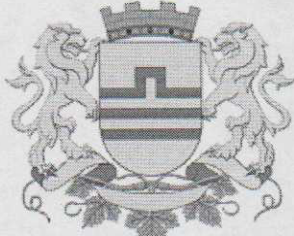


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>Broj: 08-352/19-2851 Podgorica, 10.06.2019.godine</p>	
---	---

**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), Detaljnog urbanističkog plana „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 51/16), podnijetog zahtjeva **OSTOJIĆ ZORANA** iz Podgorice, br.08-352/19-2851 od 13.05.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije** za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 9, u okviru DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici.

<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>ZORAN OSTOJIĆ</b> [REDACTED]
-----------------------------	------------------------------------

### POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu lista nepokretnosti broj 6086 KO Podgorica III od 27.05.2019.godine, i kopije plana za kat.parcelu 4906 KO Podgorica III od 3.06.2019.godine, konstatuje se da je kat. parcela br. 4906 neizgradjena, i da je u svojini Glavnog grada, dok su sukorisnici: Pekić Dragan, u obimu prava 1/15, Pekić Milenko, u obimu prava 1/15, Drakić Nada, u obimu prava 1/15, Pekić Radoslav, u obimu prava 1/15, Niković Stanka, u obimu prava 1/3, Pekić Velimir, u obimu prava 1/15, Ostojić Zoran, u obimu prava 1/3. Površina kat.parcele 4906 iznosi 7570 m<sup>2</sup>. U listu nepokretnosti, ne postoje tereti i ograničenja.

U Upravi za nekretnine – Područna jedinica Podgorica, od strane advokata Raičević Milivoja pokrenut je postupak za uknjižbu svojine umjesto korišćenja za predmetnu kat.parcelu, broj 101-2-954-1425/1-2019, od 7.02.2019.godine.

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

### INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Područje u zahvatu DUP-a je ravan teren, na koti 39-42 mnv. Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost. Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizraženih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

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

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojeonizacije 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 sedimenata 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

#### 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 godšnje, 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 godšnje 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:**

Katastarska parcela **4906 KO Podgorica III, u površini od 7570 m<sup>2</sup>**, formira dvije urbanističke parcelu **UP 9 i UP 10**, u okviru DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici.

**UP 9, površine 4614,46 m<sup>2</sup>**, čini veći dio katastarske parcele **4906 KO Podgorica III**, i ista je precizno definisana koordinatama tačaka datim u grafičkom prilogu urbanističko tehničkih uslova.

Na UP 9 je predviđena izgradnja objekta sa namjenom »**stanovanje veće gustine**«, koji je planiran u dvije lamele, definisane građevinskim linijama, koje su precizirane koordinatama u grafičkim priložima UTU-a.

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

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

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.

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

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

- Na novoformiranim urbanističkim parcelama sa namjenom „stanovanje veće gustine“ moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:
- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli „Urbanistički parametri“ ovih UTU-a.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli „Urbanistički parametri“ ovih UTU-a.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Moguće je projektovati i druge nadzemne etaže sa namjenom poslovanje, uz obavezu poštovanja uslova za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta .
- Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje



suterena ili podruma.

- Građevinska linija GL1 prikazana je u grafičkom prilogu i definisana koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Površina podrumске 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.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Javne pješačke površine i površine unutar stambenih blokova urediti popločavanjem i formiranjem uređenih zelenih površina uz opremanje odgovarajućim sadržajima.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele shodno sledećim normativima:
  - Stanovanje ..... 1,1 PGM / stambenoj jedinici;
  - Poslovanje i administracija ..... 1 PGM / 50 m2 poslovanja;

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahteva korisnika za gradnjom, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinosi se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

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 pregrijavanje 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**

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz



ovog zakona.

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

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja proizlaze iz ovog zakona.

#### SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjeđuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite.

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

Zaštita životne sredine u Podgorici zauzima značajno mjesto u planiranju gradskih prostornih cjelina.

Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode.

##### Zaštita zemlje

Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele

Odrediti posebno mjesto za propisani način eventualnog odlaganja tečnog otpada.

##### Zaštita voda

Podzemnu izdan potrebno je štititi u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.

Podzemne garaže prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treba da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.

##### Zaštita vazduha

Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha.

##### Zaštita flore i faune

Zaštita flore i faune može se uspješno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, sprječavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjeđiti zakonskim mjerama i propisima.

- Podgorički region je područje sa relativno neprijatnim klimatskim uslovima (visoke temperature, vlažnost vazduha, vjetrovi, padavine).
- Kontakt zone bogate su vegetacijom koja je značajan činioc zdravih uslova životne sredine.
- Otvorenost Podgorice prema jugu sve do mora (preko Skadarskog jezera i rijeke Bojane izložena je uticajima blage mediteranske klime i povremenim vjetrovima u ljetnjem periodu).
- Izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalno-prostorne i programske postavke i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone.



- Kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbjeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina. To se odnosi na obezbjeđenje vode, napajanje energijom, rješavanje atmosferske i fekalne kanalizacije i drugo.

### USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

Planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sledeća:

- **maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, izradom studije valorizacije postojećeg zelenila metodom pejzažne taksacije.**
- obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Grafičkim prilogom »Pejzažna arhitektura«, prikazan je planirani vid ozelenjavanja urb.parcele, odnosno, isto je predodređeno namjenom budućeg objekta na parceli. Planom su date smjernice za zelene površine stambenih objekata i blokova ( stanovanje većih gustina).

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora.

U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl.

Staze unutar bloka su obično krivolinijske, izvedene u pejzažnom stilu, a gustim i visokim grupama drveća poželjno je maskirati pojedine jednolične obrise građevina. Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti u unutrašnjost bloka. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

**Uređenje i rekonstrukcija ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture kao i studije valorizacije postojećeg zelenila metodom pejzažne taksacije, a u slučaju veoma vrijednih zelenih površina i pojedinačnih stabala, i elaborata zaštite zelenila.**

Takođe, za sve urbanističke parcele, koje naliježu na saobraćajnicu uz koju je planiran otvoreni parking prostor, i koje u okviru svoje slobodne površine imaju otvoreni uređeni parking, neophodno je voditi računa o linijskom zasjenjavanju parking mjesta. Ovi drvoredi utiču na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Primarni cilj drvoreda je zaštita od zagađenja, zatim formiranje hladovine, ali i povezivanje zelenila svih kategorija u jedinstven sistem. Prilikom sadnje drvoreda, pridržavati se sljedećih smjernica:

- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m



- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju (što nije baš najpovoljnije), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetravanje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnja linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- Zbog povoljne orijentacije terena sa južne i jugozapadne strane, a radi što većeg iskorišćenja prirodnih izvora energije (u ovom slučaju sunčeve) nadkrivanje parking mjesta moguće je izvesti korištenjem kolektora za prikupljanje sunčeve energije.
- Ukoliko se drveće sadi u okviru trotoara treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla.
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje.
- Zbog zbijenosti zemljišta ispod popločanih površina u svijetu je česta praksa ugradnje potpore ispod ulica i staza okolo stabala kako bi se prečilo sabijanje zemljišta i omogućio neometano razvijanje korenovog sistema (tipa silva cells itd.)

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

#### **a/Autohtona vegetacija**

*Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Olea europaea, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.*

#### **b/Alohtona vegetacija**

*Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.*

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

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih 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 smanjenom pokretljivošću omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).
- Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa smanjenom pokretljivošću neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
- Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Predvidjeti angažovanje lica sa smanjenom pokretljivošću ukoliko se u okviru objekta organizuje poslovanje.

#### MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Planskim dokumentom se navodi, u poglavlju koje razmatra faze realizacije, da pojedinačni investitori mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Za objekat na UP 9 sa namjenom „*stanovanja većih gustina*“, prikazane su građevinske linije koje definišu izgradnju objekta u dvije lamele, maksimalnih spratnosti datih u grafičkom prilogu uslova.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu, obavezna je izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

#### 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 „Saobraćaj“, prikazan je pristup urbanističkoj parceli UP 9, preko obodnih saobraćajnica planiranih profila datih u grafičkom prilogu uslova.

Na osnovu planirane namjene objekta, parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele shodno sledećim normativima:

- Stanovanje ..... 1,1 PGM / stambenoj jedinici;
- Poslovanje i administracija ..... 1 PGM / 50 m2 poslovanja;

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  $i_r=12\%$  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 veći 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 1.0m 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 geomehnička i geotehnička ispitivanja terena.

Glavnim projektom pješačkih komunikacija neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

#### 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**

<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	UP 9, DUP „Stambena zajednica VII Stara Varoš“
<b>Površina urbanističke parcele</b>	4614,46 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalni indeks zauzetosti</b>	0.24
<b>Maksimalni indeks izgrađenosti</b>	1,56
<b>Maksimalna površina pod objektom</b>	1125 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna bruto građevinska površina objekta</b>	7200 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna spratnost objekta</b>	Data grafički po lamelama P+5, P+6
<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila</b>	Parkiranje se rješava u okviru urbanističke parcele shodno sledećim normativima:



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stanovanje ..... 1,1 PGM / stambenoj jedinici;</li> <li>- Poslovanje i administracija .... 1 PGM / 50 m2 poslovanja;</li> </ul>
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	<p>Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.</p> <p>Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja.</p> <p>Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.</p> <p>Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.</p>

#### 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 (» SI.List CG«, broj 64/17).

Projektnu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (» SI.List CG«, broj 64/17) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (» SI.List CG«, broj 44/18).

Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- List nepokretnosti 6086 KO Podgorica III
- Kopija plana

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
ZA PLANIRANJE PROSTORA

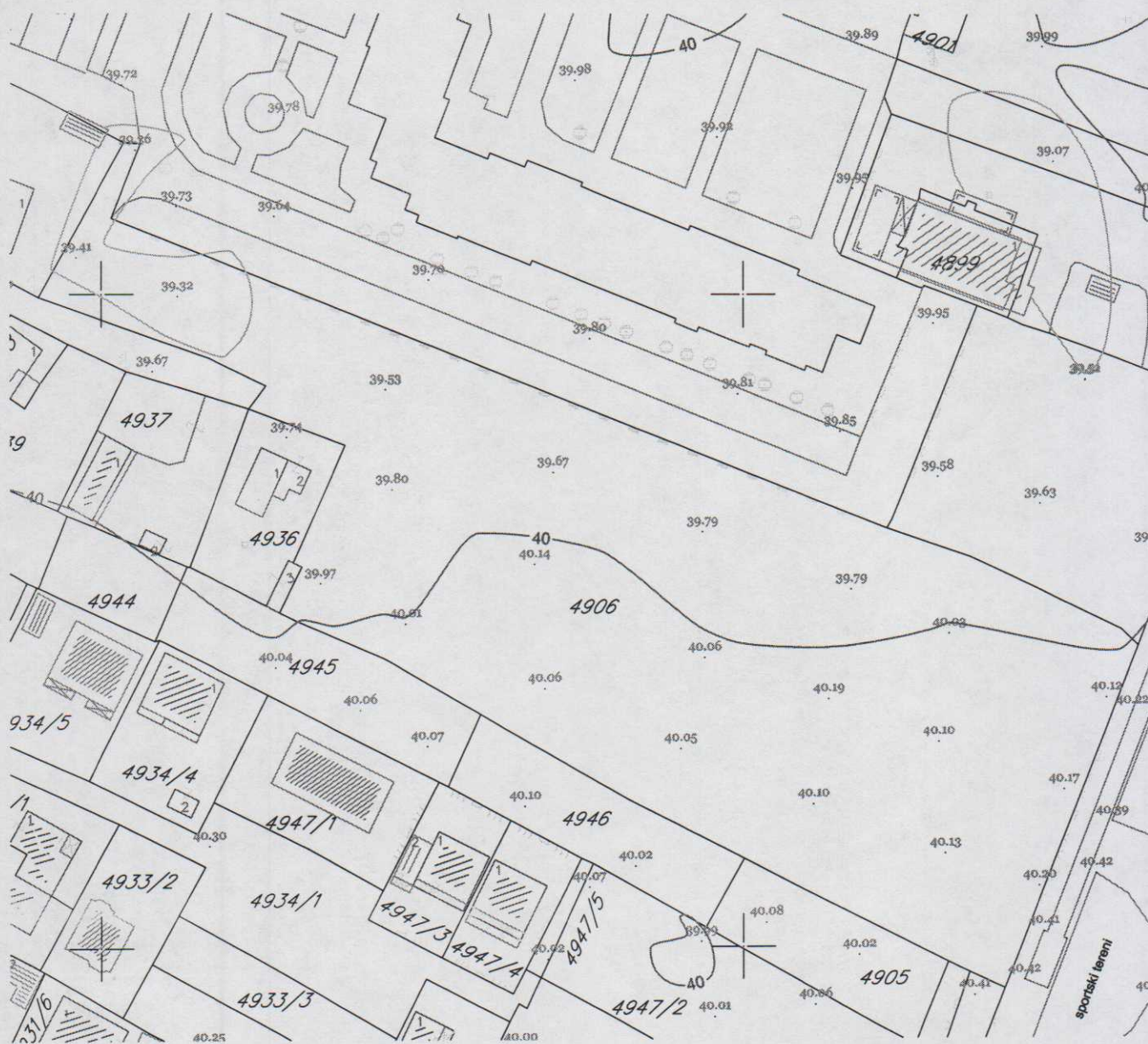
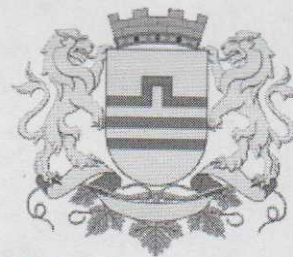
Arh. Danica Đuranović



**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



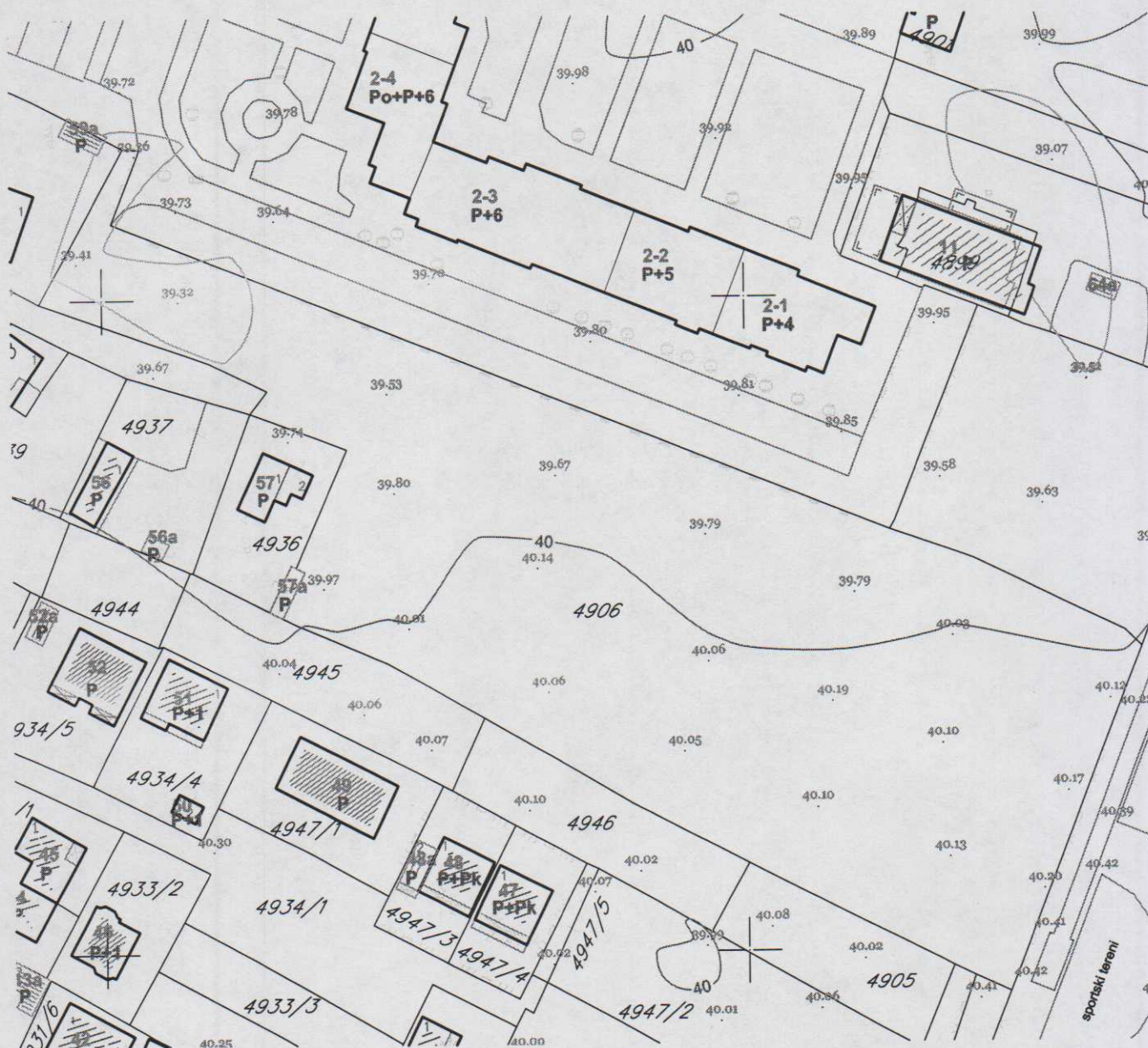
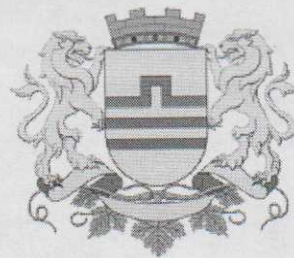


GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

1

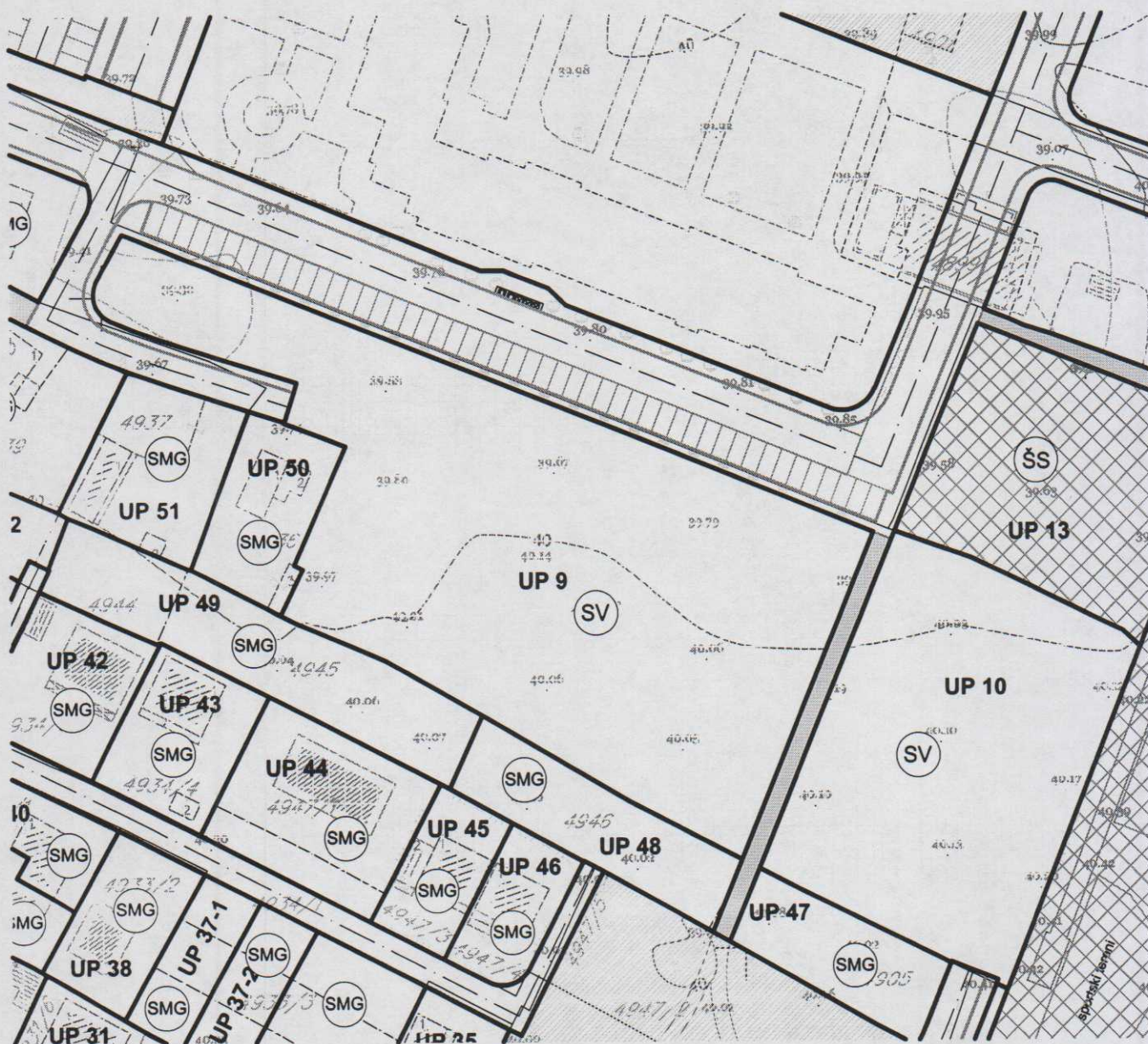
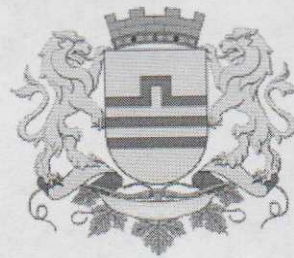




GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9



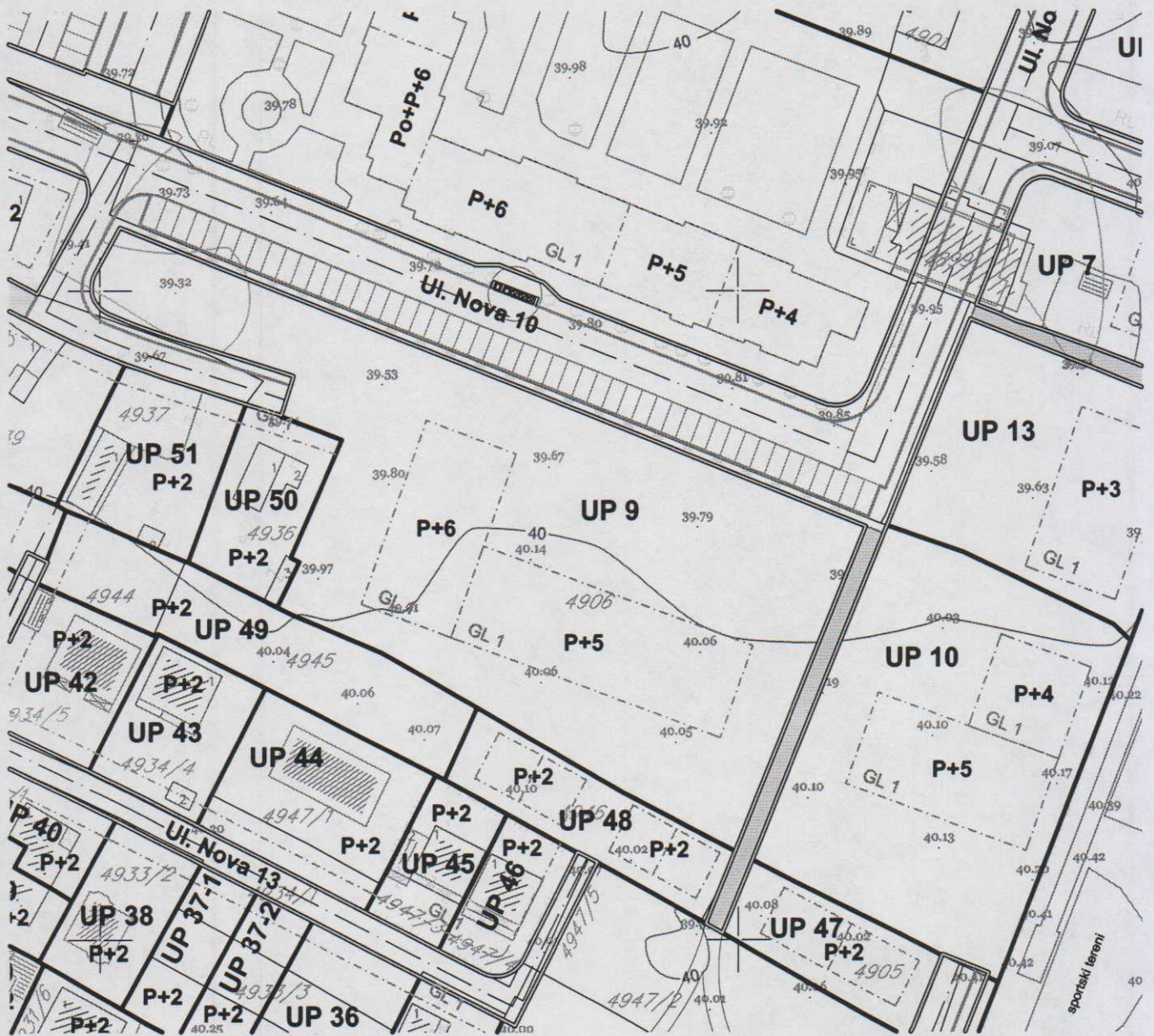
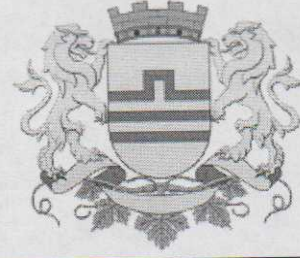


SV – Stanovanje veće gustine

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

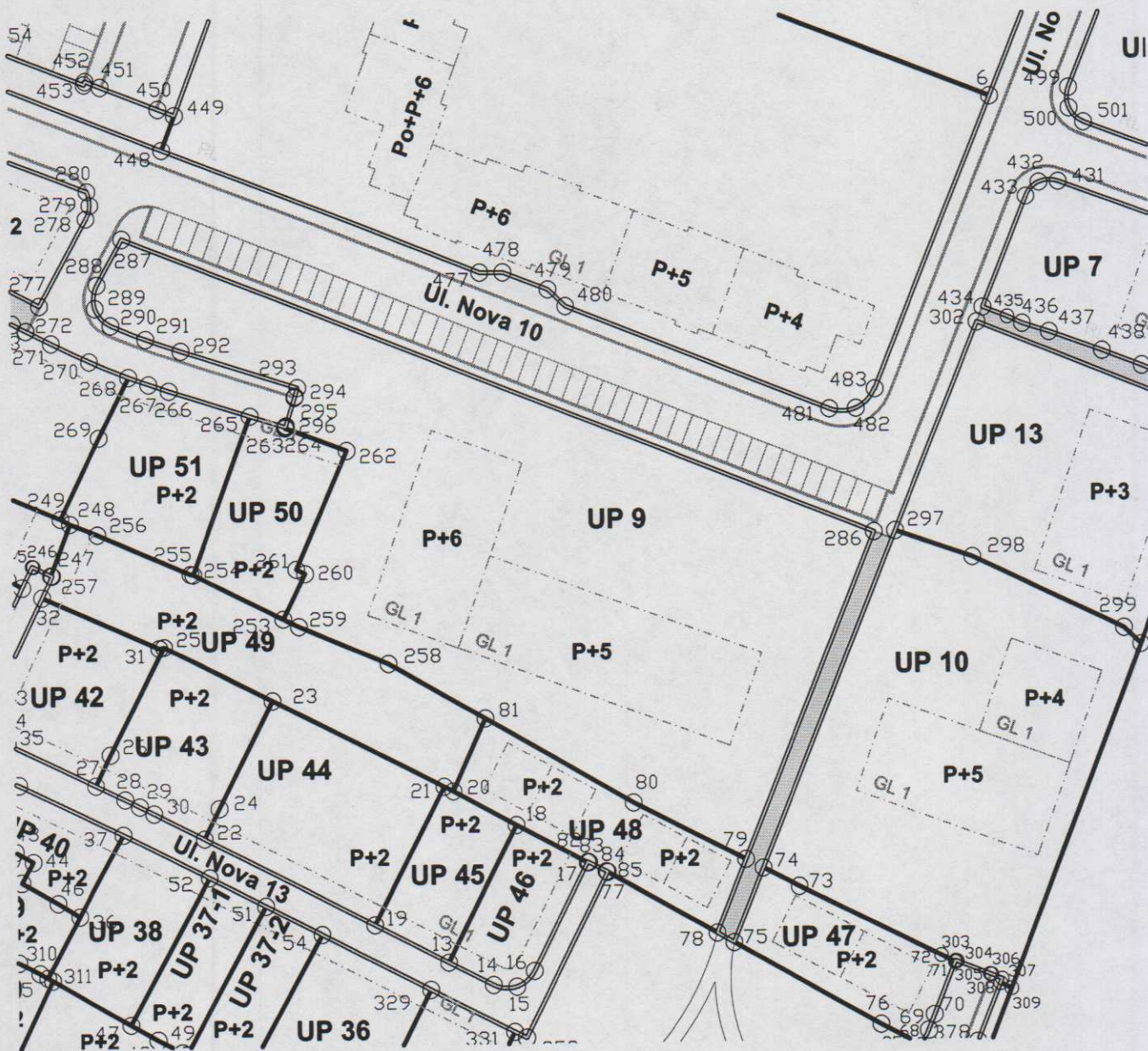
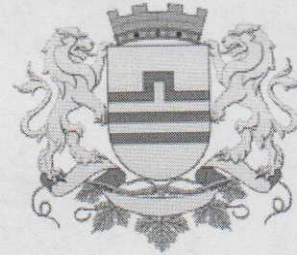




GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija, regulacija i nivelacija

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

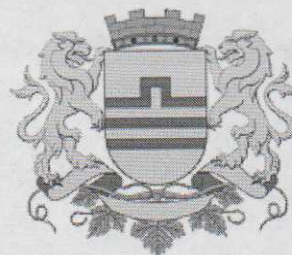




GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 9





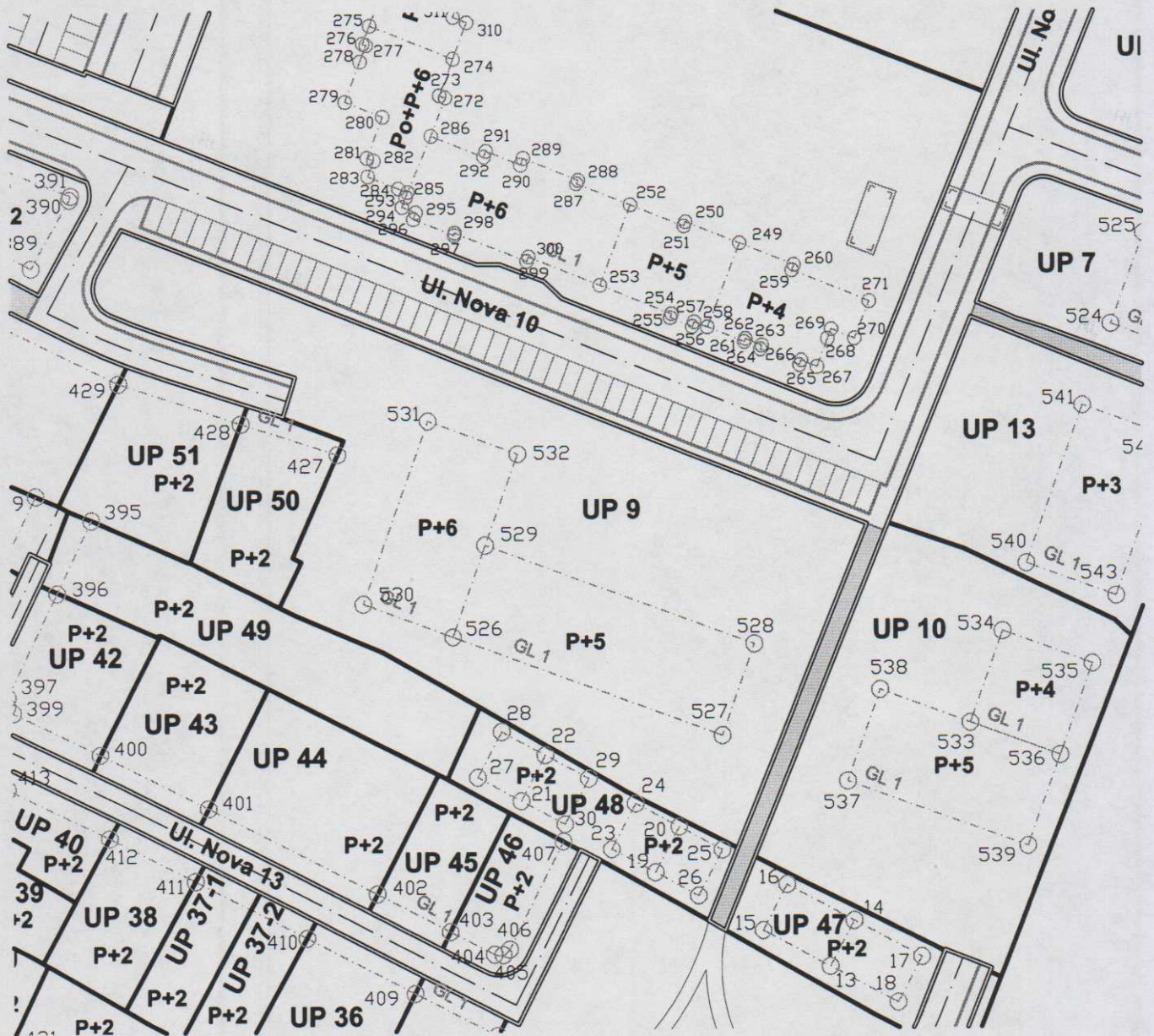
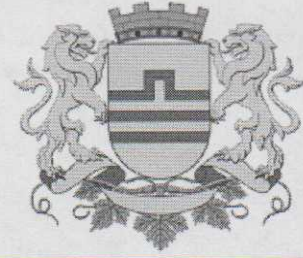
**Površina urbanističke parcele UP 9 iznosi 4614.46 m2.**

Urbanistička parcela UP 9 formirana je od dijela kat.parcele 4906 KO Podgorica III.

**Koordinate prelomnih tačaka granice UP:**

79	6602899,51	4698513,75
80	6602881,99	4698522,61
81	6602859,00	4698535,80
258	6602843,93	4698544,20
259	6602829,97	4698550,05
260	6602831,03	4698558,21
261	6602829,70	4698558,87
262	6602837,76	4698576,90
286	6602920,08	4698563,74
287	6602803,16	4698609,55
288	6602799,24	4698602,62
289	6602798,90	4698599,05
290	6602801,33	4698596,42
291	6602806,68	4698594,27
292	6602812,13	4698592,39
293	6602830,16	4698586,67
294	6602829,75	4698585,38
295	6602829,67	4698585,15
296	6602828,31	4698580,86





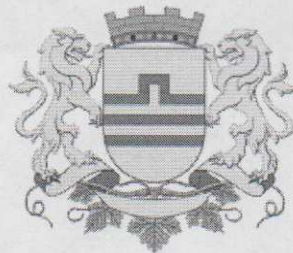
GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9



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

Broj: 08-352/19-2851  
Podgorica, 10.06.2019.godine



**Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije:**

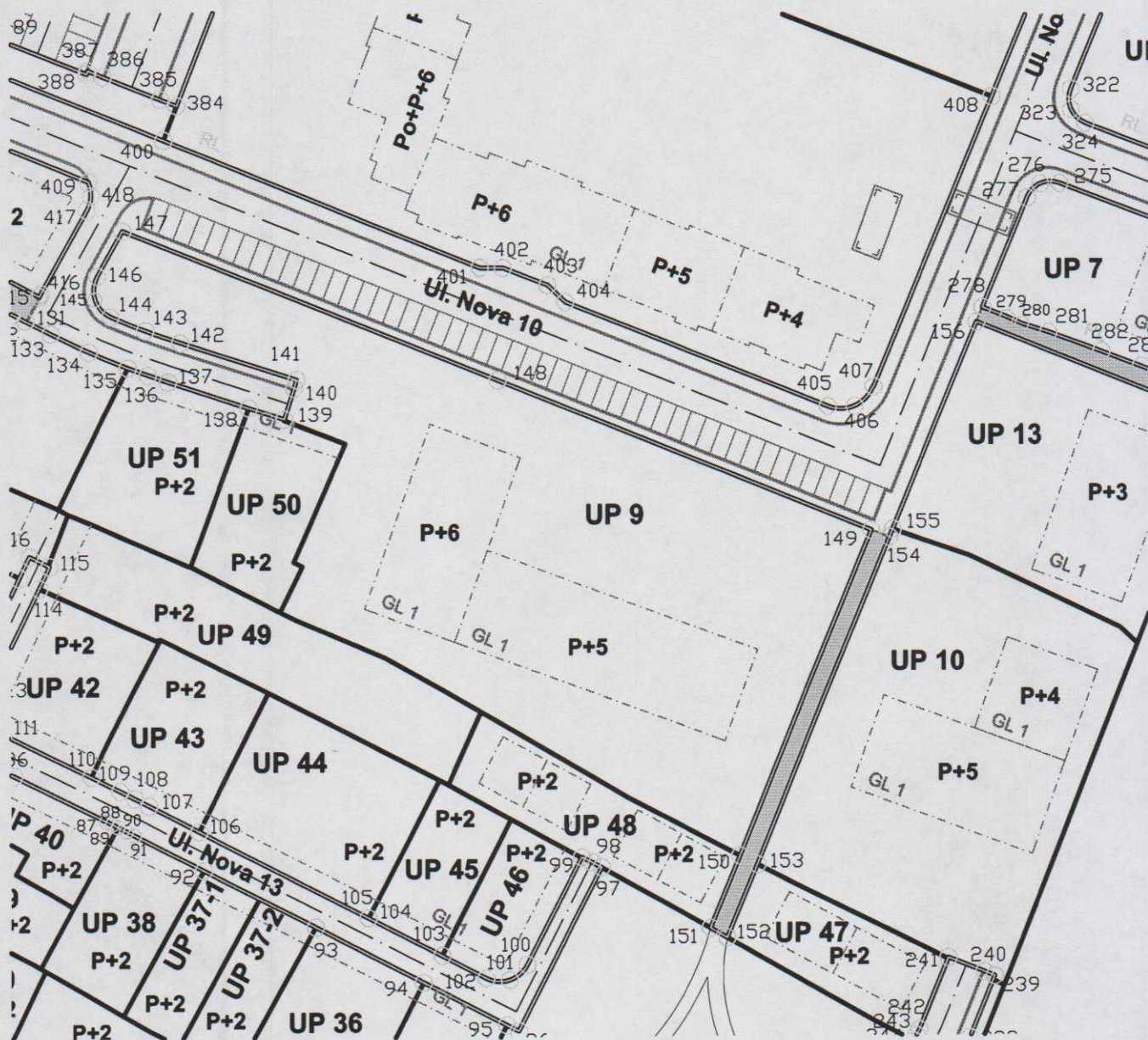
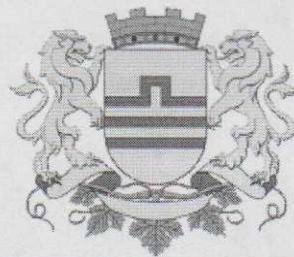
526	6602854,87	4698546,61
527	6602897,16	4698531,22
528	6602902,29	4698545,32
529	6602860,00	4698560,70
530	6602840,77	4698551,73
531	6602851,03	4698579,93
532	6602865,13	4698574,80

GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka građevinske i regulacione linije

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

6a

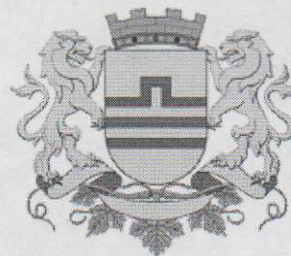




GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka regulacione linije

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

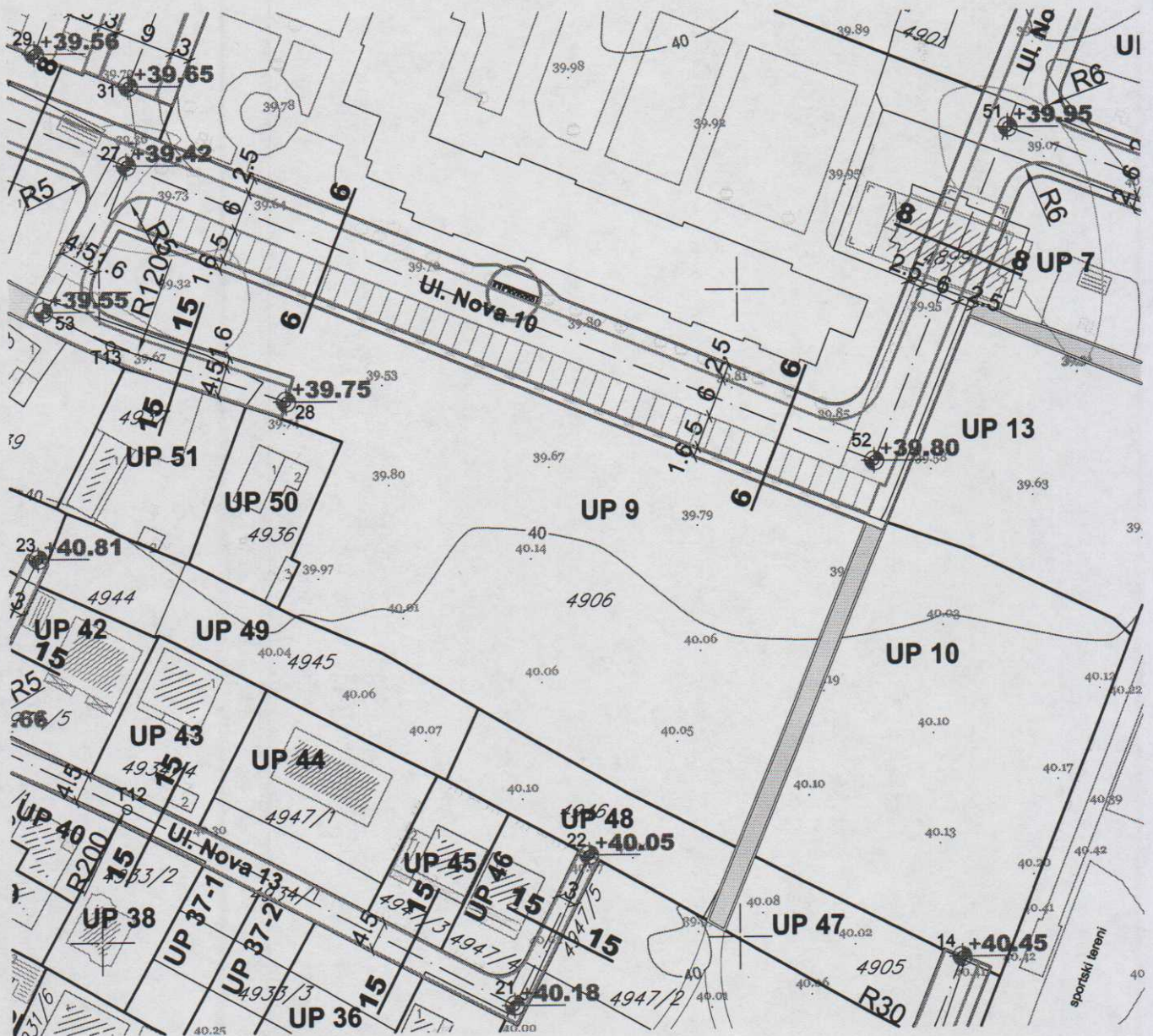
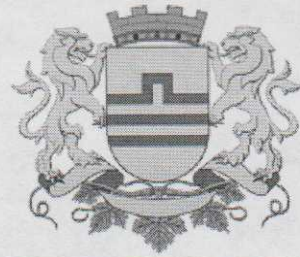




**Koordinate prelomnih tačaka regulacione linije:**

139	6602828.24	4698580.62
140	6602829.75	4698585.39
141	6602830.16	4698586.67
142	6602812.13	4698592.39
143	6602806.68	4698594.27
144	6602801.33	4698596.42
	radius 4,40 m	
145	6602798.90	4698599.06
	radius 4,40 m	
146	6602799.24	4698602.63
147	6602803.17	4698609.55
148	6602861.62	4698586.65
149	6602920.08	4698563.75
150	6602899.52	4698513.75

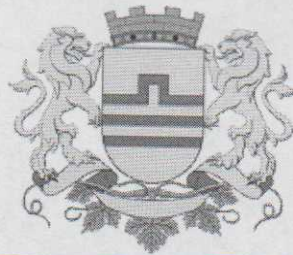




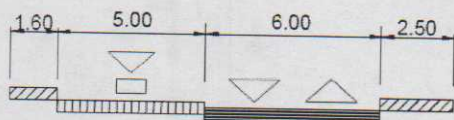
GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

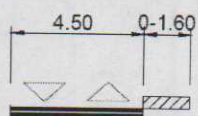




**Profili obodnih saobraćajnica:**



presjek 6-6

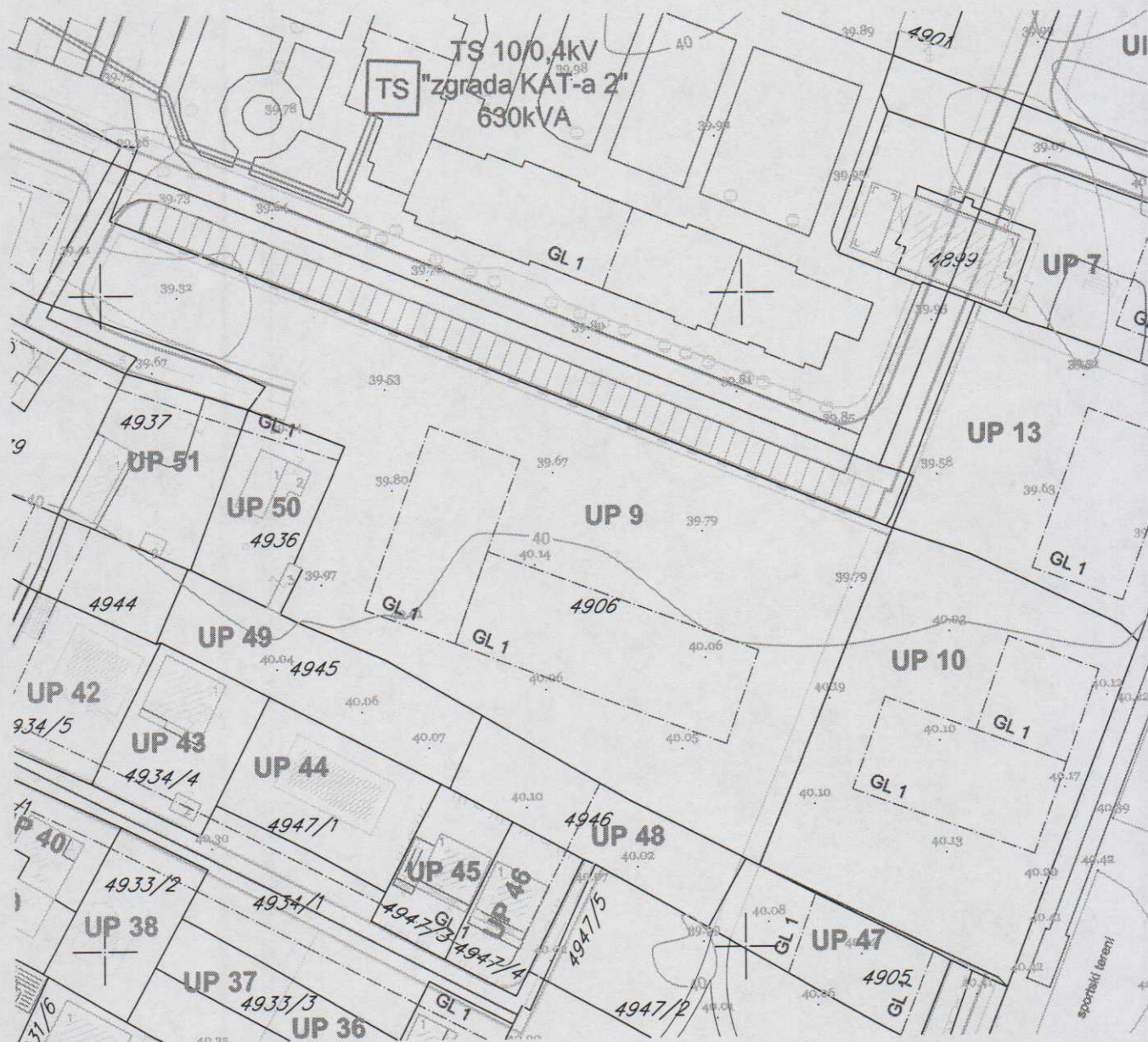
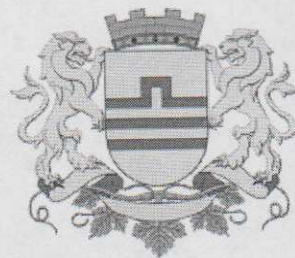


presjek 15-15

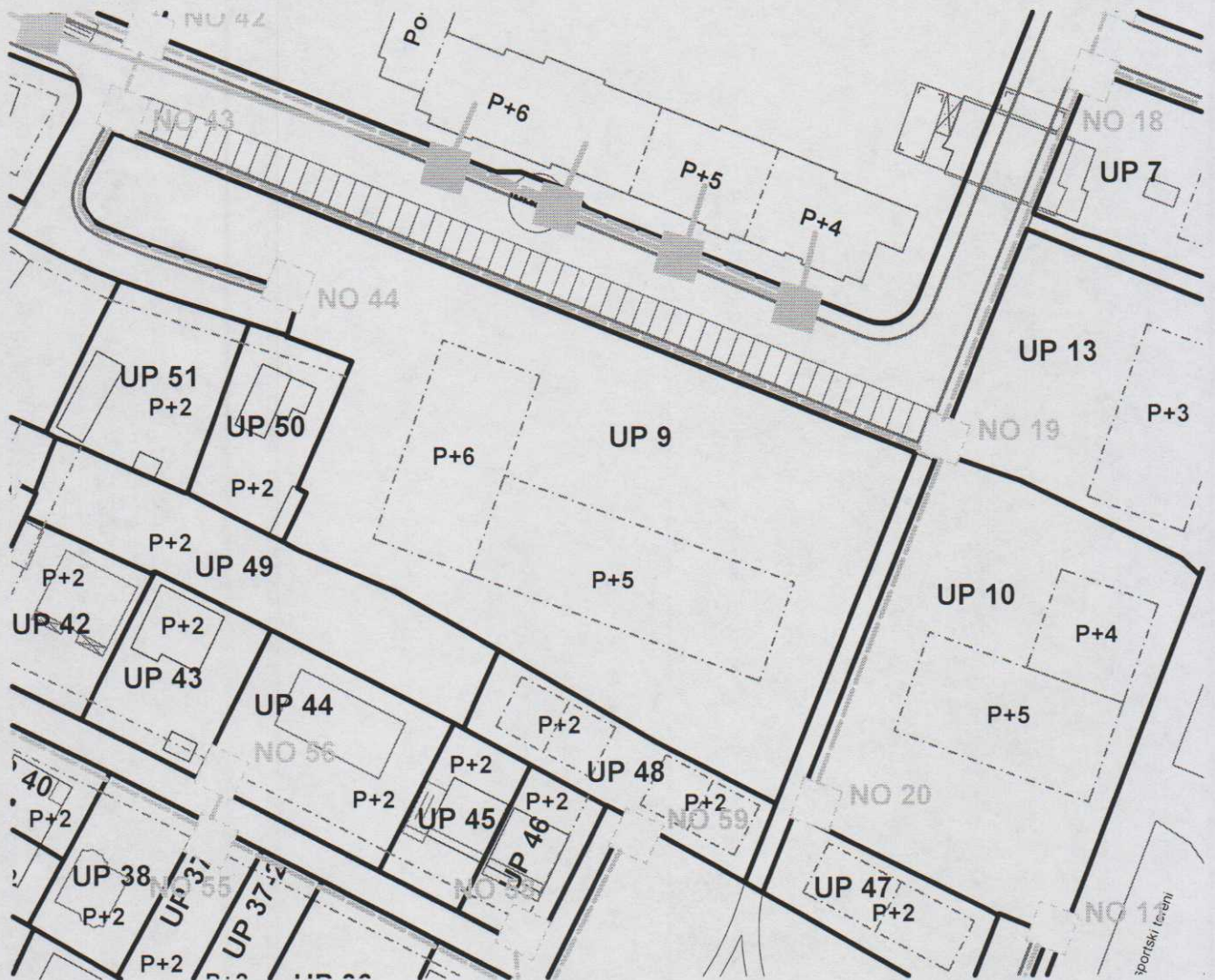
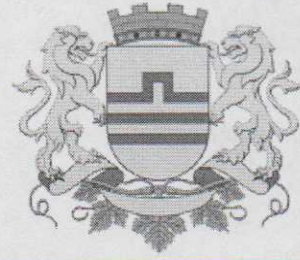
**Koordinate prelomnih tačaka osa obodnih saobraćajnica:**

52	6602921.41	4698573.54
27	6602804.32	4698619.41
53	6602791.52	4698596.81
T13	6602801.73	4698591.65
28	6602828.99	4698583.00









POSTOJEĆI ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR



POSTOJEĆE KABLOVSKO OKNO

POSTOJEĆA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 2 P/V CJEVI 110mm

POSTOJEĆA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA OPTIČKIM KABLOM

PLANIRANO KABLOVSKO OKNO NO 1,...NO 65

PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 4 P/V CJEVI 110mm

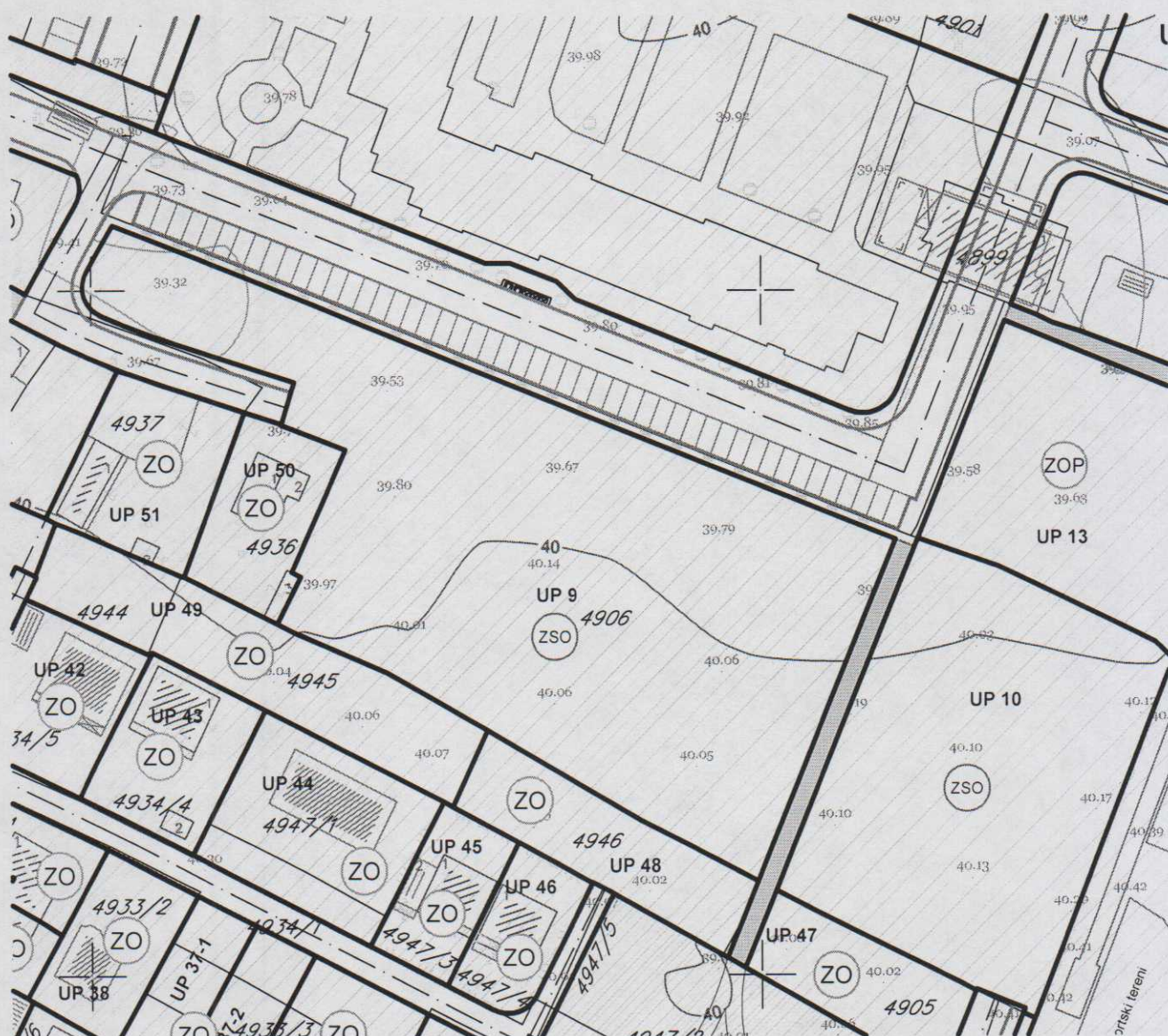
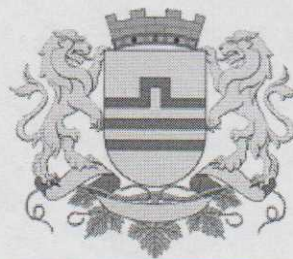
**GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura**

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 9









ZSO – Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Stambena zajednica VII Stara Varoš“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 9

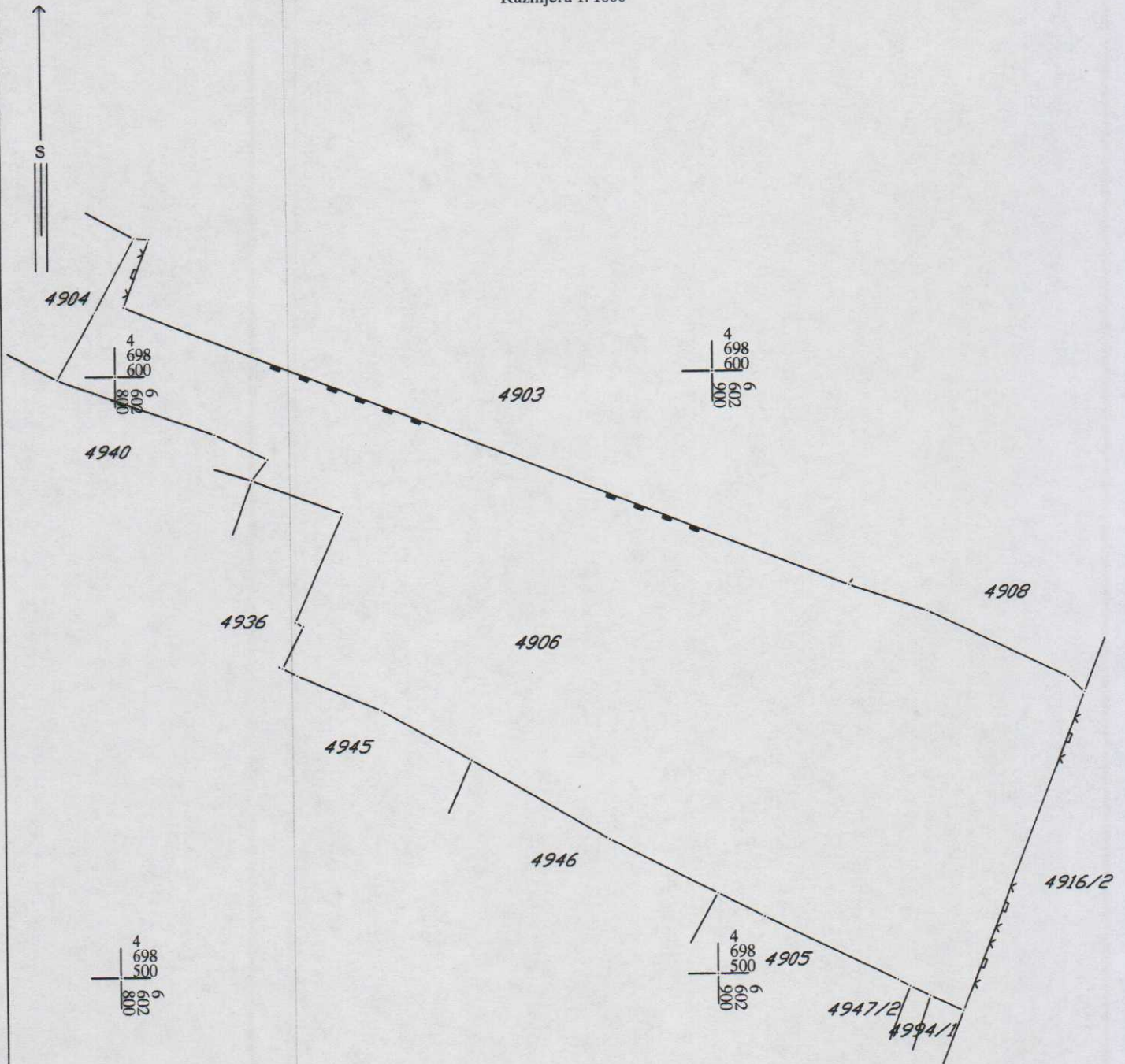
12





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obratiti





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-27311/2019

Datum: 27.05.2019.

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 SEK.ZA PL.I UREDJE.PRO.I ODRŽ.RAZVOJ br.08-352/19-2851 956-101-2627/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 6086 - 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
4906		40 4/40		ZABJELO	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS		7570	43.15
Ukupno							7570	43.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2608962220016	PEKIĆ GOJKO DRAGAN B.TOMOVIĆA BB Podgorica	Sukorišćenje	1/15
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1
1003957220064	PEKIĆ GOJKO MILENKO VIRPAZAR Virpazar	Sukorišćenje	1/15
0309960225016 0	DRAKIĆ NADA BULEVAR BOŠKA BUHE 59 Podgorica 0	Sukorišćenje	1/15
1607968210217	PEKIĆ GOJKO RADOŠLAV PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	1/15
2610940225019	NIKOVIĆ NOVO STANKA KRNJICE-VIRPAZAR Krnjice	Sukorišćenje	1/3
0205964220019	PEKIĆ GOJKO VELIMIR ZABJELO Podgorica	Sukorišćenje	1/15
0311960220035	OSTOJIĆ VLADO ZORAN M.BOŠKOVIĆ BR.8 Podgorica	Sukorišćenje	1/3

## 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 Bulatović dipl.prav



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
4906/0		101-2-954-1425/1-2019	07.02.2019 12:55	ADVOKAT RAIČEVIĆ MILIVOJE	ZA UKNJIŽBU SVOJINA KORISCENJE TG 3 LN 6086 PARC 4906