Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu 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.087/18 od 31.12.2018.godine), i podnijetog zahtjeva Radulović Radula izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju postojećeg ili građenje novog objekta stanovanja male gustine, na urbanističkoj parceli UP 3a u zahtjevu Detaljnog urbanističkog plana "Masline" u Podgorici usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02- 030/18 - 828 od 27.09.2018. godine.

PODNOSILAC ZAHTJEVA: Radulović Radule

POSTOJEĆE STANJE:
Na grafičkom prilogu geodetska podloga i analiza postojećeg stanja evidentiran je postojeći objekat broj 3a, uknjižen na katastarskoj parceli broj 3015 KO:Podgorica II.List nepokretnosti i kopija plana čini sastavni dio ovih uslova.Katastarska parcela broj 3016 KO:Podgorica II, pravo korišćenja ima podnosilac zahtjeva, je dio urbanističke parcele UP3a.

PLANIRANO STANJE:
Urbanistička parcela broj **UP 3a** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkim prilozima „Parcelacija i regulacija" i "Koordinate urbanističkih parcela" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 424,00m2, prema tabelarnom pregledu po urbanističkim parcelama.

Građevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija".

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

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele.

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

Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora.

Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.

U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu.
Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

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

Spratnost objekata data je na grafičkim prilozima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Stanovanje male gustine

a. **postojeći objekti**

Osnovni objekat na urbanističkoj parceli
Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbijeđen saobraćajni pristup, kao i dovoljan broj parking mjesta za objekat u cjelosti.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.
- Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500 m^2, sa najviše četiri stambene jedinice.
- Na parcelama koje su manje od 300m^2, zadržavaju se postojeći objekti bez mogućnosti dogradnje i nadgradnje.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog (0.4), nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost, maksimalna planirana BGP i maksimalni indeks izgrađenosti, kao i potreban broj parking mjesta u skladu sa uslovima iz faze saobraćaja.

Postojeci objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa gradjevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik

Marko Bulatović, dipl.prav

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

Uprava za nekretnine

Ovjerava: ______________ M.P.

Datum: ______________

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

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

▩ objekti sa naknadno dostavljenim koordinatama
▨ stanovanje (69.46%)
▨ stanovanje sa djelatnostima (2.81%)
▨ poslovanje (0.05%)
▩ sport (0.53%)
▨ objekti infrastrukture (0.07%)
⁙ neuređene slobodne zelene površine (14.61%)
▨ Savi potok (0.4%)
☐ površine pod saobraćajnicama (kolsko-pješačke površine,trotoari, betonirani platoi) (12.07%)

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	Grafički prilog br.2

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

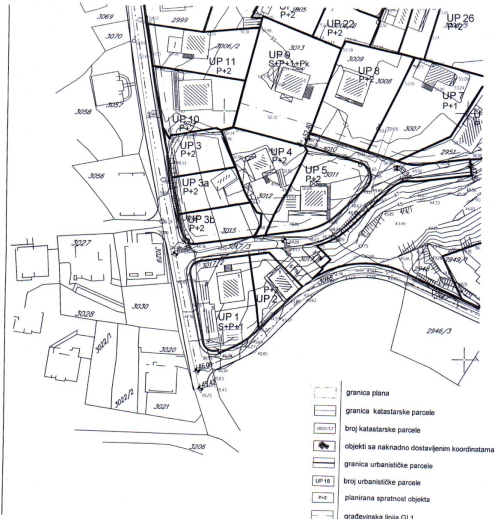
DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

SMG površine za stanovanje male gustine

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

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**



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

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA	Grafički prilog br.5

303	6606096.77	4700693.00
304	6606087.19	4700691.32
305	6606080.76	4700690.07
306	6606078.27	4700689.89
307	6606077.67	4700688.45
308	6606075.23	4700692.46
309	6606074.89	4700692.41
310	6606098.81	4700692.15

1481	6606111.86	4700648.89
1482	6606113.34	4700649.38
1483	6606115.72	4700653.76
1484	6606115.95	4700658.32
1485	6606114.01	4700658.93

1488	6606081.93	4700657.82
1490	6606103.67	4700693.37
1492	6606100.83	4700687.46
1494	6606105.09	4700677.21
1496	6606133.28	4700686.04
1498	6606134.55	4700684.00
1499	6606126.29	4700666.48
1500	6606126.12	4700666.09

3029	6606067.59	4700955.05
3030	6606064.47	4700952.17
3031	6606063.27	4700948.70
3032	6606059.30	4700935.10
3034	6606083.42	4700650.59
3035	6606086.13	4700647.33
3036	6606086.43	4700645.87
3037	6606088.60	4700645.75
3042	6606077.20	4700680.74
3043	6606078.87	4700672.66
3045	6607011.16	4701473.29
3050	6606972.12	4701463.82

udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu gradjevinsku liniju) kao takvi se mogu zadržati ukoliko se ne nalaze u koridorima saobraćajnica ili u zonama predviđenim za druge namjene (zaštitno zelenilo itd.)i obezbjede potreban broj parking mjesta u skladu sa uslovima iz faze saobraćaja. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta.

Postoje slučajevi na pojedinim urbanističkim parcelama gdje ima više objekata na jednoj UP, iz razloga što nije bilo moguće izvršiti parcelaciju za objekte pojedinačno.

Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

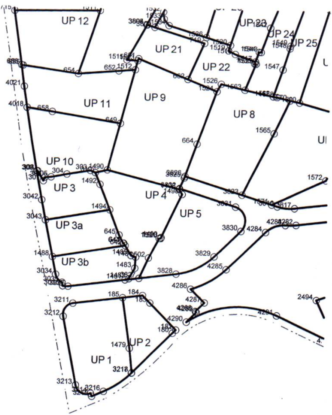
- Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0** m.
- Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala.Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

b.Planirani objekti

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

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Minimalna urbanistička parcela na kojoj se dozvoljava gradnja je 300m^2.
- Horizontalni i vertikalni gabarit je dat tabelarno.
- Spratnost je data u grafičkim prilozima i tabelarno.
- Daje se mogućnost izgradnje suterenske ili podrumske etaže.Ukoliko podrumske i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori..), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111 .
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, definisana je u grafičkom prilogu „ Parcelacija „.
- Građevinska linija podrumske etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2 m**.

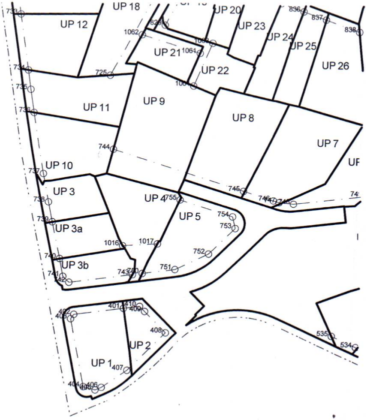

UP 12
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 11
UP 9
UP 8
UP 10
UP 3
UP 4
UP 5
UP 3a
UP 3b
UP 1
UP 2
654
652
1512
1511
649
658
4021
4018
303
1490
304
1492
3042
3043
1494
645
1488
1483
3034
3828
3829
3830
4284
4285
4286
4287
4290
4291
2494
4282
3817
1572
3823
3831
664
1565
1547
1526
1524
1563
1519
1520
3211
3212
185
184
183
1479
3218
3213
3216
1502

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRADJEVINSKIH LINIJA	Grafički prilog br.5a

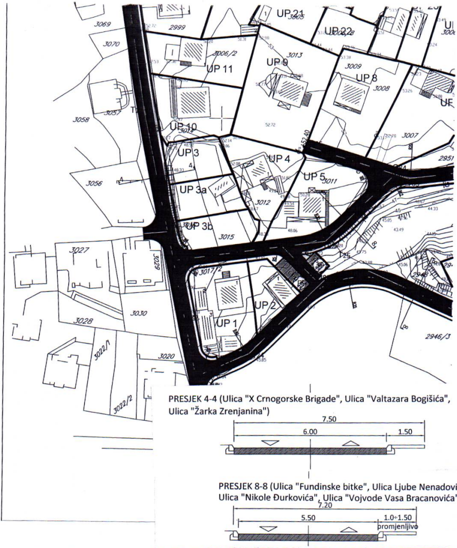
737	6606077.83	4700692.97
738	6606080.14	4700681.35
739	6606081.81	4700673.26
740	6606084.87	4700658.43
741	6606086.36	4700651.20
742	6606088.89	4700648.82



UP 18
UP 20
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
UP 12
UP 21
UP 22
UP 9
UP 11
UP 8
UP 7
UP 10
UP 3
UP 4
UP 5
UP 3a
UP 3b
UP 2
UP 1
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
725
744
1062
829
1063
1064
836
837
838
745
746
747
748
755
754
753
752
751
750
743
1016
1017
401
410
409
402
403
408
407
404
405
406
535
534

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**



PRESJEK 4-4 (Ulica "X Crnogorske Brigade", Ulica "Valtazara Bogišića", Ulica "Žarka Zrenjanina")

PRESJEK 8-8 (Ulica "Fundinske bitke", Ulica Ljube Nenadovića", Ulica "Nikole Đurkovića", Ulica "Vojvode Vasa Bracanovića")

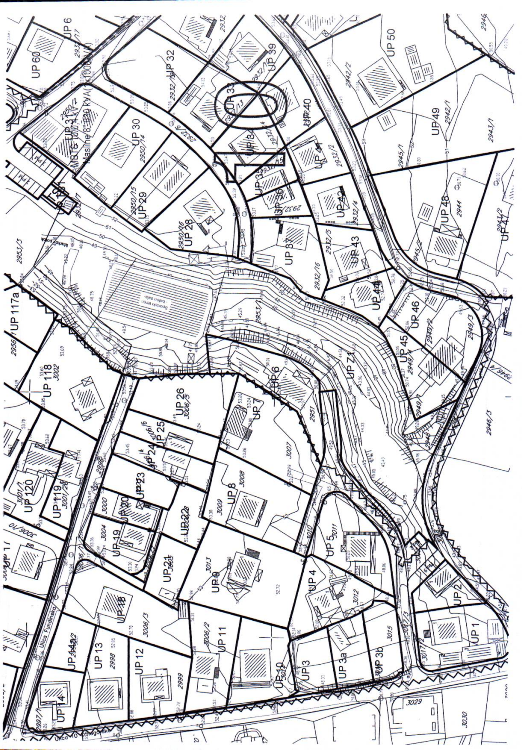
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.6

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

UP 18	broj urbanističke parcele
〰	Zona trafo reona
1	Oznaka trafo reona
TS	Postojeća transformatorska stanica
TS	Planirana transformatorska stanica
═	Postojeći elektrovod 10 kV
- - - -	Planirani elektrovod 10 kV

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


UP 1
UP 2
UP 3
UP 3a
UP 3b
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
UP 9
UP 10
UP 11
UP 12
UP 13
UP 14
UP 14a
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
UP 28
UP 29
UP 30
UP 31
UP 32
UP 33
UP 34
UP 35
UP 36
UP 37
UP 38
UP 39
UP 40
UP 41
UP 42
UP 43
UP 44
UP 45
UP 46
UP 47
UP 48
UP 49
UP 50
UP 60
UP 117a
UP 118
UP 119
UP 120
UP Z1
MBTS 10/0,4 kV
Masline 630 kVA
Ulica Fundinska
Marković potok
Sportski teren - balon sala
2953/3
2953/1
2956
3002
3001/1
3001/2
3006/1
3006/2
3006/3
3006/5
3000
3004
3005
3007
3008
3009
3010
3011
3012
3013
3015
3017/2
3017/3
3029
3030
2951
2997/1
2998
2999
2932
2932/2
2932/4
2932/5
2932/6
2932/13
2932/16
2942/1
2942/2
2943/1
2944
2945/1
2945/2
2946
2946/3
2946/4
2947/2
2949/1
2949/2
2949/3
2950/14
2950/15
2950/16
2937
2933/17
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

—	vodovod postojeći
– – –	vodovod planirani
—	ukidanje vodovoda
━	vodovod višeg reda postojeći
━	ukidanje vodovoda višeg reda
—►—	fekalna kanalizacija
━	fekalna kanalizacija višeg reda
- - - - -	fekalna kanalizacija planirana
– – –	planirana atmosferska kanalizacija
—►—	atmosferska kanalizacija postojeća
- ○	upojni objekat
- ~ -	separator ulja i benzina
—►—	ispust atmosferske kanalizacije

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


UP 14
UP 14a
UP 13
UP 12
UP 11
UP 10
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 119
UP 9
UP 8
UP 3
UP 3a
UP 3b
UP 4
UP 5
UP 2
UP 1
2997/1
3001/2
3004
3000
2998
2999
3006/3
3006/2
3006/4
3006/6
3005
3013
3009
3008
3007
3010
3011
3012
3015
3014
3017/2
3073
3072
3071
3069
3070
3058
3057
3056
3027
3029
3030
3028
3022/1
3020
3022/2
3021
3206
2946/
52.40
52.72
45.85
49.52
44.33
43.49

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

■	TK okno - Postojeće kablovsko okno
═	TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
☐	Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 135
╌	Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm

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

- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz medjusobnu saglasnost susjeda s tim što se na fasadi prema susjedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu, ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.
- Kota poda prizemlja dozvoljena je do 1, 00m od iznad kote konačnog uređenogi nivelisanog terena oko objekata, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 102.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Ako se suterenska ili podrumska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, površine do 30 m^2, u skladu sa **Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice (tip1, tip2 i tip3).**
- U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m2) i zanatske radnje (do 150m2) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m^2).
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,00.**

Porodično stanovanje je planirano u objektima do 500 m^2, sa najviše četiri stambene jedin

PROSTORNI URBANISTIČKI POKAZATELJI

		POSTOJEĆI PARAMETRI												PLANIRANI PARAMETRI					
Broj UP	Površina UP (m^2)	Broj objekta	Namjena objekta	Spratnost	Broj etaža	Površina prizemlja glavnog objekta (m^2)	Površina prizemlja pomoćnog objekta (m^2)	BGP GLAVNOGOBJEKTA (m^2)	BGP POMOĆNOGm^2)	Površina prizemlja ukupno (m^2)	BGP UKUPNA (m^2)	IZ	II	Površina pod objektom (m^2)	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m^2)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. spratnost
UP3a	424													170	0,40	424	1,00	2	P+2

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 108/1
Podgorica, 07.03.2019. godine

DUP "Masline"
Urbanistička parcela broj **UP 3a**

ZO zelenilo individualnih stambenih objekata

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

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE LOKACIJE:

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Stanovanje male gustine predstavlja pretežnu namjenu u zahvatu plana. Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata takođe imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu .

Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.
Uslovi za uređenje:

- kod novih objekata min. 30% površina parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predbašta i zadnja bašta)
- predbašte organzovati sa izrazito dekorativnom i zaštitnom funkcijom, dok zadnje bašte treba da služe za miran odmor (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta)
- planiranom drvorednom sadnjom unutar UP može se postići jedinstvena slika naselja
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtno arhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl.,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa fasadom objekata,
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

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

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja tererna za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.
Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.
Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.
U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena saobraćajna mreža je djelimično izvedena, nepravilnih poprečnih profila i nezadovoljavaluće geometrije. Prvu fazu izgradnje pretstavljaju saobraćajnice sa pratećom komunalnom infrastrukturom u cilju otvaranja novih lokacija. Ostale faze realizacije plana nisu uslovljene, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.
Smatra se da je, kad su u pitanju urbanističke parcele u namjeni površine za stanovanje male gustine i površine za mješovite namjene, pitanje faznosti suvišno jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se

ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.
Izgradnja objekta zdravsta zavisiće od potreba naselja i Ministarstva zdravlja.
Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

OSTALI USLOVI:

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

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

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

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

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:
- srednju godišnju temperatutu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je stanovanje male gustine, mješovita namjena i površine za zdravstvenu zaštitu. Veliki dio plana zauzima individualno stanovanje koji već i u postojećem stanju rješavaju parkiranje vozila na svojim parcelama. U konceptu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na otvorenim parkiralištima, u dvorištima objekata i u garažama u objektima.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m^2) .... 15 parking mjesta;
- Zdravstvena zaštita (na 1000 BRGP m^2) .... 30 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m^2) .... 30 parking mjesta;

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućstvu zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga na svaka tri parking mjesta zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova.Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om "Masline" snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 3a, traforeon 11 planirano je iz trafostanice NBTS 10/0,4kV "Nova br.8", 2x630kVA.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

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

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

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

Dostavljeno:
-Podnosiocu zahtjeva
-U spise predmeta
-a/a

	OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	

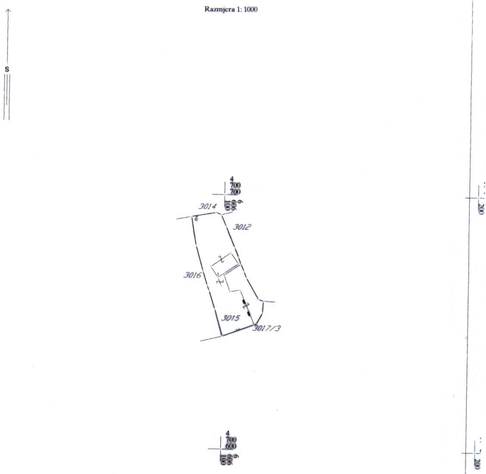
	Vlatko Mijatović,tehničar	Влатко Мијатовић
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
	M.P.	Potpis ovlašćenog službenog lica
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/19-2074 od 04.03.2019.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 234-izvod broj 101-956-7358/2019od 14.02.2019.god. i kopija plana broj 956-101-887/19 od 18.02.2019.god. Uplatnica za naknadu od 50€ od 07.03.2019.god.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-887/19
Datum: 18.02.2019.

Katastarska opštiina: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 234
Broj plana: 30
Parcela: 3015

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

17600000084
101-956-7358/2019

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-7358/2019
Datum: 14.02.2019
KO: PODGORICA II

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 SEKR.ZA PLA.I UREDJ.PROSTORA 08-352/19-108 956-101-887/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 234 - IZVOD

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
3015			27 35		JOVANA TOMAŠEVIĆA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
3015			27 35		JOVANA TOMAŠEVIĆA	Neplodna zemljišta KUPOVINA		169	0.00
3015		1	27 35		JOVANA TOMAŠEVIĆA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		50	0.00
								719	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0103972210017	RADULOVIĆ NIKOLA RADULE UL.CRNOJEVIĆA BR.17 Podgorica	Korišćenje	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
3015		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	958	P 50	/
3015		1	Stambeni prostor KUPOVINA 20	1	P 40	Svojina 1/1 RADULOVIĆ NIKOLA RADULE 0103972210017 UL.CRNOJEVIĆA BR.17 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3015				2	Neplodna zemljišta	0:0	Hipoteka TERET(BR.12420)ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.41379/06 OD 26.12.2006 G-DUG 500.000.00 E-ROK 12 MJESECI-HIP. DUZ.RADULOVIĆ RADULE-POVJERIOC C K B
3015				2	Dvorište	0:0	Hipoteka TERET(BR.12420)ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.41379/06 OD 26.12.2006 G-DUG 500.000.00 E-ROK 12 MJESECI-HIP. DUZ.RADULOVIĆ RADULE-POVJERIOC C K B
3015		1		2	Porodična stambena zgrada	0:0	Hipoteka TERET(BR.12420)ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.41379/06 OD 26.12.2006 G-DUG 500.000.00 E-ROK 12 MJESECI-HIP. DUZNIK RADULOVIĆ RADULE-POVJERIOC C K B