CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA

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), Detaljnog urbanističkog plana DUP »Gornja Gorica 2 - zona B« , usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02- 030/18 - 703 od 12.09.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 25.10.2018.godine, i Podnijetog zahtjeva: REZIDENT d.o.o. Podgorica, zahtjevom broj 08-352/18-578.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za objekat na urbanističkoj parceli UP 70, Zona A, Blok 2,
Detaljnog urbanističkog plana »Gornja Gorica 2 - zona B«

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za objekat na urbanističkoj parceli UP 70, Zona A, Blok 2, Detaljnog urbanističkog plana »Gornja Gorica 2 - zona B«

PODNOSILAC ZAHTJEVA: REZIDENT d.o.o. Podgorica

POSTOJEĆE STANJE:
Na grafičkom prilogu analiza postojećeg stanja na urbanističkoj parceli UP 70, Zona A, Blok 2 evidentiran je postojeći objekat spratnosti prizemlje i potkrovlje.

PLANIRANO STANJE:
Urbanistička parcela broj **UP 70**, Zona A, Blok 2 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 1441,09m2.

Gradjevinske linije definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata Stanovanja srednje gustine - SS u Zoni A i Bloku 2 – UP70, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B", Podgorica – PREDLOG PLANA

1. Uslovi za formiranje urbanističke parcele

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Parking prostore projektovati od poligonalnih betonskih elemenata (behatona), a oivičenja od oborenih betonskih ivičnjaka 18/24cm sa visinkom razlikom ka kolovozu od 6cm. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Upravno parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem, u garaži 2.5x5,0m, a podužno parkiranje 2x6m.
Rampe za ulazak u parking garaže u suterenima projektovati sa širinom 6m za dvosmjerni saobraćaj i podužnim nagibom 12%. Niveletu rampe projektovati tako da sadrži propisana vertikalna zaobljenja na početku i kraju.
Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.
Garaža objekata može se organizovati u prizemlju ili suterenu objekta, u okviru gabarita zadatih građevinskom linijom i indeksom zauzetosti. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u prizemlju ili suterenu objekta, bruto površina garaže u prizemlju ili suterenu ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta.
Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža.
Podzemne garaže se mogu planiraju ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena, i propisima za dimenzionisanje podnih ploča uzimajući opterećenja humusa i zelenila . Ukoliko se na parceli planira izgradnja zelenih površina na krovu podzemnih garaža potrebno je projektovati statički jače sisteme koji bi izdražali ovakav tip opterećenja.
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.
DUP-om Gornja Gorica 2 - zona B snabdijevanje električnom energijom objekata na urbanističkoj parceli UP 70 traforeon 1 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "BR. 1" 2x630 kVA.

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 nadležnog preduzeća.

11.Sastavni dio ovih uslova su i grafički prilozi.

OBRADILI :

Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

Za **SEKRETAR,**

Oliver Marković,dipl.ing.građ.

Црна Гора - Главни град Подгорица • Секретаријат за планирање и уређење простора и заштиту животне средине • ПОДГОРИЦА

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 08.10.2018.

Katastarska opština: PODGORICA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 17
Parcele: 1433/1, 1433/2, 1433/3, 1433/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000395
101-956-53708/2018

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-53708/2018
Datum: 08.10.2018
KO: PODGORICA I

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, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 396 - 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 m²	Prihod
1433	1		11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		394	2.96
1433	1		11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Dvorište VIŠE OSNOVA		500	0.00
1433	1	1	11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA		179	0.00
1433	1	2	11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA		21	0.00
1433	2		11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		487	3.65
1433	3		11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		1	0.01
1433	4		11 5	13/02/2017	KRUŠEVAC	Livada 1. klase VIŠE OSNOVA		422	3.16
								2004	9.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003143619	REZIDENT DOO PODGORICA PODGORICA 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
1433	1	1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	958	P 179	/
1433	1	1	Stambeni prostor 30	1	P 140	Svojina 1/1 REZIDENT DOO PODGORICA 0000003143619 PODGORICA Podgorica
1433	1	2	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA	958	P 21	/
1433	1	2	Nestambeni prostor 1	1	P 10	Svojina 1/1 REZIDENT DOO PODGORICA 0000003143619 PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1433	1			1	Livada 1. klase	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1			1	Dvorište	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1			2	Dvorište	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1			2	Livada 1. klase	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1	1	1	1	Stambeni prostor	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	1	1	2	Stambeni prostor	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1	1		1	Porodična stambena zgrada	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	1		1	Porodična stambena zgrada	0:0	Prekoračenje dozvole
1433	1	1		2	Porodična stambena zgrada	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1	1		2	Porodična stambena zgrada	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	1		3	Porodična stambena zgrada	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1	2	1	1	Nestambeni prostor	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	2	1	2	Nestambeni prostor	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1433	1	2		1	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu
1433	1	2		1	Stambeni prostor	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ, 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	2		2	Pomoćna zgrada	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ, 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	1	2		2	Stambeni prostor	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	1	2		3	Pomoćna zgrada	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	2			1	Livada 1. klase	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ, 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	2			2	Livada 1. klase	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	3			1	Livada 1. klase	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ, 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	3			2	Livada 1. klase	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE
1433	4			1	Livada 1. klase	02/04/2018 13:10	Hipoteka HIP. UZZ, 379/18 OD 26.03.2018G POVJ. STAN PROM DOO DUŽ MIRANOVIĆ MILORAD DUG 39.000.00E ROK 26.03.2019G + ZAB.OTUDJ.I OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZABILJ.NEPOS.IZVRŠ.NOTAR.ZAPISA
1433	4			2	Livada 1. klase	03/10/2018 9:18	ZABILJ. DO ISPLATE KUPOP. CIJENE SA ZABILJ.DA JE ZA BRISANJE OVE ZABILJ. DOVOLJAN DOKAZ O ISPLATI CJELOKUPNE KUPOP. CIJENE

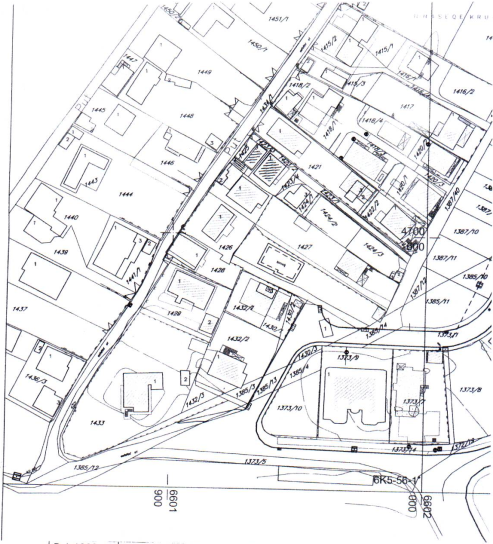
Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11,

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

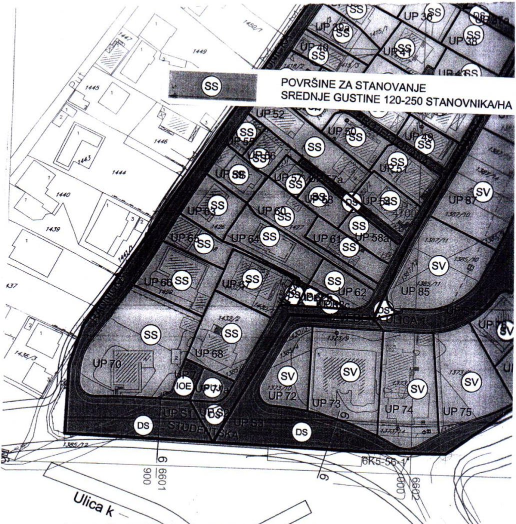
▨ objekti u osrednjem stanju

▨ objekti u dobrom stanju

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA-BONITET OBJEKATA I STANJE FIZIČKIH STRUKTURA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



SS POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE 120-250 STANOVNIKA/HA

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga NAMJENA POVRŠINA	Grafički prilog br.3

2. Uslovi u pogledu planirane namjene

Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.
Planskim dokumentom se predviđa višeporodično stanovanje. Površine za stanovanje su planirane ovim planskim dokumentom i to:
- srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha.

Na površinama za stanovanje mogu se planskim dokumentom predvidjeti objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:
- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca.

3. Tretman postojećih objekata

Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje i adaptacije moraju uskladiti sa uslovima datim u ovom planskom dokumentu.
Ukoliko je postojeći objekat premašio maksimalne kapacitete u pogledu maksimalnih bruto građevinskih površina, maksimalnih površina pod objektom, maksimalnih indeksa izgrađenosti I zauzetosti I maksimalne spratnosti, postojeći objekat se može zadržati, s tim da se mora uskladiti sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu.
Ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica regulacione linije I urbanističke parcele definisanih ovim planom, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba Investitora.

4. Uslovi u pogledu faznosti gradnje

Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, odobreno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekte.

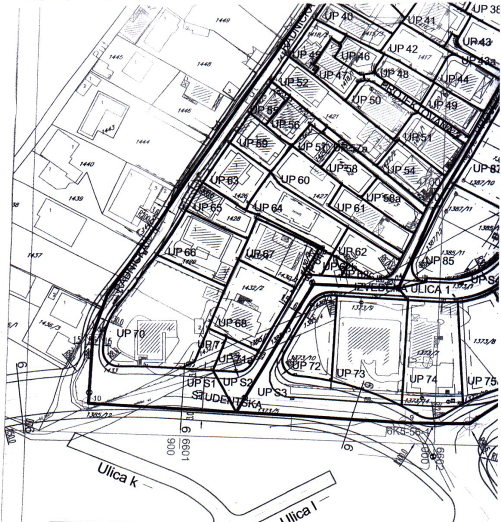
5. Planirani urbanistički parametri

arcela	P.parcela (m2)	Max Spratnost	Max P pod objektom (m2)	Max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj smeš jedinica	Broj ležaja	Broj stamb jedinica	Namjena
BLOK 2												
JP70	1441,09	S+P+3	576,44	1729,31	576,44	1152,87	0,4	1,2	0	0	24	SS

Napomena: U tabelama su prikazani maksimalno mogući kapaciteti na urbanističkim parcelama.Maksimalne bruto površine koje će se ostvariti na parceli su u funkciji zadate građevinske linije, odnosa prema susjednim parcelama i potrebnog broja parking mesta koji se mora obezbjediti na parceli odnosno u objektu, koji je definisan u poglavlju Saobraćaj 5.1.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

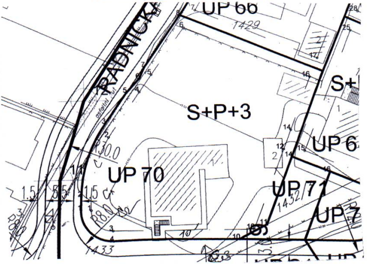
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

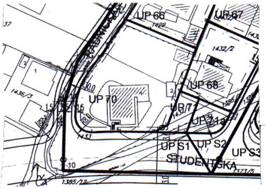
GEODEZIJA

R1:500 i R 1 :1000

DUP Gornja gorica -2 , zona B

Urb.parc. br. 70





KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 70 PovršinaP- 1441.09m2

10'	Y=6601886.02	X=4700526.73
10	Y=6601899.34	X=4700526.50
11	Y=6601904.77	X=4700529.26
14	Y=6601909.80	X=4700542.42
15	Y=6601910.79	X=4700545.02
15'	Y=6601916.15	X=4700559.04
16	Y=6601897.95	X=4700566.61
8	Y=6601888.21	X=4700570.60
7	Y=6601881.09	X=4700560.56
6	Y=6601880.07	X=4700558.30
5	Y=6601877.53	X=4700555.57
3	Y=6601873.24	X=4700549.55
C	Y=6601894.23	X=4700534.59
		radius 25.78 m
2	Y=6601868.47	X=4700535.32
1	Y=6601868.39	X=4700532.47
C1	Y=6601874.39	X=4700532.47
		radius 6.00 m
4	Y=6601874.63	X=4700526.47
C2	Y=6601887.38	X=4700213.19
	radius 313.54 m	
Gradjevinska linija G.L.		
5	Y=6601882.42	X=4700558.99
6	Y=6601888.92	X=4700568.14
16	Y=6601913.59	X=4700557.94
14	Y=6601909.66	X=4700547.66
12	Y=6601908.23	X=4700543.92
10	Y=6601902.29	X=4700528.37
3	Y=6601874.59	X=4700528.47
C3	Y=6601874.39	X=4700532.47
		radius 4.00 m
1	Y=6601870.39	X=4700532.52
C4	Y=6601895.96	X=4700533.87
		radius X25.61m
2	Y=6601873.88	X=4700546.85
4	Y=6601880.04	X=4700555.65
Osovina planiranih saobracajnica		
O.1	Y=6601897.09	Y=4700516.57
C5	Y=6601887.30	Y=4700216.73
		radius 300.00m
O.2	Y=6601745.35	Y=4700481.02
10	Y=6601863.64	X=4700515.81
11	Y=6601864.31	X=4700538.54
12	Y=6601871.81	X=4700553.90
12'	Y=6601885.60	X=4700574.32

22.10.18

<u>Napomena</u> : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :

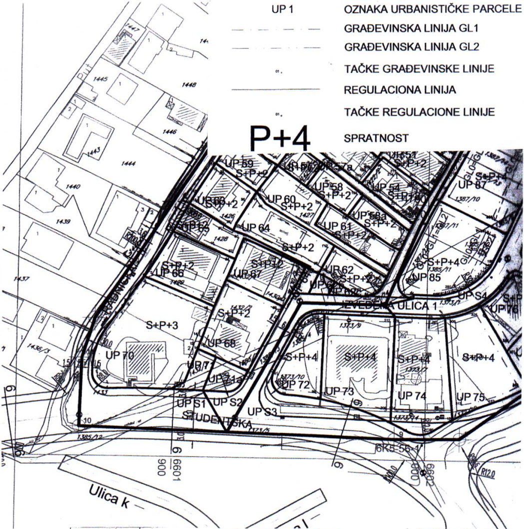
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , i snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

За SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

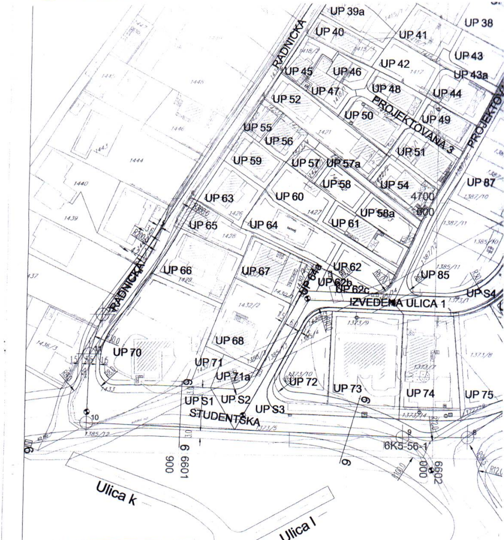


UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
— — — —	GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
———	GRAĐEVINSKA LINIJA GL2
01 .	TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
———	REGULACIONA LINIJA
01 .	TAČKE REGULACIONE LINIJE
P+4	SPRATNOST

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga REGULACIJA I NIVELACIJA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

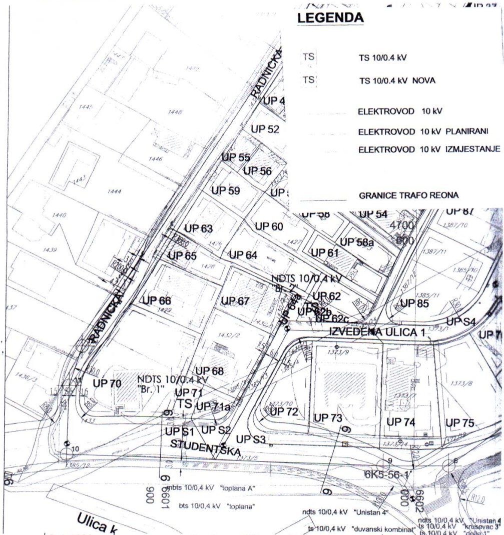
DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga EKLEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.9

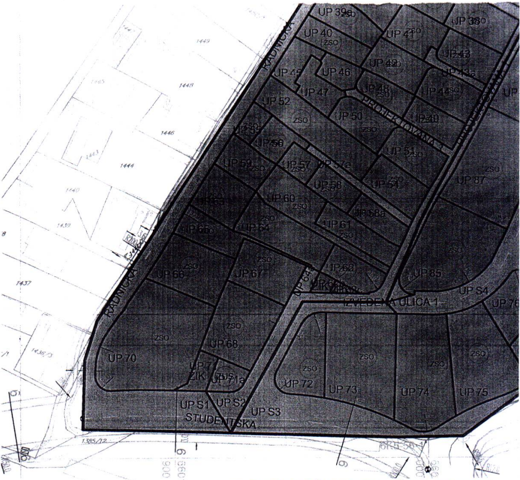
CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/18 – 578
Podgorica, 25.10.2018. godine

DUP"Gornja Gorica 2 - zona B"
Zona A, Blok 2
Urbanistička parcela **UP 70**



ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

▨ zso — Zelenilo stambenih objekata i blokova

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PEJZAŽNA ARHITEKTURA	Grafički prilog br.11

U prizemnim etažama svih objekata su predviđeni poslovni sadržaji u Tabeli, ali taj uslov nije obavezujući i u prizemljima se mogu graditi I stambene jedinice i garaze.

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 Crne Gore, br.24/10 I 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine I zapremine objekata (Službeni list Crne Gore, br.47/13) I Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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 obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.
Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.
Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.
Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobracajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele.
Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.
Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.
Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m , ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj.
Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije.
Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne

parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično /minimalno 1.5m mora biti rastojanje objekta od spoljne ivice podzemne infrastrukturne instalacije/.

Visinska regulacija
Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.
Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:
- za stanovanja srednje gustine - (S+P+3).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.
Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteren, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m , čiji je horizontalni gabarit definisan gradjevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Nadzemna etzaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.
Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani gradjevinskom linijom GL1.
Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.
Kod suterena na ravnomterenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.
Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Sprat je etaža iznad prizemlja.
Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.
Maksimalna visina objekta odredjuje se vertIkalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za:
- za objekte stanovanja srednje gustine - do 14.5 m (S+P+3 – 14.5 m).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

- za stambene etaže do 3.5 m

- za poslovne etaže do 4.5 m.

6. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 I 44/15.
U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.
Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

7. Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.
Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Podzemne garaže se mogu planiraju ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena, i propisima za dimenzionisanje podnih ploča uzimajući opterećenja humusa i zelenila . Ukoliko se na parceli planira izgradnja zelenih površina na krovu podzemnih garaža potrebno je projektovati statički jače sisteme koji bi izdražali ovakav tip opterećenja.
Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BGP objekata.
Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla.
Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.
Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i uređenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.
Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama.Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:
Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata i gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitekstonskog oblikovanja:

- **Organizacija sadržaja** treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu.

- **Oblikovno**, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane", nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcenat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi.

- Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja **arhitekturu današnjice.** Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

- Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

- U oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju **balkoni ili terase.** Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično);

- Preporučuje se i „ozelenjavanje" fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;

- Ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji, dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj" sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati" forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

- Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- - Fasadni malter;
- - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- \- Kamene ili keramičke obloge;

- \- Paneli, „sendvič" paneli;

- \- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

- **Vertikalno ozelenjivanje** fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

- Dozvoljeno je koristiti i **metalne ili drvene grilje**, radi zasjenčenja otvora.

- Dozvoljeno je projektovati **kos ili ravan krov.** Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu.

- Strogo je **zabranjeno** koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

- \- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;

- \- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;

- \- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti.

ZELENILO:

- Stepen ozelenjenosti je minimum 20 % u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- Predvidjeti formiranje krovnih vrtova na dijelu podzemnih garaža. Prilagoditi sadnju biljaka koje mogu uspjevati u ograničenim uslovima žardinjere i dubine supstrata.
- Supstrat u žardinjerama treba da bude odgovarajući svojom težinom i mineralnim sastavom za sadnju biljaka na podzemnim garažama.
- Za sadnju drveća predvidjeti dubinu supstrata min 1,00m za drveće. Sadna jama treba da bude 1,0x1,0x1,0 m.
- 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.

- U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl.
- 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 zbunaste 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.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- **Uređenje ovih površina u smislu pejzažnog uređenja uključuje obaveznost izrade izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojeceg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli.**

UREĐENJE TERENA:
U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata.
Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.
Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom.Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1,8m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda. Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata.

ETAPNOST REALIZACIJE:
Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, odobreno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekte.

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 obezbjediti 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 utvrdjeno je da Podgorica ima:
- srednju godišnju temperatutu od 15,5%oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%oC), a najtopliji jul sa 26,7%oC),
- 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 hidrometeoroločkog 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.
Parkiranje (garažiranje) putničkih automobila se rešava u okviru sopstvene parcele. Izuzetno, parkiranje na UP83 i UP84 je riješeno preko posebnih parking prostora kao i u suterenima kolektivnih stambenih objekata.
Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:
- stanovanje (na 1000 m2) ------- 12 pm;
- poslovanje (na 1000 m2) ------- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m2) --------- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m2) ----------- 10 pm.