URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/19-69/1
Podgorica, 18.02.2019.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
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 ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Pobrežje - zona A, B I C", usvojen Skupština Glavnog grada - Podgorice, broj 02-030/18-1496 od 27.12.2018. godine
- podnijetog zahtjeva: "AVANGARD LOGISTIC" doo Podgorica, broj 08-352/19-69/1 od 25.01.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKTE NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR. 28 I 29 U ZAHVATU DUP-a "POBREŽJE - ZONA A, B I C" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-69/1
Podgorica, 18.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcele br. 28 i 29

Podnosilac zahtjeva
"AVANGARD LOGISTIC" doo Podgorica

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR. 28 I 29
U ZAHVATU DUP-a "POBREŽJE - ZONA A, B I C" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, 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), Detaljni urbanističkog plan "Pobrežje - zona A, B I C", usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02-030/18-1496 od 27.12.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcele broj 4047/1, 4047/2, 4047/3, 4047/4, 4047/5, 4047/6, 4047/7, 4047/8, 4047/9, 4047/10, 4047/11, 4047/12, 4047/13, 4047/14, 4047/15 i 4047/16 KO Podgorica III

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

"AVANGARD LOGISTIC" doo Podgorica , aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-69/1 od 25.01.2019.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 706-Prepis KO Podgorica III od 23.01.2019.g biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. 28,** površine 4104,47m², definisana je koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Urbanistička parcela broj **UP br. 29,** površine 3943,51m², definisana je koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Predmetnim grafičkim prilogom, koji čini sastavni dio ovih UTU, definisane su građevinske linije i osovina planirane saobraćajnice.

Na odabir nekog od tipova stambenih blokova (zatvorenih ili poluotvorenih) kao i na oblikovanje stambenih objekata i otvorenog prostora u bloku, utiče veliki broj kriterijuma, od koji su od posebnog značaja:

- pravilna orijentacija zgrada;
- dovoljno međusobno rastojanje između zgrada (povoljna insolacija), koje se kreće od 33-90m;
- dovoljan broj parking mjesta (zadovoljena potreba: 1/3 od ukupnog broja potrebnih parking mjesta je nadzemna);
- diferencijacija motornog i pješačkog saobraćaja;
- mogućnost motornog pristupa do ulaza u zgradu (kola hitne pomoći, protivpožarna kola, kretanje starijih i hendikepiranih lica i dr.);
- ekološki komfor;
- bezbjednost;
- prateći sadržaji (snadbijevanje – svakodnevno i povremeno, rekreativni i sportski sadržaji, dječiji vrtić i jaslice, usluge, zelenilo

Shodno činjenici da su u okviru zahvata planirani lamelarni-linijsk, zatvorenii i poluotvoreni blokovski sistemi u kombinaciji sa samostojećom soliternom gradnjom, potrebno je prilikom pozicioniranja objekta na parceli voditi računa o karakteristikama slobodnog zelenog prostora (vrta) koji se u jednom dijelu formira po obodu urbanističke parcele, dok se u svom većem dijelu formira u atrijumskom dijelu datog bloka. Voditi takođe računa o bioklimatskim uticajima vrtova kako na objekat tako i na stambeni kompleks kao cjelinu.

Osnovna stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

☐ ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
☐ poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti
☐ prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
☐ racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno

☐ odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
☐ poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
☐ korišćenje svedenih jednostavnih formi
☐ korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
☐ korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojom zastupljenošću i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza.

U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriše se primjena građevinskog kamena i obloga od drveta za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elemetima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena, prefabrikovanih betonskih elemenata i štampanog betona raznolikih printova očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga i njemu susjednih okolnih skverova.

Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terenaoko objekta.

Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom, pri čemu se takođe objekti mogu spajati po bočnim stranama (ukoliko je isto prikazano u grafici zadatom građevinskom linijom) uz saglasnost vlasnika urbanističkih parcela.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;
☐ stanovanje (na 1000 m_2) ------------- 15 pm
☐ poslovanje (na 1000 m_2) ------------- 30 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m_2 imaju maksimalne podužne padove:
☐ za pokrivene prave rampe: 18%
☐ za otvorene prave rampe: 15%
☐ za pokrivene kruzne rampe: 15%
☐ za otkrivene kruzne rampe: 12%
☐ za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:
☐ za otvorene prave rampe: 12%
☐ za kružne rampe: 12%
☐ za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta i koja ne može biti bliže od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele., ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).
Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90_o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m
Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi

Zelenilo stambenih objekata i blokova predstavlja bitnu komponentu zelenog sistema grada. Osim estetske funkcije, zelenilo objekata i blokova ima izraženu i sanitarno-ekološku funkciju. Predstavljaju „stepping stones" (zelene tačke) zelenog sistema grada. U zavisnosti od intenziteta korišćenja širina staze se kreće od 1,5 do 3 m. Minimalan procenat zelenila na parceli iznosi 40%.
Zelene i slobodne površine u okviru stambenih blokova pripadaju kategoriji površina za pejzažno uređenje naselja javne namjene. Sportsko rekreativne površine u sklopu stambenih blokova su dio slobodnih površina i imaju javnu namjenu.
U zavisnosti od tipa i dimenzija stambenog bloka formiraju se slobodne i zelene površine različitog tipa, naročito u okviru otvorenog-poluotvorenog bloka:

- zajedničke bašte sa prostorima za dječiju igru;
- parkovi i druge zelene površine;
- prostori za rekreaciju.

Dječja igrališta su obavezan sadržaj namjene stanovanja i treba ih predvidjeti u okviru stambenih blokova.
U okvirima stambenih blokova planirati Lokalne parkove (tj. zeleni otvoreni prostori susjedstva, može da bude i ozelenjena unutrašnjost bloka čija se površina kreće od 100 do 8000 m^2) kako bi se tim putem nadomjestio nedostatak PUJ-a (pejzažnog uređenja javne namjene).
Zelene površine poluotvorenih i otvorenih blokova međusobno povezivati, kao i sa zelenim pješačkim alejama, bulevarima, trgovima administrativno-poslovnih objekata i drugim zelenim površinama u jedinstven gradski sistem zelenila.

Uz park stambene zajednice cjelishodno je locirati i terene za sport i rekreaciju čije površine mogu biti jednim djelom pod zelenilom.

Uslovi za pejzažno oblikovanje stambenih blokova i objekata

☐ projekovati staze u odnosu na intezitet kretanja pješaka, od 1,5m do 3 m,
☐ minimalan procenat ozelenjenosti urb.parcele iznosi 40%
☐ korisititi sadni materijal autohtonog porijekla kao i dekorativne alohtone biljke,
☐ voditi računa o osunčanosti i položaju drveća u odnosu na objekte,
☐ spoljašnjim dijelom bloka, oko objekata koji su okrenuti na saobraćajnicama, voditi računa da se sade biljke koje podnose štetne gasove i prašinu a koje su ujedno i dekorativne,
☐ u unutrašnjem dijelu bloka zelenilom stvoriti prostore za pasivan odmor,
☐ formirati zelenilo u svrhu fizičke i vizuelne barijere ka dječjim igralištima.

Krovno zelenilo

Površine podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.

Krovni vrtovi- Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ukoliko se glavnim projektom planira podzemno garažiranje u dijelu trga napominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.

Prednosti krovnih vrtova

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklime na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomske prednosti krovnih vrtova:

- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko- planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26´ sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm.

Prostor DUP-a „Pobrežje ABC" u okviru šireg centra grada, zauzima prostor ograničen:

☐ Ulicom 4. jula na istoku,
☐ Ulicom Bracana Bracanovića na sjeveru,
☐ Ulicama Radosava Burića i Kralja Nikole na zapadu i
☐ Ulicom 27. marta na jugu

Reljef

Teren koji DUP obuhvata je u neznatnom padu prema jugozapadu (oko 1%) ili potpuno ravan.

Geološke i inženjersko-geološe karakteristike terena

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.
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 300-500 kN/m$_2$ za I kategoriju, 120-170 kN/m$_2$ za II kategoriju i 50-100 kN/m$_2$ za III kategoriju >10.000 KN/m$_2$. Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.
Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema SeizmoloŠkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

Pedološka građa terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgradjuju : mezozoiski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoiski fluvioglacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).
Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

☐ I stabilni tereni,
☐ II uslovno stabilni tereni,
☐ III nestabilni tereni, i
☐ IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u I bonitetnu kategoriju.
Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Rijeke Morača i Ribnica koje predstavljaju glavne vodotoke od interesa za grad. Odlikuju se dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti riječnih korita, ali, istovremeno, nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih djelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagađenja vode.
Ka Morači kao primamom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija Glavnog grada Podgorica zahvata i gornje djelove Tare i Mojanske rijeke. U toku ljeta drastično opada proticaj kod svih rijeka, a u izrazito sušnim godinama većina tokova, pa čak i Morača, presušuje u donjem toku.
Rijeka Morača protiče nepsredno pored sjevernog dijela granice plana.
Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

☐ slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),
☐ srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i
☐ vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan.
Na osnovu analize geološko-hidroloških karakteristika utvrđen je nizak nivo podzemnih voda na prostoru Podgorice koji iznosi 16-20m ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu odvodnju i ne otežava uslove za izgradnju. Vodosnabdijevanje se može ocijeniti kao kvalitetno, jer su u pitanju vode dobrog kvaliteta, dok pojave zagađenja nisu zapažene.

Klimatske karakteristike

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

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplelcse visoke gradnje.

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

Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperatumim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

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

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

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

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm u decembru i minimumom od 42,0 mm u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjemost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine.

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

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

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

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

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjevemi vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m2) zabilježena je kod sjevemog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilozima.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o

tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ" , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90) .

Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.listCG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Zaštita od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti,Sl.list CG br. 48/13 i 44/15.)

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%).

Uklanjanje komunalnog otpada

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

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 nijesu štetni po životnu sredinu;
☐ energetsku efikasnost zgrada; i
☐ upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja 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 sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje.

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, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%.

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, orjentaciju i oblik objekta;
☐ primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
☐ iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
• koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Planski period od deset godina zahtijeva realizaciju istraživanja u prvom periodu, izgradnju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, regulaciju potoka kao i izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističko-tehničkih uslova. Na osnovu ovih Urbanističko-tehnickih uslova

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,JUS U.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)

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

Kolski prilaz predmetnoj urb. parceli obezbjediti priključkom na javnu saobraćajnicu sekundarne mreže vodeći računa o bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;
☐ stanovanje (na 1000 m2) ------------- 15 pm
☐ poslovanje (na 1000 m2) ------------- 30 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m2 imaju maksimalne podužne padove:
☐ za pokrivene prave rampe: 18%
☐ za otvorene prave rampe: 15%
☐ za pokrivene kruzne rampe: 15%
☐ za otkrivene kruzne rampe: 12%
☐ za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:
☐ za otvorene prave rampe: 12%
☐ za kružne rampe: 12%
☐ za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linije GL 0 je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta i koja ne može biti bliže od 1.00m u odnosu na granice urbanističke parcele a BRGP podzemnog dijela objekta može biti najviše 80% u odnosu na površinu urbanističke parcele., ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m.

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine u okviru urb.parcele. Revizijom projektne dokumentacije obuhvatiti i fazu 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 CEDIS-a.

DUP-om Pobrežje zona A, B i C napajanje električnom energijom objekata na UP 28, traforeon 8 planirano je iz trafostanice TS 10/0,4kV "N5" 2x1000kVA, a objekata na UP 29, traforeon 7 planirano je iz trafostanice MBTS 10/0,4kV "Servisimport" 400kVA (rekonstruiše se na 1x630kVA).

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 prema uslovima DOO "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.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji

POSTOJEĆE STANJE									IDENTIFIKACIJA			NUMERIČKI POKAZATELJI										PARKING			
R.Br	Broj katastarske parcele	Površina kat.parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina pod objektima	BRGP	Spratnost	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj urbanističke parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina urb. Parcele	Maksimalna površina pod planiranim objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Ukupno	Indeks zauzetosti	Index izgrađenosti	Broj stanovnika	Broj radnih mjesta	Status objekta i moguće intervencije	Max površina podzemne garaže	potreban broj PM stanovanje	potreban broj PM poslovanje	ukupno potrebno PM
36	4047/2, 4047/1, 047/14, 4047/11, 047/10, 4047/15	4131	IP	176	176	1	0.04	0.04	UP 27	SV	3703.94	1482	Po+P+7	5926	1482	7408	0.40	2.00	222	30	N	2963	89	44	133
37	4047/4, 4047/3, 4047/9	4586	IP	881	881	1	0.19	0.19	UP 28	CD	4104.47	1642	Po+P+7	0	10261	10261	0.40	2.50	0	205	N	3284	0	205	205
38	4047/7	3629	IP	1401	1401	1	0.39	0.39	UP 29	CD	3943.51	2366	Po+P+3	0	9859	9859	0.60	2.50	0	197	N	3155	0	197	197
39	047/5, 4047/13, 047/12, 4047/6	5052	IP	1395	1395	1	0.28	0.28	UP30	SV	4386.84	1755	Po+P+7	7019	1755	8774	0.40	2.00	263	35	N	3509	105	53	158

Energetska efikasnost

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 ili rušenja 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 sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje.
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, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.
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. Uvođenjem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje težilo bi se postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta. Veza između arhitekture i energije može se analizirati kroz sljedeće:
☐ Analizirati lokaciju, orijentaciju i dispoziciju objekta;
☐ Voditi računa o obliku i boji objekta, nagibu krovnih površina
☐ Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
☐ Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;

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.g) 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

Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata,
Radmila Maljević

Црна Гора-Главни град Подгорица
Секретаријат за планирање простора и одрживи развој
ПОДГОРИЦА

Obradili :
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.sao.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.
Братко Мијатовић

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

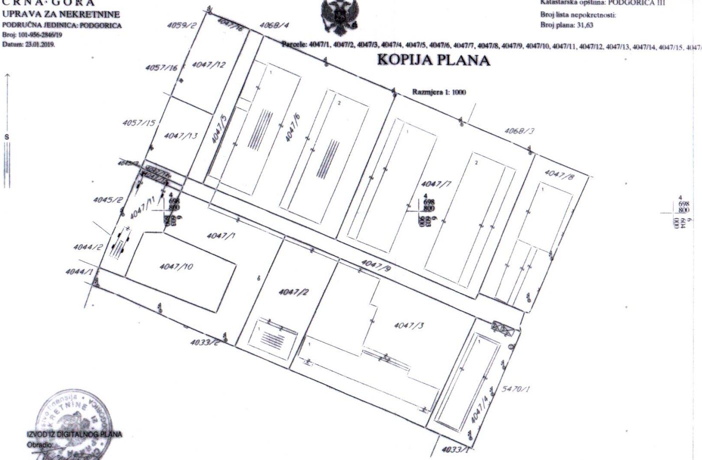
C R N A · G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-956-2846/19
Datum: 23.01.2019.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 31,63

Parcele: 4047/1, 4047/2, 4047/3, 4047/4, 4047/5, 4047/6, 4047/7, 4047/8, 4047/9, 4047/10, 4047/11, 4047/12, 4047/13, 4047/14, 4047/15, 4047/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000089

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-2846/2019
Datum: 23.01.2019
KO: PODGORICA III

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 706 - 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
4047	1		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		1550	0.00
4047	2		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		916	0.00
4047	2	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		176	0.00
4047	3		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		2204	0.00
4047	3	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		558	0.00
4047	4		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		569	0.00
4047	4	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		323	0.00
4047	4	2	41	01/02/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
4047	4	3	41	01/02/2017	4. JUL	Pomoćna zgrada KUPOVINA		16	0.00
4047	5		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		396	0.00
4047	6		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		2120	0.00
4047	6	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		692	0.00
4047	6	2	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		703	0.00
4047	7		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		2288	0.00
4047	7	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		700	0.00
4047	7	2	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		711	0.00
4047	8		41	01/02/2017	4. JUL	Zemljište uz privrednu zgradu KUPOVINA		959	0.00
4047	8	1	41	01/02/2017	4. JUL	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA		345	0.00
4047	9		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		904	0.00
4047	10		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		804	0.00
4047	11		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		577	0.00
4047	12		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		661	0.00
4047	13		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		480	0.00

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
4047	14		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		67	0.00
4047	15		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		41	0.00
4047	16		41	01/02/2017	4. JUL	Neplodna zemljišta KUPOVINA		1	0.00
								18773	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003081184	AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 4 JULA BR.62 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
4047	2	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 176	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	3	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 558	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	4	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 323	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	4	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	4	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 16	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	6	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 692	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	6	2	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 703	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	7	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 700	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	7	2	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 711	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica
4047	8	1	Poslovne zgrade u privredi KUPOVINA	0	P 345	Svojina 1 / 1 AVANGARD LOGISTIC DOO PODGORICA 0000003081184 4 JULA BR.62 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4047	1			5	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	1			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	2			5	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	2			11	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	2	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	2	1		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	2	1		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	3			5	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD OD 26.05.2008
4047	3			7	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4047	3	1		2	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	3	1		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	3	1		7	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4			5	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	4			7	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	1		2	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	1		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	4	1		7	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	2		2	Pomoćna zgrada	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	2		5	Pomoćna zgrada		Hipoteka TERET*BR.18939*
4047	4	2		7	Pomoćna zgrada	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	3		2	Pomoćna zgrada	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	4	3		5	Pomoćna zgrada		Hipoteka TERET*BR.18939*
4047	4	3		7	Pomoćna zgrada	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	5			5	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	5			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	6			5	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	6			11	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	6	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	6	1		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	6	1		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	6	2		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	6	2		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	6	2		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	7			5	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	7			11	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4047	7	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	7	1		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	7	1		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	7	2		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	7	2		4	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	7	2		5	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka
4047	7	2		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	8			4	Zemljište uz privrednu zgradu		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	8			11	Zemljište uz privrednu zgradu	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4047	8	1		1	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	8	1		4	Poslovne zgrade u privredi		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	8	1		11	Poslovne zgrade u privredi	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	9			4	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008 G-DUG 110.000.00 E-ROK 09.05.2009 G-HIP DUZ.AD IZBOR BAR-POVJERIOC PRVA BANKA
4047	9			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	10			4	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	10			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	11			4	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.18411/08 OD 26.05.2008
4047	11			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA

☐ Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije;

U čitavom navedenom spektru različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjima doprinesu smanjivanje utrošene energije mogu se istaći dva koji mogu bitno uticati na potrošnju energije a to su: toplotna izolacija objekta, koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije. Ova akcija se može izvesti u trenutku rekonstrukcije, prilikom tekućeg održavanja fasada, krovova i sl.

Urbanističko tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata

Elementi urbanističke regulacije

Elementi urbanističke regulacije su:

Urbanistička parcela kao osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Na većini parcela na kojima do sada nijesu izgrađeni objekti došlo je do preparcelacije najčešće zbog trasa planirane saobraćajne infrastrukture kao i zbog optimalnijeg i funkcionalnijeg formiranja urbanističkih parcela (povoljniji oblik, veličina, i sl.) kao i na inicijativu zainteresovanih korisnika prostora tj vlasnika katastarskih parcela. Na ovaj način se olakšava sprovođenje ovog plana. Takođe, vodilo se računa da se novi planski koncept datog zahvata sinhronizuje sa kontaktnim planovima u kojima je takođe u proteklom periodu došlo do izmjena i dopuna koje je trebalo razmotriti prilikom urbanizacije datog zahvata.

Veličina novoformiranih urbanistčkih parcela prilagođena je planiranim namjenama. Veličine urbanističke parcele proistekle su iz smjernica PUP-a Glavnog grada Podgorica do 2025, Pravilnika i Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori kao i iz prethodnog detaljnog plana za ovo područje. Pri formiranju parcela vodilo se računa da se formiraju urbanističke parcela na kojima bi se mogli graditi objekti sa optimalnim gabaritima za svoje namjene.

Na jednoj urbanističkoj parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Za cijelu teritoriju plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obeležene oznakom UP - broj urbanističke parcele.

Sve urbanističke parcele su tačkama sa koordinatama definisane na grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijajati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 4.1 „Planski model – koncept plana i izgrađenost prostora".

Regulaciona linija dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Građevinska linija (GL 1) leži na zemlji i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **S** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih 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;

☐ izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4047	12			4	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*
4047	12			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	13			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	14			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	15			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA
4047	16			5	Neplodna zemljišta		Hipoteka TERET*BR.18939*
4047	16			11	Neplodna zemljišta	04/05/2018 14:23	Hipoteka ZALOŽNA IZJAVA UZZ 76/2018 - 27.04.2018.G. POVJERIOC INVESTICIONO RAZVOJNI FOND CRNE GORE, DUŽNIK RAZVRŠJE DOO PODGORICA I AVANGARD LOGISTIC, DUG 2.500.000,00 E, ROK 96 MJESECI + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POVJERIOCA KAO I SAGLASNOST ZA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, I ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA

Taksa 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, 040/11, 043/15, 037/17 i

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-69/1
Podgorica, 18.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcele br. 28 i 29

Podnosilac zahtjeva
"AVANGARD LOGISTIC" doo Podgorica

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

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovne etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Pravila za izgradnju objekata

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

Pravila za izgadnju novih objekata prema namjenama korišćenja prostora

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na ovim površinama, prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije / jedinstvenim grafičkim simbolima se mogu planirati i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri ; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite.

Ovim planom površine centralnih djelatnosti su predviđene na parcelama UP21a, **UP28, UP29**, UP34a i UP39a.

Planirani objekti su predviđeni kao komercijalni objekti za potrebe opsluživanja stanovnika bloka i kontaktnih zona. Uzeti u obzir da se pomenuti objekti centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli **UP28 i UP29** mogu spajati duž zajedničkih građevinskih linija (odnosno bočnih susjednih stranica) čineći pri tome jedinstveni niz kao i da se može planirati fazna gradnja istih.(sve kroz dogovor vlasnika susjednih urbanističkih parcela i njihovih potreba). Pješačke prodore planirati u prizemlju novoformiranih objekata.

Ovim planskim konceptom je planirana izgradnja benzinske stanice sa pratećim pomoćnim i komercijalnim sadržajima na urbanističkoj parceli UP 21a i za nju u planiranju saobraćajne infrastrukture svi propisani priključci, dok se na urbanističkoj parceli UP39a već nalazi postojeća benzinska stanica „EURO PETROL CG“. Za postojeću benzinsku pumpu na urbanističkoj parceli UP39a dozvoljeno je tekuće održavanje, rekonstrukcija i dogradnja, kao
i izgradnja nadstrešnice i prodajno-uslužnog objekta (marketa i kafeterije), kao i drugih pratećih sadržaja vodeći se zadatim građevinskim linijama priloženim u grafičkom dijelu ovog planskog dokumenta.

Na urbanističkoj parceli **UP 29** je planirana izgradnja tržnog centra, maksimalne spratnosti P+3.

Na predmetnim urbanističkim parcelama maksimalna dozvoljena BRGP iznosi 10.261,00m$_2$

- ☐ Maksimalna spratnost je Po+P+7
- ☐ Maksimalni indeks zauzetosti je 0,80
- ☐ Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,00

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre. Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 – „Planski bilansi i kapaciteti“, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Dozvoljena je izgradnja podrumske etaže. Na osnovu statistike date u tabelama, za opsluživanje objekata centralnih djelatnosti je potrebno ukupno 799 novih parking mjesta pa se iz tog razloga dozvoljava planiranje više podrumskih garažnih etaža. Uzeti u obzir da od ukupnog broja parking mjesta potrebno je 5% osposobiti za lica sa smanjenom pokretljivosti.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za poslovne objekte je 4.50m.

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.

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%).

Parkiranje i garažiranje

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;

- poslovanje (na 1000 m$_2$) ------------ 30 pm
- parking prostor u okviru benzinskih stanica:
- osoblje BS 2–5 PM,
- ugostiteljsko osoblje 1–2 PM / 3–4 zaposlena,
- prodavnica na BS 2–4 PM / 100 m2,
- bife 1–2 PM / 5–8 sedišta,
- restoran 1–2 PM / 8–12 sedišta,
- servis za pranje automobila 3-5 PM,
- servis za automobile 4–6 PM.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m$_2$ imaju maksimalne podužne padove:

☐ za pokrivene prave rampe: 18%
☐ za otvorene prave rampe: 15%
☐ za pokrivene kruzne rampe: 15%
☐ za otkrivene kruzne rampe: 12%
☐ za parkirališta do 4 vozila: 20%.

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

☐ za otvorene prave rampe: 12%
☐ za kružne rampe: 12%
☐ za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90$_o$ je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekta

Osnovna stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi.

Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

☐ ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
☐ poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti
☐ prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
☐ racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
☐ odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
☐ poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
☐ korišćenje svedenih jednostavnih formi
☐ korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
☐ korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacija ravnih krovova u ovom zahvatu, prateći isključivo zadate maksimalne visinske kote krovnih vijenaca i vodeći se susjednim postojećim objektima radi očuvanja međuodnosa, bi svojom zastupljenošću i ozelenjavanjem oplemenila dati zahvat kako u pogledu ostvarivanja skladne volumetrije tako i u ostvarivanju jasnog likovnog izraza.

U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriše se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elemetima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga i njemu susjednih okolnih skverova.

Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike i sl.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terenaoko objekta.

Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom, pri čemu se takođe objekti mogu spajati po bočnim stranama (ukoliko je isto prikazano u grafici zadatom građevinskom linijom) uz saglasnost vlasnika urbanističkih parcela.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA

Opšti dio uslova

Na prostoru DUP-a "Pobrežje ABC" nalazi se 87 urbanističkih parcela sa različitim namjenama korišćenja prostora a za koje se u nastavku daju urbanističko tehnički uslovi.

Sastavni dio ovih uslova čini i način priključivanja objekata na tehničku infrastrukturu što je dato u grafičkim prilozima koji su sastavni dio ovog plana.

Za svaku od namjena površina su dati urbanističko-tehnički uslovi koji se kombinuju i dopunjavaju za konkretnu lokaciju koja će se utvrditi nakon zahtjeva zainteresovanog vlasnika ili korisnika prostora. Lokacija u skladu sa važećim propisima može biti urbanistička parcela, dio urbanističke parcele ili više povezanih urbanističkih parcela

Urbanističko tehnički uslovi prema namjenama površina

Tipski urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata na parcelama sa namjenom površina centralne djelatnosti (CD)

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstukcija, dogradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, i oni su dati u tabelama u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti". Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na ovim površinama, prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulacije / jedinstvenim grafičkim simbolima se mogu planirati i benyinske pumpe, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri ; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite.

Ovim planom površine centralnih djelatnosti su predviđene na parcelama UP21a, **UP28, UP29**, UP34a i UP39a.

Planirani objekti su predviđeni kao komercijalni objekti za potrebe opsluživanja stanovnika bloka i kontaktnih zona. Uzeti u obzir da se pomenuti objekti centralnih djelatnosti na urbanističkoj parceli **UP28 i UP29** mogu spajati duž zajedničkih građevinskih linija (odnosno bočnih susjednih stranica objekata) čineći pri tome jedinstveni niz kao i da se može planirati fazna gradnja istih.(sve kroz dogovor vlasnika susjednih urbanističkih parcela i njihovih potreba). Pješačke prodore planirati u prizemlju novoformiranih objekata. Na urbanističkoj parceli **UP29** je planirana izgradnja tržnog centra, maksimalne spratnosti P+3 dok je na urbanističkoj parceli **UP28** planirana izgradnja administrativno-poslovnog objekta spratnosti P+7.

Ovim planskim konceptom je planirana izgradnja benzinske pumpne stanice sa pratećim pomoćnim i komercijalnim sadržajima na urbanističkoj parceli UP21a i za nju u planiranju saobraćajne infrastrukture svi propisani priključci. Na novoformiranoj parceli UP39a zatečena je postojeća benzinska stanica „EURO PETROL CG" za koju je planirana rekonstrukcija, dogradnja i izgradnja nadstrešnice i komercijalnih sadržaja (prodajno-uslužnog objeka sa kafeterijom) i pratećih sadržaja..

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U grafičkom prilogu br 05.Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela – UP

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Regulaciona linija - RL

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

Građevinska linija – GL

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 Parcelacija, nivelacija i regulacija a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Kota prizemlja za poslovne objekte iznosi max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

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 (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti"

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

☐ Maksimalna spratnost iznosi Po+P+12
☐ Maksimalni indeks zauzetosti je 0,58
☐ Maksimalni indeks izgrađenosti je 4,02

dok su maksimalni planirani urbanistički parametri:

- Maksimalna spratnost iznosi Po+P+12
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,40
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,00

Vertikalni gabarit objekta

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,Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto gradjevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih 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;
☐ izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 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 (Sl.list CG 24/10, 33/14)

☐ Makismalna spratnost soliterne gradnje iznosi Po+P+12

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA