



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: Up.08-361/19-129  
Podgorica,07.mart 2019.godine

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine),Lokalne studije lokacije,,Mareza" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 18 - 824 od 27.septembar 2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 7.mart 2019.godine, i podnjetog zahtjeva broj 08-352/19-130.

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

REPUBLIKA CRNA GORA  
OPŠTINA PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-130  
Podgorica, 7.mart 2019. godina

LSL "MAREZA "  
URBANISTIČKA PARC.UP 34

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

za urbanističku parcelu broj UP 34,  
Lokalne studije lokacije "Mareza "

### **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

„Filan Company"d.o.o. Podgorica

### **POSTOJEĆE STANJE:**

- Katastarske parcele broj 4912/3,4912/6,4912/7,4729/3 i 4730/2 KO: Tološi u Podgorici iz lista nepokretnosti br.2779 KO:Tološi ,površine su 6932m2 i
- katastarska parcela br.4912/4 iz lista nepokretnosti br.3851KO:Tološ,površine je 4891m2.

Gorenavedene katastarske parcele nalazi se u zahvatu LSL,,Mareza".

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su i list nepokretnosti i kopija plana izdati dana 26.02.2019.godine.

### **PLANIRANO STANJE:**

LSL "Mareza".formirana urbanistička parcela UP34 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je prema analitičkim podacima 36716,50m2.

**Urbanistička parcela** je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

### **Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:**

LSL"Mareza" na urbanističku parcelu **UP34** planirana namjena površina je MN - površina za mješovite namjene.

### **OPŠTI USLOVI**

- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.
- Sabirna kanalizaciona mreža se može staviti u funkciju tek nakon izgradnje budućeg gradskog kolektora.
- Realizacija osnovnih kolektora treba da počne od lokacije novog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i treba ih graditi fazno zbog visine investicija, a vrijeme izgradnje treba usaglasiti sa planiranom izgradnjom postrojenja.
- Ako nema uslova da se gradski kolektor izgradi do vremena izgradnje značajnijeg obima planiranih objekata, kao prelazno rješenje treba izgraditi separatan uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, koji treba locirati na pogodnom prostoru, pored prve dionice budućeg gradskog kolektora.

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE MJEŠOVITE NAMJENE**

Osnovna namjena ove zone PUP-om Podgorice je definisana kao mješovita namjena. Zbog široke definicije ove namjene, plansko rješenje je fokusirano na njene segmente komplementarne funkciji sporta i rekreacije.

To su:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj gostiju;
- objekti za kulturu, sport i rekreaciju;
- parkinzi za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Zbog očuvanja rekreativnog i ugostiteljskog karaktera zone i njenog specifičnog identiteta u odnosu na susjednu zonu privrednih djelatnosti uz magistralni put Podgorica – Danilovgrad, nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata kao i objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta ili veleprodaje.

Da bi se zadržala fleksibilnost planskog rješenja, u okviru ove zone nijesu definisani tipovi objekata po parcelama već je prethodno navedene sadržaje moguće realizovati uz poštovanje planiranih kapaciteta i sljedećih smjernica:

- preporučuje se izgradnja objekata manjih gabarita, utopljenih u zelenilo; objekti mogu da imaju razučene osnove ili da se sastoje od više objekata paviljonskog tipa, slobodnostojećih ili u nizovima;
- planirani kapaciteti dati su u tabeli i predstavljaju maksimalne dozvoljene vrijednosti.
- u oblikovnom smislu preporučuje se savremen, funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno izvođenje mansardnih krovova.
- maksimalna spratnost je P+1+Pk. Zbog visokog nivoa podzemnih voda nije dozvoljena izgradnja podzemnih i suterenskih etaža.
- parkiranje ili garažiranje vozila rješava se u okviru parcele.
- minimalno udaljenje od granice susjedne urbanističke parcele iznosi 8m, dok je udaljenost od regulacione linije definisana grafičkim putem.
- princip uređenja zelenila dat u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena

vlasnicima; svi objekti treba da imaju osmišljeno parterno i pejzažno uređenje parcele.

- u slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu. Zbog prirodnog odvodnjavanja terena nije dozvoljeno izvođenje AB sokle ili zidanih ograda.

### USLOVI ZA DOGRADNJU I NADOGRADNJU POSTOJEĆIH OBJEKATA

Objekti se mogu dograditi i nadograditi pod uslovom da se:

- poštuju maksimalni planski parametri za datu urbanističku parcelu
- poštuju planirana horizontalna i vertikalna građevinska regulacija
- poštuju kompozicioni i oblikovni uslovi koji se odnose na zonu mješovite namjene
- poštuju propisano rastojanje objekta od susjedne urbanističke parcele u zoni mješovite namjene (8m)

**TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO PARCELAMA SA MJEŠOVITOM NAMJENOM (MN)**

| BROJ PARCELE | NAMJENA | POVRŠINA (u m <sup>2</sup> ) | INDEKS ZAUZETOST | INDEKS IZGRAĐENOST | MAX. SPRATNOST | MAX. BRGP (u m <sup>2</sup> ) | MAX. SMJEŠTAJNIIH JEDINICA |
|--------------|---------|------------------------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------------------|
| 34           | MN      | 8814.56                      | 0.1              | 0.25               | P+1+Pk         | 2200                          | 20                         |

**Površina parcele** predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Površina pod objektom** predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Indeks zauzetosti (Iz)** predstavlja odnos površine pod objektom i površine parcele.

**Indeks izgrađenosti (Ii)** predstavlja odnos bruto građevinske površine i površine.

**Spratnost** označava maksimalnu spratnost objekta na parceli.

**Maksimalna BGP (bruto građevinska površina)** predstavlja maksimalnu bruto razvijenu građevinsku

površinu svih etaža svih objekata na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

**Maksimalan broj smještajnih jedinica** označava maksimalan broj smještajnih jedinica koje je moguće

ostvariti u turističkim objektima u okviru zone mješovite namjene.

**Napomena:** Svi potrebni urbanistički parametri se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ... ("Sl. list CG" br. 24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl. list CG" br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### USLOVI ZA FAZNU REALIZACIJU

Moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće infrastrukture **po lokacijama** u okviru pojedinih urbanističkih parcela pri čemu se faznost u tom slučaju mora definisati **izradom Idejnog rješenja za cijelu urbanističku parcelu** a u skladu sa čl. 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore br. 33/14).

### ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA

Zemljište na lokaciji je ravno, na koti 40-43 metra nadmorske visine sa blagim padom ka jugu. Zbog neposredne blizine rijeke Mareze nivo podzemnih voda je izrazito visok, a česta su plavljenja u zimskim mjesecima. Zbog povećane vlažnosti na lokaciji je prisutna vegetacija karakteristična za rječne obale. Zbog nepostojanja prirodnih barijera i denivelacija, insolacija i provjetrenost su dobri.

### KLIMATSKI USLOVI

Područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su Ijeta žarka i suva.

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C.

Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturim prelazima zime u Ijeto i od Ijeta u zimu.

Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Srednja godišnja insolacija iznosi 2.456 casova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 casa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm u decembru i minimumom od 42,0 mm u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje Ijetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Grmljavine se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa maksimumom od 4 dana.

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰.

Sjeverni vjetar se najčešće javlja Ijeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7kg/m) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

### **INŽENJERSKO - GEOLOŠKE I HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Geološku građu ovog terena čini aluvijum karbonatni pjeskovito šljunkoviti. Karbonatnu faciju čine stratifikovani, a rjeđe i masivni krečnjaci, dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti i dolomiti, rjeđe glinoviti, laporoviti ili pjeskoviti trijasa, jure, krede i paleogena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

Kroz izradu GUP-a Titograda, urađena je mikrosezmička reonizacija prostora obuhvaćenog GUP-om, kao i studija povredljivosti objekata infrastrukture.

Prema uslovima iz ovih materijala, karakteristični su sledeći seizmički parametri za područje Plan: južno od puta za Marezu

-koeficijent seizmičnosti  $K_s=0,090$

-koeficijent dinamičnosti  $10 K_d 0,47$

-ubranje tla  $Q \text{ maks}=0,360$

-dobijeni intezitet u MCS 9 stepeni

Kroz područje LSL protiče rijeka Trešnjica (u dva kraka), a u kontaktnoj zoni je rijeka Mareza.

Nivo podzemnih voda je visok tokom zimskih mjeseci. Kanali za odvodnjavanje koji su ranije građeni

danas su pretežno van funkcije,

### **PEDOLOŠKE ODLIKE**

Prema Pedološkoj karti iz PUP-a Glavnog grada Podgorica, na prostoru LSL Mareza zastupljeno je smeđe livadsko zemljište na delivijumu.

### **POGODNOST TERENA ZA GRADNJU**

Tereni Podgorice, sa stanovišta povoljnosti za urbanizaciju su podijeljeni su u 4 kategorije: I - stabilni tereni; II - uslovno stabilni tereni; III - nestabilni tereni i IV - tereni ugroženi plavljenjem. Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Glavnog grada Podgorice, zahvat plana nalazi se uz I zonu zaštite vodoizvorišta Mareza.

### **OCJENA TERENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA**

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju. Teren je ravan i spada u I kategoriju terena pogodnih za urbanizaciju (stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju). Klimatski uslovi su povoljni za izgradnju tokom cijele godine. Zbog nepostojanja prirodnih barijera i denivelacija, insolacija i provjetrenost su dobri.

Zbog neposredne blizine rijeke Mareze nivo podzemnih voda je izrazito visok, a česta su plavljenja u zimskim mjesecima. Zbog povećane vlažnosti na lokaciji je prisutna vegetacija karakteristična za rječne obale.

Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu za LSL „Mareza“ (2018) utvrđena su slijedeća ograničenja:

- pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o visokom nivou podzemnih voda i blizini I zone zaštite vodoizvorišta
- s obzirom da je područje velikog seizmičkog rizika, potrebno je sprovesti sve mjere pri planiranju, projektovanju i izgradnji da bi se seizmički rizik sveo na minimum
- promjena slike predjela
- očuvanje poplavnih šuma.

### **ZELENILO**

Šire područje predmetne lokacije zauzet je manjim dijelom kultivisanim terenima, dok su u polju ostale prirodne vlažne livade i pašnjaci. Po okolnim brdskim terenima sa istočne strane lokacije, dominira termofilna submediteranska zajednica *Quercus – Carpinetum orientalis* H-ić, uključujući facijese *Quercus macedonica*-e, te vegetacija trnovitih šikara. \*

U samoj zoni zahvata predmetnog plana postoji razvijena vegetacija plavnih livada, što je utvrđeno u toku terenskog obilaska lokacije. Tom prilikom je u obodnom dijelu lokacije konstatovano prisustvo tipičnih vrsta drveća vlažnih staništa: *Salix alba* / *Salix fragilis*, *Populus* sp i dr. Inventar biodiverziteta za šire vlažno područje Mareze nije urađen, pa o strukturi i pojedinih komponenti florističkog biodiverziteta predmetne lokacije može se govoriti na osnovu raspoložive literaturne podatke za okolne terene uključujući literaturne podatke o flori Bjelopavlića (Lj. Besic), Čemovskog polja (S. Hadžiablahović) i Podgorice (D.Stešević).

### **PEJZAŽNO UREĐENJE**

Planirani koncept zelenila formiran je na osnovu principa valorizacije zelenila, a shodno planiranoj namjeni površina.

#### **Opšti uslovi za pejzažno uređenje**

Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja.

U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u

cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena. Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja.

Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda.

Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje.)

U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu.

Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima

Izbjegavati invazivne biljne vrste.

Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:

- min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm

Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora

Izvršiti rekonstrukciju postojećih drvoreda

Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina.

### **Smjernice za zelenilo poslovnih objekata**

Ovaj tip zelenila treba rješavati parterno sa vrstama koje se izdvajaju po dekorativnosti. Izbor sadnica treba da je prilagođen potrebama staništa prema potrebi i namjeni.

Stepen ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele 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 obezbijediti 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; koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvijetanja;

sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla na visini od 1m, min. 15-20cm, formirati travnjake otporne na sušu i gaženje; formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća; moguća je upotreba žardinjera; opremiti prostor urbanim mobilijarom modernog dizajna; predvidjeti hidrantsku mrežu; predvidjeti osvetljenje zelene površine; predvidjeti održavanje zelene površine.

### **Opšti predlog sadnog materijala**

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

### **SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

#### **Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajne površine**

Trase planiranih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim padovima.

Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po

važićim propisima.

Nivelaciju novih kolskih i pješććkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.

Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cijevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).

Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.

Na otvorenim parkiralištima u ulićnom profilu ili van njega, u cilju stvaranja ljepšeg ambijenta i zasjenjivanja u ljetnjem periodu, planirati ozelenjavanje u vidu drvoreda pri ćemu je na svaka 2 do 3 parking mesta potrebno obezbjediti jedno drvo.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinaćnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv naćin.

Površinsku obradu trotoara izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili poploćanjem prefabrikovanim betonskim elementima.

Oivićenje kolovoza, pješććkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivićnjaka.

Dimenzionisanje biciklistićkih staza: za stazu između dvije zelene površine širina je 1 m/jedna staza, između saobraćajnice i uzvišnja 1,50 m/jedna staza, između saobraćajnice i zgrade 1,75 m/jedna staza.

Gabarit biciklistićke staze uključuje zaštitnu traku od 25 cm i 50 cm. Uz objekte kojima gravitiraju biciklisti potrebno je projektovati parking za bicikliste i to u formi "Π" profila ili "ćešljeva"

Projektovano autobusko stajalište je potrebno opremiti odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom i prostorom za ćekanje, sve u skladu sa Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji.

Na svakom pješćććkom prelazu obavezno ugraditi oborene ivićnjake ili druge odgovarajuće prefabrikovane elemente kako bi se omogućilo neometano kretanje invalidskih kolica i biciklista.

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.

Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa važećom zakonskom regulativom. Nije dozvoljeno planirati podzemne etaže radi izgradnje garaže zbog plavljenja i vrlo visokog nivoa podzemnih voda.

Nadzemne garaže mogu imati najviše dva nivoa.

Prilikom izgradnje nadzemnih parking garaža treba se pridržavati sledećeg:

- Garaže je moguće izvoditi samo u okviru objekata druge namjene
- maksimalno iskoristiti sve pogodne nagibe i denivelacije terena za izgradnju parking garaža
- rampe za pristup do parkirališta i garaža nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m<sup>2</sup> imaju maksimalne podućne padove:

za pokrivene prave rampe - 18%;

za otvorene prave rampe - 15%;

za pokrivene kružne rampe - 15%;

za otkrivene kružne rampe - 12%;

za parkirališta do 4 vozila - 20%.

- najveći nagib rampi za pristup parkinzima u nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

za otvorene prave rampe - 12%;

za kružne rampe - 12%;

za pokrivene prave rampe - 15%.

- najmanja širina prave rampe iznosi 3,75 m (kolovoz 2.75+2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu, a 4,70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu.

• Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8,10m (3.70+3.40+2x0.50). Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00 m.

• slobodna visina garaže je min. 2,30 m

- najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene



pokretljivosti.

- Kod parking garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00. Parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom od 90° je 5,50m (5,40m)
- Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2.00x5.50m a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3.50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70m, a širina parking mjesta 2.30m.
- Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza koriste se rampe (kose ravni) nagiba do 8,3% (1:12). Bočna zakošenja izvode se po potrebi, takođe u nagibu do 8,3% (1:12).
- Rastojanje od objekta uz trotoar do početka nagiba rampe iznosi najmanje 125 cm. Ukoliko to nije moguće obezbijediti, rampa se izvodi dovođenjem sa trotoara u punoj širini na nivo kolovoza u zoni pješackog prelaza.

### **KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa uslovima datim u Planu. Bliže uslove za priključke instalacija na infrastrukturne objekte pribaviti od nadležnih javnih preduzeća.

### **TRETMAN OTPADA**

Kontejneri će biti postavljeni na lokacijama uz ivicu puta u naseljenom području

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2,3 ili 4 kontejnera Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m<sup>3</sup>.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.

### **UREĐENJE TERENA:**

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici. Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni. U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

### **OSTALI USLOVI:**

1. 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.
2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.


**OBRADILI :**

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

*B Radovic*  
Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatovic*

  
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II  
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

*B Radovic*

**PRILOZI:**

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

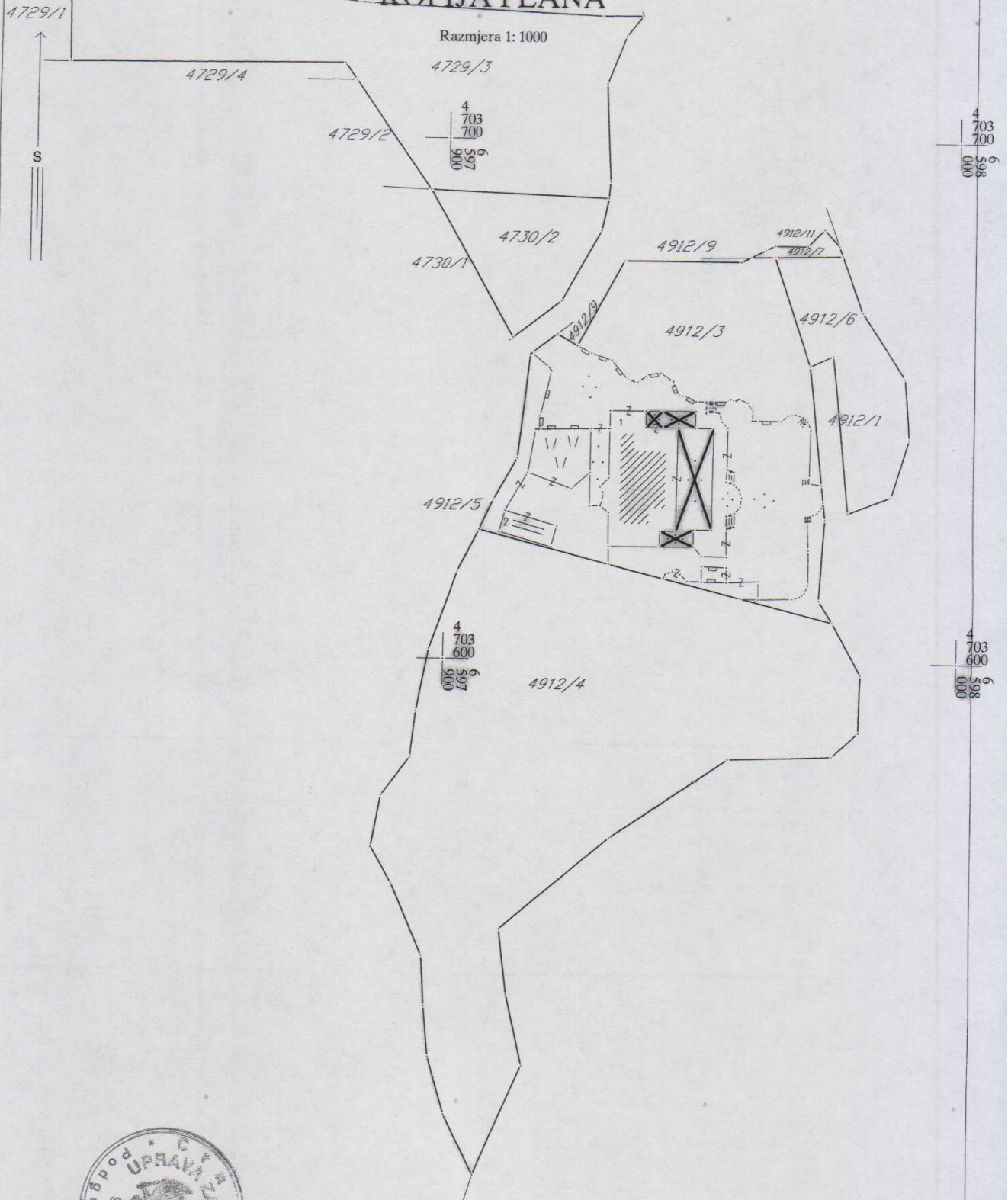
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956.101-1127/19  
Datum: 07.03.2019.



Katastarska opština: TOLOŠI  
Broj lista nepokretnosti: 2779.3851  
Broj plana: 19,51  
Parcela: 4912/3, 4912/6, 4912/7, 4729/3, 4730/2, 4912/4

5199  
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-956-9713/2019  
Datum: 26.02.2019  
KO: TOLOŠI

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 SEK.ZA IZGR.I LEGALIZACUJU OBJEKATA UP.08-361/19-130 956-101-1127/19, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2779 - PREPIS**

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |   |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja           | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 4729               | 3       |             | 6          |             | TOLOŠI                       | Livada 4. klase<br>KUPOVINA               |            | 2461                    | 11.57  |
| 4730               | 2       |             | 6          |             | TOLOŠI                       | Livada 4. klase<br>KUPOVINA               |            | 557                     | 2.62   |
| 4912               | 3       |             | 6,9<br>2   |             | TREŠNJEVICA                  | Rijeka<br>KUPOVINA                        |            | 1526                    | 0.00   |
| 4912               | 3       |             | 6,9<br>2   |             | TREŠNJEVICA                  | Neplodna zemljišta<br>KUPOVINA            |            | 1174                    | 0.00   |
| 4912               | 3       | 1           | 6,9<br>2   |             | MOTEL- IMANJE<br>KNJAZ       | Poslovne zgrade u vanprivredi<br>KUPOVINA |            | 502                     | 0.00   |
| 4912               | 3       | 2           | 6,9<br>2   |             | MOTEL- IMANJE<br>KNJAZ       | Pomoćna zgrada<br>KUPOVINA                |            | 44                      | 0.00   |
| 4912               | 6       |             | 6,9<br>2   |             | TREŠNJEVICA                  | Rijeka<br>KUPOVINA                        |            | 627                     | 0.00   |
| 4912               | 7       |             | 6,9<br>2   |             | TREŠNJEVICA                  | Rijeka<br>KUPOVINA                        |            | 41                      | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |   |            | 6932                    | 14.18  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |             |            |
|-------------------------------|---|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto               | Osnov prava | Obim prava |
| 0000002381311                 | FILAN COMPANY DOO<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica | Svojina     | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |         |             |   |                     |                           |  |
|---|---------|-------------|---|---------------------|---------------------------|--|
| Broj                                    | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost         | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto                                   |
| 4912                                    | 3       | 1           | Poslovne zgrade u vanprivredi<br>GRADENJE       | 0                   | P1<br>502                 | /  |
| 4912                                    | 3       | 1           | Poslovni prostor u vanprivredi<br>GRADENJE<br>5 | 1                   | P<br>264                  | Svojina<br>FILAN COMPANY DOO<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica<br>1/1<br>0000002381311 |
| 4912                                    | 3       | 1           | Poslovni prostor u vanprivredi<br>GRADENJE<br>8 | 2                   | PN<br>264                 | Svojina<br>FILAN COMPANY DOO<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica<br>1/1<br>0000002381311 |
| 4912                                    | 3       | 1           | Poslovni prostor u vanprivredi<br>GRADENJE<br>1 | 3                   | P<br>155                  | Svojina<br>FILAN COMPANY DOO<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica<br>1/1<br>0000002381311 |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |         |             |   |                           |                              |   |
|---|---------|-------------|---|---------------------------|------------------------------|---|
| Broj                                    | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Osnov prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto                      |
| 4912                                    | 3       | 2           | Pomoćna zgrada<br>GRADENJE                    | 202                       | P<br>44                      | /   |
| 4912                                    | 3       | 2           | Stambeni prostor<br>GRADENJE<br>1             | 1                         | P<br>35                      | Svojina<br>FILAN COMPANY DOO 1/1<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica 000002381311 |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                                |                              |   |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|--------------------------------|------------------------------|---|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja               | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava  |
| 4729                              | 3       |             |    | 1          | Livada 4. klase                |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4730                              | 2       |             |    | 1          | Livada 4. klase                |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       |             |    | 1          | Neplodna zemljišta             |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       |             |    | 1          | Rijeka                         |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 1           | 1  | 1          | Poslovni prostor u vanprivredi |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 1           | 2  | 1          | Poslovni prostor u vanprivredi |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 1           | 3  | 1          | Poslovni prostor u vanprivredi |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 1           |    | 1          | Poslovne zgrade u vanprivredi  |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 2           | 1  | 1          | Stambeni prostor               |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 3       | 2           |    | 1          | Pomoćna zgrada                 |                              | Hipoteka<br>ZABILJ.UG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |

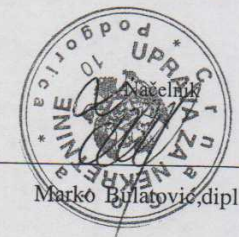
Datum i vrijeme štampe 26.02.2019. 09:10:14

2 / 3



| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |  |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|--|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava   |
| 4912                              | 6       |             |    | 1          | Rijeka           |                              | Hipoteka<br>ZABILJUG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |
| 4912                              | 7       |             |    | 1          | Rijeka           |                              | Hipoteka<br>ZABILJUG.O HIP.UZZ 145/14 OD 06.03.2014 G-DUG<br>1.021.250,60 E-ROK 06.03.2022 G-POVJERIOC ERSTE<br>BANK-ZABRANA OTUĐ.OPTER.I IZDAVANJA U<br>ZAKUP BEZ PIS.SAGL.POVJERIOCA |

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). 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 ).



Marko Bulatović, dipl.prav

**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-956-9714/2019

Datum: 26.02.2019

KO: TOLOŠI

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 SEK.ZA IZGR.I LEGALIZACUJU OBJEKATA UP.08-361/19-130 956-101-1127/19, , izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3851 - PREPIS**

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                    |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 4912               | 4       |             | 6,9<br>2   | 30/06/2016  | TREŠNJEVICA                  | Rijeka<br>PRAVNI PROPIS            |            | 4891                    | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                    |            | 4891                    | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |  |             |            |
|-------------------------------|---|--|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto               |  | Osnov prava | Obim prava |
| 0000002381311                 | FILAN COMPANY DOO<br>DŽ. VAŠINGTONA BR.87 Podgorica |  | Svojina     | 1/1        |

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). 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 ).



Marko Bulatović, dipl. prav

REPUBLIKA CRNA GORA  
OPŠTINA PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Broj: 08-352/19-130  
Podgorica, 7.mart 2019. godina

LSL "MAREZA "  
URBANISTIČKA PARC.UP 34

|          |  |                         |
|----------|--|-------------------------|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>GEODETSKA PODLOGA | Grafički prilog<br>br.1 |
|----------|--|-------------------------|