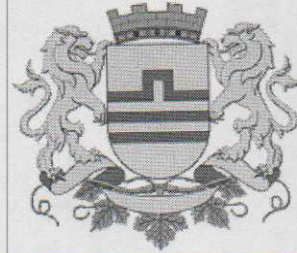


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretariat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-352/19-2908
Podgorica, 5.07.2019.godine



Sekretariat 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 „Drač – Cvijetin brijeg” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 52/18), podnijetog zahtjeva **LJULJANOVIĆ NEDŽIPA I NASERA** iz Podgorice, br.08-352/19-2908 od 23.05.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije** za rekonstrukciju objekata na urbanističkoj parceli UP 81, u okviru DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg” u Podgorici.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

LJULJANOVIĆ NEDŽIP I NASER

POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu lista nepokretnosti broj 2363 KO Podgorica III, i kopije plana za kat.parcelu 388/1, konstatuje se da je kat. parcela 388/1 KO Podgorica III, površine 154 m², u svojini Glavnog grada, u obimu prava 1/1, u sukorišćenju Ljuljanović Nedžiba i Nasera, u obimu prava po ½, kao i da je na istoj izgrađen dvoetažni stambeni objekat površine pod objektom 154 m².

U listu nepokretnosti je pribilježen teret uzurpacije od 45 m² i zabrana prometa.

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7982 KO Podgorica III, i kopije plana za kat.parcelu 388/2, konstatuje se da je kat. parcela 388/2 KO Podgorica III, površine 223 m², u svojini Glavnog grada, u obimu prava 1/1, u korišćenju Ljuljanović Nasera, u obimu prava 1/1, kao i da je na istoj izgrađen prizemni pomoćni objekat površine pod objektom 24 m².

U listu nepokretnosti je pribilježen teret uzurpacije od 87 m² i zabrana prometa.

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7983 KO Podgorica III, i kopije plana za kat.parcelu 388/3, konstatuje se da je kat. parcela 388/3 KO Podgorica III, površine 316 m², u svojini Glavnog grada, u obimu prava 1/1, u korišćenju Ljuljanović Nedžiba, u obimu prava 1/1, kao i da je na istoj izgrađen prizemni pomoćni objekat površine pod objektom 20 m².

U listu nepokretnosti je pribilježen teret uzurpacije od 212 m² i zabrana prometa.

Ukupna površina kat.parcela 388/1, 388/2 i 388/3 KO Podgorica III iznosi 693 m².

Listovi nepokretnosti i kopija plana za pomenute kat.parcele su sastavni dio ovih UTU-a.

INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m.

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, dio prostora zahvata DUP-a spada u kategoriju stabilnih terena.

Na privremenoj seizmološkoj karti SFR Jugoslavije R 1:1.000.000 tereni Glavnog grada Podgorica do Bioča su u području sa maksimalno opaženim zemljotresom 8° MCS skale, a sjevernije sa 7° MCS skale. Na osnovnoj karti maksimalno očekivanih intenziteta – Seizmološka karta za povratni period od 10.000 g. SFR Jugoslavije 1:10.000, tereni gledano od juga do Podgorice su u prostoru 9° MCS – 64 skale, a od Podgorice dalje prema sjeveru 8° MCS – 64 skale.

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

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrorejonizacije terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi“ za ovo područje usvojena su dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimentata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

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

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

TEMPERATURA VAZDUHA

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C.

Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra.

Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

VLAŽNOST VAZDUHA

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

OSUNČANJE, OBLAČNOST I PADAVINE

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

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni

<p>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.</p>
<p>POJAVE MAGLE, GRMLJAVINE I GRADA</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.</p>
<p>VJETROVI</p> <p>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.</p> <p>Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰.</p> <p>Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće.</p> <p>Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.</p> <p>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.</p>
<p>FLORA I FAUNA</p> <p>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.</p>

<p>PLANIRANO STANJE:</p>
<p>Katastarske parcele 388/1, 388/2 i 388/3 KO Podgorica III, formiraju urbanističku parcelu UP 81 u okviru DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“.</p> <p>Površina urbanističke parcele UP 81, iznosi 635.47 m².</p> <p>Urbanističku parcelu UP 81, čine: kat.parcela 388/1, dio kat parcele 388/2, kat parcela 388/3 i mali dio susjedne parcele 390 KO Podgorica III (površine cca 0,39 m²).</p> <p>Dio kat. parcele 388/2 KO Podgorica III, DUP-om je predviđen za proširenje profila pristupne saobraćajnice. (cca 58 m²)</p> <p><i><u>Napomena:</u> Precizna površina udjela kat.parcela u površini urbanističke parcele UP 81, i površina koja je planirana za proširenje saobraćajnice, odrediće se na osnovu koordinata prelomnih tačaka granica pomenutih katastarskih parcela, za čije izdavanje je nadležna Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica.</i></p> <p>Uvidom u DUP, konstatuje se da su u analizi stanja na terenu, prepoznata dva izgrađena</p>

stambena objekta, planskih oznaka 59 i 60, u zoni A. Objekat oznake 59, spratnosti P+1, sa evidentirane 3 stambene jedinice, površine pod objektom 153m², a ukupne BGP 300 m². Objekat oznake 60, spratnosti P, sa evidentiranom 1 stambenom jedinicom, površine pod objektom i BGP 100 m².

DUP-om se navodi da je oblik intervencija koji je primjenjen kao osnov za uređenje predmetnog prostora - urbana revitalizacija.

Urbana revitalizacija podrazumijeva mjere zaštite, sanacije i rekonstrukcije.

Objekti 59 i 60 su, po grafičkom prilogu „Oblici intervencija”, planirani za rekonstrukciju.

Rekonstrukcija kao mjera obnavljanja urbanog tkiva podrazumijeva rušenje dotrajalih objekata ili onih koji su na trasama infrastrukturnih koridora.

Namjena UP 81 je „S” – stanovanje.

Planerski pristup za zonu stanovanja je išao u sljedećim pravcima:

- **rekonstrukcija postojećih objekata ili njihovo rušenje i zamjena novim**, po principu vraćanja osnovnih elemenata tradicionalne urbanističke matrice (parcelacija, ulična regulacija, namjena) uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije (horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala);
- **izgradnja novih objekata** na slobodnim prostorima (slobodnostojeći, dvojni, manji objekti sa više stanova, stanovanje u nizu);
- za objekte koji nijesu u skladu sa ambijentom, osim rekonstrukcije po utvrdjenim principima, predlaže se **adaptacija i vizuelna sanacija** u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru.

Tekstualnim dijelom DUP-a »Drač – Cvjetin brijeg« definišu se elementi urbanističke regulacije.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarskih parcela. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke parcele granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama.

Građevinske linije novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati od strane nadležnog organa za poslove uređenja prostora prilikom utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa “Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije

i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i 33/14“) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Planirana namjena urbanističke parcele UP 186 je „SMG“ (stanovanje malih gustina).

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI POVRŠINE ZA STANOVANJE

Postojeći stambeni objekti

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pratećih objekata sa različitim namjenom. Karakteristično je da se ovi objekti nalaze, u nekim slučajevima, na uličnoj strani, ispred ulaza u osnovni objekat, ili u dvorišnom dijelu parcele. Iz tog razloga predmetni objekti koji su najčešće prizemni imaju različitu namjenu (pomoćni: ostave ili garaže, stambeni i poslovni).

Obzirom da za svaki od ovih objekata nije bilo moguće formirati urbanističku parcelu, uz obezbjeđivanje površine i oblika koji omogućava njenu izgradnju i korišćenje i pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, prema Planom datim smjernicama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

Osnovni objekat na urbanističkoj parceli

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost.

Za sve urbanističke parcele koje su manje od 250 m², a i one koje nemaju prostornih mogućnosti za dogradnju, nadgradnju kao i novu izgradnju, objekti su zadržani u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu. U slučaju da je objekat manji od zadatog indeksa zauzetosti može se odobriti njegova dogradnja do istog. Za ovakve slučajeve preporuka je udruživanje i formiranje urbanističkih parcela sa optimalnim prostornim mogućnostima. U tom slučaju spratnost objekata može biti u skladu sa zadatom spratnošću na susjednoj parceli, a maksimalno do P+2+Pk.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, kao i provjerom na terenu, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove u kojima će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke

dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta.

Za nove objekte visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1,20 m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Za objekte koji se nalaze u neposrednoj blizini koridora željezničke pruge potrebno je prethodno pribaviti saglasnost JP "Željeznice Crne Gore".

Prateći objekat na urbanističkoj parceli:

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je prethodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom.

Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po želji Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjenice se propisi vezani za odnos prema susjedima.

Planirani objekti

Stambeni objekti - višeporodično stanovanje

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Horizontalni gabarit je dat u grafičkom prilogu i tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0.4.
- Vertikalni gabarit je dat u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz

saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.

- Objekti na urbanističkim parcelama broj 18 i 19 planirani su kao uzidane lamele u produžetku postojećeg objekta na urbanističkoj parceli broj 20. Za ove objekte obavezno je u postupku projektovanja ispoštovati horizontalnu podjelu postojećeg objekta, kao i kotu suterenske etaže postojećeg objekta.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena.
- Visina nadzotka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta a za nove objekte 1,20m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1 m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Ostali parametri su iz predhodnog teksta.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1.5 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2.0 m.

PARKIRANJE

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1.1 parking mjesto, a za poslovanje 25 pm na 1000 m² poslovnog prostora. 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 max nagiba 12%.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine djelove objekata (na pr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

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

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

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

Fasade objekata kao i krovni pokrivači predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih gabarita i kombinovani. Nagib krovnih ravni je oko 20°.

Krovni pokrivač je crijep, ćeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal. Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl).

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvoždje).

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

U zoni korita rijeke Ribnice posebnu pažnju obratiti na odabir urbanog mobilijara. Predvidjeti česme, platoe za pokretne šankove sa adekvatnim mobilijarom (stolovi, stolice, tende), klupe, korpe za odpatke, informacione panoje, skulpture u prostoru i sl.).

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

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

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

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

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

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

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

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

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

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

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati 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 (Sl.list SFRJ br.39/64).

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

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

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

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

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 (Sl.list SFRJ broj 30/91).

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, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG 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).
- 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 z 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).

Prilikom izrade projektne 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 planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

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

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

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

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i gradjana.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Uslovi navedeni za poslovne objekte vaze i za one objekte u zahvatu plana koji imaju poslovanje u prizemlju. Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo.

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var. mugus, Pittosporum tobira itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Syringa vulgaris*, *Cornus mast*, *Lonicera tatarica*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju. Ne

treba zaboraviti kolski prilaz, parking i rasvjetu.

Prostor za boravak dobro je smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

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

Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

Staze u vrtu su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.

Opšti predlog sadnog materijala

Četinarsko drveće:

- *Cedrus s.p.*
- *Chamaecyparis sp.*
- *Retinospora decurens*
- *Thuja sp.*
- *Pseudotsuga duglasii*
- *Picea sp.*
- *Ginko biloba*
- *Pinus sp.*
- *Abies sp.*
- *Taxus bacata*
- *Larix sp.*
- *Juniperus sp.*
- *Cupressus sp.*

Lišćarsko drveće:

- *Acer sp.*
- *Castanea sativa*
- *Celtis australis*
- *Fraxinus sp.*
- *Robinia pseudoacacia*
- *Tilia sp.*
- *Quercus sp.*
- *Platanus acerifolia*
- *Magnolia sp.*
- *Aesculus hippocastanum*
 - *Carpinus sp.*
 - *Crataegus sp.*
 - *Betula sp.*
 - *Salix sp.*
 - *Albizia julibrissin*
 - *Liquidambar styraciflua*
 - *Liriodendron tulipifera*

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

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

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

- Kretanje lica sa 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).
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa smanjenom pokretljivošću u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa smanjenom pokretljivošću neophodno je obezbjeđiti 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 u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

U predmetnoj zoni stanovanja Dup-a postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom. Karakteristično je da se ovi objekti nalaze, u nekim slučajevima, na uličnoj strani, ispred ulaza u osnovni objekat, ili u dvorišnom dijelu parcele. Iz tog razloga predmetni objekti koji su najčešće prizemni imaju različitu namjenu (pomoćni: ostave ili garaže, stambeni i poslovni).

Obzirom da za svaki od ovih objekata nije bilo moguće formirati urbanističku parcelu, uz obezbjeđivanje površine i oblika koji omogućava njenu izgradnju i korišćenje i pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, prema Planom datim smjernicama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je predhodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom.

Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po želji Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjeniće se propisi

vezani za odnos prema susjedima.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, 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 81, preko saobraćajnice planiranog profila 4,5m sa jednostranim trotoarom od 1,5m.

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1.1 parking mjesto, a za poslovanje 25 pm na 1000 m² poslovnog prostora. 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 max nagiba 12%.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema: Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

URBANISTIČKI PARAMETRI

Oznaka urbanističke parcele	UP 81, DUP „Drač – Cvijetin brijeg“
Površina urbanističke parcele	635 m ²
Maksimalna površina pod objektom	254 m ²
Maksimalna bruto građevinska površina objekta	480 m ²
Maksimalna spratnost objekta	P+1
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje rješavati u okviru parcele. Obezbijediti 1.1 parking mjesto po stambenoj jedinici, a za poslovanje 25 pm na 1000 m ² poslovnog prostora.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa

<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>arhitekturom i materijalizacijom objekta.</p> <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> <p>Težiti primjeni energetske transformacije kod kojih nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.</p>
--	--

<p>OSTALI USLOVI</p>	
<p>Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« SI.List CG«, broj 64/17).</p> <p>Projektanu 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).</p>	

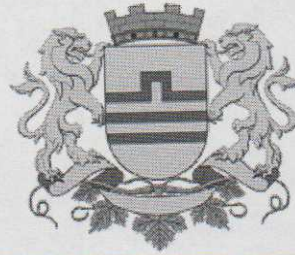
Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- Listovi nepokretnosti 2363, 7982, 7983 i 3274 KO Podgorica III
- Kopija plana za kat.parcele 388/1, 388/2, 388/3 i 390 KO Podgorica III


**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
 ZA PLANIRANJE PROSTORA:
 Arh. Danica Đuranović**


Dostavljeno:

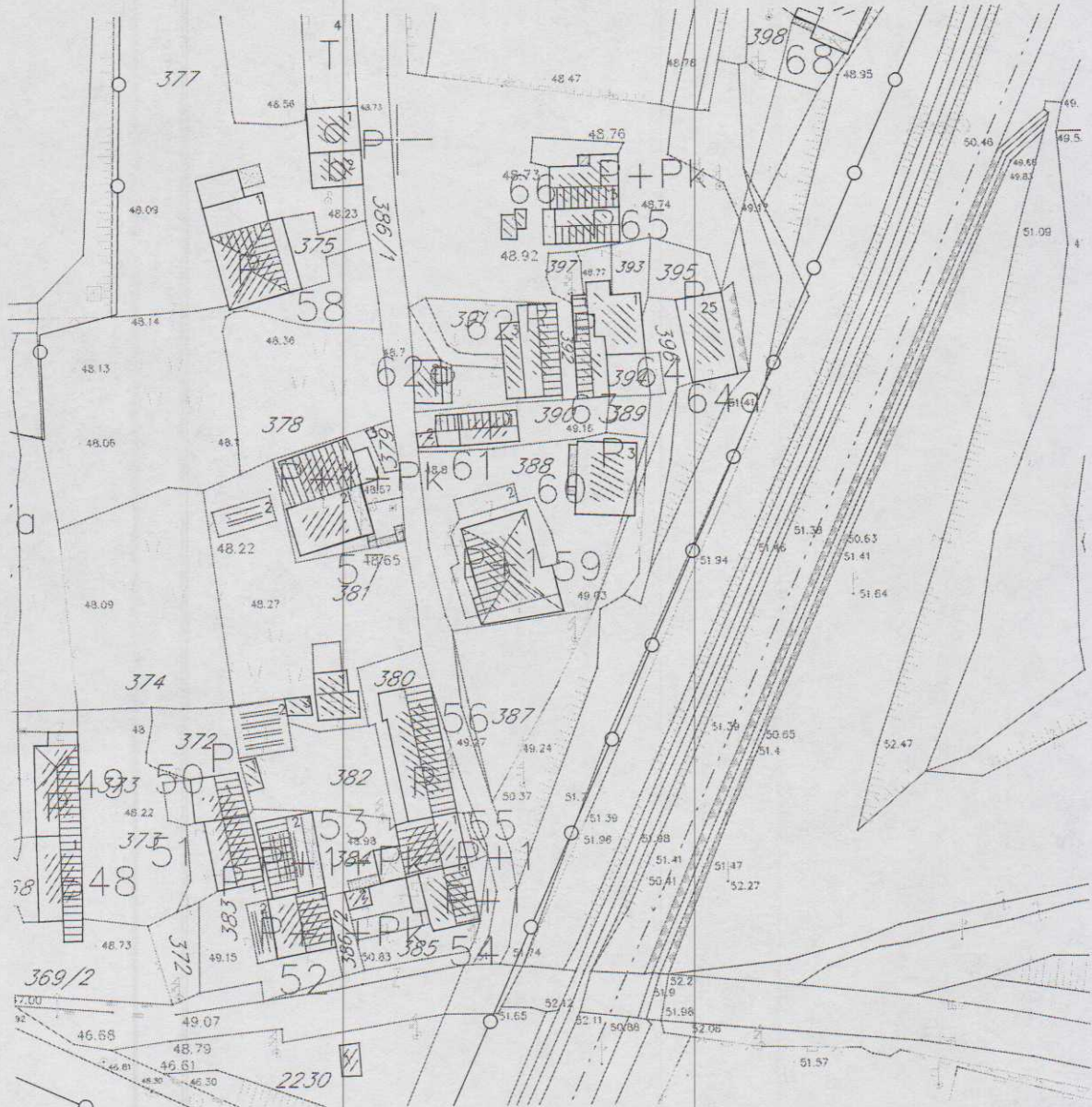
- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

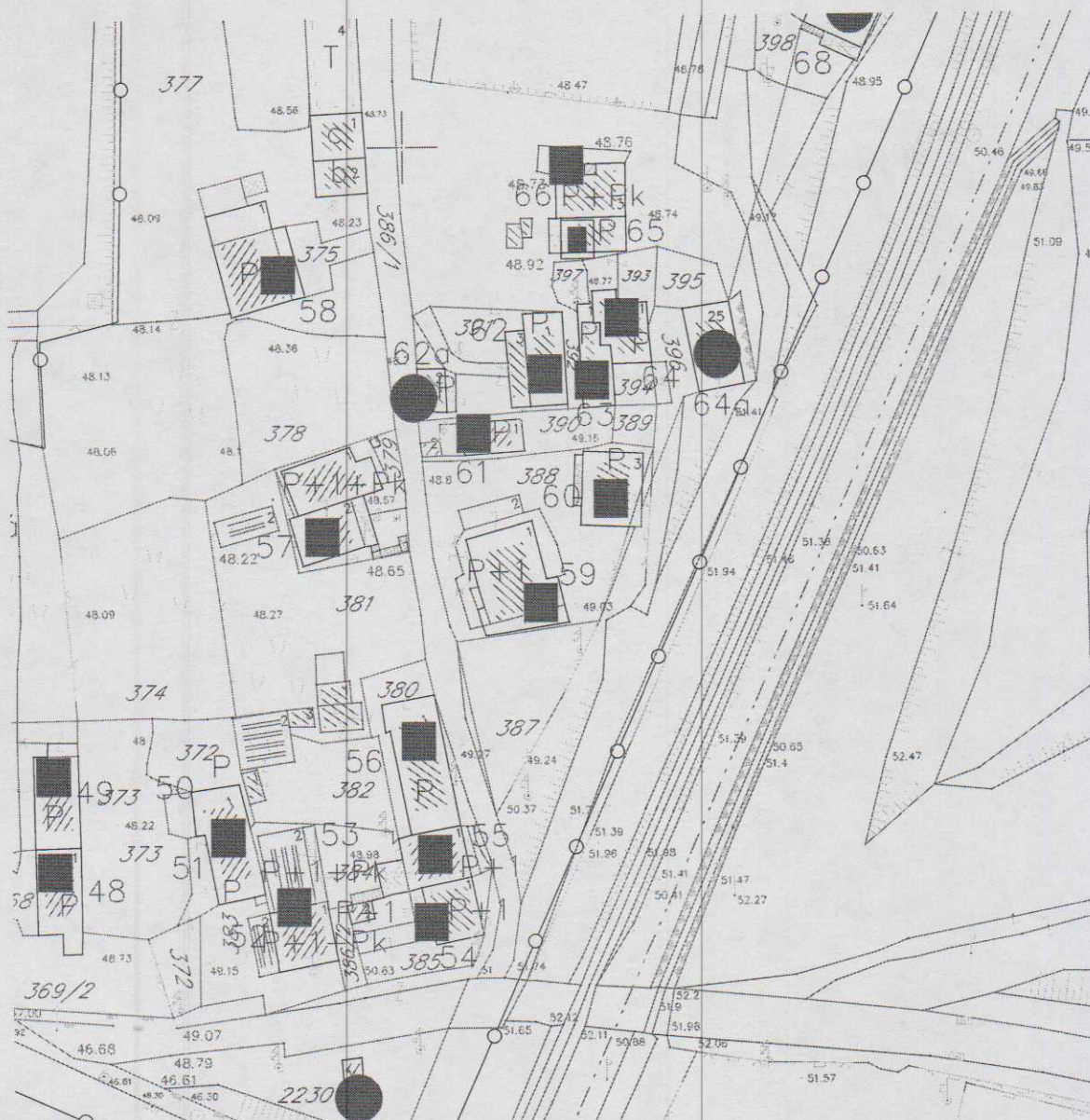
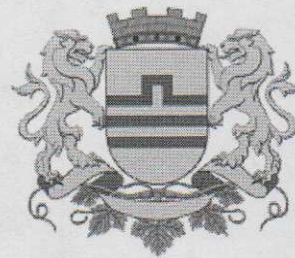
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81

1



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja iz 2007.godine

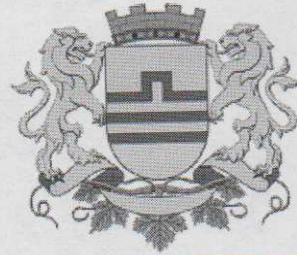
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81



■ Planirana rekonstrukcija

GRAFIČKI PRILOG – Oblici intervencija

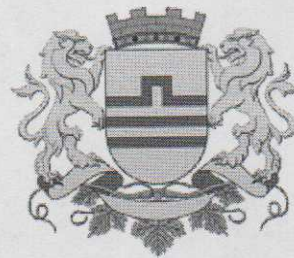
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81



S – Stanovanje

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81



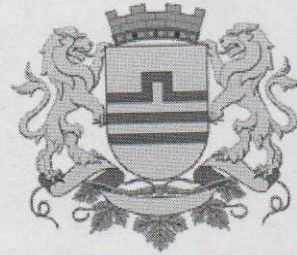
Koordinate građevinske linije za UP 81:

- 1 6605108.57 4700056.09
- 2 6605111.01 4700043.88
- 3 6605113.45 4700031.67

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81

5

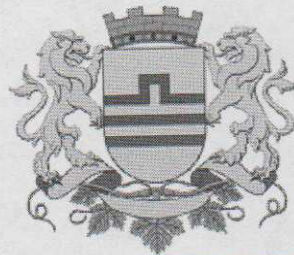


GRAFIČKI PRILOG – Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81

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

Broj: 08-352/19-2908
Podgorica, 5.07.2019.godine



Površina urbanističke parcele UP 81, iznosi 635.47 m².

Urbanistička parcela UP 81, formirana je od kat.parcela 388/1, dijela 388/2, 388/3 i malog dijela susjedne parcele 390 KO Podgorica III (površine cca 0,39 m²).

Dio kat. parcele 388/2 KO Podgorica III, DUP-om je predviđen za proširenje profila pristupne saobraćajnice. (cca 58 m²)

Napomena: Precizna površina udjela kat.parcela u površini urbanističke parcele UP 81, i površina koja je planirana za proširenje saobraćajnice, određiće se na osnovu koordinata prelomnih tačaka granica pomenutih katastarskih parcela, za čije izdavanje je nadležna Uprava za nekretnine – Područna jedinica Podgorica.

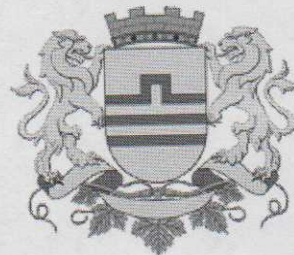
Koordinate prelomnih tačaka granice UP 186:

522	6605110.60	4700031.12
523	6605127.57	4700033.48
524	6605132.69	4700046.64
525	6605133.56	4700046.61
526	6605133.66	4700049.15
527	6605135.16	4700053.01
528	6605135.47	4700057.68
529	6605129.53	4700058.44
530	6605104.04	4700055.98

GRAFIČKI PRILOG – Koodinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvijetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81

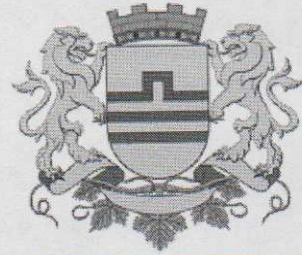
6a

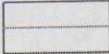

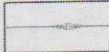



Poprečni profil pristupne saobraćajnice 1 – 1 za UP 81
(4,5 m za kolovozne trake i jednostrani trotoar od 1,5m)

GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

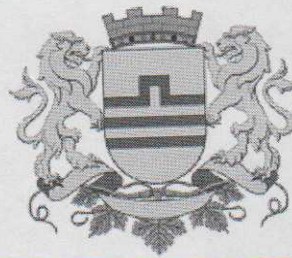
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81



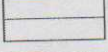





-  postojeći kabal 10 kV
-  planirani kabal 10 kV, istog tipa i presjeka kao postojeći
-  kablovska 10 kV spojnica
-  A B NSTS 10/0.4kV, 1x1000kVA, planirana

GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

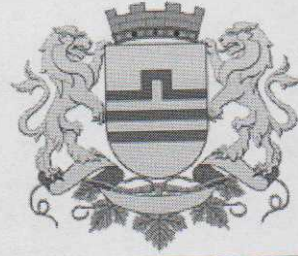
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 81



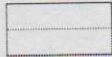
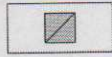



-  postojeći vodovod
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirani vodovod
-  planirana fekalna kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija

GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

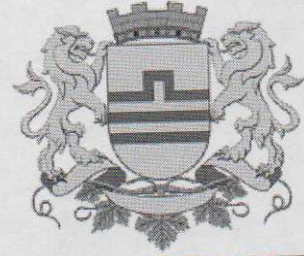
Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 81



-  postojeća TK kanalizacija
-  planirana TK kanalizacija
-  postojeći armirani TK kabal
-  postojeći TK spoljašnji izvod
-  postojeći TK unutrašnji izvod

GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 81



ZSO – Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Drač – Cvjetin brijeg“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 81

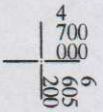
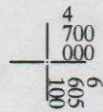
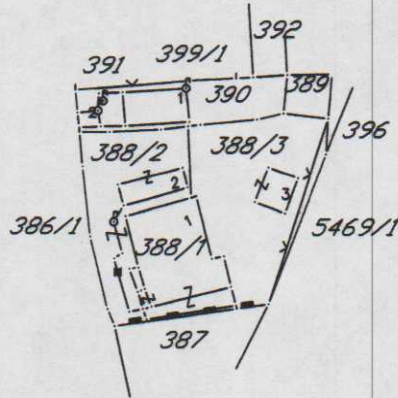
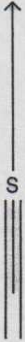
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2788-2019
Datum: 06.06.2019.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 2363,7982,7983,3274
Broj plana: 4,36,68
Parcele: 388/1, 388/2, 388/3, 390

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-28373/2019

Datum: 30.05.2019.

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 SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ Br.08-352/19-2908/1 956-101-2788/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2363 - 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
388	1	1	15 200/89	13/09/2017	CVIJETIN BRIJEG	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE		154	0.00
Ukupno								154	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1
6176000201316	LJULJANOVIĆ NASER Podgorica	Sukorišćenje	1/2
6176000201317	LJULJANOVIĆ NEDŽIB Podgorica	Sukorišćenje	1/2

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
388	1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P1 154	Susvojina LJULJANOVIĆ NASER Podgorica Susvojina LJULJANOVIĆ NEDŽIB Podgorica 1/2 6176000201316 1/2 6176000201317
388	1	1	Stambeni prostor 30	1	P 57	Svojina LJULJANOVIĆ NASER Podgorica 1/1 6176000201316
388	1	1	Stambeni prostor 30	2	P 68	Svojina LJULJANOVIĆ NEDŽIB Podgorica 1/1 6176000201317
388	1	1	Stambeni prostor 30	3	P1 125	Svojina LJULJANOVIĆ NASER Podgorica 1/1 6176000201316

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
388	1	1		1	Porodična stambena zgrada	13/09/2017 12:26	Zabrana prometa UZURPACIJA OD 45 M2

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-28374/2019

Datum: 30.05.2019.

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 SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ Br.08-352/19-2908/1 956-101-2788/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7982 - 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
388	2		15 200/89	13/09/2017	CVIJETIN BRIJEG	Neplodna zemljišta KUPOVINA		199	0.00
388	2	2	15 200/89	13/09/2017	CVIJETIN BRIJEG	Pomoćna zgrada GRADENJE		24	0.00
Ukupno								223	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1
6176000201316	LJULJANOVIĆ NASER Podgorica	Korišćenje	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
388	2	2	Pomoćna zgrada GRADENJE	960	P 27	Svojina LJULJANOVIĆ NASER 6176000201316 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
388	2			1	Neplodna zemljišta	13/09/2017 12:45	Zabrana prometa UZURPACIJA OD 87 M2

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-28375/2019

Datum: 30.05.2019.

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 SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ Br.08-352/19-2908/1 956-101-2788/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7983 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
388	3		15 200/89	13/09/2017	CVIJETIN BRIJEG	Neplodna zemljišta KUPOVINA		296	0.00
388	3	3	15 200/89	13/09/2017	CVIJETIN BRIJEG	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		20	0.00
Ukupno								316	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1
6176000201317	LJULJANOVIĆ NEDŽIB Podgorica	Korišćenje	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
388	3	3	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	960	P 18	Svojina LJULJANOVIĆ NEDŽIB Podgorica 1/1 6176000201317

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
388	3			1	Neplodna zemljišta	13/09/2017 12:47	Zabrana prometa UZURPACIJA OD 212 M2

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 državnem 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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-28378/2019

Datum: 30.05.2019.

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 SEKR.ZA PLAN.PROST.I ODRŽ.RAZVOJ Br.08-352/19-2908/1 956-101-2788/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3274 - 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
390			15 200/89	23/11/1998	CVIJETIN BRIJEG	Dvorište		123	0.00
390		1	15 200/89	23/11/1998	CVIJETIN BRIJEG	Porodična stambena zgrada		38	0.00
Ukupno								161	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica		Svojina	1/1
0101920210032	PAJOVIĆ DJURO SAVO V PROLETERSKE 143 Podgorica		Korišćenje	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
390		1	Porodična stambena zgrada	965	P 1	/
390		1 2	Stambeni prostor	1	P 30	Svojina PAJOVIĆ DJURO SAVO V PROLETERSKE 143 Podgorica 1/1 0101920210032

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.

Datum i vrijeme: 30.05.2019. 12:09:37

1 / 1