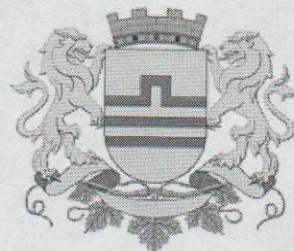


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

Broj: 08-352/19-2741  
Podgorica, 23.05.2019.godine



**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore”, br. 87/18), Urbanističkog projekta „Stara Varoš – dio zone A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 52/18), podnijetog zahtjeva **MILIĆ VESELINA** iz Podgorice, br.08-352/19-2741 od 19.04.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije** za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli 3440 KO Podgorica III, u okviru UP-a „Stara Varoš – dio zone A” u Podgorici.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**MILIĆ VESELIN**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3240 KO Podgorica III, i kopije plana, konstatuje se da je kat.parcela 3440 KO Podgorica III, površine 421 m<sup>2</sup>, u susvojini Milić Veselina, u obimu prava 107/421, kao i da na kat.parceli 3440 postoje 2 izgrađena objekta, objekat br.1 stambeni spratnosti P+1 od 218 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Suljević Refika i Osmanagić Bisere i objekat br.2 stambeni spratnosti P od 63 m<sup>2</sup> u vlasništvu Milić Veselina.

U listu nepokretnosti nijesu zabilježeni tereti i ograničenja.

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.

### **INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Topografiju ovog prostora karakteriše ravan teren. Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozoički scedimenti kredne starosti (brda) i kenozoički fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Ovaj teren čine šljunkovi i peskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 30-50 KN/m<sup>2</sup>.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti, gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojejonizacije terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi” za ovo područje usvojena su dva karakteristična modela

terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimentata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti  $K_s$  0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$  1,00  $>K_d >$  0,47
- ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$  0,288 - 0,360
- intenzitet  $u$  (MCS) 9° MCS

Hidrogeološke odlike terena se najbolje ilustruju preko poroznosti koja karakteriše stjenske mase koje izgrađuju teren i hidrogeoloških pojava koje su prisutne na i u terenima. U najvećem dijelu prostora zahvata Plana nivo podzemnih voda je 4 metra ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu izgradnju objekata. Na krajnjem zapadu podiže se do 1,5 m od kote terena.

#### 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 obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

#### TEMPERATURA VAZDUHA

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 ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, 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 proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

#### VLAŽNOST VAZDUHA

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

#### OSUNČANJE, OBLAČNOST I PADAVINE

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnji tok oblačnosti 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 neravnomjernost 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 sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

#### POJAVE MAGLE, GRMLJAVINE I GRADA

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).

Nepogode (grmljavine) javljaju se 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 zabilježenim maksimumom od 4 dana.

## VJETROVI

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog 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.

## FLORA I FAUNA

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.

## **PLANIRANO STANJE:**

### USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Katastarska parcela 3440 KO Podgorica III, površine 421 m<sup>2</sup>, na kojoj su izvedena dva stambena objekta, prepoznata je Urbanističkim projektom „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici. UP-om nije planirana urbanistička parcela već se istim predviđaju intervencije na postojećim objektima.

U konkretnom slučaju, stambeni objekat pod oznakom 1 na kat.parceli 3440 KO PG III, spratnosti P+1, površine pod objektom od 218 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Suljević Refika i Osmanagić Bisere, se zadržava u postojećem gabaritu, dok je grafičkim prilogom »Oblici intervencija« ovog UP-a naznačena intervencija **nadgradnje postojećeg prizemnog objekta pod oznakom 2**, postojeće površine pod objektom 63m<sup>2</sup>, u svojini Milić Veselina, do maksimalne spratnosti P+2+Pk, u postojećem horizontalnom gabaritu.

Oba objekta se nalaze u zoni planirane namjene »stanovanje malih gustina«.

Kod svih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

Sa prostornog aspekta, UP je stavio naglasak na:

- Uklapanje izgrađenih fizičkih struktura i obezbjeđivanje svih infrastrukturnih elemenata koji omogućavaju funkcionisanje objekata u prostoru.
- istorijsku matricu strukture, sa sačuvanom mrežom ulica, koja je skoro u potpunosti sačuvana;
- visinski ujednačenu strukturu objekata ...;
- "šarenilo" objekata sa aspekta hronologije nastanka i stilsko-graditeljskih karakteristika;
- stvaranje uslova da se u okviru strukture omogući odvijanje i javnih djelatnosti, zastupljeni trgovinom, zanatstvom, ugostiteljstvom, različitim servisima i sl;
- predviđanje izgradnje novih stambenih jedinica na neangažovanim prostorima - višeporodične stambene zgrade, sa ciljem stvaranja mogućnosti stanovanja u savremeno opremljenim objektima, za što se uglavnom veže i izgradnja nove ulične mreže;
- vraćanje ambijentalne vrijednosti ulice, pretežno stambene namjene sa ciljem da se sačuvaju vrijednosti i specifičnosti ambijenta.

Kao prateći sadržaj stanovanju, u Urbanističkom projektu, u skladu sa standardima, predviđen

je razvoj djelatnosti koje treba da obezbijede zadovoljavanje dnevnih potreba populacije. (trgovina, ugostiteljstvo, zanati, lične usluge, usluge domaćinstva..)

Navedeni sadržaji distribuirani su unutar naseljske strukture, u namjenski predviđenim prizemljima višespratnih objekata. Jedan od vodećih kriterijuma za izvršenu distribuciju bila je blizina organizovanih parking prostora.

Postojeći stambeni objekti koji se dograđuju i nadgrađuju moraju da ispunjavaju sljedeće uslove:

- spratnost može biti od P+1 do P+2+Pk u gabaritima koji su dati u grafičkim prilogima uz eventualnu izgradnju podruma prema potrebi korisnika;
- kote prizemlja i sprata moraju odgovarati kotama postojećih prostorija;
- materijali za spoljnu obradu fasada trebaju se uskladiti sa materijalima na postojećim dijelovima objekata koji se dograđuju, a dijelovi koji se nadograđuju izvode se od savremenih građevinskih materijala uz malterisanje fasade i bojenje u principu bijelom bojom;
- ukoliko je UP-om predviđen obodni zid na očuvanim ostacima isti se izvodi od kamena, a ukoliko se u cjelini rekonstruiše isti se može izvoditi od kamena ili drugog savremenog materijala uz maltrisanje i bojenje zida bijelom bojom;

Urbanističkim projektom nijesu precizirane koordinate gabarita postojećih objekata, već je za izdavanje istih nadležna Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Na prostoru UP-a "Stara Varoš - dio zone A", ne postoji nijedan kulturno istorijski spomenik. Ima ambijentalnih objekata ali se ne mogu svrstati u termin "ambijentalna vrijednost". Neki od ovih objekata planom su zadržani sa mogućnošću revitalizacije i dogradnje, a neki zbog dotrajalosti uklonjeni.

Veliki dio objekata izgubio je nestručnim adaptacijama i dogradnjama svoje izvorne vrijednosti. Međutim, izvjestan manji broj predviđen je da se zadrži u zatečenom stanju i da im se sanacijom i djelimičnom adaptacijom vrate određene vrijednosti. Ovaj stepen arhitektonske intervencije podrazumijeva uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih ovoj arhitekturi kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, kao pokušaj vizuelnog povezivanja sa objektima ambijentalne vrijednosti.

Na ovaj način se nudi asocijacija na izvornu uličnu fasadu, na jedan prostorni i vremenski kontinuitet.

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

- Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.
- 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, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.
- Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima koji odgovaraju ambijentu Stare Varoši, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.
- Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije.
- Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.
- Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.
- Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

#### SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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

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

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

#### **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije.

#### SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda.

#### SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

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 („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Ključni problemi zahvata Urbanističkog projekta su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagađivanja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjericama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Obaveza Investitora, za sve objekte koji su predmet ovog UP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, je da izradi Elaborat procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

### **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelene površine, koje se nalaze neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavljaju jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horizontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.), koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može se ograditi živom ogradom Syrynga vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz porodično i višeporodično stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

## **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu 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).

## **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata. Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.

Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.

Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

## **USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU**

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU**

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU**

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU**

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćajna infrastruktura“, prikazan je pristup konkretnoj urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli 3440, preko naseljske saobraćajnice – Ul.Petra Prlje i kratkog pristupa koji se kači na pomenutu ulicu. Pomenuti pristup i dio Ul.Petra prlje su urbanističkim projektom planirani kao kolsko pješačke površine.

Planskim dokumentom se naglašava da postojeći stambeni objekti uz ul. P.Prlje potrebe za parkiranjem moraju zadovoljiti u okviru svoje parcele

Ulice "Petra Prlje" i "Ljubović" predstavljaju kolsko pješačke saobraćajnice i nalaze se u području koje je zaštićeno i predviđeno za revitalizaciju i rekonstrukciju. Mjestimično je širine 3,5 m između objekata ali zbog pristupa objektima ove saobraćajnice se zadržavaju i kao kolske .

Zastor ovih saobraćajnica planiran je od betonskih ploča, kamenih ploča i originalne stare kaldrme.

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU**

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

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).

### URBANISTIČKI PARAMETRI

Oznaka urbanističke parcele	UP odgovara kat.parceli 3440 KO PG III, UP „Stara Varoš – dio zone A“
Površina urbanističke parcele	421 m <sup>2</sup>
Maksimalna bruto površina pod objektom 1	218 m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekta 1	P+1
Maksimalna bruto površina pod objektom 2	63 m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekta 2	P+2+Pk
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

### OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlaštenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 64/17).  
Projektnu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 64/17) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata (» Sl.List CG«, broj 44/18).

Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga UP-a „Stara Varoš – dio zone A“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- List nepokretnosti 3240 KO Podgorica III
- Kopija plana

Dostavljeno:

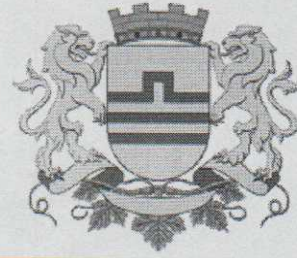
- Podnosiocu zahtjeva
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
ZA PLANIRANJE PROSTORA

Arh. Danica Đuranović



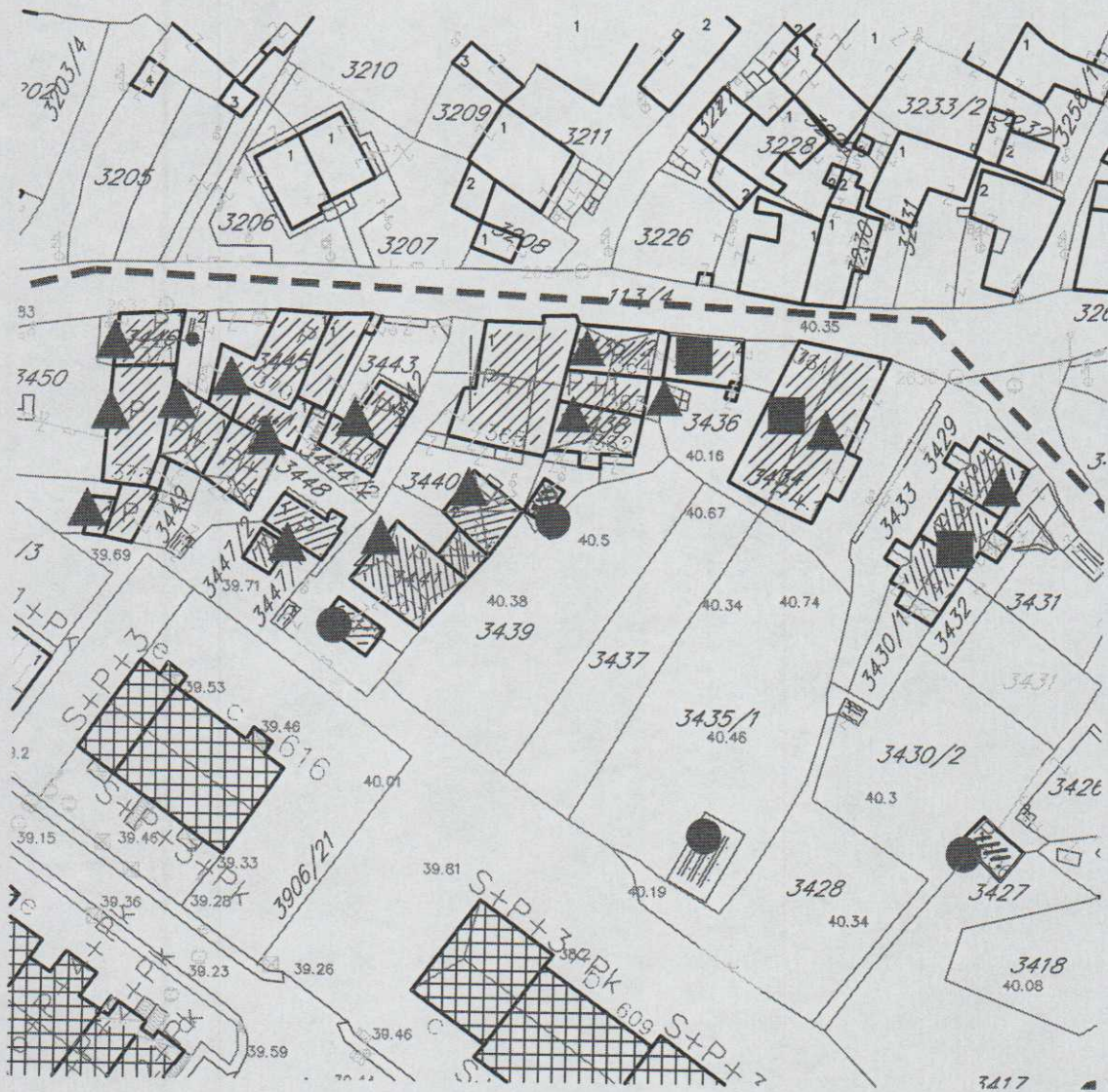
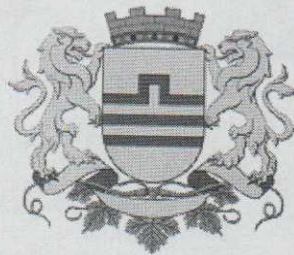




GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

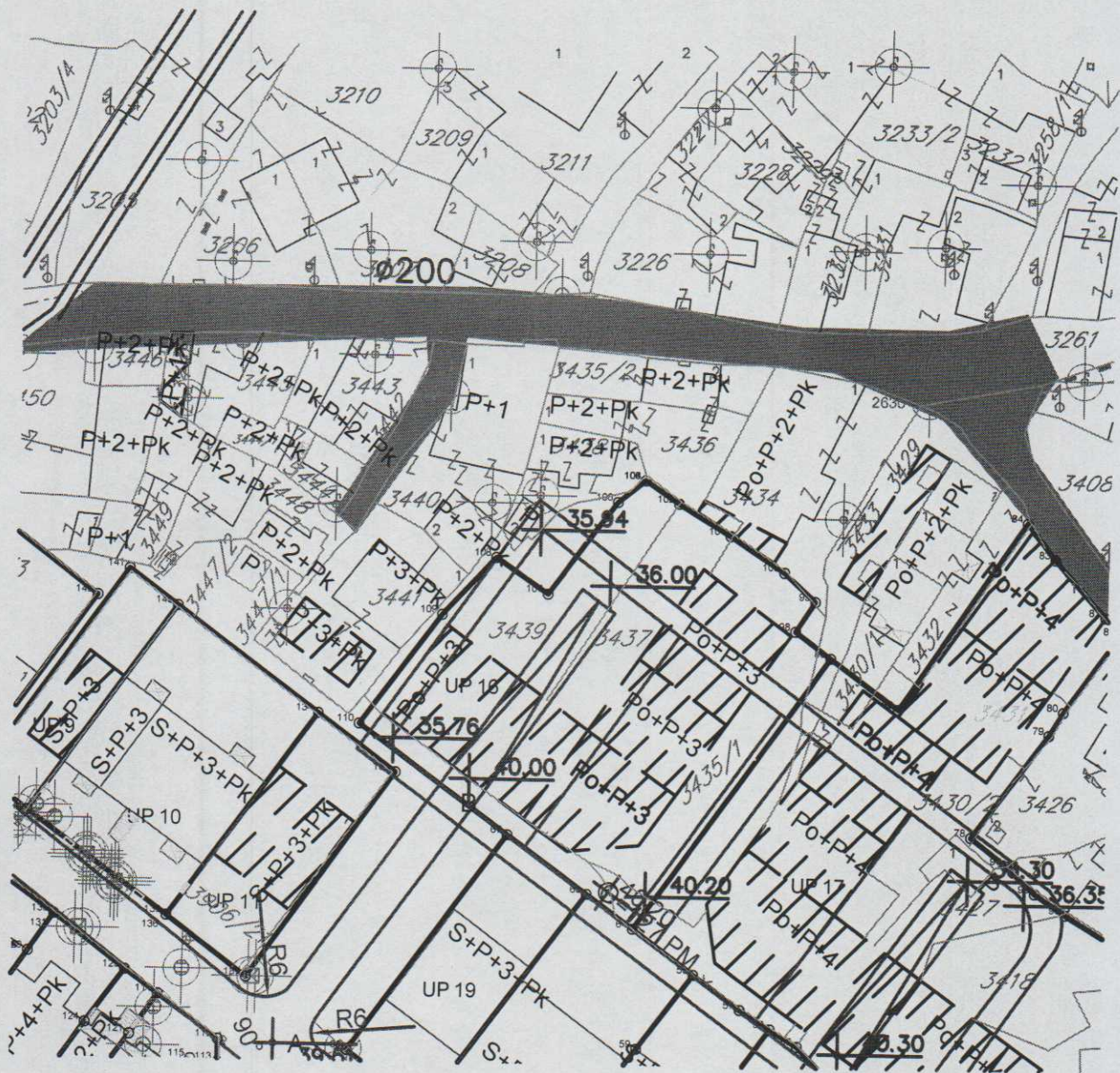
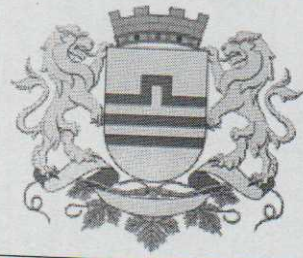
Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III

1



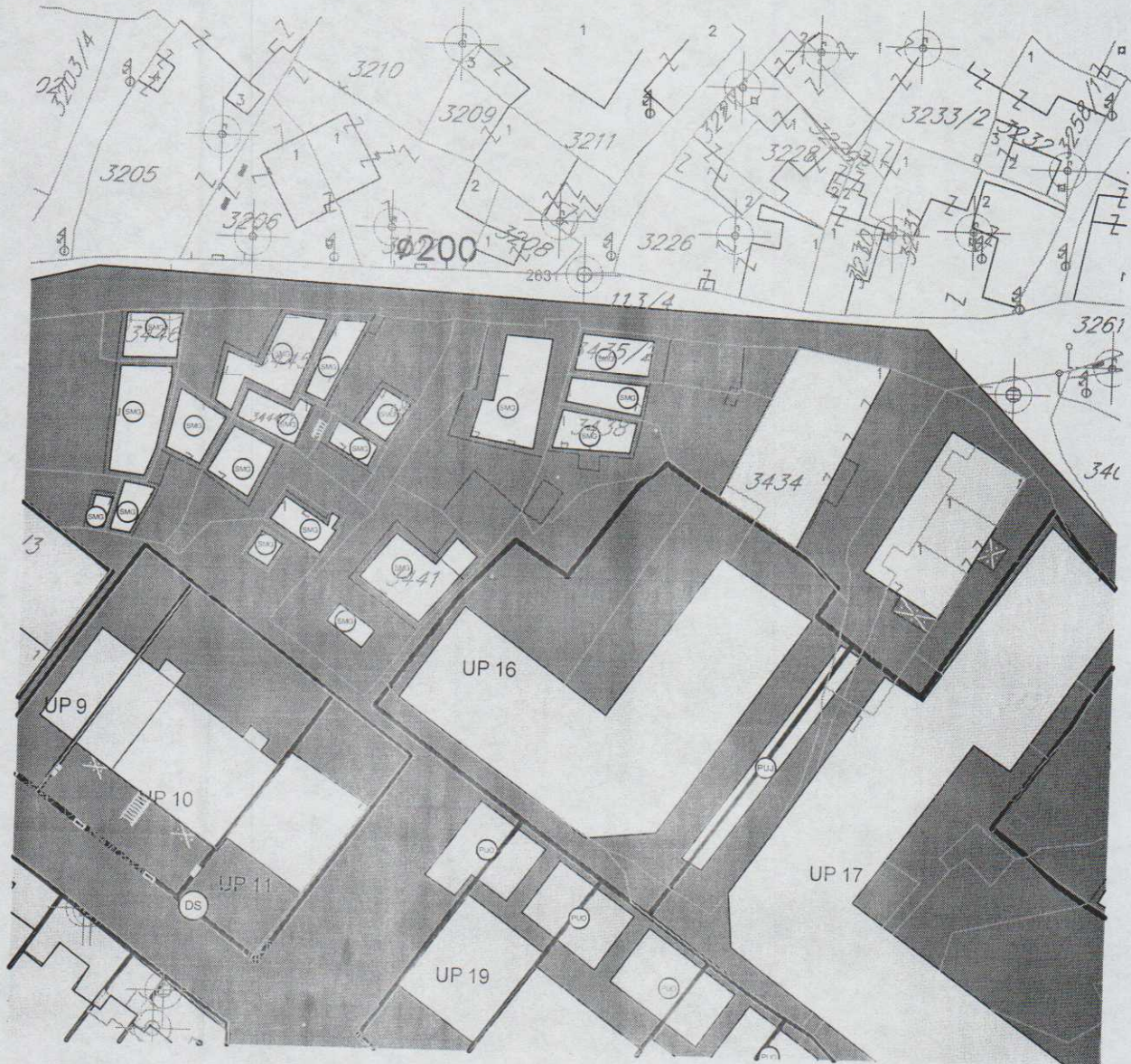
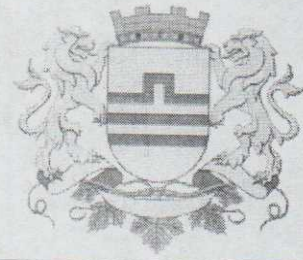
- △ Nadgradnja objekata
- ◻ Dogradnja objekata
- Objekti predviđeni za rušenje

<b>GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja i oblici intervencija</b> Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III	2
--	---



GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije i regulacije

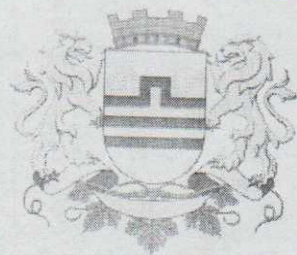
Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III



SMG – površine za stanovanje malih gustina

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

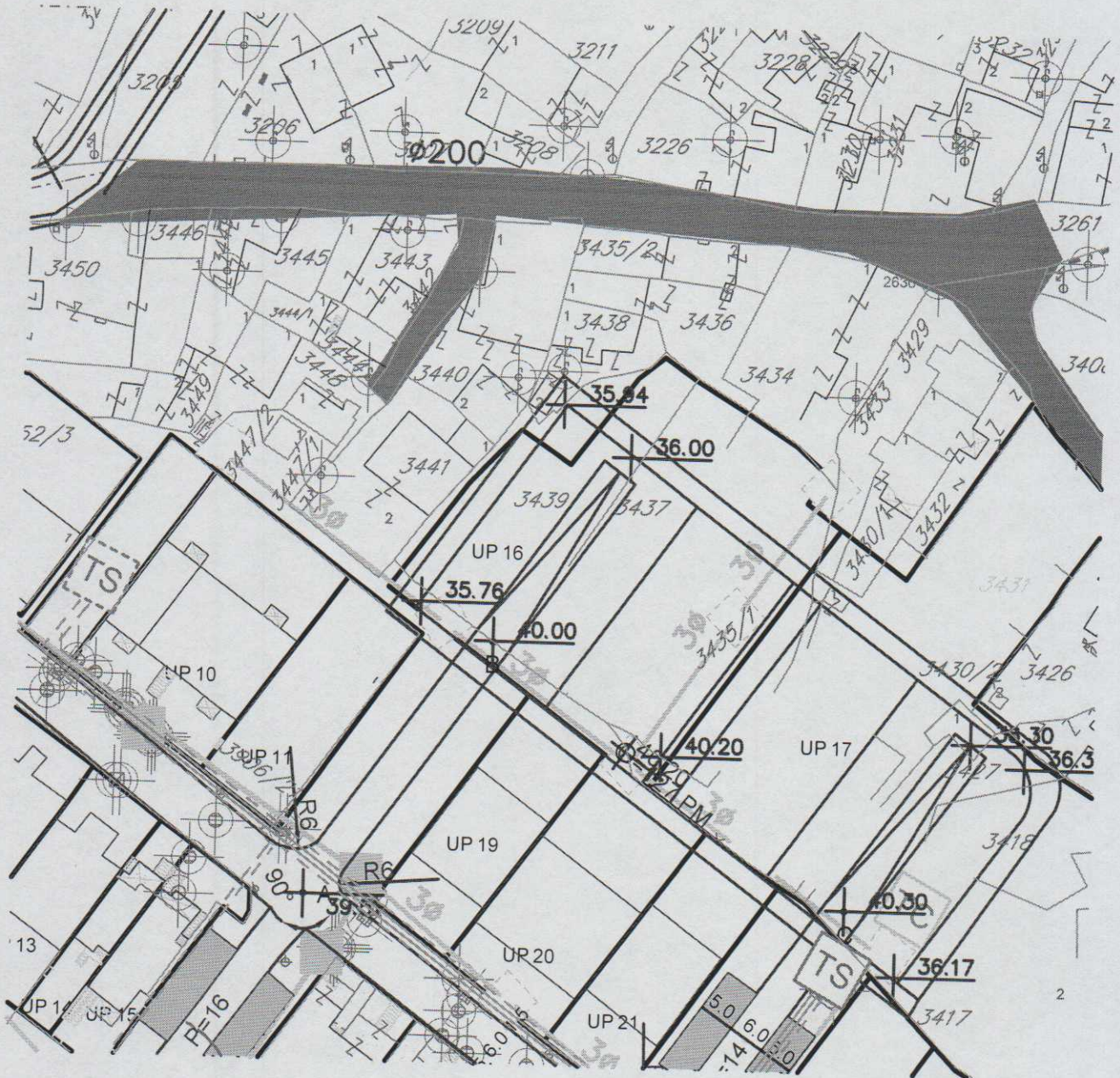
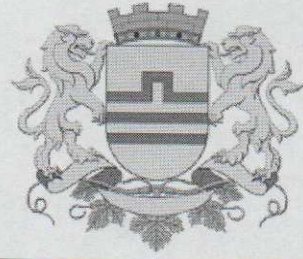
Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

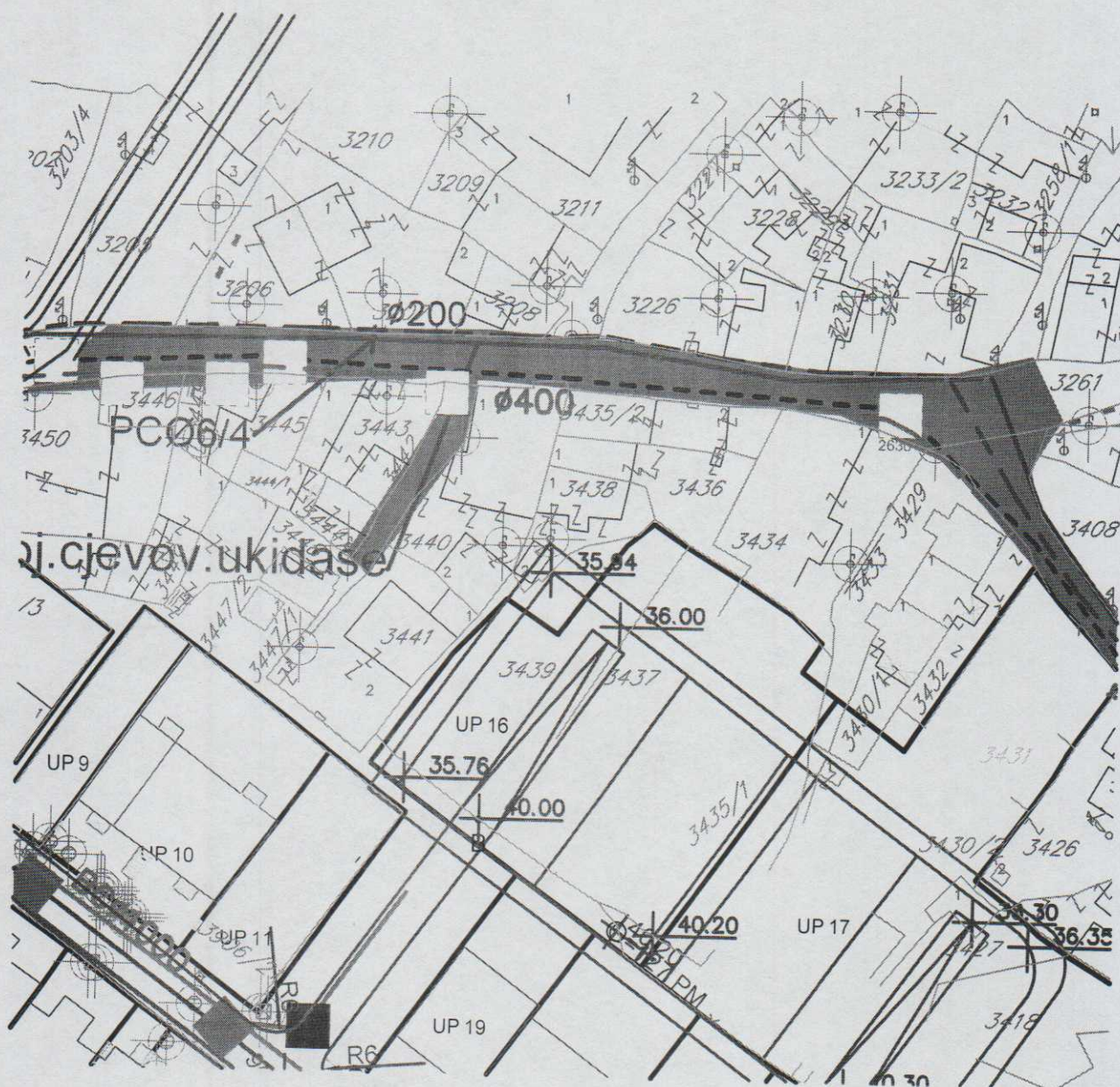
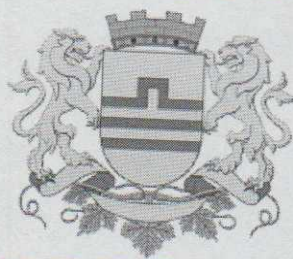
Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III

5



GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture

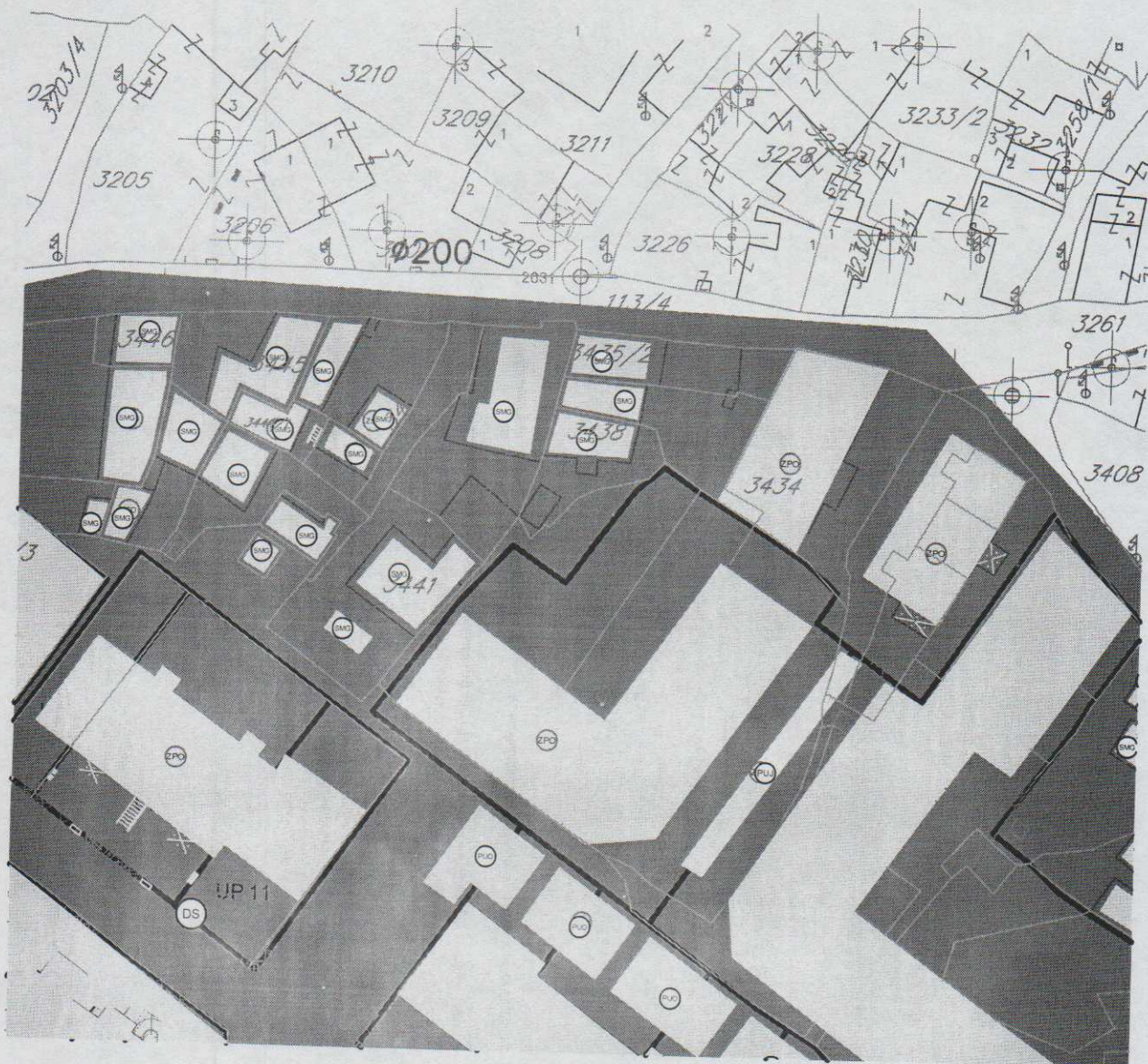
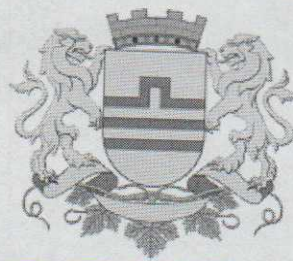
Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III



**GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture**

Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III

7



**GRAFIČKI PRILOG – Pejzažno uređenje**

Izvod iz UP-a „Stara Varoš – dio zone A“ u Podgorici  
za katastarsku parcelu 3440 KO Podgorica III



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 958-101-2321-2019

Datum: 13.05.2019.



Katastarska opština: PODGORICA III

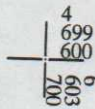
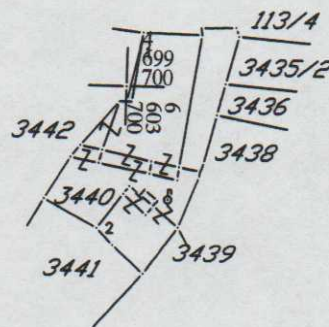
Broj lista nepokretnosti: 3240

Broj plana: 11,43

Parcela: 3440

KOPIJA PLANA

Razmjera: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





**UPRAVA ZA NEKRETNINE**

**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-956-22881/2019  
 Datum: 25.04.2019.  
 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 SEKR.ZA PLANI.PROST.I ODR.RAZVOJ 08-352/19-2741 956-101-2321/19 , , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 3240 - PREPIS**

**Podaci o parcelama**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3440		22		PETRA PRLJE	Dvorište		140	0.00
3440	1	22		PETRA PRLJE	Porodična stambena zgrada		218	0.00
3440	2	22		PETRA PRLJE	Porodična stambena zgrada		63	0.00
<b>Ukupno</b>							<b>421</b>	<b>0.00</b>

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1308959210010	SULJEVIĆ NAŠID REFIK B I RAMIZA 9 Podgorica	Susvojina	142/421
2904944215046	OSMANAGIĆ BISERA UD.ŠEMSIJE Podgorica	Susvojina	172/421
0603952210013	MILIĆ VASILJE VESELIN B.TOMOVIĆA 39 Podgorica	Susvojina	107/421

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3440	1	Porodična stambena zgrada VIŠE OSNOVA	0	P1 218	/
3440	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA 1	1	P 117	Susvojina SULJEVIĆ NAŠID REFIK 45 / 100 1308959210010 B I RAMIZA 9 Podgorica Susvojina OSMANAGIĆ BISERA UD. 55 / 100 2904944215046 ŠEMSIJE Podgorica
3440	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 2	2	P 50	Susvojina SULJEVIĆ NAŠID REFIK 45 / 100 1308959210010 B I RAMIZA 9 Podgorica Susvojina OSMANAGIĆ BISERA UD. 55 / 100 2904944215046 ŠEMSIJE Podgorica
3440	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 4	3	P1 92	Susvojina SULJEVIĆ NAŠID REFIK 45 / 100 1308959210010 B I RAMIZA 9 Podgorica Susvojina OSMANAGIĆ BISERA UD. 55 / 100 2904944215046 ŠEMSIJE Podgorica

Datum i vrijeme: 25.04.2019. 12:03:17

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3440	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA 5	4	P1 82	Susvojina 45/100 SULJEVIĆ NAŠID REFIK 1308959210010 B I RAMIZA 9 Podgorica Susvojina 55/100 OSMANAGIĆ BISERA UD. 2904944215046 SEMSIJE Podgorica
3440	2	Porodična stambena zgrada RAZMJENA	0	P 63	Svojina 1/1 MILIĆ VASILJE VESELIN 0603952210013 B.TOMOVIĆA 39 Podgorica
3440	2	Stambeni prostor RAZMJENA 20	1	P 50	Svojina 1/1 MILIĆ VASILJE VESELIN 0603952210013 B.TOMOVIĆA 39 Podgorica

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). 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).



Marko Bužatović, dipl. prav.