# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKAT
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 170,
u DUP-u "Gornja Gorica 2 - zona A"

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : TOMIĆ IGOR

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, decembar 2018. godine

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
## ZA OBJEKAT
## NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 170,
## u DUP-u "Gornja Gorica 2 - zona A"

**PRAVNI OSNOV:**

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 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), DUP "Gornja Gorica 2 - dio zone A, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/18-826 od 27.09.2018. god, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Zahtjev za izgradnju objekta na kat.parceli br 357/2 KO Donja Gorica

**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**

Tomić Igor, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/18-737 od 20.11.2018.god.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :**

**Postojeće stanje :**

List nepokretnosti broj 2790 - PREPIS KO Donja Gorica od 10.12.2018.g, za kat.parcelu broj 357/2, kao i Kopija plana biće sastavni dio Dokumentacije

**Urbanistička parcela i građevinska linija** :

Urbanistička parcela **170,** definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 764,53 m².

Građevinska linija za planirane objekte je definisana koordinatama tačaka kao i osovina planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija".

**Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:**

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

**Seizmički propisi:**

| | |
|---|---|
| - Koeficijent seizmičnosti | Ks = 0,045-0,079 |
| - Koeficijent dinamičnosti | Kd = 0,47 - 1,0 |
| - Ubrzanje tla | Qmax 0,178-0288 |
| - Seizmički intenzitet | (MCS) = 9‰ |

## OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine ).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

**DOSATAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

**Obradili :**
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
В.Додеровић
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.sao.
Grafička obrada priloga »Geodezija«
Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo
**Obrada grafičkih priloga :**
Vlatko Mijatović , teh.
Влатко Мијатовић

**Sektor za uređenje prostora,**
Radmila Maljević

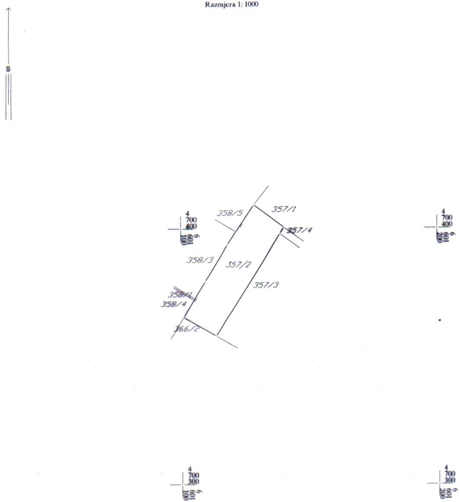
**PRILOZI:**
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

**CRNA GORA**
**UPRAVA ZA NEKRETNINE**
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-12468/18
Datum: 19.12.2018.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2790
Broj plana: 11,43
Parcela: 357/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



**IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA**
**Obradio:**

176000000084
101-956-66977/2018

**PODRUČNA JEDINICA**
**PODGORICA**

Broj: 101-956-66977/2018
Datum: 10.12.2018
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 zahtjevuSEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/18-737 956-101-12468/18, , izdaje se

# LIST NEPOKRETNOSTI 2790 - 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 357 | 2 |  | 11<br>79 |  | GORNJA GORICA | Livada 2. klase<br>ODRŽAJ,POKLON |  | 765 | 5.05 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 765 | 5.05 |

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|---|---|---|---|
| 2511980217991 | BULATOVIĆ ZORAN LJUBICA<br>UL.PETRA PRLJE BR.22 Podgorica | Svojina | 1/1 |

### Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 357 | 2 |  |  | 1 | Livada 2. klase | 07/07/2017<br>8:42 | Zabrana otuđenja i opterećenja<br>BEZ SAGL. KUPCA TOMIĆ IGORA UG. O KUPOPR.<br>UZZ 341/17 OD 08.06.2017 |

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 ).

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

Datum i vrijeme štampe 10.12.2018. 10:06:25

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

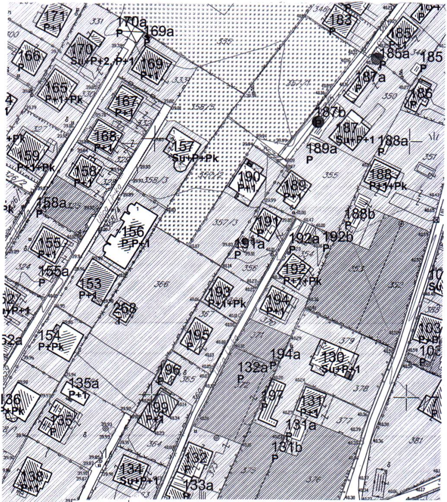
Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

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

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**



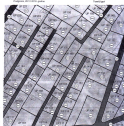
▦ neuređene poljoprivredne površine (51995,12m²)

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA<br>namjena površina | Grafički prilog<br>br.2 |

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**



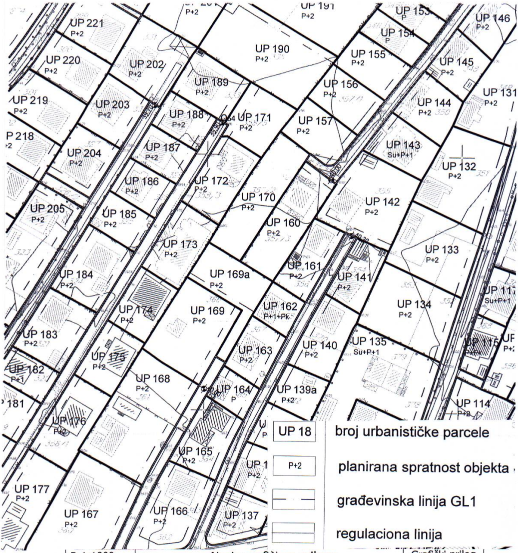
▨ SMG površine za stanovanje male gustine

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>DETALJNA NAMJENA POVRŠINA | Grafički prilog<br>br.3 |

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**



| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PARCELACIJA,NIVELACIJA I REGULACIJA | Grafički prilog<br>br.4 |
|---|---|---|

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

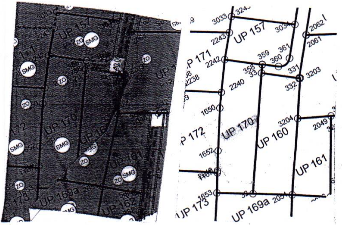
Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

# GEODEZIJA R 1 :1000

DUP Gornja gorica 2 , Zona A Urb.parc. br. 170

KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br. 170
Površina P- 764.53 m2

| | | |
|---|---|---|
| 2219 | Y=6601105.23 | X=4700372.83 |
| 1167 | Y=6601104.88 | X=4700372.22 |
| 1653 | Y=6601100.95 | X=4700365.48 |
| 32 | Y=6601113.33 | X=4700358.24 |
| 33 | Y=6601138.64 | X=4700397.82 |
| 358 | Y=6601140.37 | X=4700400.52 |
| 2242 | Y=6601128.48 | X=4700409.37 |
| 2240 | Y=6601121.27 | X=4700398.84 |
| 1650 | Y=6601117.81 | X=4700393.78 |
| 1652 | Y=6601109.15 | X=4700379.56 |



Gradjevinska linija G.L.
DUP-om nije graf. definisana
( primijeniti tekstualni dio )

Osovina planirane saobracajnice
Kolsko pješacki prilaz

| | | |
|---|---|---|
| O.1 | Y=6601139.58 | Y=4700399.24 |
| O.2 | Y=6601149.87 | Y=4700391.84 |

27.12.18

Napomena : 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-pješačni prilaz

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

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

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

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

|  |  |  |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA | Grafički prilog<br>br.6 |

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

| | |
|---|---|
| II | Oznaka trafo reona |
| TS | Postojeća transformatorska stanica |
| TS | Planirana transformatorska stanica |
| ━━━ | Postojeći elektrovod 35 kV |
| ─── | Postojeći elektrovod 10 kV |
| - - - - | Planirani elektrovod 10 kV |
| - - - - | Planirani elektrovod 0.4 kV |
| ▪ | NKRO ormari |
| ▨ | zaštitni koridor dalekovoda |

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA | Grafički prilog<br>br.7 |

## SEPARAT SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

### Parcelacija i regulacija

**Kao osnov za izradu DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (23.11.2016.).**

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.
Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

**Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

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

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

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

*Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.*

**Kroz posebne grafičke priloge u fazi Predloga plana, date su koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija kao i koordinate regulacionih linija.**

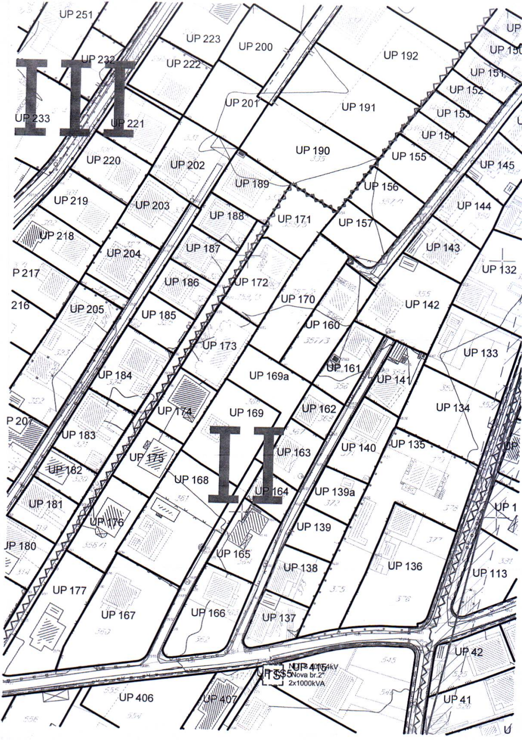
*Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.*

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

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

*Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarke parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom.*

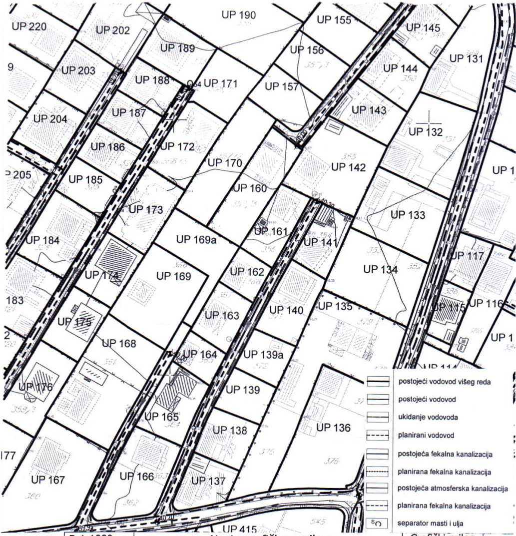
Spratnost objekata data je na grafičkim prilozima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.
U skladu sa članom 102 ***"Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima"** „ definisano je:*


III
II
UP 251
UP 223
UP 200
UP 192
UP 232
UP 222
UP 150
UP 151
UP 152
UP 233
UP 221
UP 201
UP 191
UP 153
UP 154
UP 220
UP 202
UP 190
UP 155
UP 145
UP 189
UP 156
UP 219
UP 203
UP 188
UP 171
UP 157
UP 144
UP 218
UP 204
UP 187
UP 143
P 217
UP 186
UP 172
UP 132
216
UP 205
UP 185
UP 170
UP 142
UP 160
UP 173
UP 133
UP 184
UP 169a
UP 161
UP 141
UP 174
UP 169
UP 162
UP 134
P 207
UP 183
UP 163
UP 140
UP 135
UP 175
UP 182
UP 168
UP 164
UP 139a
UP 181
UP 176
UP 139
UP 180
UP 165
UP 138
UP 136
UP 113
UP 177
UP 167
UP 166
UP 137
UP 415
TS5
10/0,4kV
"Nova br.2"
2x1000kVA
UP 42
UP 406
UP 407
UP 41

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**



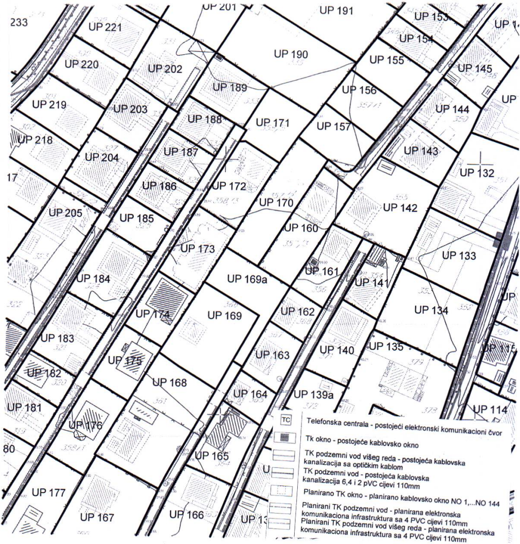
- postojeći vodovod višeg reda
- postojeći vodovod
- ukidanje vodovoda
- planirani vodovod
- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- S separator masti i ulja

| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA | Grafički prilog<br>br.8 |
|---|---|---|

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**



| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA TK INFRASTRUKTURA | Grafički prilog<br>br.9 |

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 737
Podgorica, 28.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 2 - zona A"
Urbanistička parcela **170**

Podnosilac zahtjeva,
**Tomić Igor**

|  |  |  |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PEJZAŽNA ARHITEKTURA | Grafički prilog<br>br.10 |

*Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.*

*Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL 1.*

*Tavan je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.*

***Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" „( „Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.***

*Urbanističke parcele sa oznakom UPZ1, UPZ2... su parcele na kojima nije dozvoljena izgradnja. Preciznije smjernice su date u poglavlju* "Pejzažna arhitektura".

## SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

### Površine za stanovanje malih gustina

### Planirani objekti

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sledećim uslovima:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim prilozima i tabelarno.
- Daje mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže. Ukoliko podrumske i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionicanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111 .
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, definisana je u grafičkom prilogu „Parcelacija, regulacija i nivelacija „
- Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2 m**.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1,00m** od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska ili podrumska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 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. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, površine do 30 $m^2$, u skladu sa **Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice (tip1, tip2 i tip3).**
- U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m2) i zanatske radnje (do 150m2) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250$m^2$).
- min. 30% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,0.**
- **Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500 $m^2$, sa najviše četiri stambene jedinice.**

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

**Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)** - Stanovanje male gustine predstavlja pretežnu namjenu u zahvatu plana. 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:
- kod novih objekata min. 30% površina parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predbašta i zadnja bašta)
- predbašte organzovati sa izrazito dekorativnom i zaštitnom funkcijom, dok zadnje bašte treba da služe za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta)
- drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i gradjevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- 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 vrtno arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl.,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata,
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica višeporodičnog stanovanja moguće je 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 formiranja *Blokovsko zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljai prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

## PROSTORNI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

| | | | | POSTOJEĆI PARAMETRI | | | | | | | | | | | PLANIRANI PARAMETRI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Broj UP | Površina UP ($m^2$) | Broj objekta | Namjena objekta | Spratnost | Broj etaža | Površina prizemlja glavnog objekta ($m^2$) | Površina prizemlja pomoćnog objekta ($m^2$) | BGP GLAVNOGOBJEKTA ($m^2$) | BGP POMOĆNOG ($m^2$) | Površina prizemlja ukupno ($m^2$) | broj stambenih jedinica | BGP UKUPNA ($m^2$) | IZ | II | Površina pod objektom ($m^2$) | INDEKS ZAUZETOSTI | Ukupna BGP ($m^2$) | INDEKS IZGRAĐENOSTI | broj stambenih jedinica | Max. spratnost | Namjena površina |
| UP170 | 765 | | | | | | | | | | | | | | 306 | 0,40 | 500 | 0,65 | 2 | P+2 | SMG |

**Napomena** Broj stambenih jedinica dat tabelarno nije obavezujući jer je za svaku urbanističku parcelu izračunata površina za poslovanje i stanovanje, u skladu sa datom namjenom, kako bi se dobili planirani kapciteti neophodni za infrastrukturu. U namjeni SMG predviđeni su objekti porodičnog stanovanja sa najviše 4 stambene jedinice.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom **„Službeni list Crne Gore", br.48/13 i 44/15.**

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).
Predvidjeti angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.

## Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

**Opšti uslovi za pejzažno uređenje**

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni), urbanistička parcela, treba da ima i pejzažno uređenje;
- U toku izrade projektne dokumenacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i valorizaciju (vrijednovanje zdravstvenog stanja i dekorativnosti, sa predlogom mjera njege) postojećeg biljnog fonda. Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena;
- Prirodno zelenilo sačuvano u vidu masiva i pojedinačna reprezentativna stabala treba da čine okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja i treba ih maksimalno zaštititi prilikom građevinskih radova. Zaštita se vrši kroz postavljanje zaštitnih ograda u toku pripremnih radova.
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila planirati njihovo presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje);
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP treba prilagoditi postojećem zelenilu,
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje;
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i odomaćene alohtone vrsta otporne na ekološke uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima;
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste;
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
  - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m,
  - min. obim stabla na visini od 1m, od 12-14 cm.
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu zelenih površina, sisteme za navodnjavanje i održavanje svih zelenih površina i protivpožarnu zaštitu.

**Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)** - Stanovanje male gustine predstavlja pretežnu namjenu u zahvatu plana. 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:
- kod novih objekata min. 30% površina parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predbašta i zadnja bašta)
- predbašte organzovati sa izrazito dekorativnom i zaštitnom funkcijom, dok zadnje bašte treba da služe za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta)
- drvorednom sadnjom unutar UP (između regulacione i gradjevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- 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 vrtno arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl.,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata,
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica višeporodičnog stanovanja moguće je 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 formiranja *Blokovsko zelenilo*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavljai prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

**Mjere zaštite životne sredine**

U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovoditi čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja.

Zaštita životne sredine pre svega podrazumeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primenjivati propozicije sledećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG", broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG", br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama(„Službeni list CG", br 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG", br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG", br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG", br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG", br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG«, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitete otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01).

**Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije**

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim
uslovima ovog podneblja.

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

**Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone**

**opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.**

**Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:
-PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988 )
-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUSU.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991 )
-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87/91)

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

**Infrastruktura:**

**Saobraćaj:**

Kolski prilaz predmetnoj urb. parceli obezbjediti priključkom na javnu saobraćajnicu sekundarne mreže kako je i prikazano na grafičkim prilozima ovih UTU -a. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.
Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena.
Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkranje.
Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:
-Stanovanje (na 1000 m$^2$) ........................ 15 parking mjesta;
-Poslovanje (na 1000 m$^2$) ........................ 30 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od **80%** površine urbanističke parcele,
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.
Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projeka obuhvatiti ispunjenostu uslova u dijelu saobraćaja.

**Elektroenergetika :**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:
- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),

- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

DUP-om Gornja Gorica 2 zona A snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 170, traforeon 2 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "Nova br. 2" 2x1000 kVA.

**Telekomunikaciona mreža:**

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama ( Službeni list 50/08 ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

**Hidrotehničke instalacije :**

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

**Meteorološki podaci :**

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 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 hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.