URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 593 U ZONI "C" U ZAHVATU DUP-a "MURTOVINA" U PODGORICI

PODNOSILAC ZAHTJEVA: **BMW GREBOVIĆ**

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

Podgorica, mart 2019.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 14.03.2019.godine

DUP "Murtovina"

Urb. parcela br.593, Zona C

Podnosilac zahtjeva
BMW Grebović

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 593 U ZONI "C" U ZAHVATU DUP-a "MURTOVINA" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i odživi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredba o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g), Detaljni urbanistički plan "Murtovina", (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi broj 052/18), usvojen Odlukom SO Podgorica, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 14.03.2019.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat, na urbanističkoj parceli br.593, Zona C, u zahvatu DUP-a "Murtovina".

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

Goran Grebović

POSTOJEĆE STANJE:

Po listu nepokretnosti broj 394- izvod i kopiji plana, kat. parcela broj 4367/2 KO Doljani evidentirana je livada 2. klase. Sastavni dio UTU –a predstavlja navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

PLANIRANO STANJE :

Namjena parcele odnosno lokacije:

Predmetna urbanistička parcela planirana je za izgradnju objekta stanovanje male gustine (SMG).

Urbanistička parcela broj 593, Zona C, definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija".

Predmetnim grafičkim prilogom definisana je građevinska linija I planirana osovina saobraćajnice.

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.

Metereološki podaci:

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5 C° (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 C°)a najtopliji jul sa 26,7 C°);
- 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je juli a najmanje sunčan mjesec je decembar
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm);
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%;
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 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 hidrometererološkog zavoda.

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.

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti

izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).

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

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, Ministarstvu održivog razvoja i turizma i arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA
IZGRADNJU I LEGALIZACIJU:
Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.

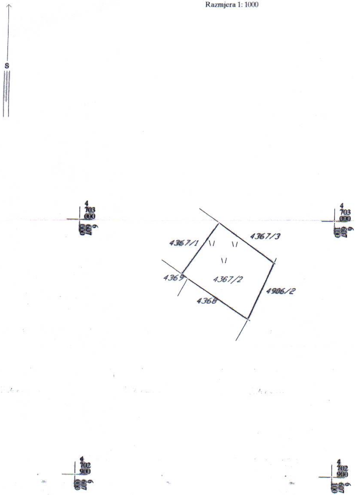
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 04.02.2019.

Katastarska opština: DOLJANI
Broj lista nepokretnosti: 1554
Broj plana: 11
Parcela: 4367/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000395
101-956-4870/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-4870/2019
Datum: 04.02.2019
KO: DOLJANI

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 394 - 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 m2	Prihod
4367	2		29 20	02/08/2017	POHORSKA	Livada 2. klase KUPOVINA		713	4.71
								713	4.71

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002360683	BMW GREBOVIĆ DOO PODGORICA PLJEVALJSKA 23 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4367	2			1	Livada 2. klase	30/11/2017 7:57	Hipoteka HIP. UZZ 555/17 OD 22.11.2017G POVJ. CKB DUŽ BMW GREBOVIĆ DOO DUG 60.000.00E ROK 60 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.I IZD.U ZAKUP BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA

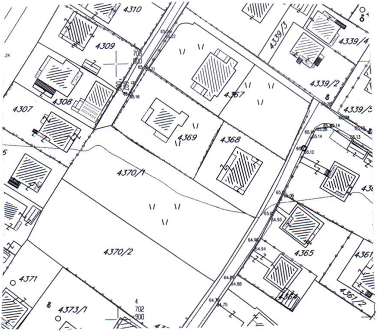
Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra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

za Načelnik
Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.

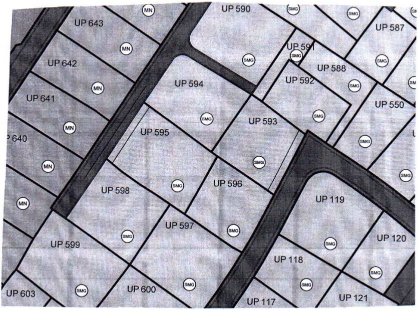


R 1:1000	Naziv graf. priloga	GEODETSKA PODLOGA	Graf.prilog br .1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.

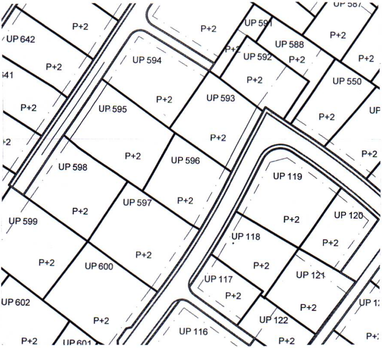


R 1:1000	Naziv graf. priloga	PLAN NAMJENE POVRŠINA	Graf.prilog br .2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.



R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN PARCELACIJE ,NIVELACIJE I UTU	Graf.prilog br .3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.

GEODEZIJA R 1 : 1000

DUP MURTOVINA Urb.parc. br. 593

KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. 593
Površina P- 763.30 m2

2907	Y=6607055.29	X=4703001.85
2900	Y=6607059.43	X=4702999.06
2899	Y=6607076.88	X=4702986.36
2955	Y=6607064.81	X=4702962.40
2956	Y=6607042.41	X=4702977.38
2554	Y=6607040.12	X=4702979.02

Gradjevinska linija G.L.

856	Y=6607062.30	X=4702964.08
857	Y=6607074.42	X=4702988.15

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6607063.37	X=4702949.92
O.2	Y=6607079.41	X=4702981.71
O.3	Y=6607103.91	X=4702965.40

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :
- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

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

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

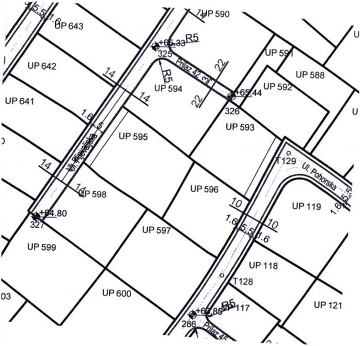
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA,
Miodrag Kalezić,dipl.ing. geod.

R 1:1000	Naziv graf. priloga GEODEZIJA	Graf.prilog br .4

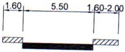
CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

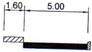
Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.



presjek 10-10



presjek 14-14

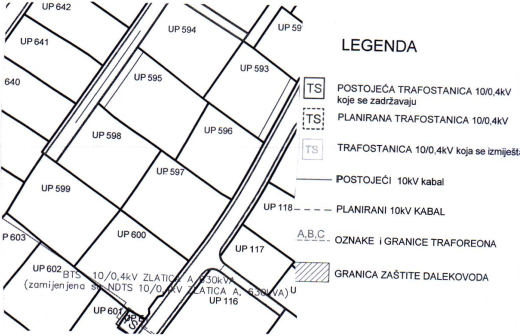


R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN SAOBRAĆAJA	Graf.prilog br .5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.



R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRAST.	Graf.prilog br .6

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

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

Parcelacija i regulacija

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinske linije.

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 osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

Građevinska linija prikazana na grafičkim prilozima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

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

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0 m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

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

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

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

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

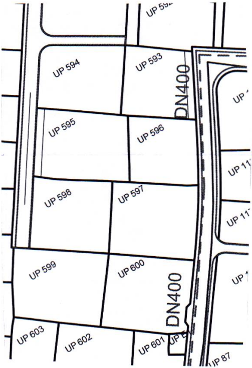
Površina pod objektom i bruto građevinska površina postojećih objekata, date su na osnovu kartografskog mjerenja sa topografsko katastarske podloge, ovjerene od Uprave za nekretnine koja je rađena za potrebe izrade Plana i prepoznate spratnosti na terenu. U površinu pod objektom nisu uračunate površine terasa, spoljašnjeg stepeništa itd. U bruto građevinsku površinu nisu uračunate površine balkona, terasa, lođa, ispusta i dr. na spratnim etažama koje se ne prikazuju na katastarskoj podlozi.

Ukoliko ima odstupanja kod površine postojećih objekata koji su evidentirani na podlozi na kojoj je Plan rađen, u dijelu balkona, terasa, ispusta i spoljašnjeg stepeništa, mjerodavno je stanje iz

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.



LEGENDA

—	vodovod postojeći
– – –	vodovod planirani
━	vodovod višeg reda postojeći
—	fekalna kanalizacija
━	fekalna kanalizacija višeg reda
- - - - -	fekalna kanalizacija planirana
—←	smjer odvođenja
—	atmosferska kanalizacija postojeća
– – –	planirana atmosferska kanalizacija
—←	smjer odvođenja
= =	zacijevljen kanal ispod pješačke površine

R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN HIDTROTEH. INFRAST.	Graf.prilog br .7

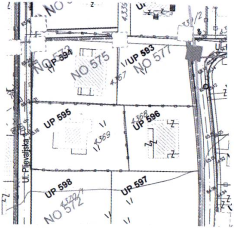
CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.

LEGENDA

- · - · -	GRANICA ZAHVATA DUP-a
▬	PLANIRANI ZAHVAT URBANISTIČKE ZONE
▭	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
1548	BROJ KATASTARSKE PARCELE
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
▬	GRANICE URBANISTIČKE PARCELE
TC	Telefonska centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor RSS Masline
■	TK okno - Postojeće kablovsko okno
▭	TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablom Podgorica-Kolašin-Bijelo Polje-Beograd
▭	TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
☐	Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 821
- - -	Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktur sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm

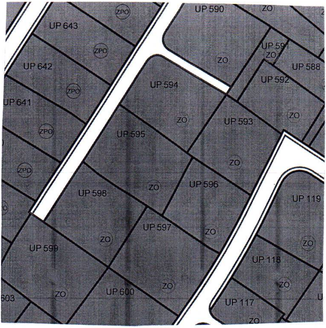


R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN TELEKOMUNIKACIJE INFRAST.	Graf.prilog br .8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19-103
Podgorica, 21.02. 2019.godine

DUP »Murtovina » –zona C
Urb.parc.br. 593

Podnosilac zahtjeva
BMW Grbović d.o.o.



ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

R 1:1000	Naziv graf. priloga PLAN ZELENILO	Graf.prilog br .9

katastarskog operata. Napomena: Prethodno navedeno se ne odnosi na površine osnovnog gabarita objekta i na objekte koji nisu evidentirani na katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen.

Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora. Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

STANOVANJE MALE GUSTINE

OPŠTE SMJERNICE

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.7
- Maksimalna BRGP objekata za stanovanje je 500 m2 sa najviše3 stambene jedinice.
- Maksimalna spratnost objekata je P+2.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne,a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljena.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

PLANIRANI OBJEKTI

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP pod objektom i BGP objekta date su u tabeli.
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu , označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Građevinska linija prema susjednoj urbanističkoj parceli je na min 2,00m, izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda.Građevinska linija prema susjednoj

parceli može biti na granici urbanističke ukoliko se uz saglasnost susjeda gradi dvojni objekat (posebno kod užih urbanističkih parcela).

- Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena ili jedne od spratnih etaža za poslovanje. Poslovni prostor na spratnoj etaži može biti za namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu stambenog naselja.
- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0** m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele uz pješačku stazu.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli, maksimalne spratnosti P ipovršine do 30 m^2 , uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljena.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom.

zona C		POSTOJEĆE STANJE											PLANIRANO STANJE						
Br. urbanističke parcele	Površina UP (m²)	BR. OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²) Glavni objekat	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²) Pomoćni objekat	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²) Ukupno	INDEKS ZAUZET.	BRGP POVRŠINA (m²) Glavni objekat	BRGP POVRŠINA (m²) Pomoćni objekat	BRGP POVRŠINA (m²) Ukupno	INDEKS IZGRAD.	POSTOJEĆA SPRATNOST	Max površina pod objektom UKUPNO (m²)	Max BRGP površina UKUPNO (m²)	Max indeks zauz.	Max indeks izgrad.	Max spratnost	NAMJENA	Max broj stambenih jedinica

UP 575	444	/			0	0,00			0	0,00	/	133	311	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2
UP 576	335	371	77		77	0,23	77		77	0,23	P	101	235	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2
UP 577	592	372	107		107	0,18	320		320	0,54	P+1+Pk	178	414	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 578	1.292	121	220		301	0,23	661		742	0,57	P+1+Pk	388	742	0,30	0,57	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
		121a		81				81			P							
UP 579	561	/			0	0,00			0	0,00	/	168	393	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 580	509	122	77		77	0,15	77		77	0,15	P	153	356	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 581	266	123	109		109	0,41	326		326	1,23	P+2	109	326	0,41	1,23	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2
UP 582	743	125	103		206	0,28	309		411	0,55	P+1+Pk	223	500	0,30	0,67	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
		125a		42				42			P							
		125b		60				60			P							
UP 583	613	126a		47	47	0,08		47	47	0,08	P	184	429	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 584	553	126	101		101	0,18	101		101	0,18	P	166	387	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 585	736	440	92		92	0,12	92		92	0,12	P	221	500	0,30	0,68	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 586	214	441	85		85	0,40	256		256	1,19	P+2	85	256	0,40	1,19	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2
UP 587	461	442	152		152	0,33	456		456	0,99	S+P+1	152	456	0,33	0,99	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 588	438	393	116		116	0,26	232		232	0,53	P+1	131	307	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2
UP 589	773	/			0	0,00			0	0,00	/	232	500	0,30	0,65	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 590	947	127	101		159	0,17	101		159	0,17	P	284	500	0,30	0,53	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
		127a		58				58			P							
UP 591	202	127b		45	45	0,22		45	45	0,22	P	80	141	0,40	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	1
UP 592	577	394	113		113	0,20	225		225	0,39	P+1	173	404	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 593	763	/			0	0,00			0	0,00	/	229	500	0,30	0,66	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 594	858	128	206		206	0,24	618		618	0,72	P+2	257	618	0,30	0,72	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 595	985	129	159		159	0,16	478		478	0,49	S+P+1	296	500	0,30	0,51	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 596	702	130	178		178	0,25	355		355	0,51	P+1	211	491	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 597	979	/			0	0,00			0	0,00	/	294	500	0,30	0,51	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 598	868	/			0	0,00			0	0,00	/	260	500	0,30	0,58	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 599	1.004	/			0	0,00			0	0,00	/	301	500	0,30	0,50	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 600	986	/			0	0,00			0	0,00	/	296	500	0,30	0,51	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 601	490	45	133		206	0,42	266		338	0,69	P+1	206	343	0,42	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
		45a		73				73			P							
UP 602	1.010	46	158		158	0,16	158		158	0,16	P	303	500	0,30	0,50	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 603	626	66	119		119	0,19	119		119	0,19	P	188	438	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	3
UP 604	472	/			0	0,00			0	0,00	/	142	331	0,30	0,70	P+2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE	2

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Osnovna pravila za uredjenje okucnice:

Pristup do ulaza u kucu je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu paznju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

Prostor za boravak smjestiti u juzni, jugoistocni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za rucavanje.

Prostor za odmor obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

Smjernice za projektovanje i izdavanje UTU-a:

- Prije izrade idejnog/glavnog projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojeceg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojeceg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Stepen ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.

- Na parcelama **sa postojećim objektima** koji ne ispunjavaju zahtjeve ovog plana **stepen ozelenjenosti je 30%** na nivou urbanističke parcele osim kada se planira rušenje objekta, preuzima se procenat od **40% za novoplanirane objekte**
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

Faze realizacije

- Planom se ne predviđaju veliki, globalni radovi i striktna etapnost realizacije, ali kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.
- Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto 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.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba do 5%, maksimum do 8,5%.
- Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

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 pristup predmetnom urb. parceli omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže u skladu sa graf. prilogom »Saobraćaj«.
Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- Stanovanje (na 1000 m^2) .... 12 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m^2) .... 14 parking mjesta;
- Fakulteti (na 1000 m^2) .... 22 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m^2 BRGP) .... 20 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m^2) .... 43 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m^2) .... 7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m^2) .... 86 parking mjesta;

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora.

Za objekte koji se rekonstruišu tako da se ne mijenja broj stambenih jedinica i ne povećava površina za poslovanje, parkiranje se rješava na način kako je rješeno i u postojećem stanju u okviru urbanističke parcele.
Parkiranje za stanovanje manjih gustina može biti rješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višeetažnim podzemnim garažama.
Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.
Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12"). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura". Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veci od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija

ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 0.5m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

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.

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