


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p style="text-align: center;">Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>08-352/19-3129/1 8. avgust 2019. godine</p>	<p style="text-align: center;">Glavni grad Podgorica</p> 
1.	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, 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 "Mahala" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 16/17) i podnijetog zahtjeva preduzeća "Dragije" d.o.o. iz Podgorice (br. 08-352/19-3129 od 27. juna 2019. godine), za izgradnju objekta, izdaje:</p>
2.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE Za prostor u zahvatu urbanističke parcele 7 (urbanistička zona D), čijem prostoru pripadaju djelovi površina katastarskih parcela: 9536/2, 9537, 9538, 9539 i 9540 (list nepokretnosti 3431) u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mahala“.</p>
3.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA: "Dragije" d.o.o.</p>
4.	<p>POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 3431 od 3. jula i kopije plana od 4. jula 2019. godine, površina katastarske parcele 9536/2 po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao livada 4. klase (površine 557 m²) i objekat u izgradnji (br. zgrade 1; površine 11 m²); površina katastarske parcele 9537 po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao njiva 4. klase površine 605 m²; površina katastarske parcele 9538/1 po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao pašnjak 4. klase površine 301 m²; površina katastarske parcele 9539 po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao njiva 4. klase površine 490 m² i površina katastarske parcele 9540 po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao livada 4. klase površine 490 m². U podacima o teretima i ograničenjima objekat na katastarskoj parceli 9536/2, br. zgrade 1, stoji podatak da nema dozvolu, a za ostale navedene pancele nema podataka o teretima i ograničenjima.</p> <p>Nakon izvršenog uvida u topografsko-katastarsku podlogu na osnovu koje je izrađen Detaljni urbanistički plan "Mahala", plan parcelacije ovog planskog dokumenta, list nepokretnosti i kopiju plana iz jula 2019. godine, konstatovano je da su djelovi površina katastarskih parcela 9536/2, 9537, 9538/1, 9539 i 9540 obuhvaćeni površinom urbanističke parcele 7 u urbanističkoj zoni D. Precizan podatak o učešću površina katastarskih parcela 9536/2, 9537, 9538/1, 9539 i 9540 KO Golubovci u površini urbanističke parcele 7 u urbanističkoj zoni D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Mahala" biće definisan 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>List nepokretnosti br. 3431 i kopija katastarskog plana za prostor katastarskih parcela 9536/2, 9537, 9538/1, 9539 i 9540 iz navdenog lista sastavni su dio ovih uslova.</p>
5.	<p>PLANIRANO STANJE</p> <p>1. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</p> <p>Namjena prostora urbanističke parcele 7 u urbanističkoj zoni D definisana je kao površina za mješovitu namjenu. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene. Dozvoljeni su: stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti,</p>

objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj. Izuzetno se mogu dozvoliti: ostali privredni objekti, skladišta, proizvodno-servisno zanatstvo, trgovački centri, benzinske pumpe (uz obavezu pribavljanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom).

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

Površina urbanističke parcele 7 u urbanističkoj zoni D iznosi 3.996,03 m².

Maksimalna planirana bruto građevinska površina prizemlja za stanovanje iznosi 150 m².

Maksimalna planirana bruto građevinska površina prizemlja za poslovanje iznosi 1.848 m².

Ukupna maksimalna planirana bruto građevinska površina prizemlja iznosi 1.998 m².

Maksimalna planirana bruto građevinska površina za stanovanje iznosi 300 m².

Maksimalna planirana bruto građevinska površina za poslovanje iznosi 3.000 m².

Ukupna maksimalna planirana bruto građevinska površina iznosi 3.300 m².

Maksimalni indeks zauzetosti urbanističke parcele je 0,50.

Maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele je 0,83.

Maksimalna planirana spratnost objek(a)ta na urbanističkoj parceli 7 je P+2 (prizemlje i dva sprata).

Daje se mogućnost izgradnje više objekata na parceli, uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Plan dozvoljava da se navedene površine za stanovanje mogu koristiti i za poslovanje, ukoliko postoji potreba investitora, što ne važi u suprotnom slučaju.

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

Građevinska linija je linija na, iznad ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Gdje građevinska linija nije definisana grafički (prema sporednim ulicama, susjednim parcelama, zelenim površinama, kolsko-pješačkim i pješačkim površinama), ona je predviđena na min. 3,00 m (izuzetno ovo odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda). Građevinske linije GL1 su postavljene na svim parcelama, dok na parcela sa postojećim objektima se aktiviraju samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog, ukoliko to omogućavaju parametri dati ovim planom.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun bruto građevinske površine u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta kod nove izgradnje i dogradnje. Površina podrumске i suterenske etaže postojećih objekata ne ulazi u obračun bruto građevinske površine, bez obzira na namjenu.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Kota prizemlja dozvoljena je do 1,00 m od kote terena za stambene objekte i 0,20 m za poslovne.

Krovove treba raditi kose, dvovodne ili viševodne, a daje se i mogućnost projektovanja ravnog krova.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Smjernice za parkiranje u zahvatu urbanističke parcele

Parkiranje je potrebno obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Parkiranje za novoplanirane objekte i objekte koji se rekonstruišu treba rješavati u okviru sopstvene

urbanističke parcele, shodno sljedećem normativu:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	1,1 PM po stanu
Poslovanje i administracija	1 PM na 50 m ²
Djelatnosti	1 PM na 50 m ²

Na individualnim parcelama potrebno je obezbijediti najmanje 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%.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višetažnim podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list Crne Gore, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od 2,40 do 3 m. Dimenzije parking mjesta su 2,5x5,00 m. 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 20 m ili ublažava polunagibom. Usljed 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 namijenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele.

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

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

Detaljni urbanistički plan "Mahala" moguće je 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**

U cilju zaštite od zemljotresa potrebno postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ" br.39/64).

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se spriječava ili

ublažava dejstvo elementarnih nepogoda kao što su:

- 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.).

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Službeni list SFRJ", br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", br.7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Službeni list SFRJ", br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snadbijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Službeni list SFRJ", br.27/71) i Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br.24/71 i 26/71). Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spasavanja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

7. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine. Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće: zaštita vode, zemljišta i vazduha od svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; isključenje svih aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

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 primjeni onih energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16);
- Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore“, br. 57/14, 03/15 i 25/19);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18);
- zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
- Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11,

47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);

- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16);

i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljanja energijom, kao i zaštiti i zdravlju na radu.

8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Pejzažno uređenje prostora namijenjenih za mješovitu namjenu definisano je kao zelenilo poslovnih objekata (ZPO). Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju 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 sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabeli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjjetljenje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima; predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća;
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju;
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala;
- Minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine;
- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti minimalne visine od 2,50-3,00 m i obima stabla, na visini od 1 m, min. 15-20 cm;
- Zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;
- Sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo;
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije;
- Predvidjeti osvjjetljenje zelene površine;
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena kao i izradu pejzažne taksacije ukoliko na lokaciji ima postojećeg zelenila.

Opšti predlog sadnog materijala:

Listopadno drveće: *Celtis australis*, *Melia azedarach*, *Cercis siliquastrum*, *Quercus cerris*, *Quercus farnetto*, *Tilia* sp., *Acer pseudoplatanus*, *Morus alba* f. *pendula*, *Brusonetia papyrifera*, *Prunus cerasifera*, *Fraxinus* sp., *Catalpa bignonioides*, *Platanus orientalis*, *Magnolia* sp., *Eleagnus angustifolia*, *Robinia pseudoacacia*, *Siringa vulgaris*;

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Laurus nobilis*;

Četinarsko drveće: *Cedrus* sp., *Pinus nigra*, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Cupressus* sp., *Thuja orientalis*, *Picea pungens*, *Abies concolor*;

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

Zimzeleno žbilje: *Prunus laurocerasus*, *Pittosporum tobira*, *Nerium oleander*, *Arbutus unedo*, *Myrtus comunis*, *Piracantha coccinea*, *Arbutus unedo*;

Četinarsko žbilje: *Juniperus chinensis* 'Pfitzeriana Glauca', *Juniperus chinensis* 'Pfitzeriana Aurea';

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu i utvrdile precizne mjere zaštite.</p>
10.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Najmanje 5% od ukupnog broja planiranih parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.</p> <p>Tehničku dokumentaciju potrebno je izraditi u skladu sa odredbama Pravilnika 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).</p>
11.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Granice uže i šire zone zaštite vodoizvorišta „Bolje Sestre“ je unesena u sveobuhvatne grafičke priloge plana i vidljivo je da se unutar uže zone zaštite: riječ je o veoma malom dijelu zahvata - predviđaju se samo zelene površine (površine za javne namjene). S obzirom na takav način korišćenja prostora, može se pretpostaviti da će biti ispoštovane sve mjere zaštite, definisane Rješenjem o određivanju zona sanitarne zaštite vodoizvorišta „Bolje Sestre“, izdatim od strane Uprave za vode, te Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama („Službeni list Crne Gore“, br. 66/09). Ostali dio zahvata, kojem pripada urbanistička parcela 7, spada u širu zonu zaštite izvorišta „Bolje Sestre“. S obzirom na predviđeni karakter korišćenja prostora i djelatnosti u njemu, može se smatrati da su stvorene pretpostavke za poštovanje mjera predviđenih Pravilnikom i Rješenjem. Što se tiče zagađenja voda ili zemljišta, ovim Planom je predviđeno prečišćavanje kako svih fekalnih, tako i zauljenih atmosferskih voda na prostoru zahvata.</p>
12.	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p> <p>1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Mahala", 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.</p> <p>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 odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.</p>
2.	<p>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Mahala", 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.</p>
3.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>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: 113UP1-095/19-7876 od 8. avgust 2019. godine), koji je sastavni dio ovih uslova.</p>

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Mahala", 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 7 u urbanističkoj zoni D planiran je pristup sa kolsko-pješačke saobraćajnice ukupne širine 8,70 m, od čega 5,50 m je širina dvosmjernog kolovoza, a po 1,6 m obostranog trotoara (poprečni presjek "8-8").

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastruktornoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Mahala", 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.

13. OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM 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/m² 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^o 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 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 Ks 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47
- ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9^o 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^o C. Prosječno najhladniji mjesec je

januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o 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/m²) 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.

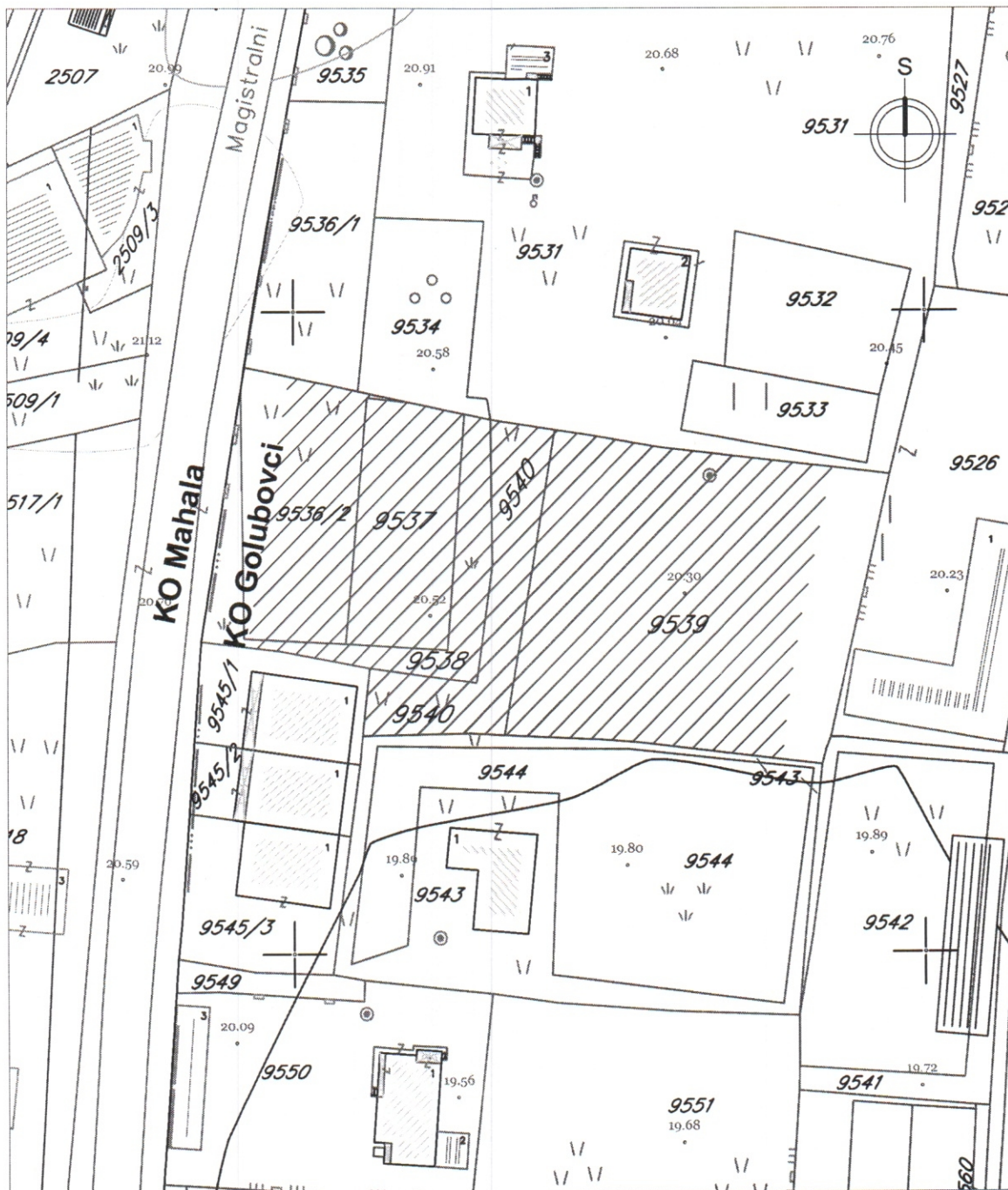
Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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.

14. URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Površina za mješovitu namjenu
Oznaka urbanističke zone	D
Oznaka urbanističke parcele	7
Površina urbanističke parcele [m ²]	3.996,13

	Maksimalni indeks zauzetosti	0,50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,83
	Bruto građevinska površina prizemlja (max BRGP) [m ²]	1.998
	Bruto građevinska površina prizemlja poslovnog prostora (max BRGP) [m ²]	1.848
	Bruto građevinska površina poslovnog prostora (max BRGP) [m ²]	3.000
	Bruto građevinska površina prizemlja za stanovanje (max BRGP) [m ²]	150
	Bruto građevinska površina za stanovanje (max BRGP) [m ²]	300
	Bruto građevinska površina (max BRGP) [m ²]	3.300
	Maksimalna spratnost objekata	P+2 (prizemlje i dva sprata)
15.	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
16.	OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: M.P.	<p>Dijana Radević, Spec.Sci Arch. Ovlašćeno lice II za planiranje prostora</p> 
17.	PRILOZI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta ▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. ▪ List nepokretnosti br. 3431 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele: 9536/2, 9537, 9538/1, 9539 i 9540 KO Golubovci 	



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

Katastarske parcele: 9536/2, 9537, 9538/1, 9539 i 9540
 List nepokretnosti: 3431
 Katastarska opština: Golubovci

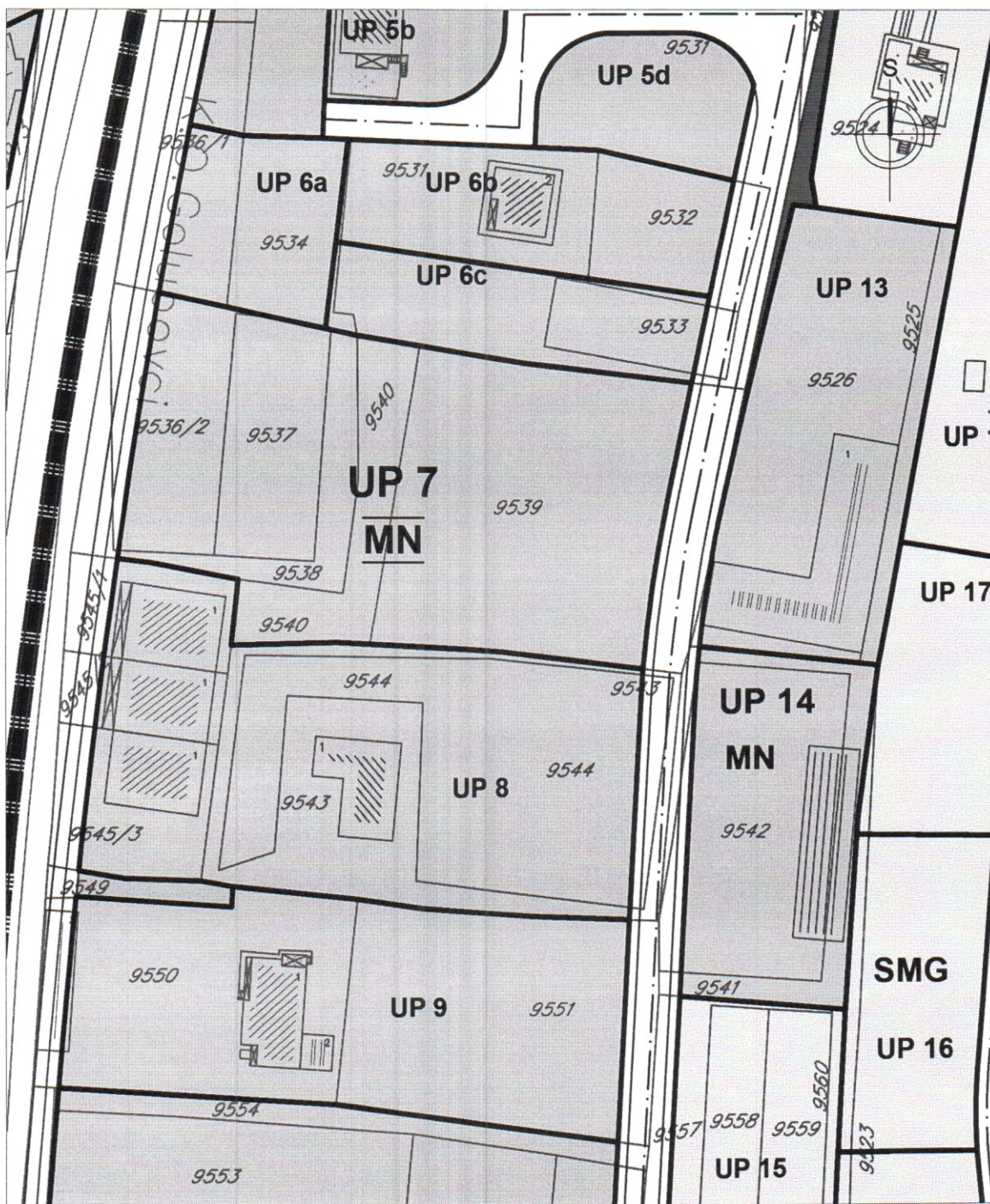


Zahvat urbanističke parcele 7







Razmjera:
 1:1000

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

Broj priloga:
 1



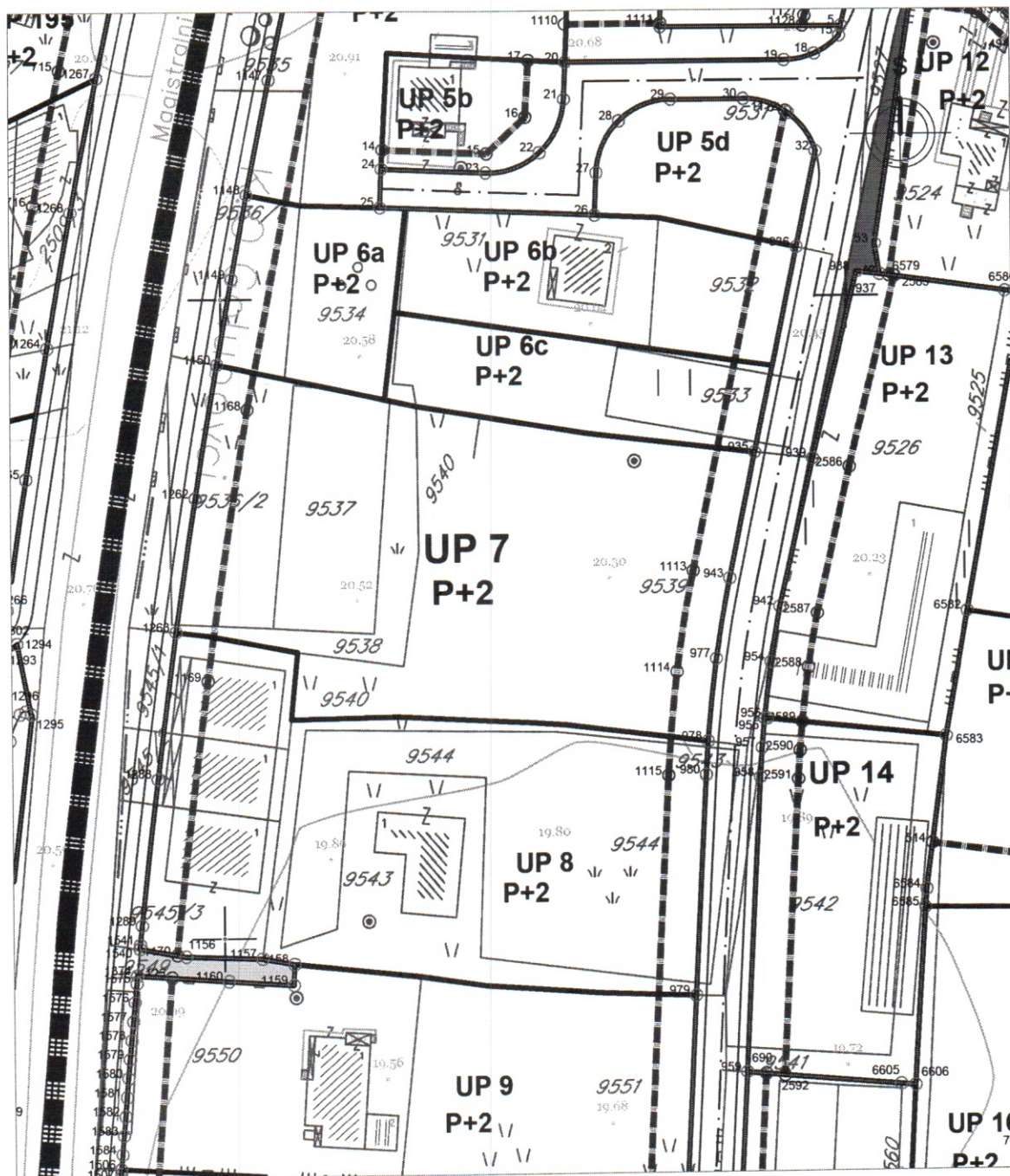
LEGENDA

- | | | | |
|---|---|--|--------------------------|
|  UP 7 | Oznaka urbanističke parcele |  SMG | Površine za stanovanje |
|  ZONA D | Planirani zahvat urbanističke zone sa oznakom |  | Kolsko pješačka površina |
|  MN | Planirane mješovite namjene |  | Pješačka površina |

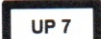

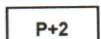





Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Plan namjene površina

Broj priloga:
 2



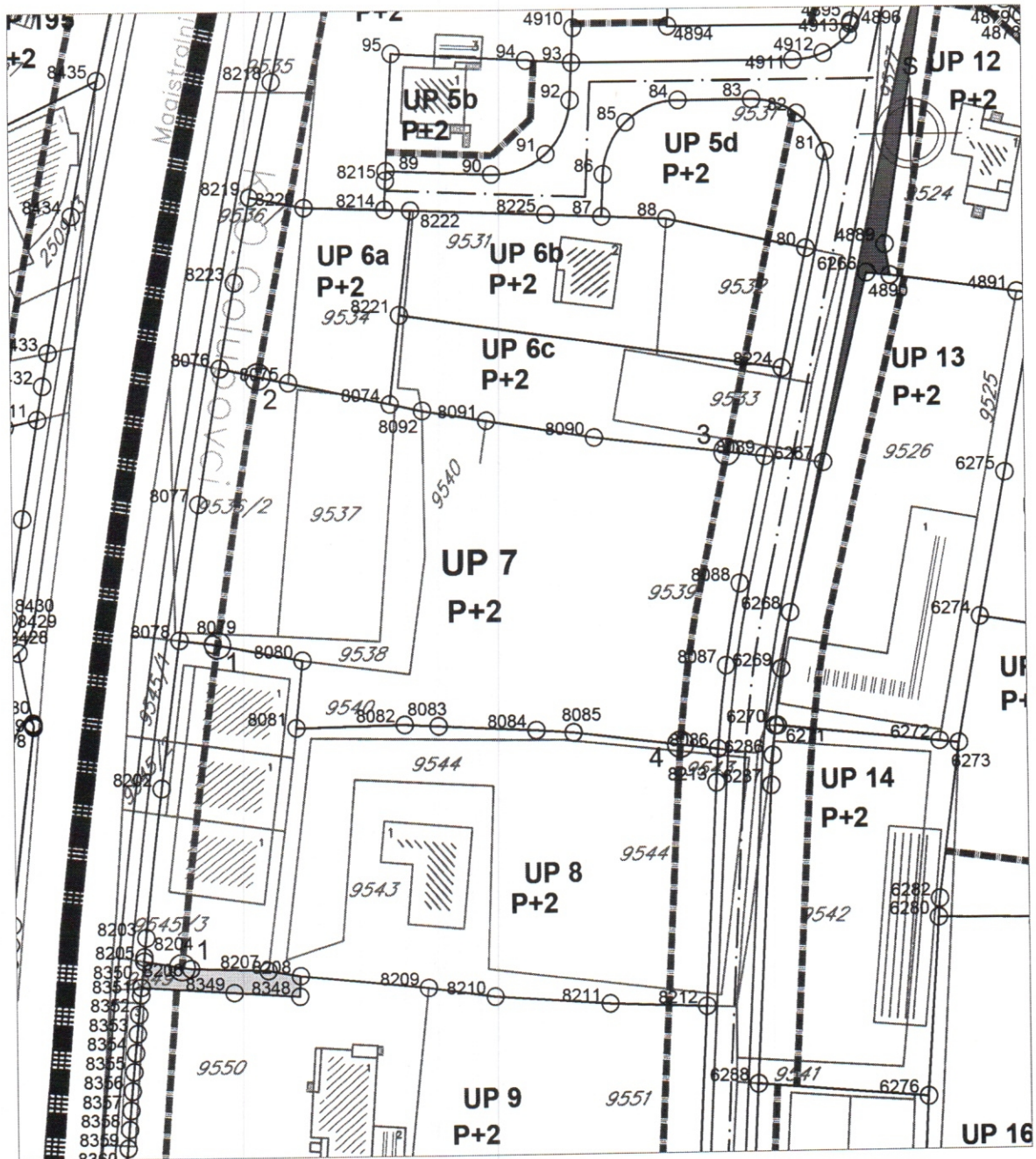
LEGENDA

	UP 7 Granica i oznaka urb. parcele		Građevinska linija sa koordinatama regulacionih linija
	P+2 Planirana spratnost		Kolsko pješačka površina
	ZONA D Planirani zahvat urbanističke zone sa oznakom		Pješačka površina
	Regulaciona linija sa koordinatama regulacionih linija		Objekti snimljeni u toku izrade plana

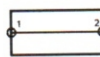

Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
 Plan parcelacije i regulacije

Broj priloga:
 3



LEGENDA

-  Granica urbanističke parcele sa koordinatama prelomnih tačaka
-  Oznaka urbanističke parcele

Kordinate građevinskih linija na UP 7:

Br.	x	y
1	6601198.672	4691047.107
2	6601205.412	4691088.617
3	6601279.383	4691076.212
4	6601271.575	4691030.928

Površina urbanističke parcele 7 iznosi 3.996,03 m².

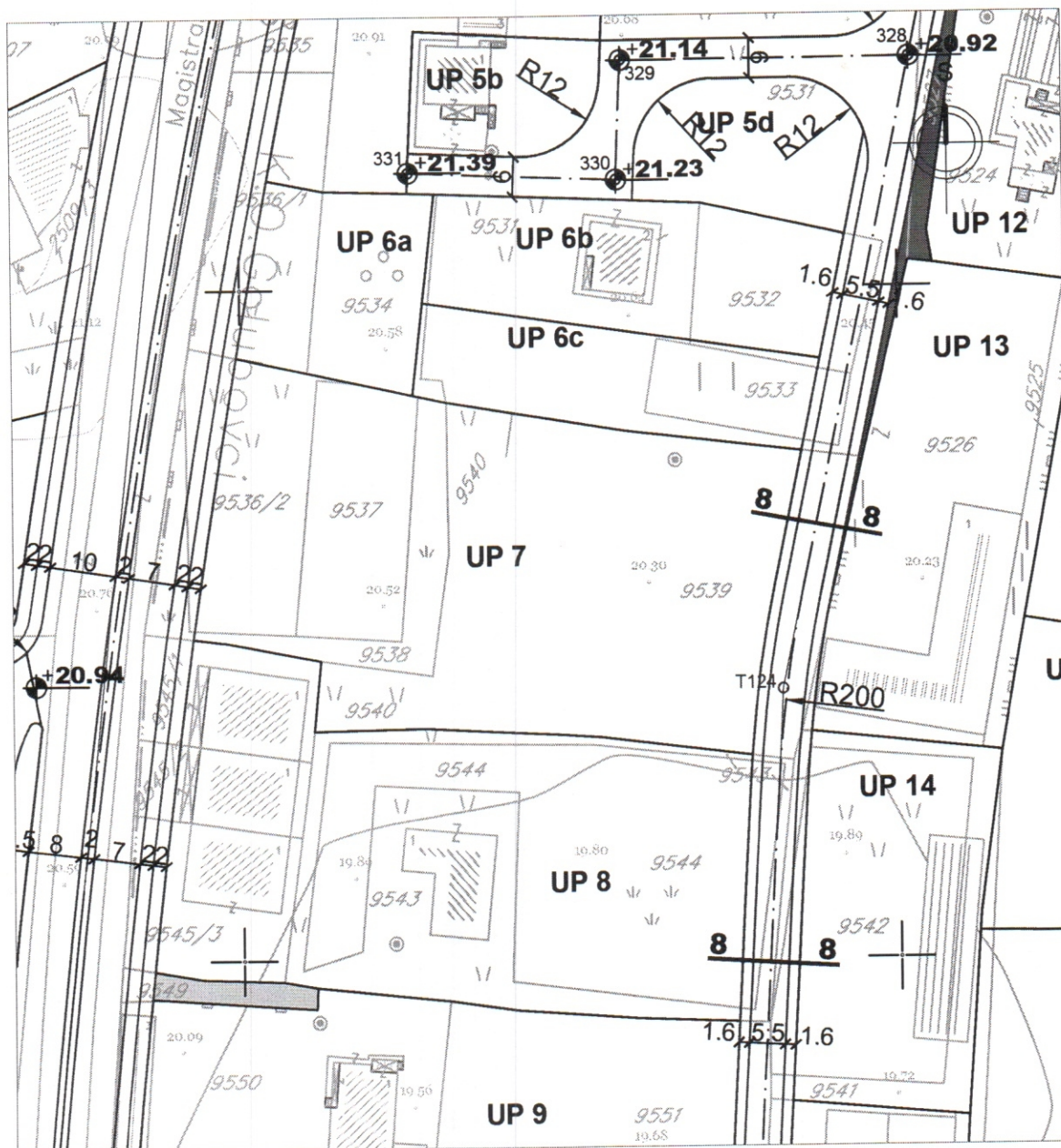
Kordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele 7:

Br.	x	y	x	y
8074	6601226.287	4691084.182	8084	6601248.850 4691033.440
8075	6601210.250	4691087.590	8085	6601254.690 4691033.010
8076	6601199.407	4691089.891	8086	6601277.535 4691030.194
8077	6601195.885	4691068.917	8087	6601278.979 4691043.065
8078	6601192.697	4691047.889	8088	6601281.236 4691055.818
8079	6601197.910	4691047.250	8089	6601285.367 4691075.508
8080	6601212.090	4691044.590	8090	6601258.420 4691078.680
8081	6601210.970	4691034.130	8091	6601241.470 4691081.510
8082	6601228.110	4691034.500	8092	6601231.380 4691083.100
8083	6601233.460	4691034.230		

Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
 Koordinate prelomnih tačaka
 urbanističke parcele i građevinske linije

Broj priloga:
 4



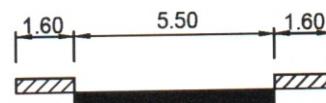
LEGENDA

- | | | | |
|--|------------------------------|--|--------------------------|
| | Granica urbanističke parcele | | Pješačka površina |
| | Broj katastarske parcele | | Planirane saobraćajnice |
| | Oznaka urbanističke parcele | | Trotoari |
| | Kolsko pješačka površina | | Osovine saobraćajnica |
| | | | Nivelacija saobraćajnica |

Kordinate osovina planirane pristupne saobraćajnice urbanističkoj parceli 7:

Br.	x	y
T124	6601282.355	4691039.970
328	6601302.087	4691134.015

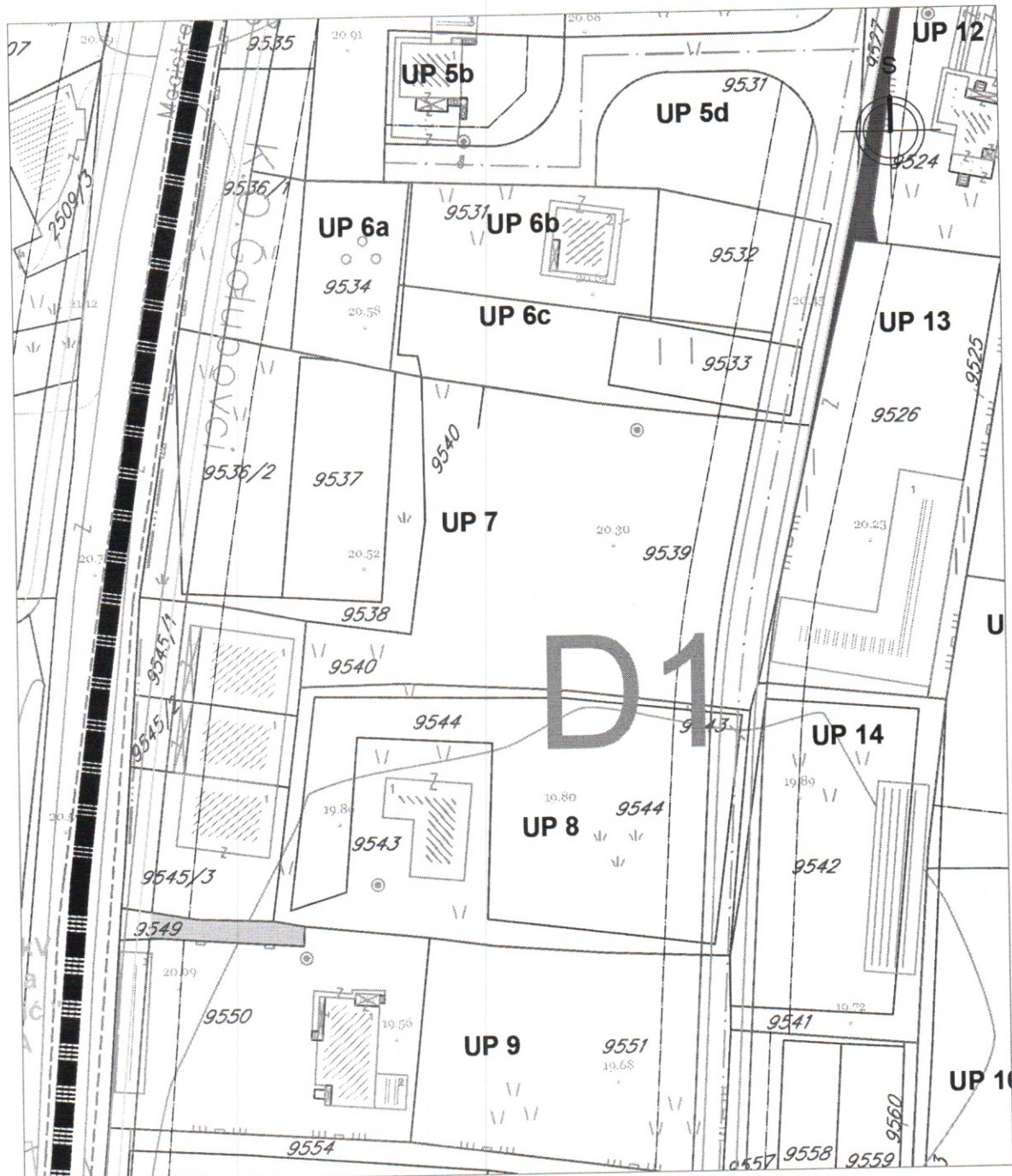
Presjek 8-8



Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Plan saobraćajne infrastrukture

Broj priloga:
 5



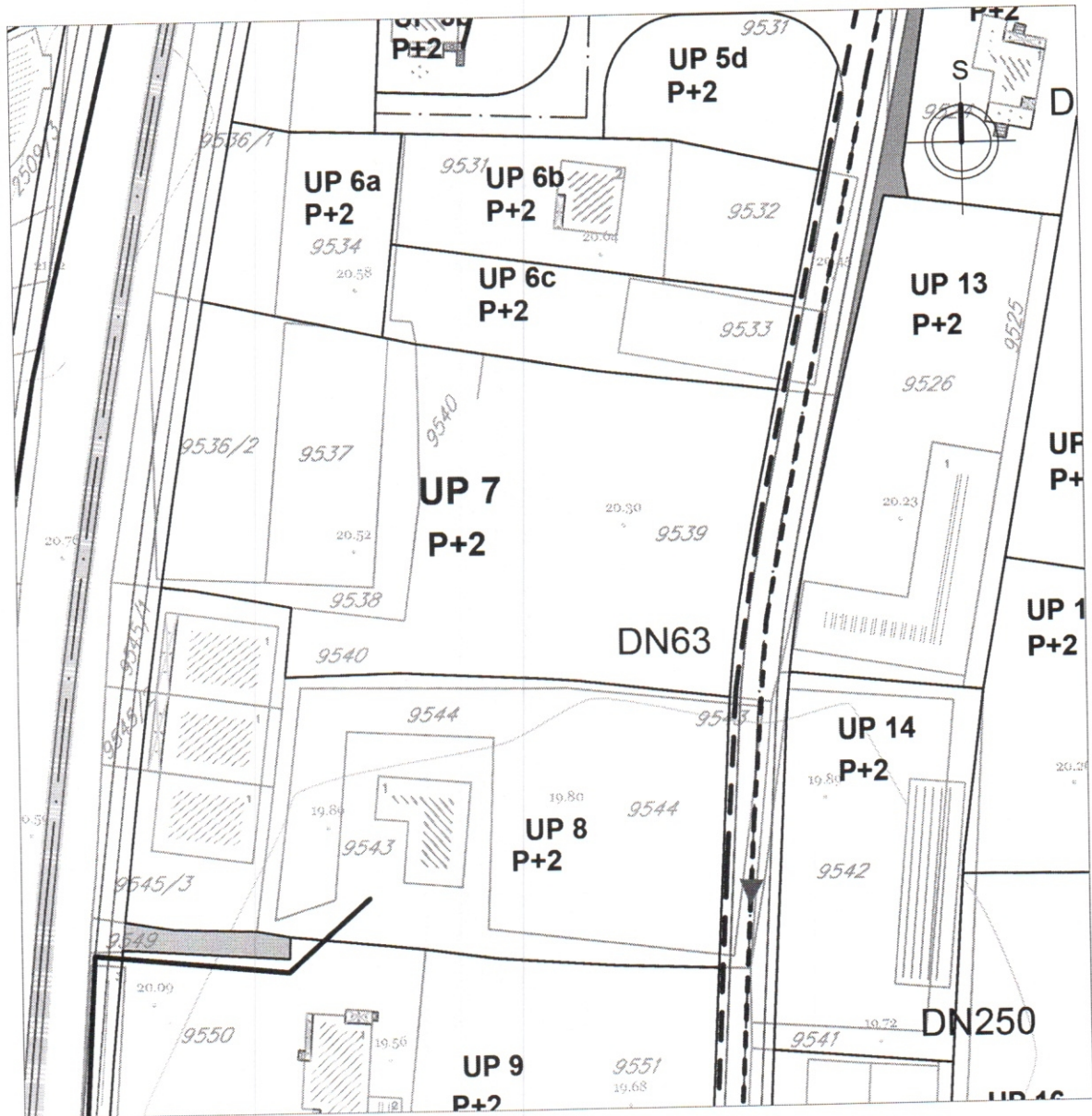
LEGENDA

	Granica urbanističke parcele		Planirani DV 110kV		Postojeći 10kV vod koji se zadržava
	Oznaka urbanističke parcele		Postojeći DV 35kV		DV 10kV koji se ukida
	Planirani zahvat urbanističke zone sa oznakom		Postojeća trafostanica		Planirani 10kV vod
	Građevinska linija		Planirana trafostanica		Granice i zone trafo reona





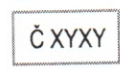

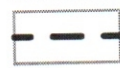
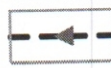




Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Plan elektroenergetske infrastrukture

Broj priloga:
 6



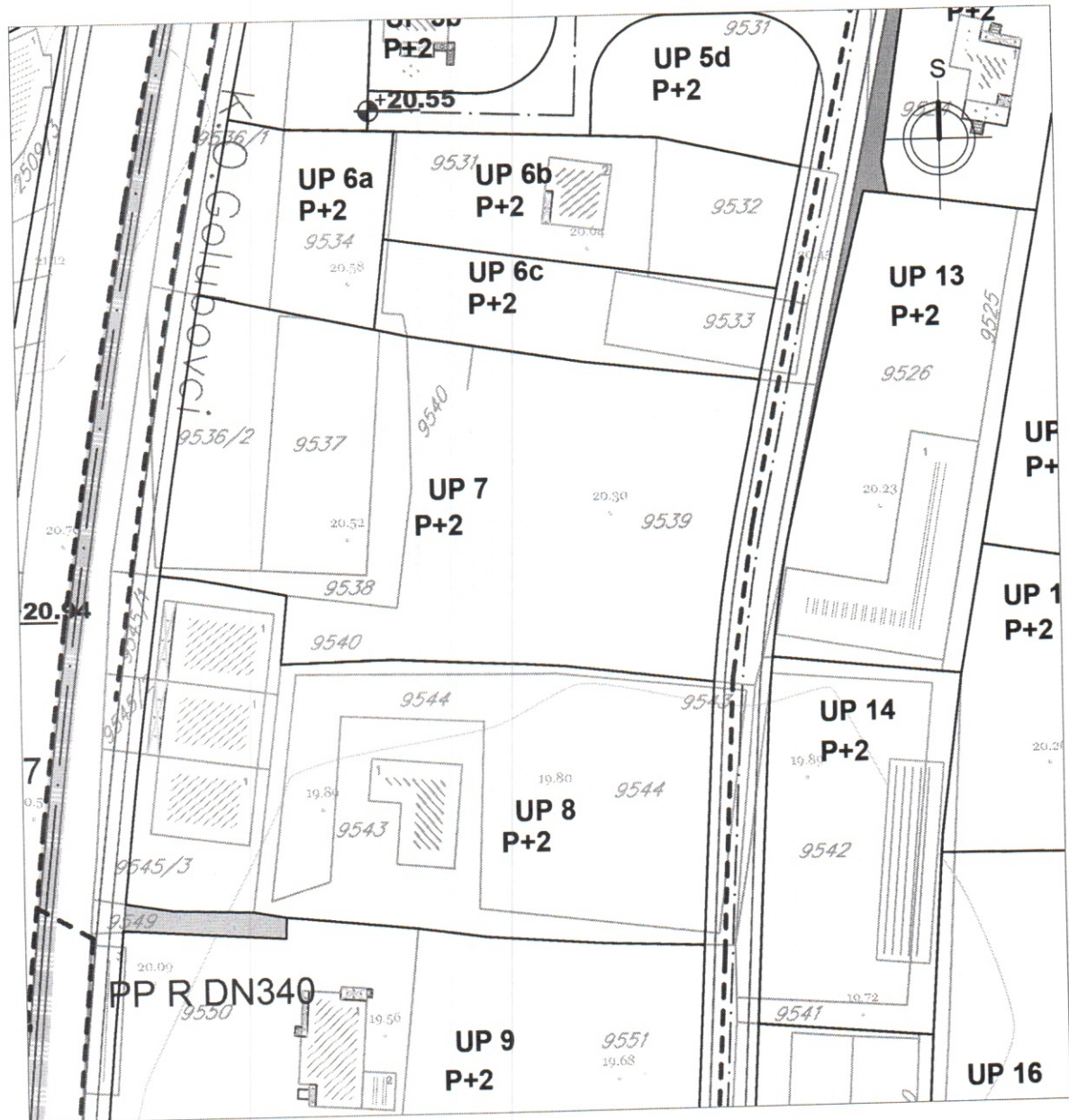
LEGENDA

	ZONA D Planirani zahvat urbanističke zone sa oznakom		vodovod višeg reda planirani
	vodovod postojeći		ukidanje vodovoda višeg reda
	vodovodni čvor		granica uže zone sanitarne zaštite izvorišta
	vodovod planirani		fekalna kanalizacija planirana
	ukidanje vodovoda		fekalna kanalizacija višeg reda planirana
	vodovod višeg reda postojeći		fekalna kanalizacija planirana potisni vod










Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
**Plan hidrotehničke infrastrukture
 - vodovod i kanalizacija -**

Broj priloga:
 7



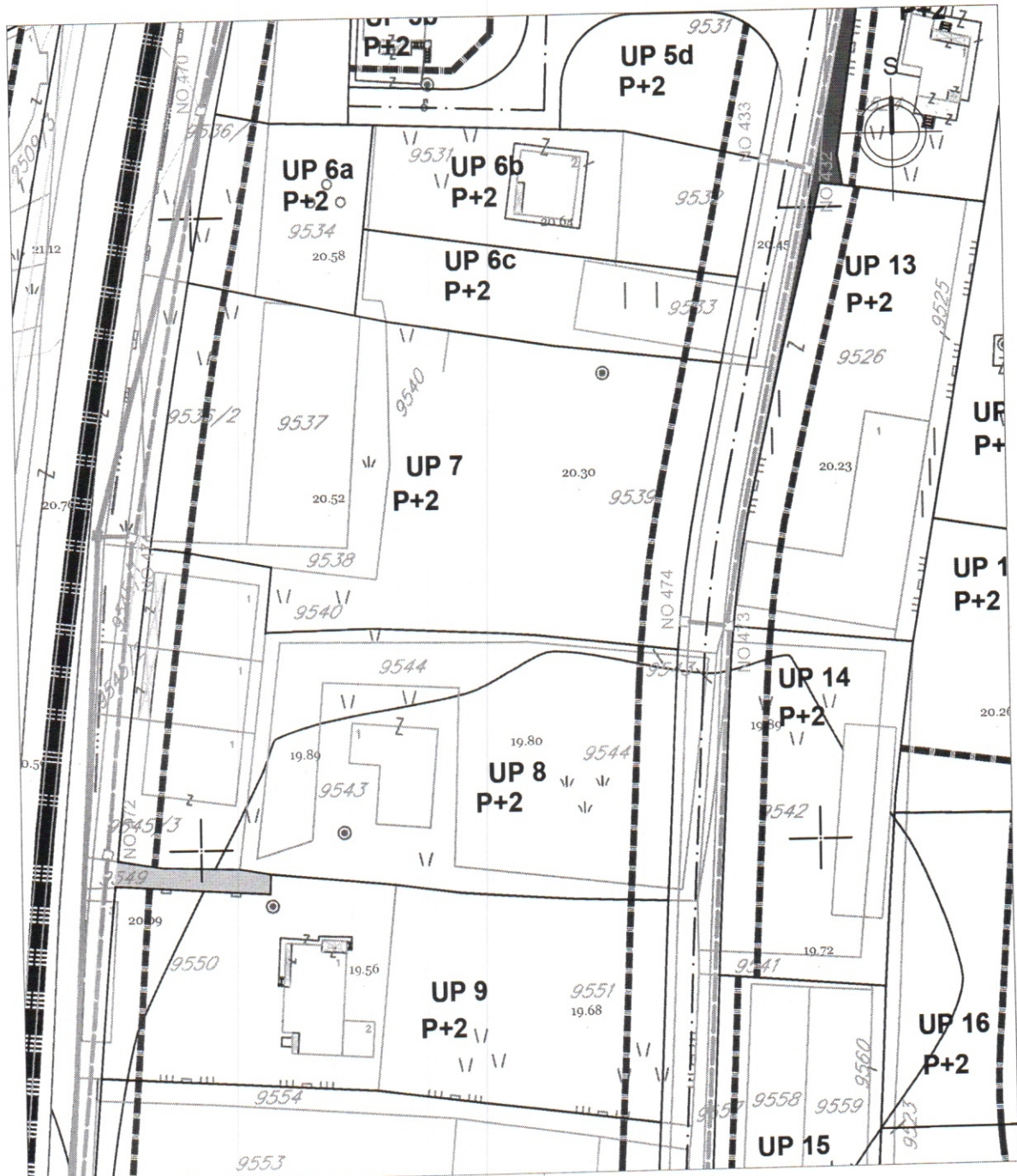
LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Planirani zahvat urbanističke zone sa oznakom |  | Privredna arhitektura (mlinovi) |
|  | Planirana atmosferska kanalizacija |  | Kolsko pješačka površina |
|  | Separator ulja i benzina |  | Pješačka površina |
|  | Upojni objekat |  | Granica uže zone sanitarne zaštite izvorišta |
|  | Ispust atmosferske kanalizacije | | |





Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
**Plan hidrotehničke infrastrukture
 - atmosferska kanalizacija -**

Broj priloga:
 8



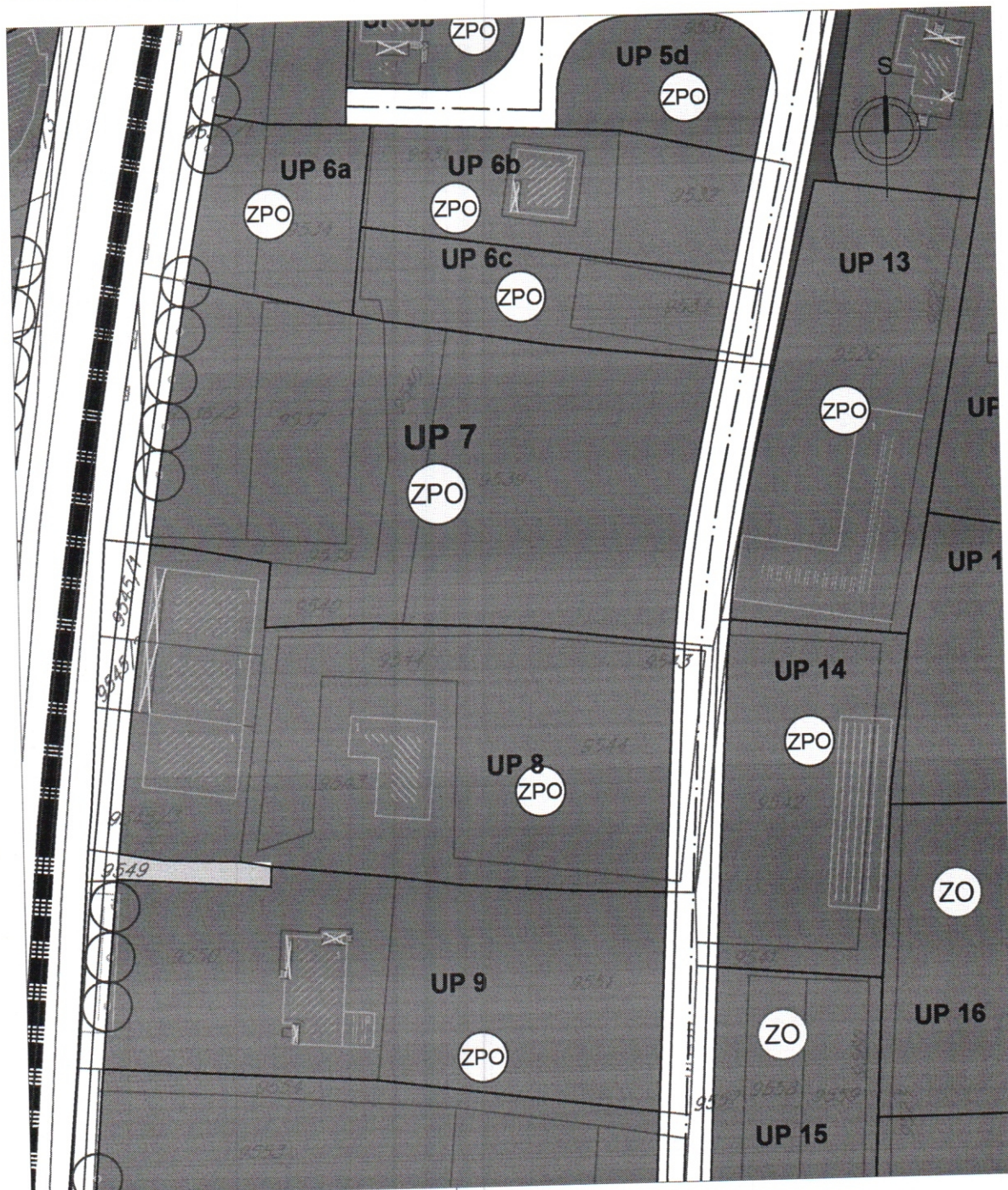
LEGENDA

-  Elektronska komunikaciona infrastruktura - kanalizacija sa optičkim i bakamim kablovima
-  Kablovsko okno postojeće
-  Elektronska komunikaciona infrastruktura - kanalizacija planirana sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
-  Kablovsko okno planirano NO 1,...., NO 903

Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Plan telekomunikacione infrastrukture

Broj priloga:
 9



LEGENDA

○ ○ ○ Linearno zelenilo

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZPO Zelenilo poslovnih objekata

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan pejzažne arhitekture

Broj priloga:
10



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-35138/2019

Datum: 03.07.2019.

KO: GOLUBOVCI

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 SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ BR. 08-352/19-3129 958-101-3402/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3431 - 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 ²	Prihod
9536	2		86 45	05/03/2019	BALIJAČE	Livada 4. klase KUPOVINA		557	2.62
9536	2	1	86 45	05/03/2019	BALIJAČE	Objekat u izgradnji KUPOVINA		11	0.00
9537			86 45		BALIJAČE	Njiva 4. klase KUPOVINA		605	5.75
9538	1		86 45	05/03/2019	BALIJAČE	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		301	0.30
9539			85,86 45		BALIJAČE	Njiva 4. klase KUPOVINA		2404	22.84
9540			85,86 -45		BALIJAČE	Livada 4. klase KUPOVINA		490	2.30
9541			85,88 45	05/03/2019	BALIJAČE	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		348	0.35
9542			85,88 45	05/03/2019	BALIJAČE	Zemljište uz zgrade KUPOVINA		1095	0.00
9542		2	85,88 45	05/03/2019	BALIJAČE	Pomoćna zgrada KUPOVINA		254	0.00
Ukupno								6065	34.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002259192 0	DRAGIJE DOO PODGORICA MAHALA BB Podgorica 0	Svojina	1/1

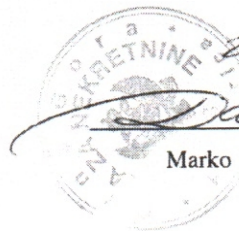
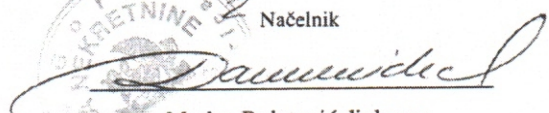
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
9536	2	1	Objekat u izgradnji GRADENJE	2005	P 11	Svojina DRAGIJE DOO PODGORICA MAHALA BB Podgorica 0 1/1 0000002259192 0
9542		2	Pomoćna zgrada GRADENJE	2005	P 254	Svojina DRAGIJE DOO PODGORICA MAHALA BB Podgorica 0 1/1 0000002259192 0
9542		2	Nestambeni prostor GRADENJE	1	P 238	Svojina DRAGIJE DOO PODGORICA MAHALA BB Podgorica 0 1/1 0000002259192 0



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
9536	2	1		1	Objekat u izgradnji	05/03/2019 11:10	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
9542		2	1	1	Nestambeni prostor	05/03/2019 11:10	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
9542		2		1	Pomoćna zgrada	05/03/2019 11:10	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU

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).

 Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 958-101-3402/19
Datum: 04.07.2019.

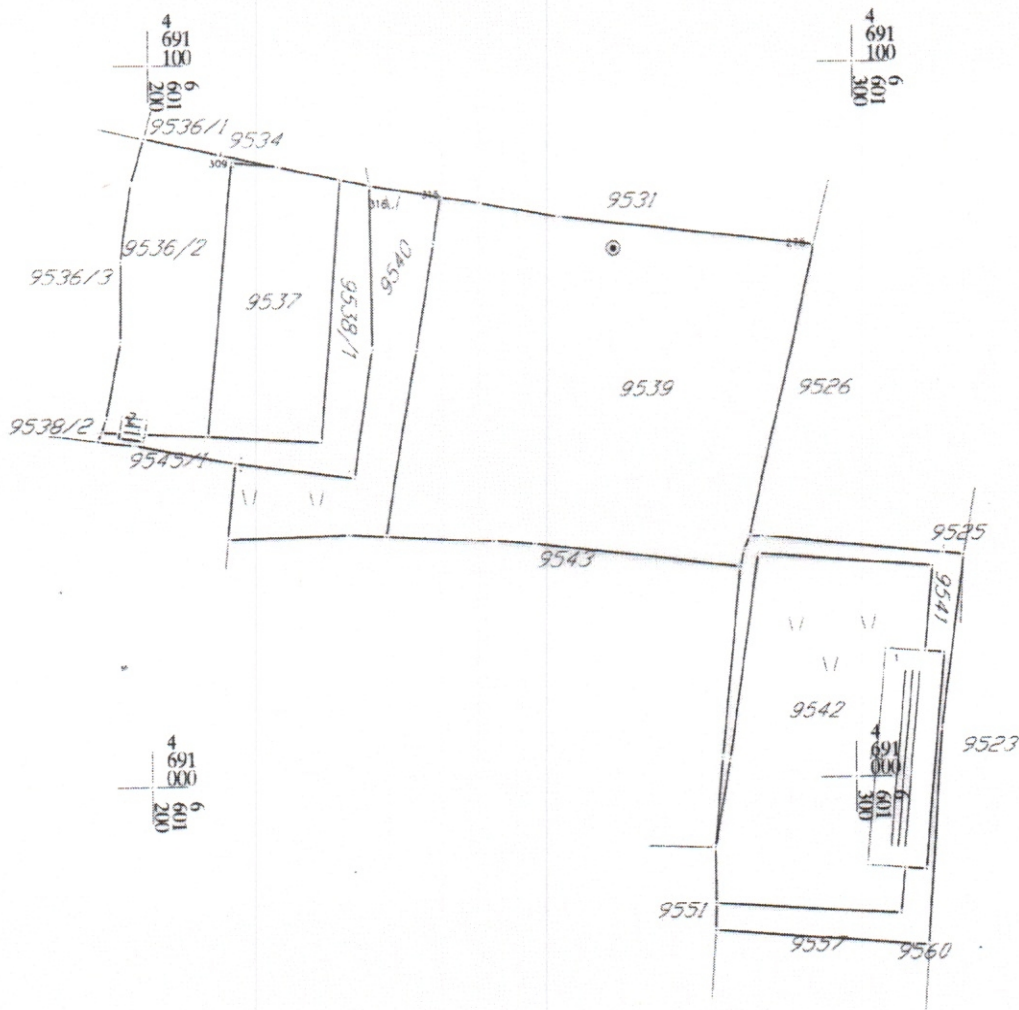


Katastarska opština: GOLUBOVCI
Broj lista nepokretnosti: 3431
Broj plana: 7,8,10,39,40,42
Parcele: 9536/2, 9537, 9538/1, 9539, 9540, 9541, 9542

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000

S ↑



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Signature]