9	0.00
14	3		21 4	ZABJELO	Pomoćna zgrada GRADENJE		20	0.00
14	4		21 4	ZABJELO	Pomoćna zgrada GRADENJE		18	0.00
15			20 3	ZABJELO	Livada 5. klase NASLJEDE		450	1.76
16			20 3	ZABJELO	Livada 4. klase NASLJEDE		1322	6.21
							2109	7.97

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		
	RADOVANOVIĆ VASILJE BRANKA PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	1/4
	VUKANOVIĆ SVETOZAR MILICA [redacted]	Sukorišćenje	9/40
	VUKANOVIĆ SVETOZAR NIKOLA [redacted]	Sukorišćenje	1/40
	MUGOŠA VASILJE RAJKA PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	1/4
	JELENIĆ VASILJE RANKA PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	1/4

Podaci o objektima i posebnim djelovima					Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	
14		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	956	P 94
14		1	Stambeni prostor NASLJEDE Tri sobe	1	P 75 Susvojina RADOVANOVIĆ VASILJE BRANKA [redacted]

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Zbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					<p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR MILICA</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR NIKOLA</p> <p>Susvojina MUGOŠA VASILJE RAJKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina JELENIĆ VASILJE RANKA PODGORICA Podgorica</p>
14	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	957	P 9	<p>Susvojina RADOVANOVIĆ VASILJE BRANKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR MILICA</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR NIKOLA</p> <p>Susvojina MUGOŠA VASILJE RAJKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina JELENIĆ VASILJE RANKA PODGORICA Podgorica</p>
14	3	Pomoćna zgrada NASLJEDE	958	P 20	<p>Susvojina RADOVANOVIĆ VASILJE BRANKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR MILICA</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR NIKOLA</p> <p>Susvojina MUGOŠA VASILJE RAJKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina JELENIĆ VASILJE RANKA PODGORICA Podgorica</p>
14	4	Pomoćna zgrada NASLJEDE	958	P 18	<p>Susvojina RADOVANOVIĆ VASILJE BRANKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR MILICA</p> <p>Susvojina VUKANOVIĆ SVETOZAR NIKOLA</p> <p>Susvojina MUGOŠA VASILJE RAJKA PODGORICA Podgorica</p> <p>Susvojina JELENIĆ VASILJE RANKA PODGORICA Podgorica</p>

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).

Ovlašćeno lice: 


CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/24-2736
Datum: 09.07.2024.



Katastarska opština: DAJBABE
Broj lista nepokretnosti: 303
Broj plana: 1,2
Parcele: 14, 15, 16

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

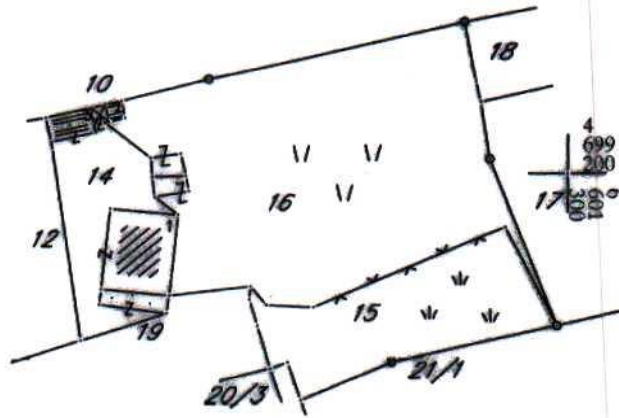


4
699
300
6
601
200

4
699
300
6
601
300

4
699
200
6
601
200

4
699
200
6
601
300



4
699
100
6
601
200

4
699
100
6
601
300

