



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

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/23-754
Podgorica, 18. april 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, Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” u Podgorici („Sl.list Crne Gore”-opštinski propisi br. 48/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 18.04.2023. godine i podnijetog zahtjeva, **i z d a j e**

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli UP 33 , urbanistička zona B, podzona B,5 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice” u Podgorici

Podnosilac zahtjeva:

Radulović Ranko iz Podgorice

Postojeće stanje:

Zahtjev se odnosi na izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli br.3507 KO:Donja Gorica.Prema listu nepokretnosti prepis broj 7025, katastarska parcela br. 3507 KO: Donja Gorica površine je 383m², neizgrađena je i sa teretima i ograničenjima. Ista se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a"Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici.
U prilogu ovih UTU su i list nepokretnosti prepis br.7025 i kopija plana.

Planirano stanje lokacije:

Izmjenama i dopunama DUP-a,„Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" na prostoru katastarske parcele br.3507 KO: Donja Gorica, formirana je urbanistička parcela broj UP 33, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije", površine je prema tabeli plana 373m². Predmetnim prilogom definisane su i građevinske linije i regulacione linije.

Elementi urbanističke regulacije:

Urbanističke parcele su usklađene sa podacima o izvršenoj eksproprijaciji za potrebe izgradnje i rekonstrukcije saobraćajnica u zahvatu Plana.Podaci su pribavljeni od stručne službe Glavnog grada Podgorice, Direkcije za imovinu i Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice (folder Dokumentacija).

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Napomena: prilikom izdavanja UTU i izrade tehničke dokumentacije voditi računa da indeksi dati u Tabeli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).

Urbanistička parcela:

Važeći Plan nije rađen po Pravilniku, pa se mogu desiti određena manja odstupanja granica UP koje su sada formirane u skladu sa Pravilnikom.

U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele može se kroz postupak sprovođenja Plana – prenošenja parcela (parcelacije) na katastarsku podlogu izvršiti usaglašavanje - usklađivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim priložima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min. 1,5 m za namjenu SMG);

- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP do 600 m² su objekti porodičnog stanovanja, površina osnovnog objekta (stambenog objekta) maksimalno 500 m², a u okviru preostale površine mogu se graditi dva zasebna pomoćna objekta (garaža i ekonomski objekat). Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa normativima iz dijela Saobraćaj.

Garaže i drugi pomoćni objekti: mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namijenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri. Maksimalni gabariti pomoćnih objekta u skladu sa opštinskom Odlukom.

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za višeporodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600 m, prema indeksima u Tabeli sa urbanističkim parametrima (u Prilogu), a zadovoljava sve ostale uslove Plana (parkiranje, procenat zelenila, međusobnu udaljenost objekata, uređenje urbanističke parcele, GL...).

Uređenje parcele:

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Planirani objekat može se postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama, (u skladu sa Posebnim uslovima), a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele.

Za urbanističke parcele koje svojim oblikom i prostornim mogućnostima ne omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa namjenom (uske i dugačke parcele, parcele nepravilnog oblika...) preporučuje se udruživanje i izgradnja dvojnih objekata.

Parkiranje rješavati na parceli, u objektu (i u podzemnim etažama u skladu sa mogućnostima i karakteristikama terena).

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture.

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-20120.g.

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija:

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br. 24/10 i 33/14).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu:

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i i javnih preduzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);
- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max.visinom nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj;
- U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.
- Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli *Urbanistički pokazatelji i parametri za izgradnju objekata* su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine.Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

Izuzetno: na urbanističkim parcelama koje se nalaze ispod zaštitnih koridora dalekovoda, odnosno preko kojih prelazi dalekovod, građevinska linija GL1 je krajnja linija zaštitnog koridora (ukoliko nije grafički definisana).

Linija koridora se smatra privremenom građevinskom linijom (do izmještanja, odnosno podzemnog kabliranja) za UP na kojima se eventualno može smjestiti objekat u skladu sa namjenom i prostornim mogućnostima parcele, odnosno svim ostalim uslovima Plana i uslovima nadležnog operatera (CEDIS).

Vertikalni gabarit:

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža.

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Elektronska komunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti i veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu objekta.

Namjena površina:

Planirana namjena površina za UP33 je SMG(površina za stanovanje manje gustine).

Uslovi za površine za stanovanje malih gustina(SMG):

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa parametrima definisanim u Tabeli sa urbanističkim parametrima (U Prilogu) i svim ostalim uslovima Plana, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata (osnovni – stambeni objekat) iznosi 500 m² i najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost je tri nadzemne etaže, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika i karakteristika terena.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja, ne računaju se u BGP po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

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

Tabela SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA:

Zona B, podzona

B5,

PLAN							
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele /m ² /	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. Dozvoljena BGP objekta m ²	Broj etaža
UP 33	373	stanovanje SMG	0,3	112	0,9	336	3

Planirani max indeks zauzetosti 0,3

Planirana max površina pod objektom 112m²

Planirana max dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,9

Planirana max dozvoljeni BGP 336m²

POSTOJEĆE STANJE							
Broj post. objekta na graf. pr. i fotodok.	Broj objekata na UP	Namjena	Ostvareni indeks zauzetosti	Ostvarena površina prizemlja /m ² /	Ostvareni indeks izgrađenosti	Ostvarena BGP /m ² /objekta	Ostvarena spratnost
178	1	pomoćni objekat	0,12	45	0,12	45	P

Smjernice za faznu realizaciju plana:

Prioritet u realizaciji je priprema i uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata kao i izgradnja infrastrukture, u skladu sa Programima Glavnog grada.

Nije predviđena fazna realizacija pojedinačnih objekata na jednoj urbanističkoj parceli, osim ako se radi o kompleksu za koji se kroz Idejni projekat definiše fazna izgradnja, odnosno ako se radi o urbanističkim parcelama na kojima može da se gradi dva i više objekata.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO): - Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu.

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- min. 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)

- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- ekonomski dio (vrt) organizovati iza objekata, u dubini urbanističke parcele (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta, povrtnjaci)
- obzbižediti potrebnu osunčanost objekata
- drvodrednom sadnjom unutar UP (između regulacione i građevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl.
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa arhitekturom objekata
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničkog stanovanja predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i omogućilo formiranje *Blokovskog zelenila*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljaj priyatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Uslovi za racionalnu potrošnju energije:

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforan i nezdrav boravak u objektima. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Kod gradnje novih objekata, važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osuncanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Ostali uslovi:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

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

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (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.

PARKIRANJE:

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila.

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije(400/500=0,8) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 12

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;

- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.

- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min.0,5m).

- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;

-Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž

- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima)., podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti

-Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

-Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini,ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

-Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širirna prolaza (parkirne

saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.

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.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

Beti Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

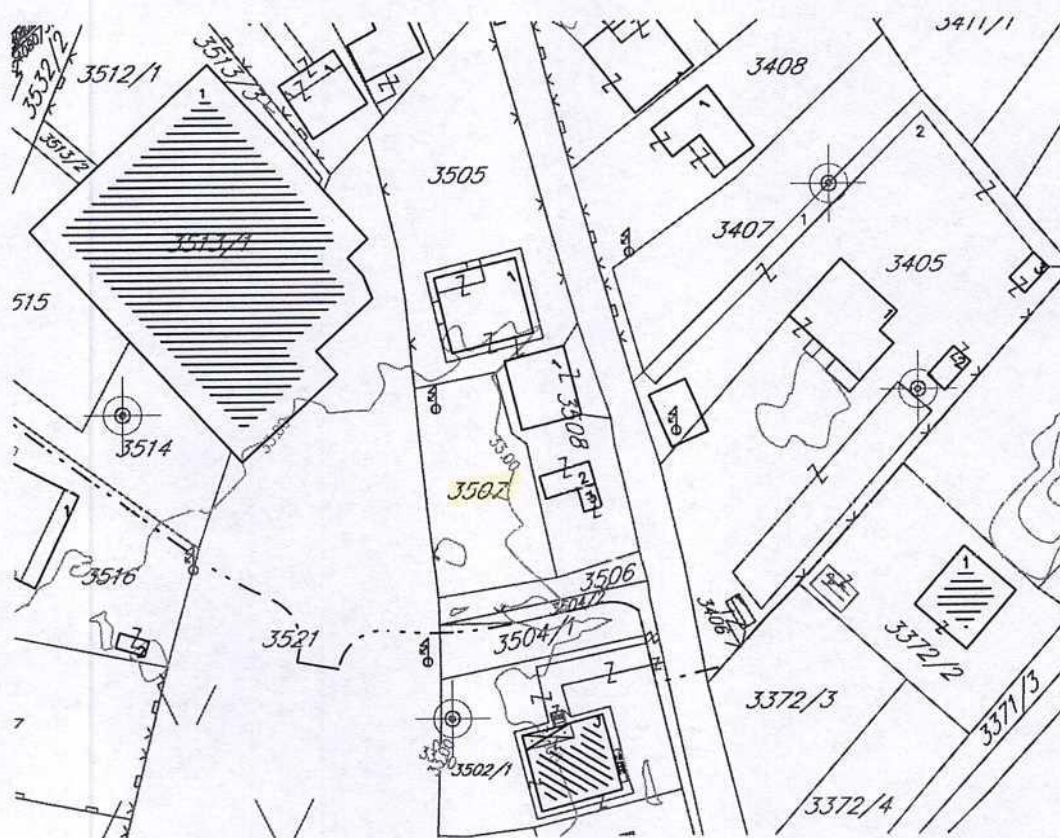
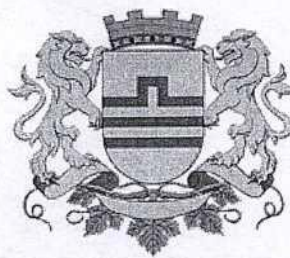
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana



ОУЛАШЧЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

Beti Radović



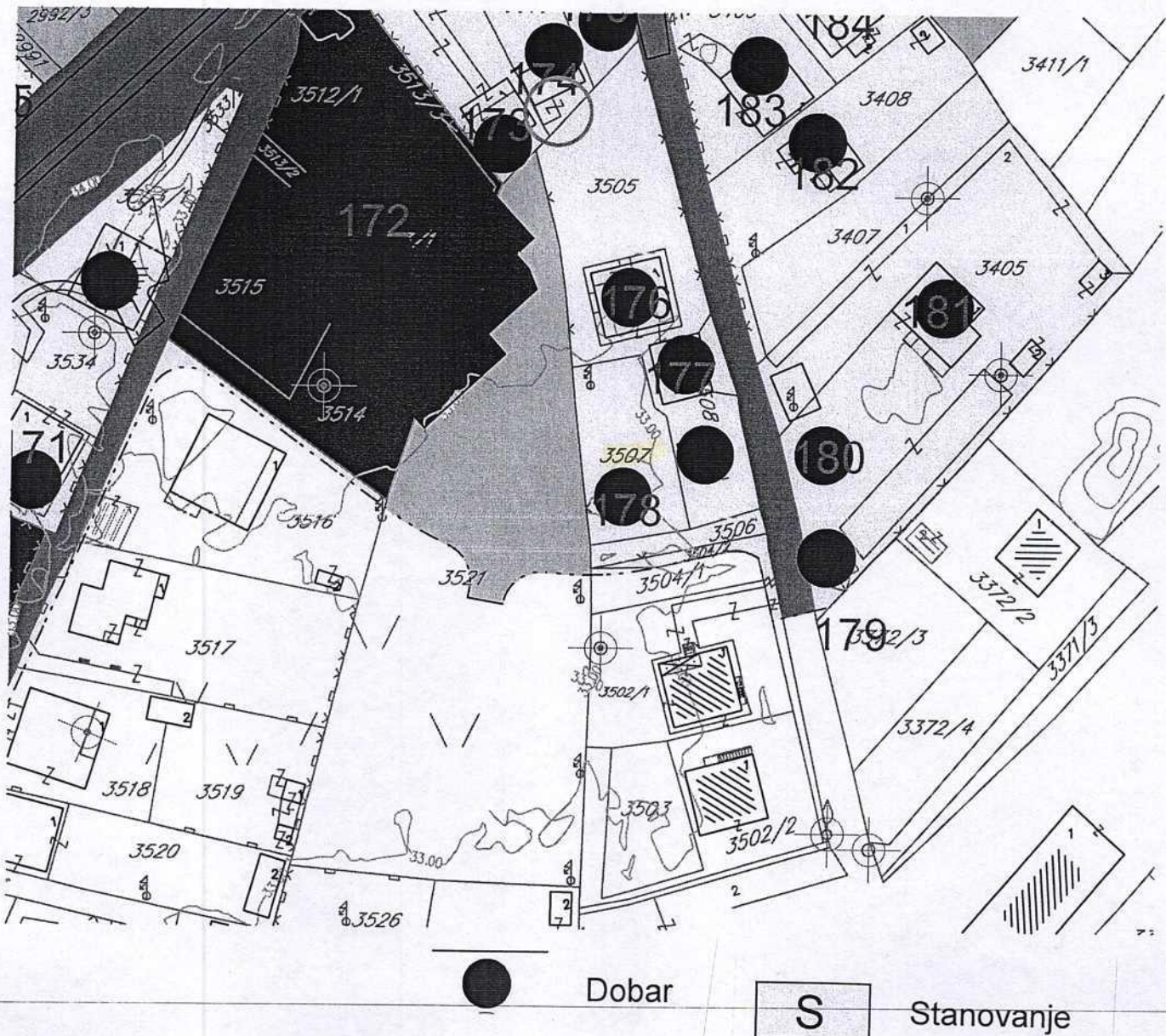
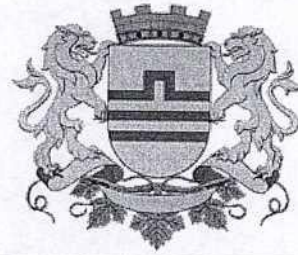
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

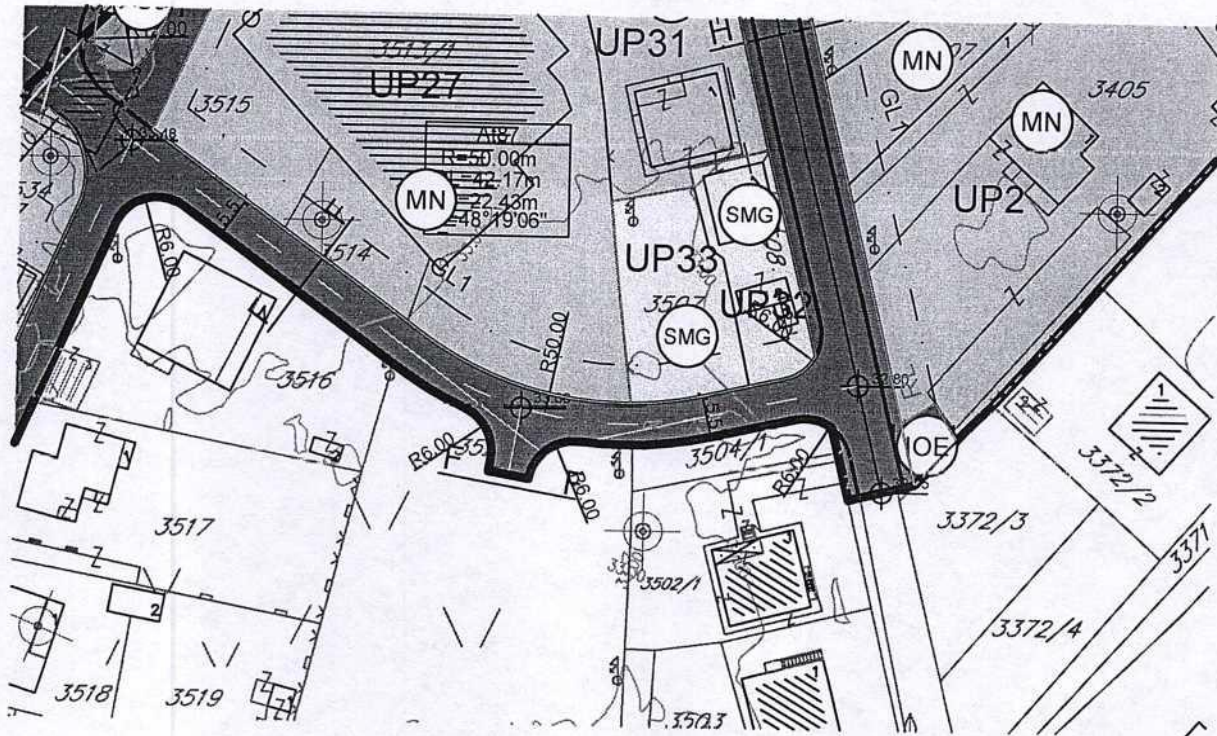
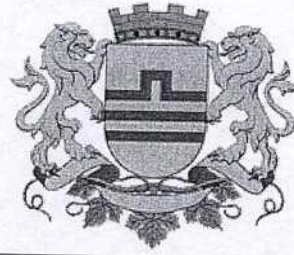
01


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

Broj: 08-332/23-754
Podgorica, 18.04.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje sa namjenom površina ,fizičkom strukturom i bonitetom	02
Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici	
Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5	

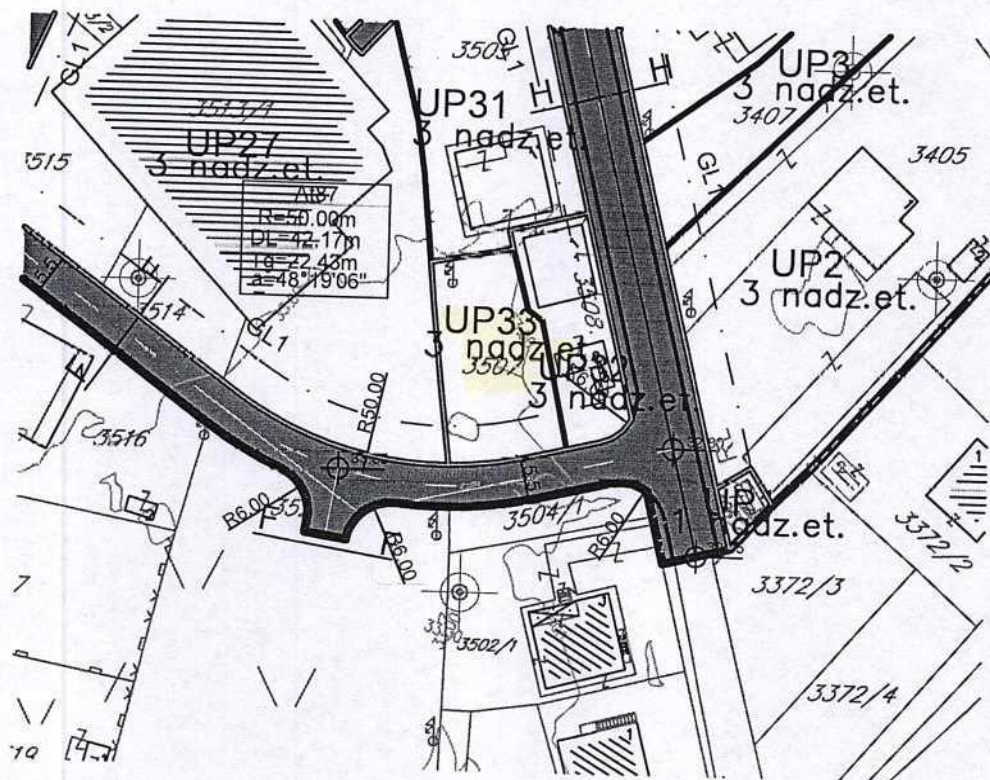
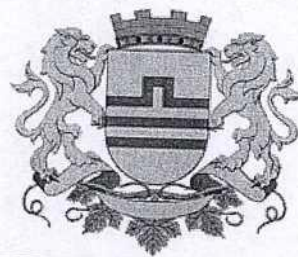


 Površine za stanovanje
male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

03



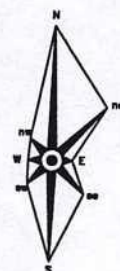
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije





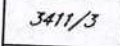


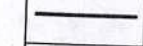
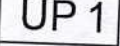



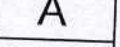
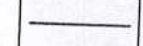
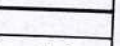

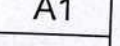





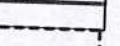



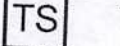
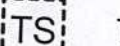


Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici

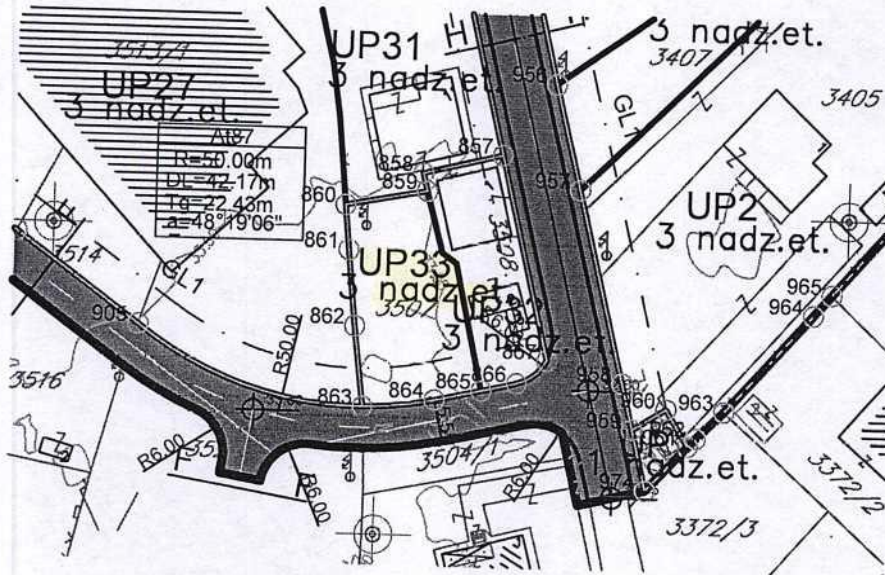
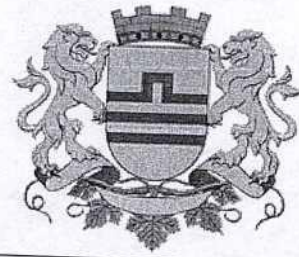
Za urbanističku parcelu 33, zona B, podzona B5

04

LEGENDA



	Granica zahvata plana		Elektrovod 110kV postojeći nadzemni
	Granica katastarske parcele		Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida
	Broj katastarske parcele		Elektrovod 110kV planirani nadzemni
	Granica urbanističke parcele		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV
	Oznaka urbanističke parcele		Zaštitni koridor planiranog DV 110kV
	Granica urbanističke zone		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida
	Oznaka urbanističke zone		Elektrovod 10kV postojeći
	Granica urbanističke podzone		Elektrovod 10kV podzemni plan
	Oznaka urbanističke podzone		Elektrovod 10kV koji se ukida
	Most		Izmješteni kablovski vod 10kV
	Kolsko-pješačke površine		Kablovska spojnica 10kV
	Pješačke površine		Granica i oznaka traforeona
	Trafostanica 110/10 kV plan		KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a
	Trafostanica 10/0.4kV postojeća		Primarna mreža- Gradska obilaznica
	Trafostanica 10/0.4kV - plan		
	Postojeći stub DV 110kV		
	Novi stub DV 110kV		



859	6600522.68	4698221.63
860	6600511.89	4698219.60
861	6600512.46	4698213.73
862	6600513.54	4698203.86
863	6600514.86	4698193.36
864	6600524.34	4698194.47
865	6600530.47	4698195.82

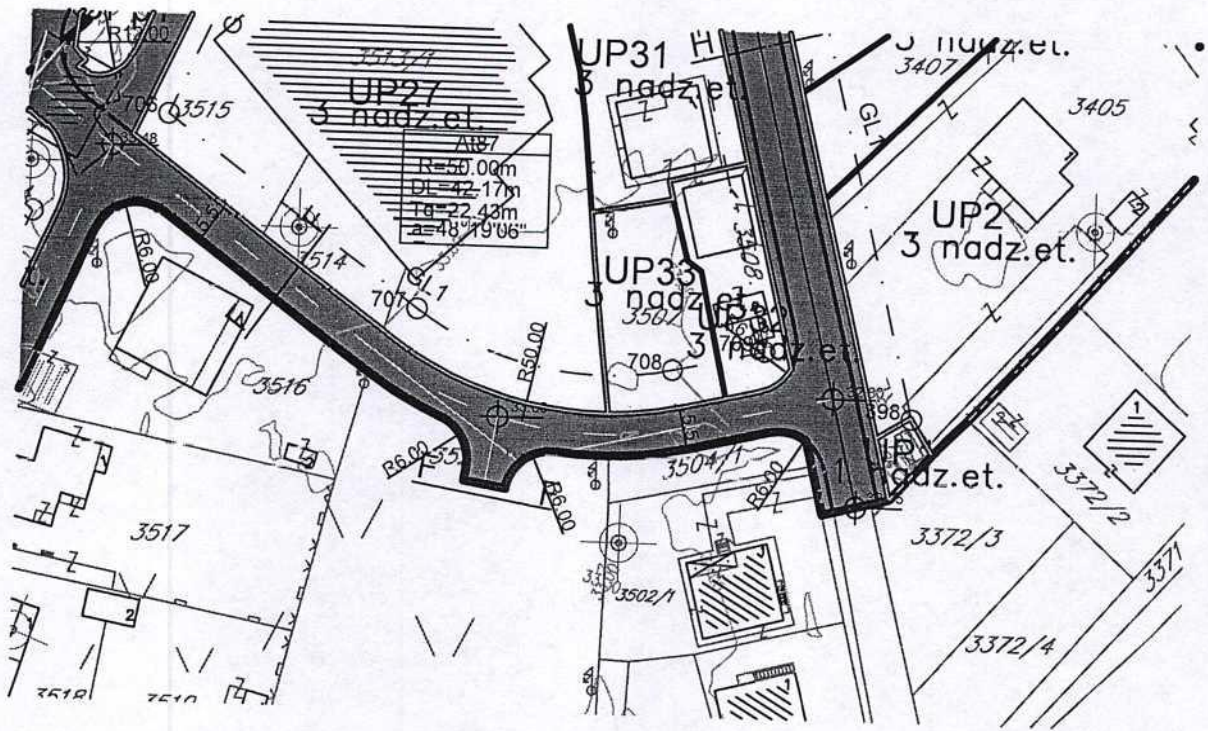
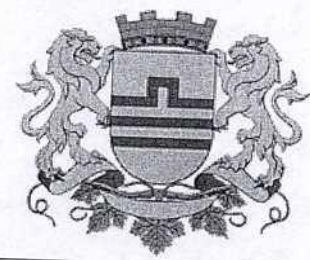
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka regulacionih linija

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 33, zona B, podzona B5

05

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

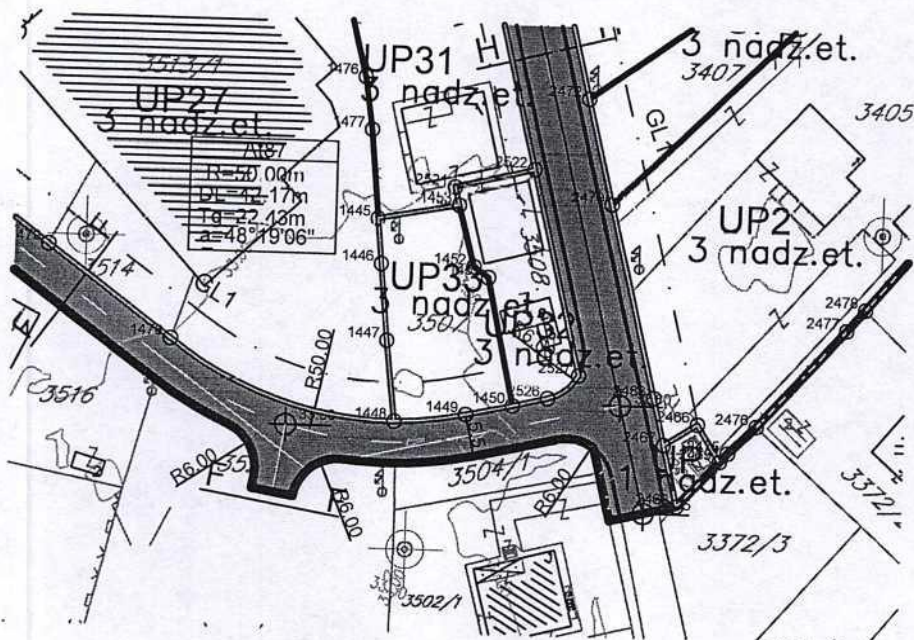
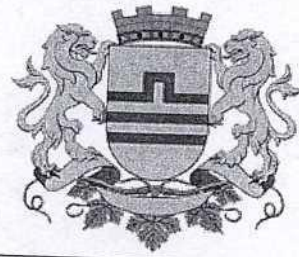
Broj: 08-332/23-754
 Podgorica, 18.04.2023.godine



707	6600489.404698206.37
708	6600523.264698199.35
709	6600535.524698202.06

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka GL1
 Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 33, zona B, podzona B5

06

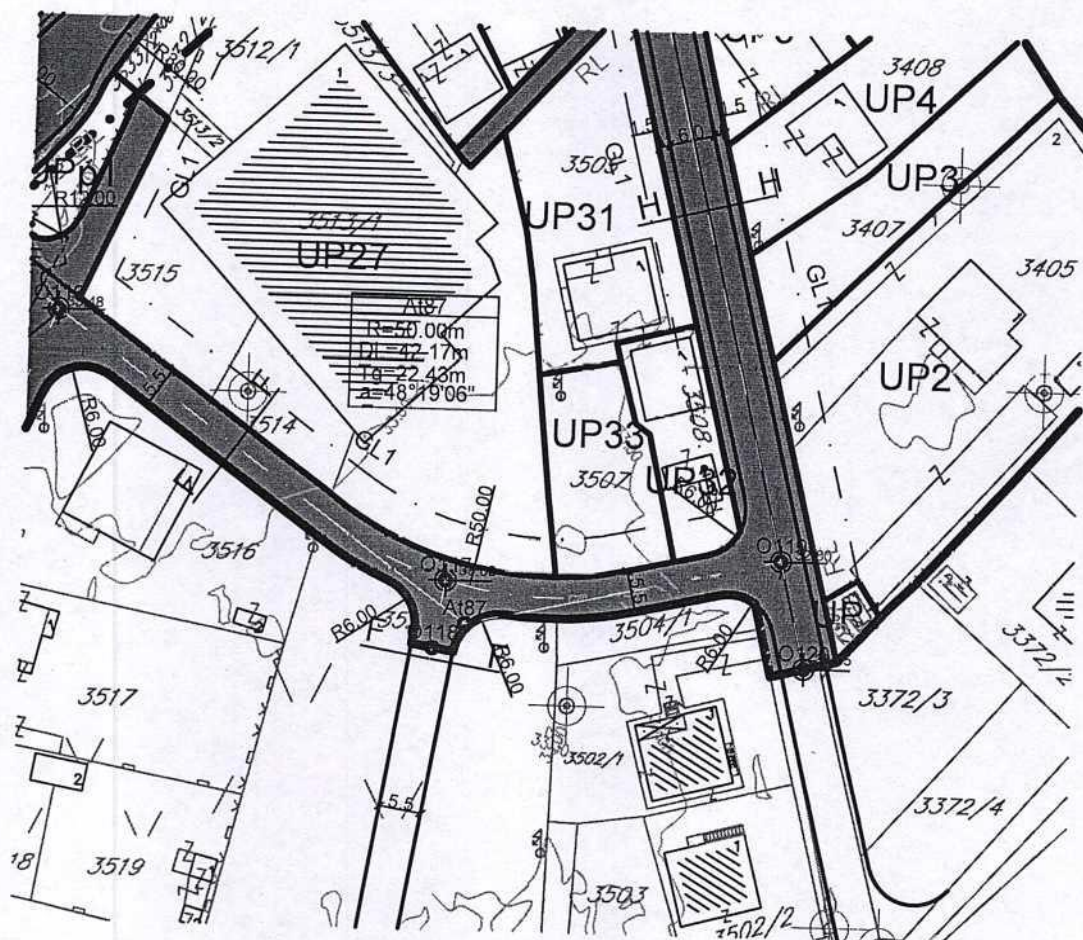
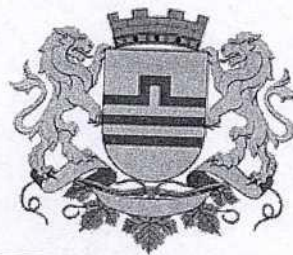


1445	6600511.89	4698219.60
1446	6600512.46	4698213.73
1447	6600513.54	4698203.86
1448	6600514.86	4698193.36
1449	6600524.34	4698194.47
1450	6600530.47	4698195.82
1451	6600526.77	4698212.31
1452	6600524.86	4698213.67
1453	6600522.68	4698221.63

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 33, zona B, podzona B5

07



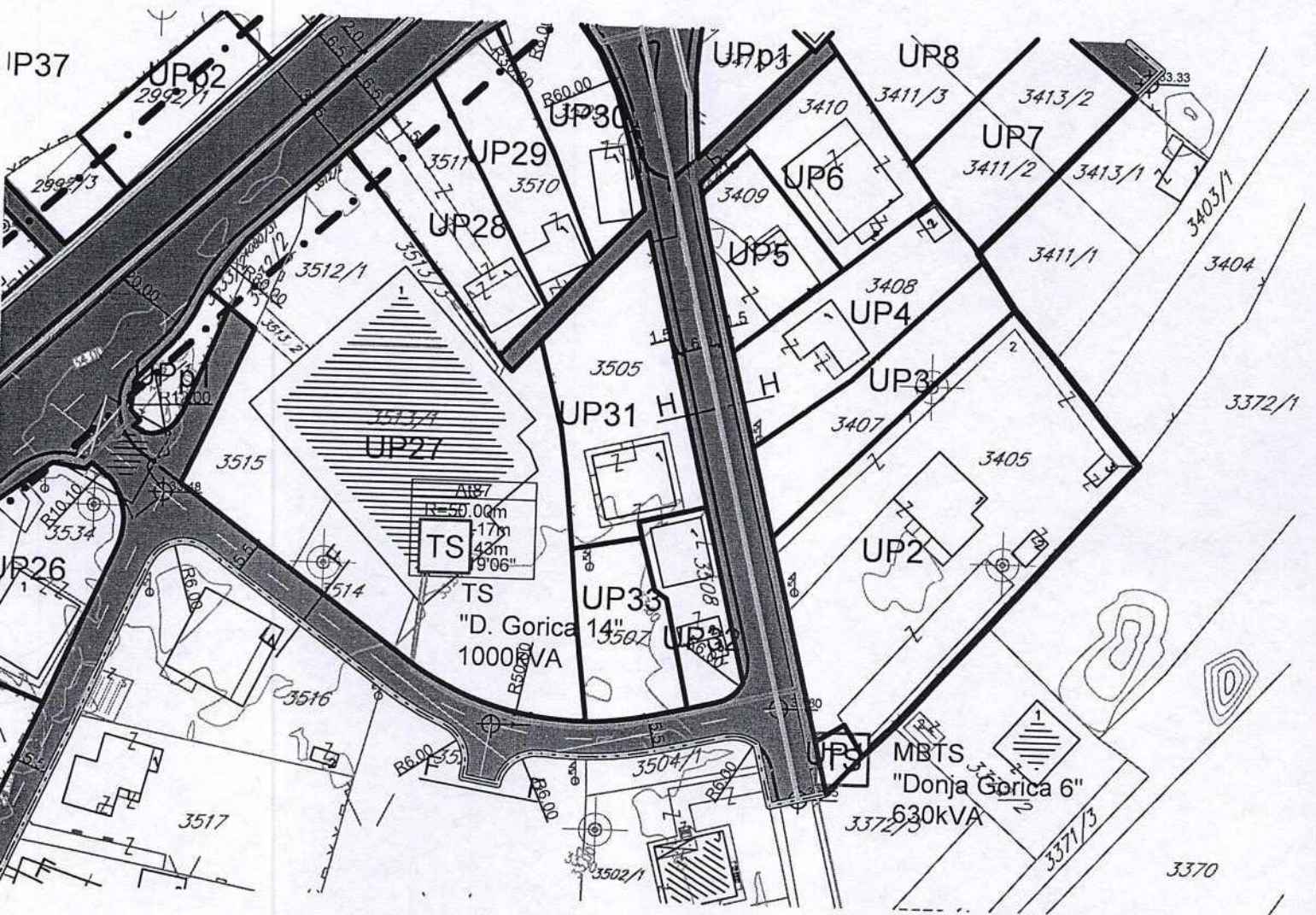
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

08

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

Broj: 08-332/23-754
Podgorica, 18.04.2023.godine

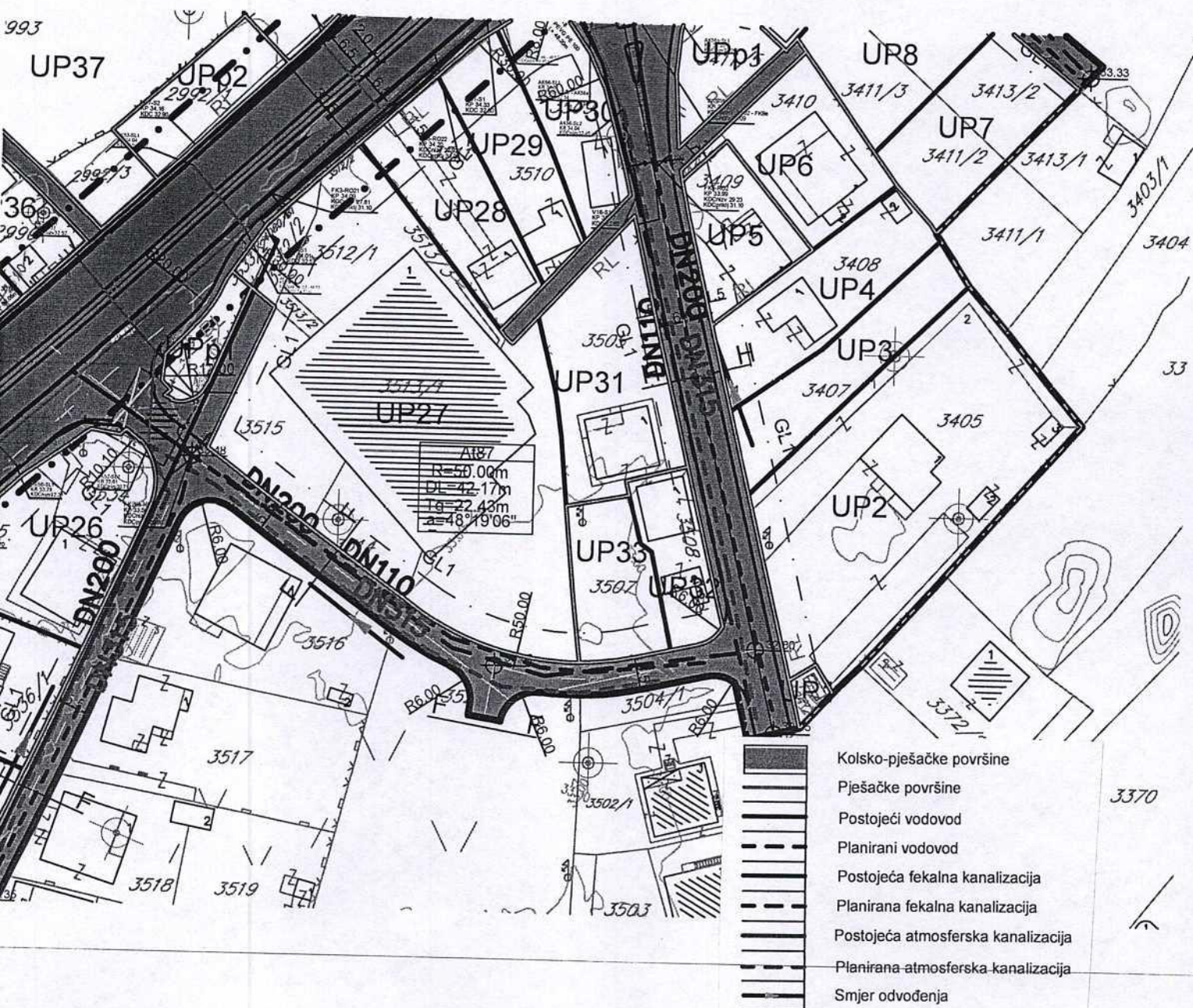
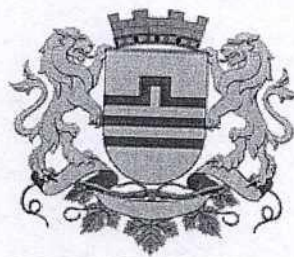


GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici

Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

10

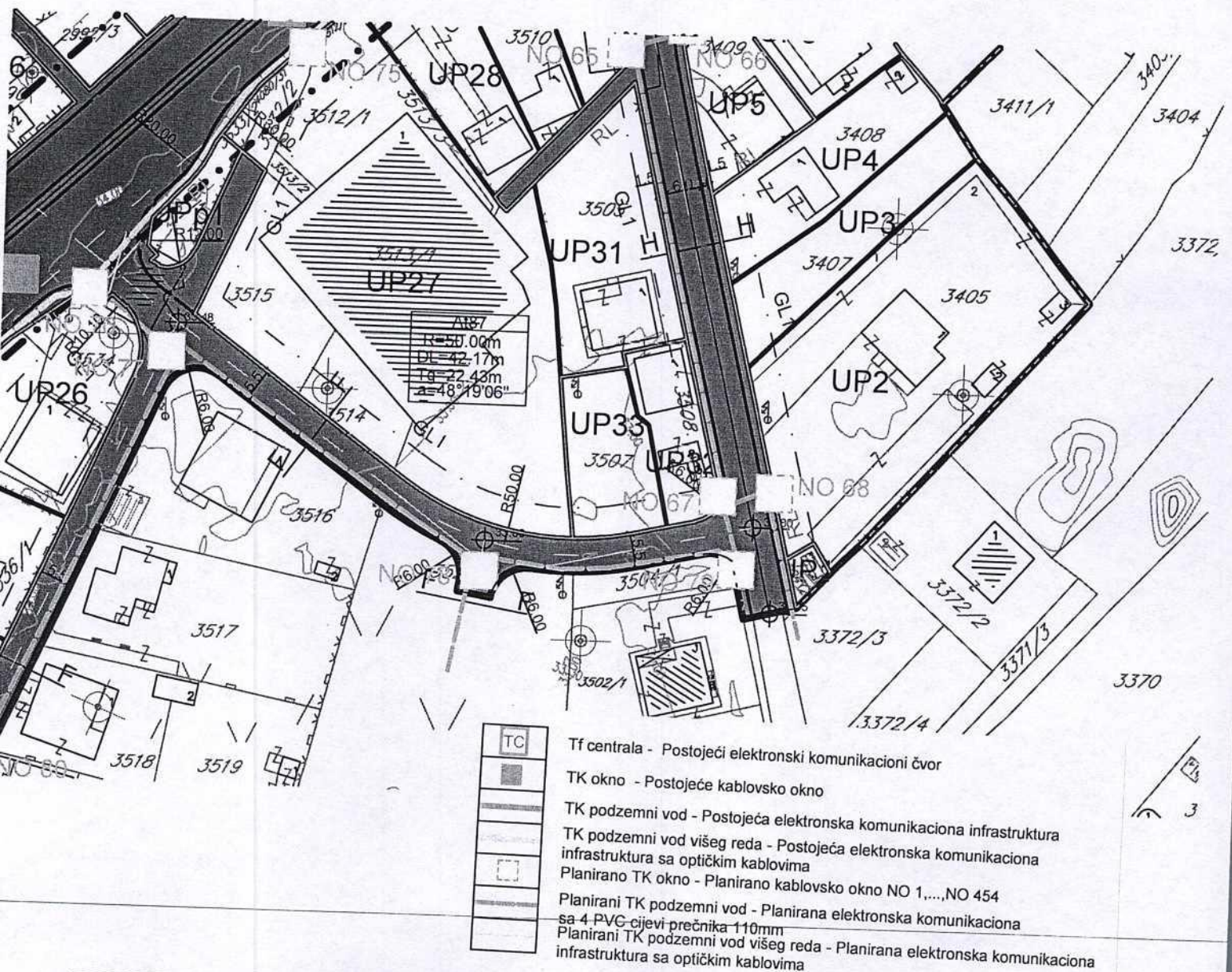
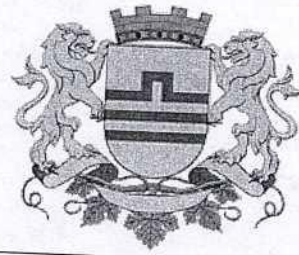


- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Planirana fekalna kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Smjer odvođenja

GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
 Podgorici
 Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

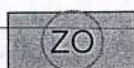
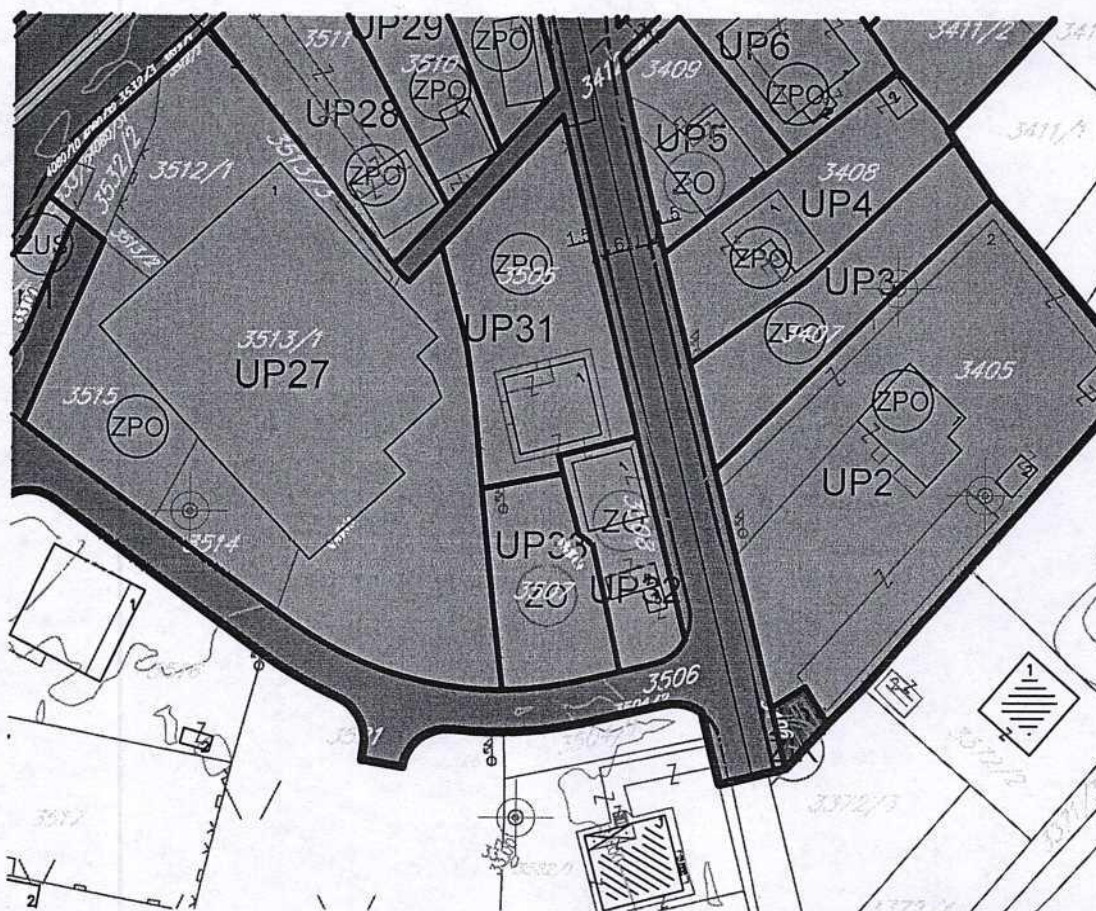
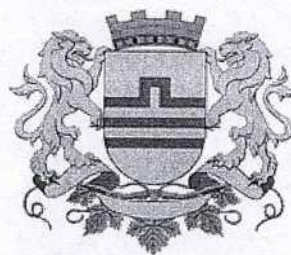
09



GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

11



zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
Za urbanističku parcelu 33,zona B,podzona B5

12



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-18972/2023

Datum: 25.04.2023.

KO: DONJA GORICA

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7025 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3507			30 252		DONJA GORICA	Njiva 3. klase KUPOVINA		383	4.40
								383	4.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	RADULOVIĆ SAVO VERA [REDACTED]	Susvojina	373/383
[REDACTED]	MEDENICA RAJKA ZORAN [REDACTED]	Susvojina	10/383

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3507				2	Njiva 3. klase	16/02/2018 9:51	Hipoteka HIP. UZZ 190/18 OD 08.02.2018G POVJ. LOVČEN BANKA KORISNIK DOO KOP INŽENJERING DUG 10.000.00E ROK 12 MJESECI + ZAB.OTUDJI OPTER. BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS. BEZ ODLAGANJA

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 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 3 eura.



Načelnik:

Slavica Bobičić, dipl.prav

SPISAK PODNIJETIH ZAHTLJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3507/0		101-2-954-1837/1-2017	17.02.2017 14:29	NOTAR RAĐOVIĆ SONJA	O UKNIZBI HIPOTEKE KO D GORICA LN 734 PARC 3505 PD 1 2

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-1495

Datum: 26.04.2023.



Katastarska opština: DONJA GORICA

Broj lista nepokretnosti: 7025

Broj plana: 32

Parcela: 3507

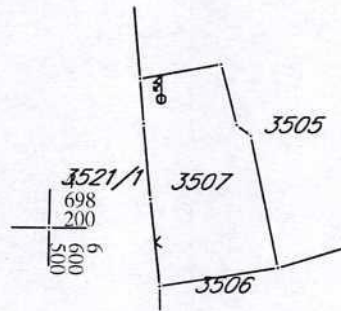
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
698
300
005
009
9

4
698
300
005
009
9



4
698
200
005
009
9

4
698
100
005
009
9

4
698
100
005
009
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: