


# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p style="text-align: center;"><b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p><b>08-352/19-2954</b> <b>24. jul 2019. godine</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Glavni grad Podgorica</b></p> 
<p><b>1. Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b>, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Detaljnog urbanističkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/15) i podnijetog zahtjeva preduzeća "Šišević Company" d.o.o. iz Podgorice (br. 08-352/19-2954 od 30. maja 2019. godine) za izgradnju objekta, izdaje:</p>	
<p><b>2. URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 24, čijoj površini pripadaju prostori katastarskih parcela 1290/4 i 1289/2 KO Dajbabe, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11 " ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/15).</p>	
<p><b>3. PODNOSILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>"Šišević Company" d.o.o.</b></p>
<p><b>4. POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 3958 od 6. juna i kopije plana od 14. juna 2019. godine, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, prostor katastarskih parcela 1290/4 (površine 4.082 m<sup>2</sup>) i 1289/2 (površine 1 m<sup>2</sup>) kategorisan je kao livada 5. klase.</p> <p>U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen Detaljni urbanistički plan "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11" nisu postojale katastarske parcele 1290/4 i 1289/2, već su njihove površine pripadale katastarskim parcelama 1290/2 i 1289.</p> <p>Nakon uvida u kopiju plana iz juna 2019. godine, Geoportal Uprave za nekretnine Crne Gore i planski dokument konstatovano je da se katastarska parcela 1290/4 malazi u zahvatu urbanističke parcele 24, dok je precizniju poziciju katastarske parcele 1289/2 nemoguće identifikovati na osnovu navedene dokumentacije. Stoga, precizan podatak o učešću katastarske parcele 1290/4 i eventualnog učešća katastarske parcele 1289/2 u površini urbanističke parcele 24 biće utvrđen elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.</p> <p>U listu nepokretnosti 3958 za katatastarske parcele 1290/4 i 1289/2 KO Dajbabe ne postoje tereti i ograničenja. List nepokretnosti br. 3958 i kopija katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 1290/4 i 1289/2 sastavni su dio ovih uslova.</p>	
<p><b>5. PLANIRANO STANJE</b></p> <p><b>1. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</b></p> <p>Namjena prostora urbanističke parcele 24 (urbanistička zona B) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11" definisana je kao površina za mješovitu namjenu, na kojoj je moguće graditi objekte koji služe za opsluživanje područja, što podrazumijeva sljedeće: trgovinu, privredne objekte, skladišta, stovarišta i objekte komunalnih servisa. Prilikom izrade</p>	

tehničke dokumentacije treba da bude određena precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama.

**2. Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje**

Površina urbanističke parcele 24 iznosi 4.110,98 m<sup>2</sup>.

Maksimalna planirana površina pod objektom na urbanističkoj parceli 24 iznosi 1.644,39 m<sup>2</sup>, a maksimalna ukupna bruto građevinska površina 2.055,49 m<sup>2</sup>.

Maksimalni planirani indeks zauzetosti urbanističke parcele 24 je 0,40, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,50.

Planirana spratnost na urbanističkoj parceli 24 je Vp - P+1 (visoko prizemlje do prizemlje i jedan sprat).

Daje se mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže, koje, ukoliko se koriste za garažiranje, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine.

Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na urbanističkoj parceli. Za urbanističke parcele na površinama mješovite namjene (djelatnosti, poslovanje i administracija) važi normativ: jedno parking mjesto na 50 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. U zonama na kojima je planirano stanovanje važi normative 1,1 parking mjesto po stanu.

Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti min. jedno parking mjesto po stanu. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno-ulaznim rampama maksimalnog nagiba 12%.

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

Građevinska linija definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat. Građevinska linija (GL1) prema javnoj površini i prema susjednim parcelama. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta i može biti do min. 1,00 m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi) i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL1).

Vertikalni gabarit definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu koja predstavlja nadzemne etaže i opisno za podzemne etaže.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Detaljni urbanistički plan "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11" moguće je i preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata.

**6. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I**

## DRUGIH NESREĆA; SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

### Mjere zaštite od zemljotresa

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

### Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl. list SFRJ", br. 30/91) Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", br. 11/96). Planskim rješenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbijeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost. Prilikom izrade investiciono - tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list Crne Gore br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95),
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 34/14 i 44/18),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.

## 7. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH 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.

Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

## 8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rešenja, metodom pejzažne taksacije;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem;
- Usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Potreba korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva.

### Zelenilo poslovnih objekata - ZPO

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata. Bilo da se radi o stambenom prostoru kuće sa ili bez poslovnih prostora neminovno dolazi do odstupanja u interesima različitih korisnika vrta, pa je stoga poželjno unaprijed predvidjeti i razdvojiti navedene dijelove koliko god je to moguće. Tako je poželjno, fizički razdvojiti ulaze u pojedine dijelove. Ukoliko prostor dozvoljava, poželjno je unutar vrta razdvojiti i cjelinu ulaza i prilaznih puteva, od terase i prostora za boravak u vrtu.

Bitno je da se stvore prijatni mikroklimatski uslovi za stalne korisnike i posjetioce ovih parcela.

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.

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.

### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- U okviru ove namjene predviđeni nivo ozelenjenosti za novoplanirane objekte je minimum 30 % na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za plate, staze i saobraćajne manipulativne površine;
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama;
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje;

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima;
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2,5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15 cm;
- Popločanje u okviru parcela ove namijene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

#### Opšti predlog sadnog materijala:

Listopadno drveće: *Celtis australis*, *Cercis siliquastrum*, *Quercus pubescens*, *Quercus farnetto*, *Tilia* sp., *Acer pseudoplatanus*, *Morus alba*, *Brusonetia papyrifera*, *Prunus cerasifera*, *Fraxinus ornus*, *Catalpa bignonioides*, *Platanus orientalis*, *Magnolia* sp., *Eleagnus angustifolia*, *Robinia pseudoacacia*, *Siringa vulgaris*, *Castanea sativa*...

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Laurus nobilis*, *Olea europea*

Četinarsko drveće: *Cedrus* sp., *Pinus nigra*, *Pinus pinea*, *Pinus pinaster*, *Cupresus* sp., *Thuja orientalis*, *Picea pungens*, *Abies concolor*

Listopadno žbunje: *Spirea vanhuteii*, *Chanomeles japonica*, *Berberis thunbergii*, *Philadelphus coronaria*, *Jasminum nudiflorum*, *Hibiskus siriacus*, *Forsythia* sp.

Zimzeleno žbunje *Nerium oleander*, *Prunus laurocerasus*, *Pittosporum tobira*, *Arbutus unedo*, *Myrtus comunis*, *Piracantha coccinea*, *Arbutus unedo*

Četinarsko žbunje: *Juniperus chinensis* 'Pfitzeriana Glauca', *Juniperus chinensis* 'Pfitzeriana Aurea'

Perene: *Lavandula officinalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Cineraria maritima*

U okviru pejzažnih rješenja vrta neizostavne su različite sezonske i perenske vrste cvijeća koje u kombinaciji sa kvalitetnim i njegovanim travnjakom upotpunjavaju kompletnu sliku vrta.

## 9. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

### 2. Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturu potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

### 3. Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija

Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-7034 od 19. jula 2019. godine), koji je stastavni dio ovih uslova.

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

#### 4. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Urbanističkoj parceli 24 moguće je pristupiti sa planirane kolsko-pješačke saobraćajnice ukupne širine 10,20 m, od čega je 7 m širina dvosmjernog kolovoza, a po 1,6 m obostranog trotoara (poprečni presjek "3-3").

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

### 10. OSNOVNI PODACI O PRIRODNIH KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

#### Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa  $42^{\circ} 26'$  sjeverne geografske širine i  $19^{\circ} 16'$  istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

#### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

#### Stepen seizmičkog intenziteta

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%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C<sub>1</sub> gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C<sub>2</sub> gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K<sub>s</sub> 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K<sub>d</sub> 1,00 >K<sub>d</sub> > 0,47
- ubrzanje tla Q<sub>max</sub>(q) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

#### Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

#### Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5<sup>o</sup> C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5<sup>o</sup> C, a najtopliji jul sa 26,7<sup>o</sup> C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1<sup>o</sup> C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8<sup>o</sup>C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14<sup>o</sup> 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

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 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.

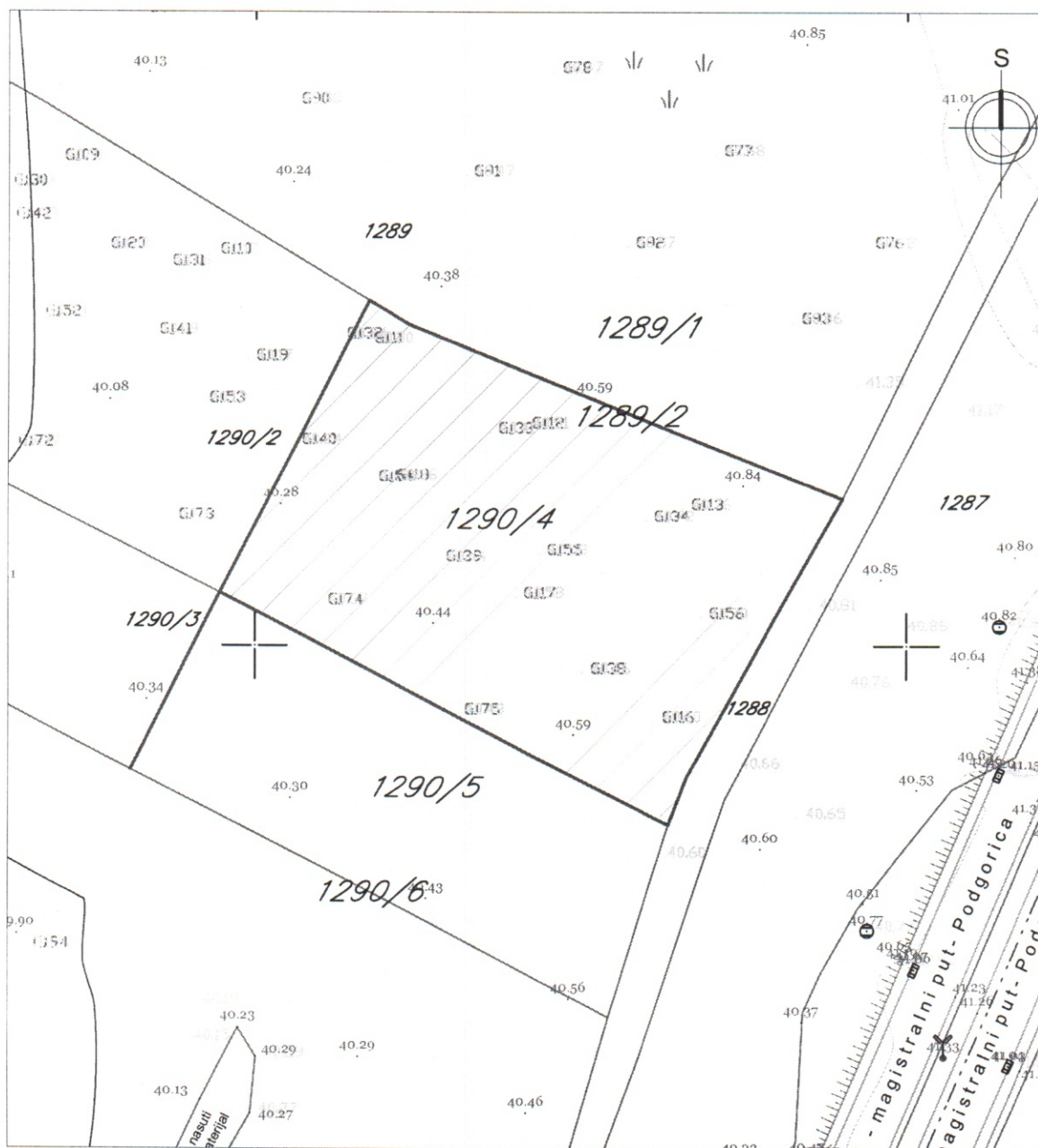
### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.




11.	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena: trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa
	Oznaka urbanističke parcele	UP 24

	Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	4.110,98
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,50
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	2.055,49
	Bruto građevinska površina prizemlja (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	1.644,38
	Maksimalna spratnost objekata	Vp - P+1 (visoko prizemlje ili prizemlje i sprat)
12.	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
13.	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b> <b>M.P.</b>	<p><b>Dijana Radević, Spec.Sci Arch.</b> Ovlašćeno lice za planiranje prostora II</p> 
14.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti br. 3958 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 1290/4 i 1289/2 KO Dajbabe</li> </ul>	





**LEGENDA**

-  Granica zahvata plana
-  Granica katastarske parcele
-  Broj katastarske parcele

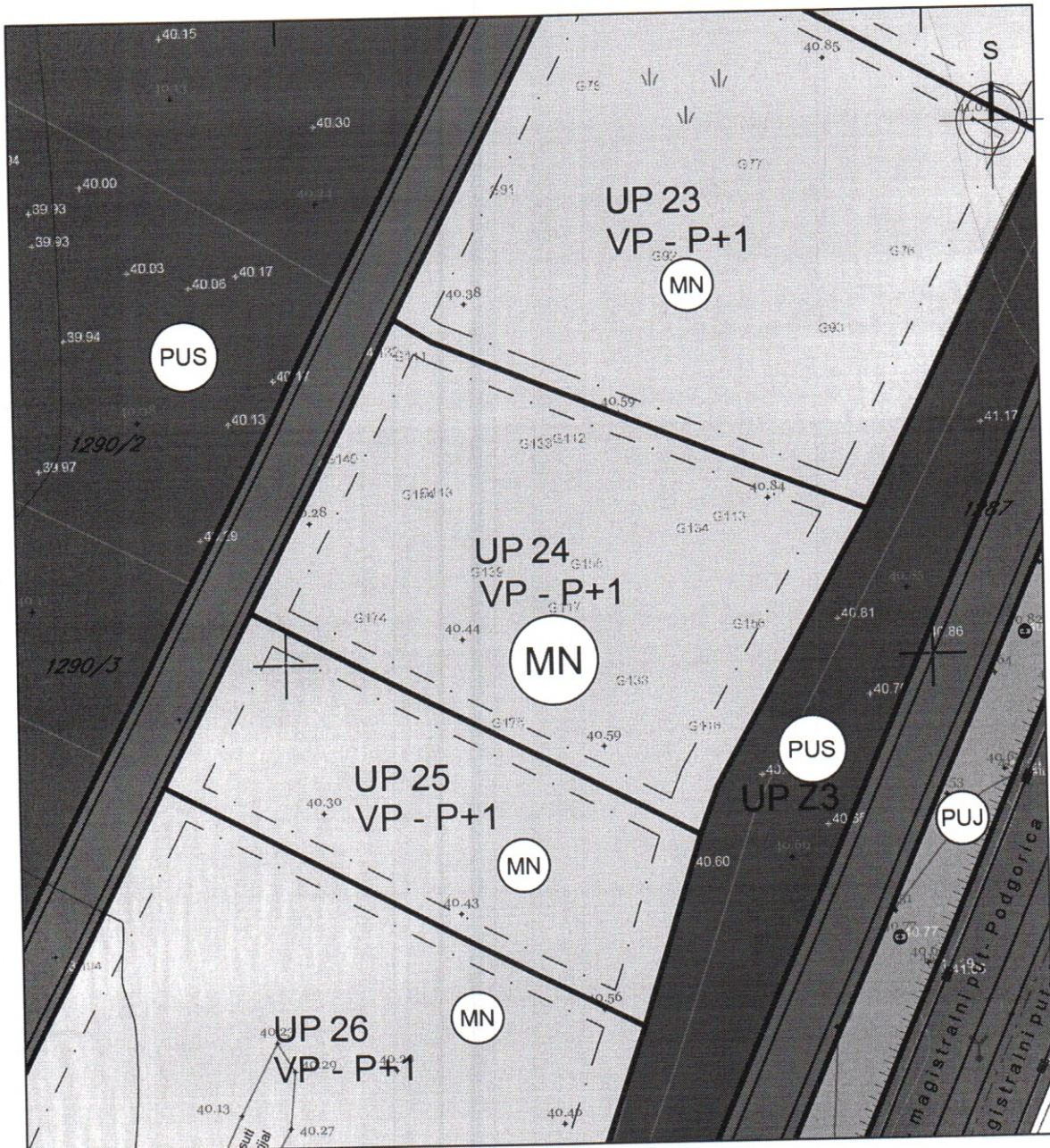
Prostor na koji se odnosi zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

Katastarske parcele: 1290/4 i 1289/2  
 Katastarska opština: Dajbabe  
 List nepokretnosti: 3958






Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Topografsko-katastarska podloga  
 sa granicom zahvata**

Broj priloga:  
 1



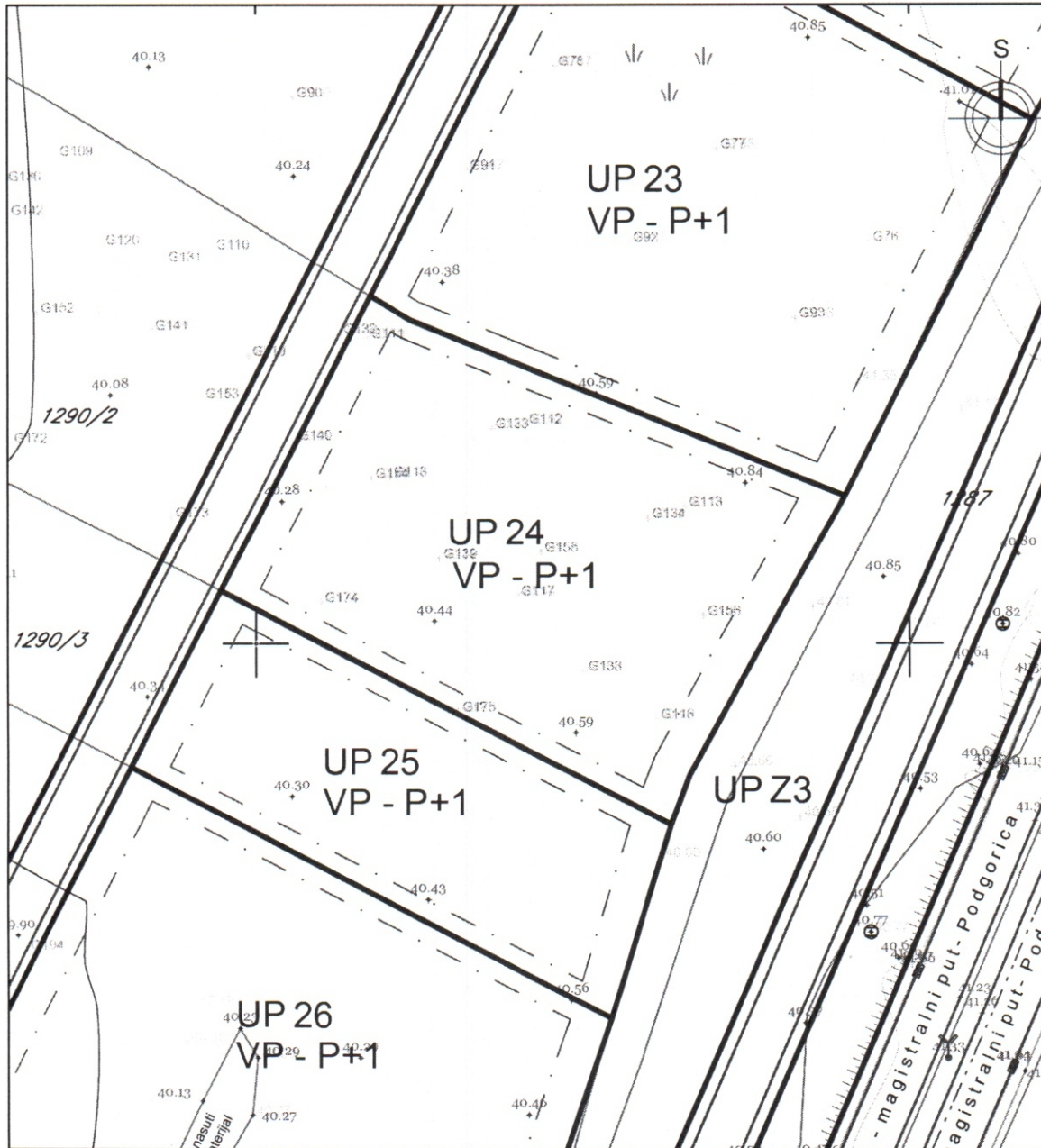
**LEGENDA**

- |   |                              |   |                               |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Granica zahvata              |  | Površine za mješovite namjene |
|  | Granica urbanističke parcele |  | Površine javne namjene        |
| UP 24   | Oznaka urbanističke parcele  |  | Površine specijalne namjene   |
| GL  | Gradjevinska linija GL1      |   |                               |
| VP - P+1  | Spratnost objekta            |   |                               |




Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan namjene površina**

Broj priloga:  
 2



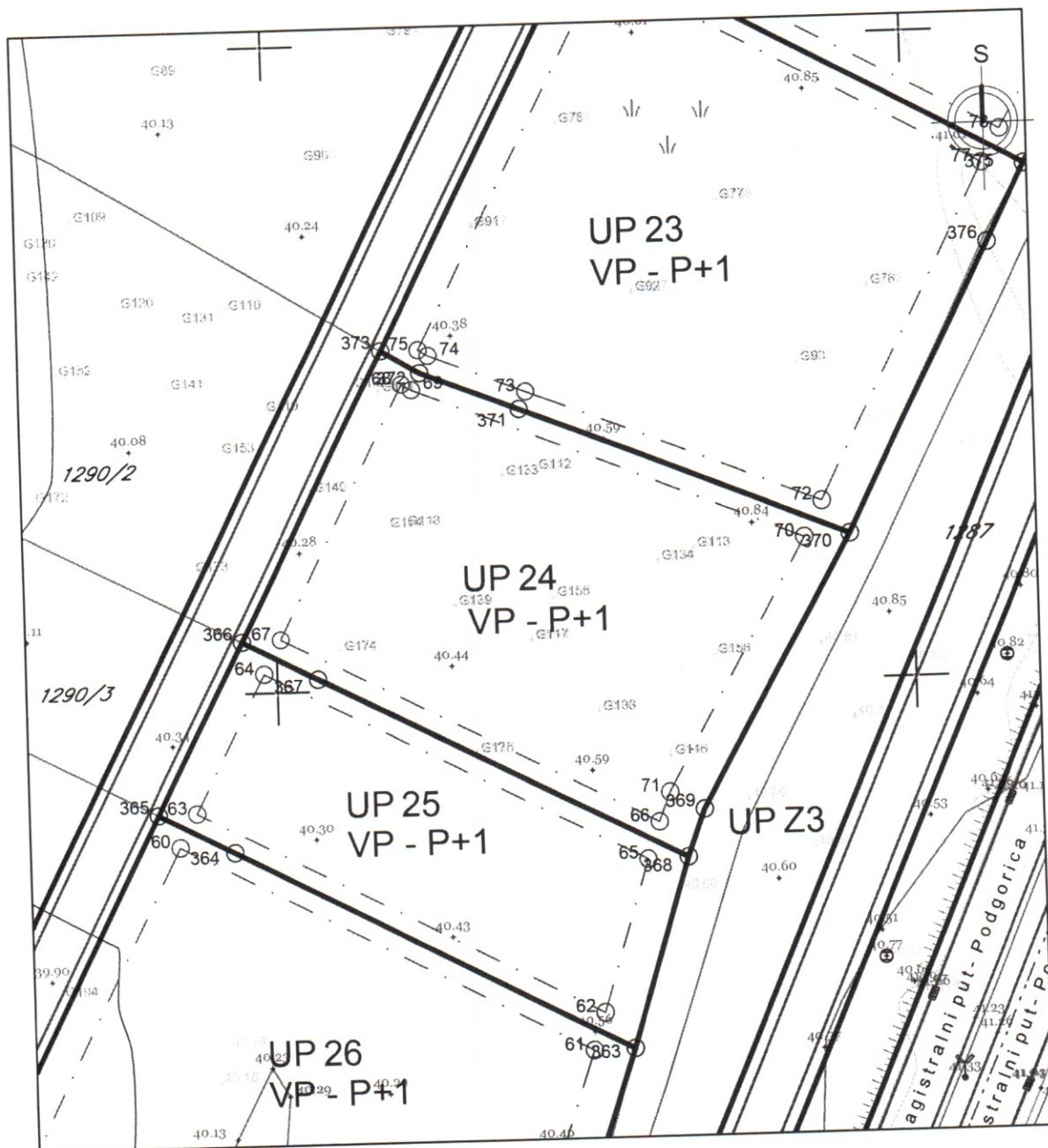
**LEGENDA**

-  Granica zahvata
-  Granica urbanističke parcele
- UP 24 Oznaka urbanističke parcele
-  Gradjevinska linija GL1
- VP - P+1 Spratnost objekta




Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan parcelacije i regulacije**

Broj priloga:  
 3



**LEGENDA**

-  Granica zahvata
-  Granica urbanističke parcele
- UP 24 Oznaka urbanističke parcele
-  Građevinska linija GL1
- VP - P+1 Spratnost objekta

Koordinate prelomnih tačaka  
 granice urbanističke parcele 24

366 6602656.34 4696108.00  
 367 6602668.12 4696101.93  
 368 6602725.35 4696072.91  
 369 6602728.13 4696080.27  
 370 6602751.95 4696122.45  
 371 6602700.75 4696142.87  
 372 6602685.40 4696149.00  
 373 6602679.35 4696152.61

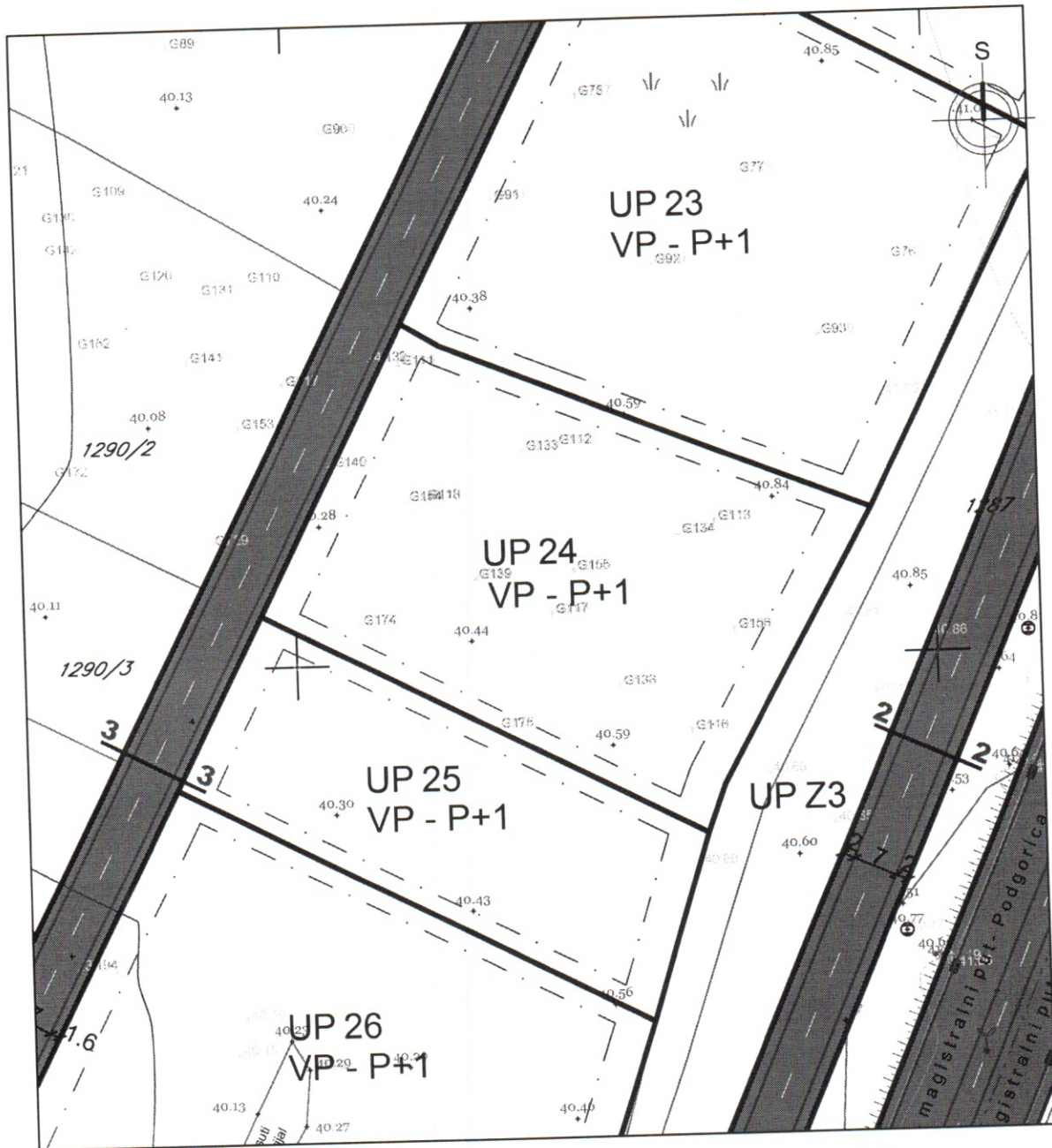
Koordinate prelomnih tačaka  
 građevinske linije na urbanističkoj  
 parceli 24

66 6602720.89 4696078.55  
 67 6602662.41 4696108.28  
 68 6602682.49 4696147.24  
 69 6602684.07 4696146.30  
 70 6602744.88 4696122.04  
 71 6602722.79 4696083.02







Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan parcelacije i regulacije  
 sa koordinatama prelomnih tačaka**

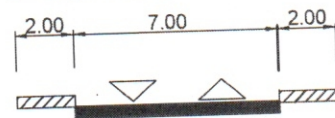
Broj priloga:  
 4



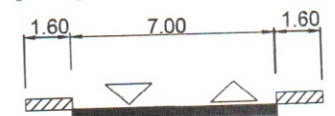
**LEGENDA**

- |   |                              |   |                         |
|---|------------------------------|---|-------------------------|
|  | Granica zahvata              |  | Planirane saobraćajnice |
|  | Granica urbanističke parcele |  | Trotoar                 |
| UP 24   | Oznaka urbanističke parcele  |  | Osovina saobraćajnice   |
|  | Gradevinska linija GL1       |   |                         |
| VP - P+1  | Spratnost objekta            |   |                         |

**presjek 2-2**



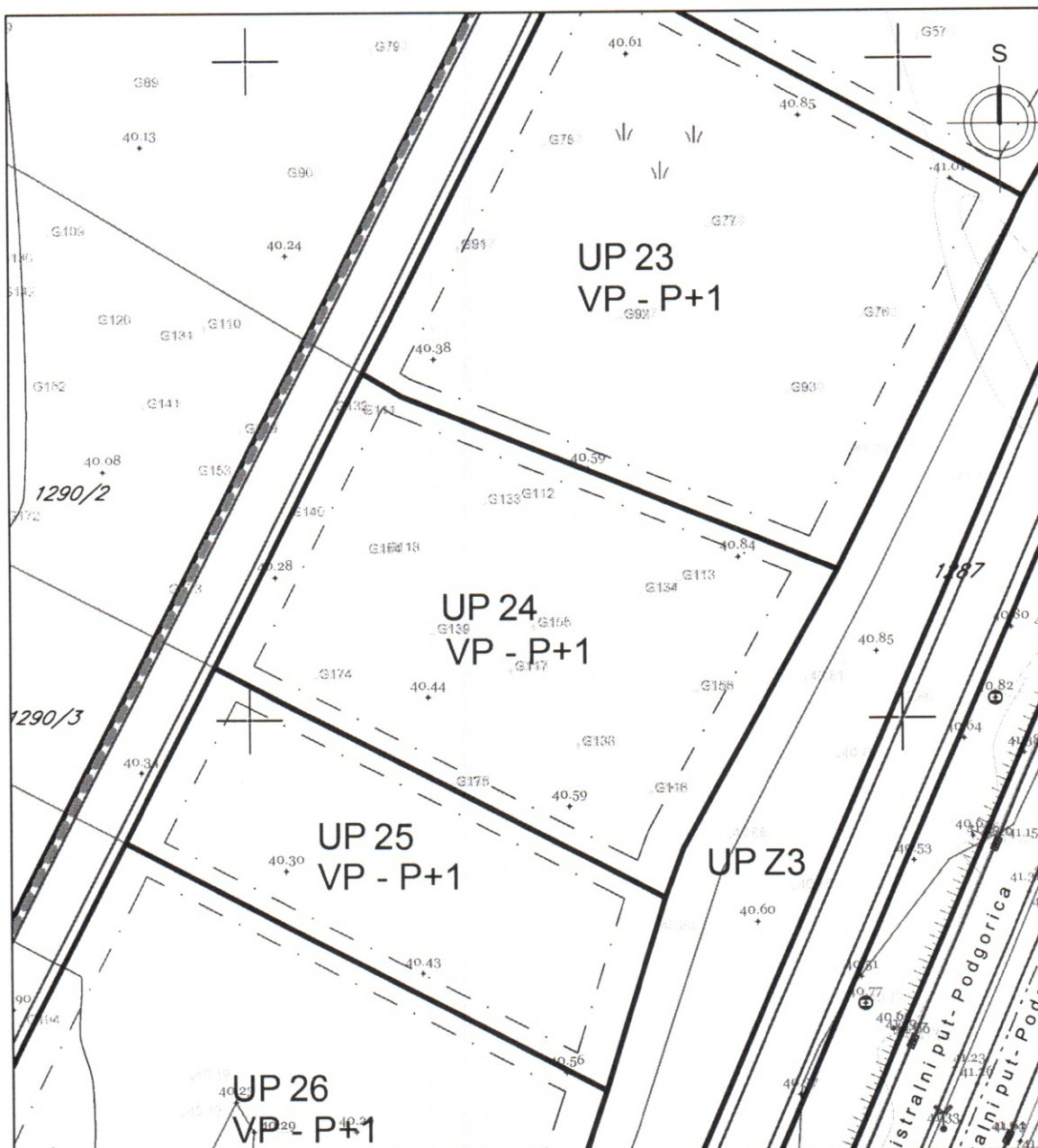
**presjek 3-3**









Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan saobraćajne infrastrukture**

Broj priloga:  
 5



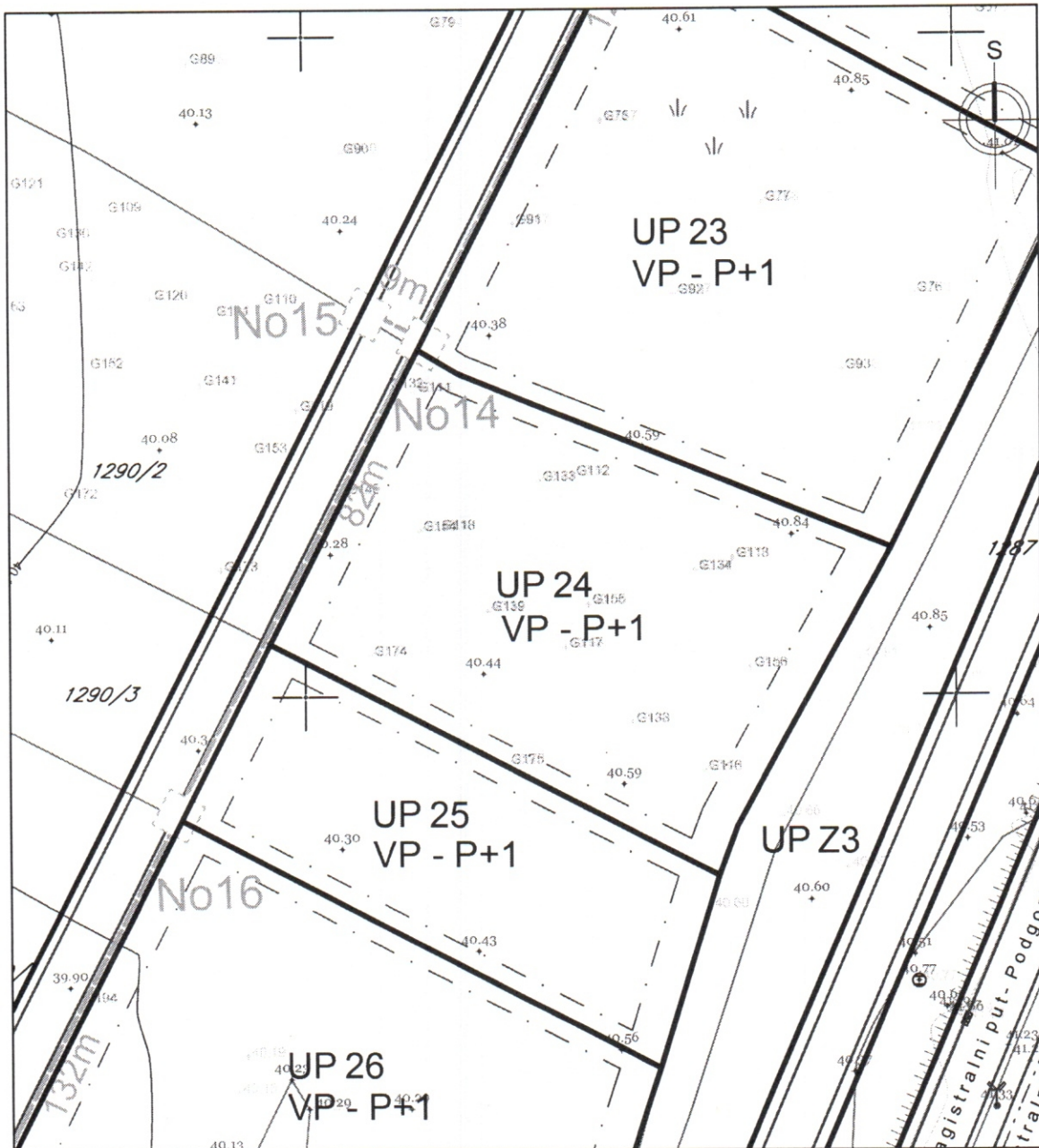
LEGENDA

	Granica zahvata		Spratnost objekta
	Granica urbanističke parcele		Elektrovod 10kV - plan
UP 24	Oznaka urbanističke parcele		Trafostanica planirana
	Građevinska linija GL1		





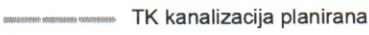
Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan elektroenergetske infrastrukture**

Broj priloga:  
 6



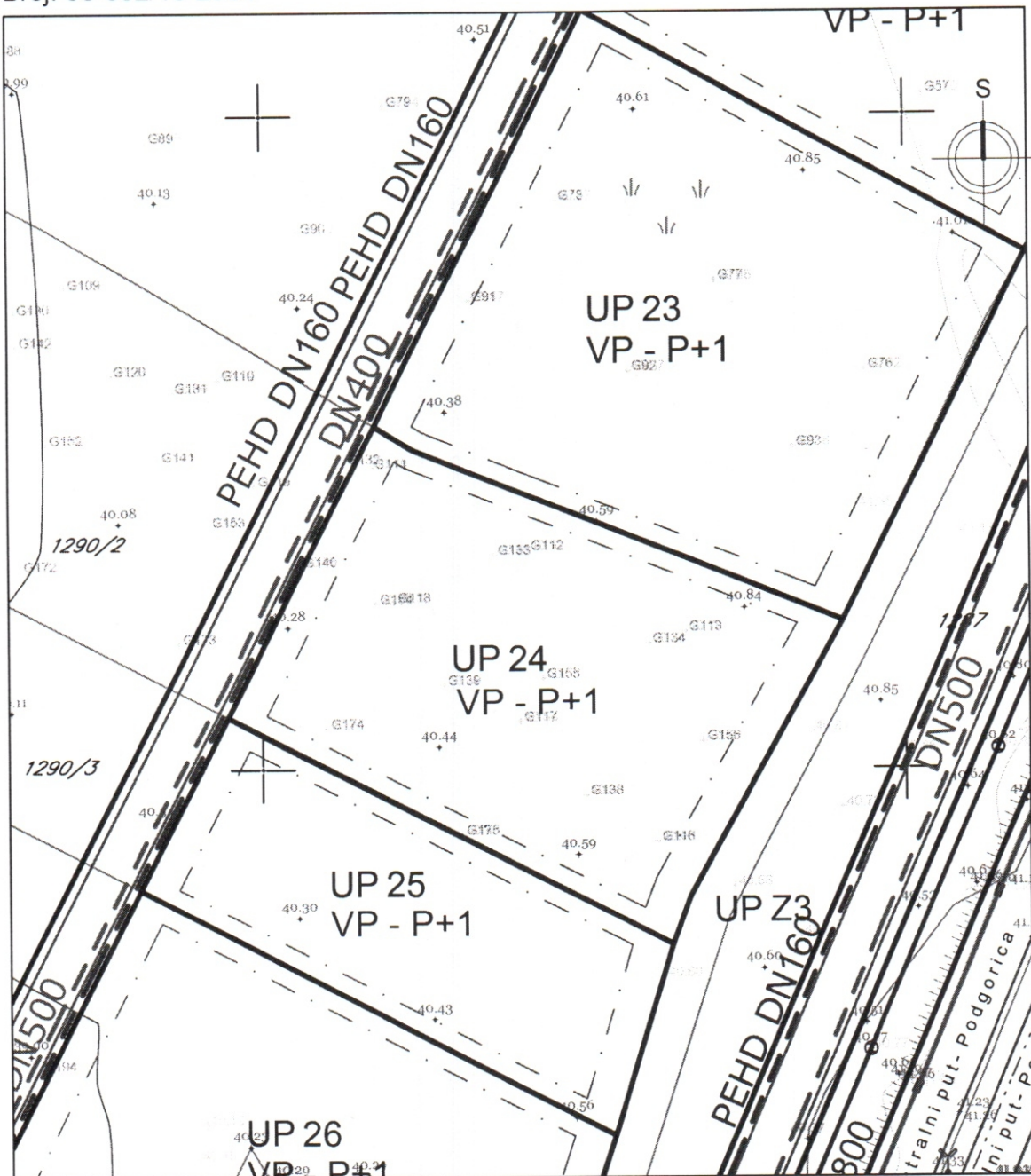
**LEGENDA**

	Granica zahvata		TK okno planirano
	Granica urbanističke parcele		TK okno postojeće
UP 24	Oznaka urbanističke parcele		TK kanalizacija planirana
GL	Građevinska linija GL1		
VP - P+1	Spratnost objekta		

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan telekomunikacione infrastrukture**

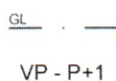
Broj priloga:  
 7



**LEGENDA**



Granica zahvata  
 Granica urbanističke parcele  
 UP 24 Oznaka urbanističke parcele



GL Građevinska linija GL1  
 VP - P+1 Spratnost objekta



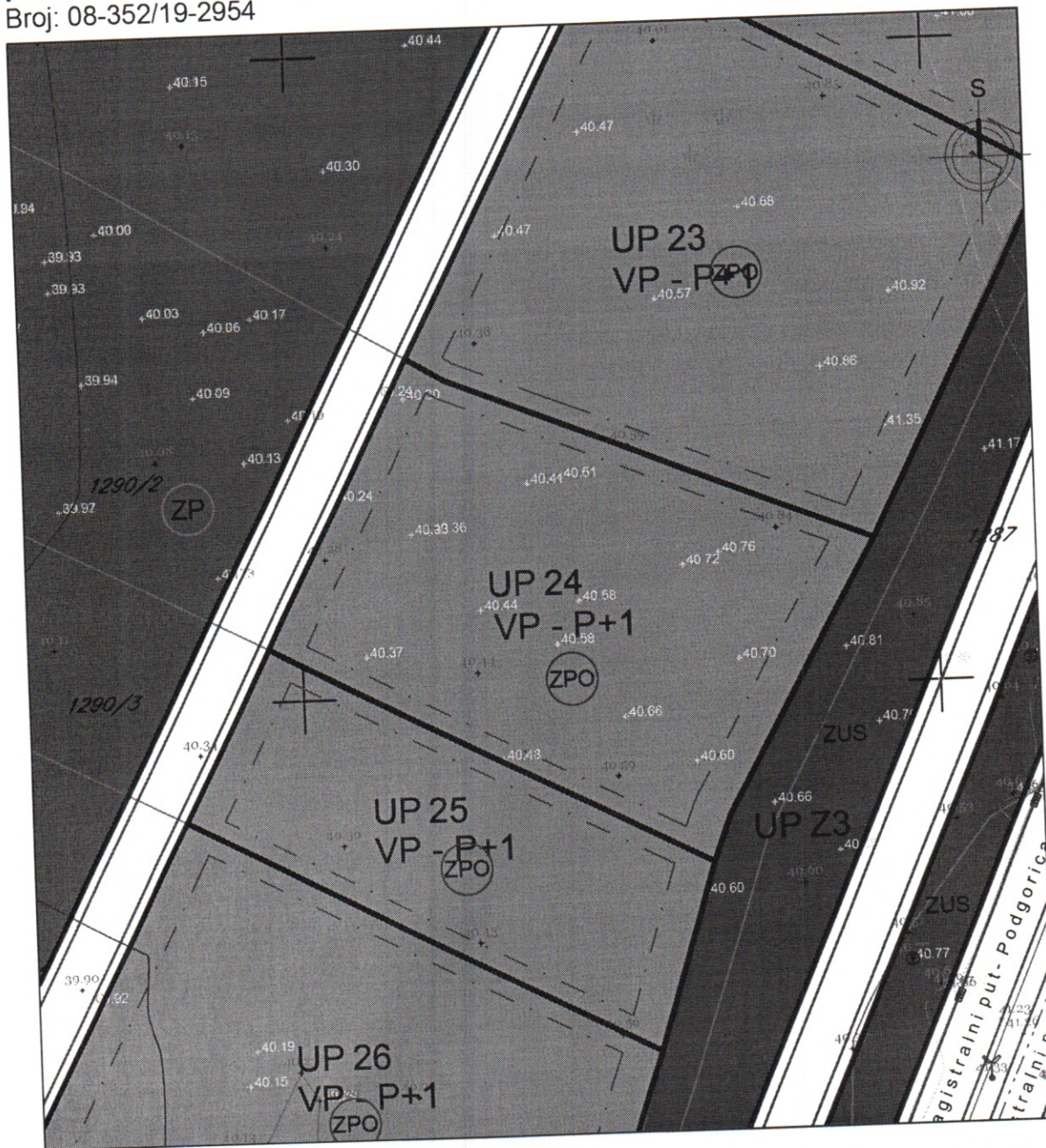
Vodovod  
 Planirani vodovod  
 Postojeći vod fekalne kanalizacije  
 Planirani vod fekalne kanalizacije  
 Postojeći vod atmosferske kanalizacije  
 Planirani vod atmosferske kanalizacije

Razmjera:  
 1:1000

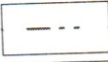
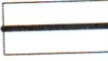
Naziv priloga:  
**Plan hidrotehničke infrastrukture**

Broj priloga:  
 8







**LEGENDA**

-  Granica zahvata
-  Granica urbanističke parcele
- UP 24** Oznaka urbanističke parcele
- GL** Građevinska linija GL1
- VP - P+1** Spratnost objekta

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
 OGRANIČENE NAMJENE**

-  Zelenilo poslovnih objekata

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE  
 SPECIJALNE NAMJENE**

-  Zaštitni zeleni pojasevi

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan pejzažne arhitekture**

Broj priloga:  
 9



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-29703/2019

Datum: 06.06.2019.

KO: DAJBABE

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 PL.PROST.I ODRŽ.RAZVOJA Br.08-352/19-2954 956-101-2924/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3958 - 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
1289	2	10 2	04/12/2018	POD ZELENIKU	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		1	0.00
1290	4	10 2	04/12/2018	DAJBABSKA GORA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		4081	3.26
Ukupno							4082	3.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002313294 0	ŠIŠEVIĆ COMPANY DOO ZELENIKA BB Podgorica 0	Svojina	1/1

## 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 Bjelotović, dipl. prav.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-2924-2019  
Datum: 14.06.2019.



Katastarska opština: DAJBABE  
Broj lista nepokretnosti: 3958  
Broj plana: 5  
Parcele: 1289/2, 1290/4

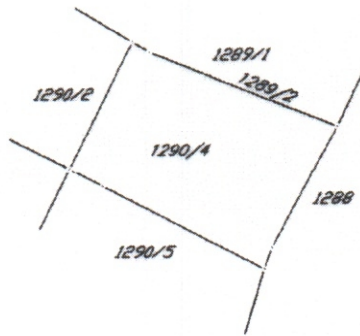
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4  
696  
250  
6  
602  
500

4  
696  
250  
6  
602  
750



4  
696  
000  
6  
602  
500

4  
696  
000  
6  
602  
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: 