

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
Urbanistička parcela **UP 4b.9**
Blok 4

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.087/18 od 31.12.2018.godine), i podnietog zahtjeva Lisičić Žarko izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za postojeći objekat stanovanja, na urbanističkoj parceli UP 4b.9, Blok 4 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gorica C" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02- 030/19 - 2534 od 01.10.2019. godine.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Lisičić Žarko

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim priložima plana na urbanističkoj parceli UP 4b.9 evidentiran je postojeći objekat namjene kolektivno stanovanje i spratnosti Po+P+1+Pk. U listu nepokretnosti uknjiženi objekat na katastarskoj parceli broj 2452 KO:Podgorica II je spratnosti P+1. List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova, pravo svojine 1/1 ima Crna Gora-Vlada Crne Gore

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela broj **UP 4b.9, Blok 4** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Parcelacija", koji čine sastavni dio ovih uslova, i veća je od katastarske parcele broj 2452 KO:Podgorica II, odnosno neophodno je dokompletiranje urbanističke parcele.

Grafičkim prilogom "Parcelacija" definisane su građevinske linije koordinatama tačaka.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i predstavlja liniju do koje se može graditi.

Na grafičkim priložima plana definisana je urbanistička parcela **UP 4b.9** veće površine od katastarske parcele broj 2452 i zadržan postojeći objekat (uknjižen u listu nepokretnosti površine 262m² i spratnosti prizemlje i sprat), namjena objekta je **stanovanje**, i spratnosti: podrum,prizemlje, sprat i potkrovlje **Po+P+1+Pk**.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m odnosno u skladu sa potrebama tehničke prostorije;
- za stambene etaže do 3,5 m;

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 18.11.2019.



Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 635
Broj plana: 28,29
Parcela: 2452

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



2454/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-57944/2019

Datum: 30.10.2019.

KO: PODGORICA II

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 SEKTOR ZA IZGRAJ LEGAL. OBJEKATA BR.08-352/19-3744 956-101-5141/19 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 635 - IZVOD

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
2452			28 11		UL.MOŠE PIJADE	Zemljište uz vanprivr. zgradu		106	0.00
2452	1		28 11		UL.MOŠE PIJADE	Stambene zgrade		262	0.00
Ukupno								368	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6176000200796	CRNA GORA SUBJEKT RASPOLAGANJA VLADA CRNE GORE Podgorica	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
2452	1	Stambene zgrade	0	P1 262	/

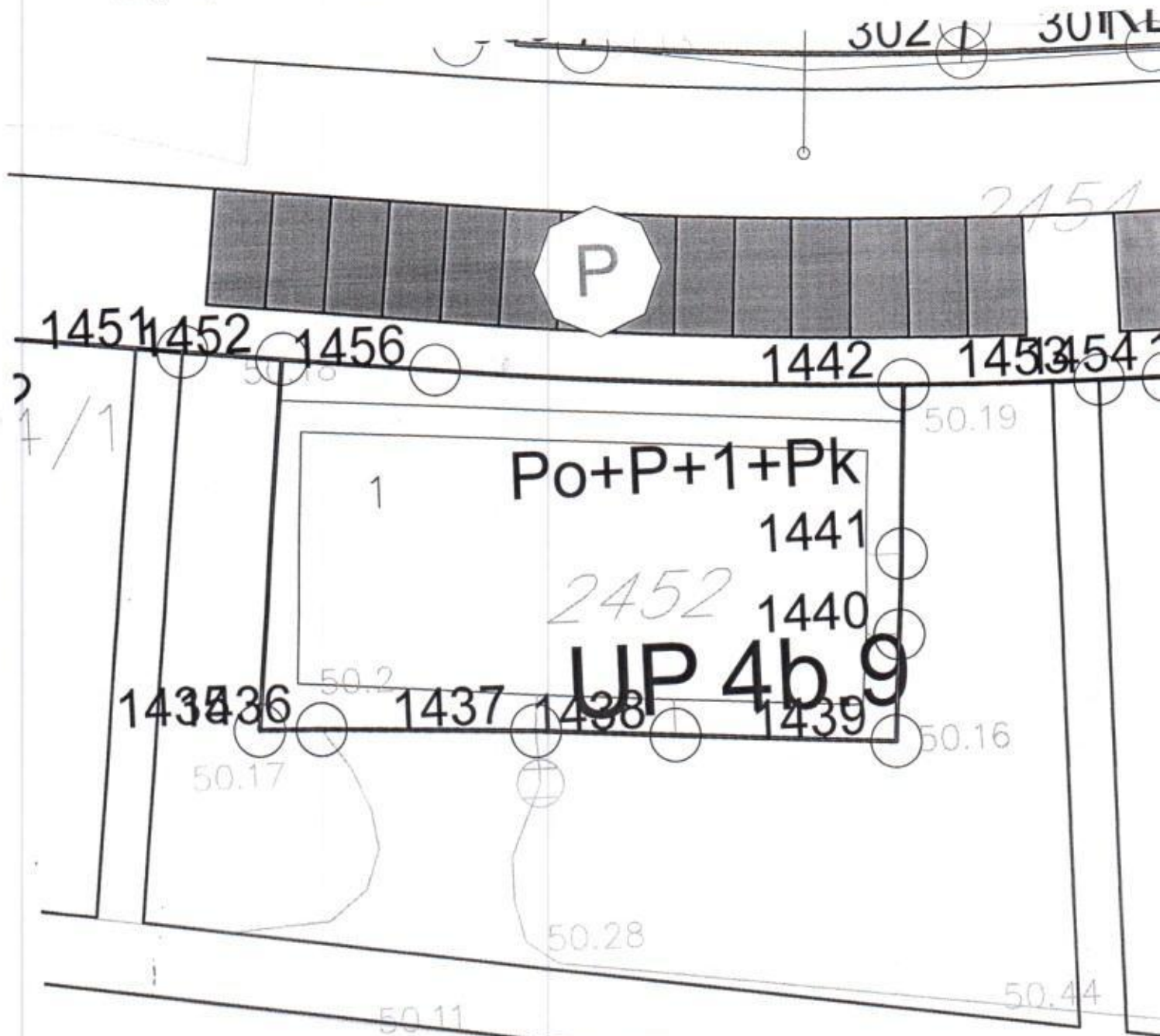
Ne postoje tereti i ograničenja.

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. pra.

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4

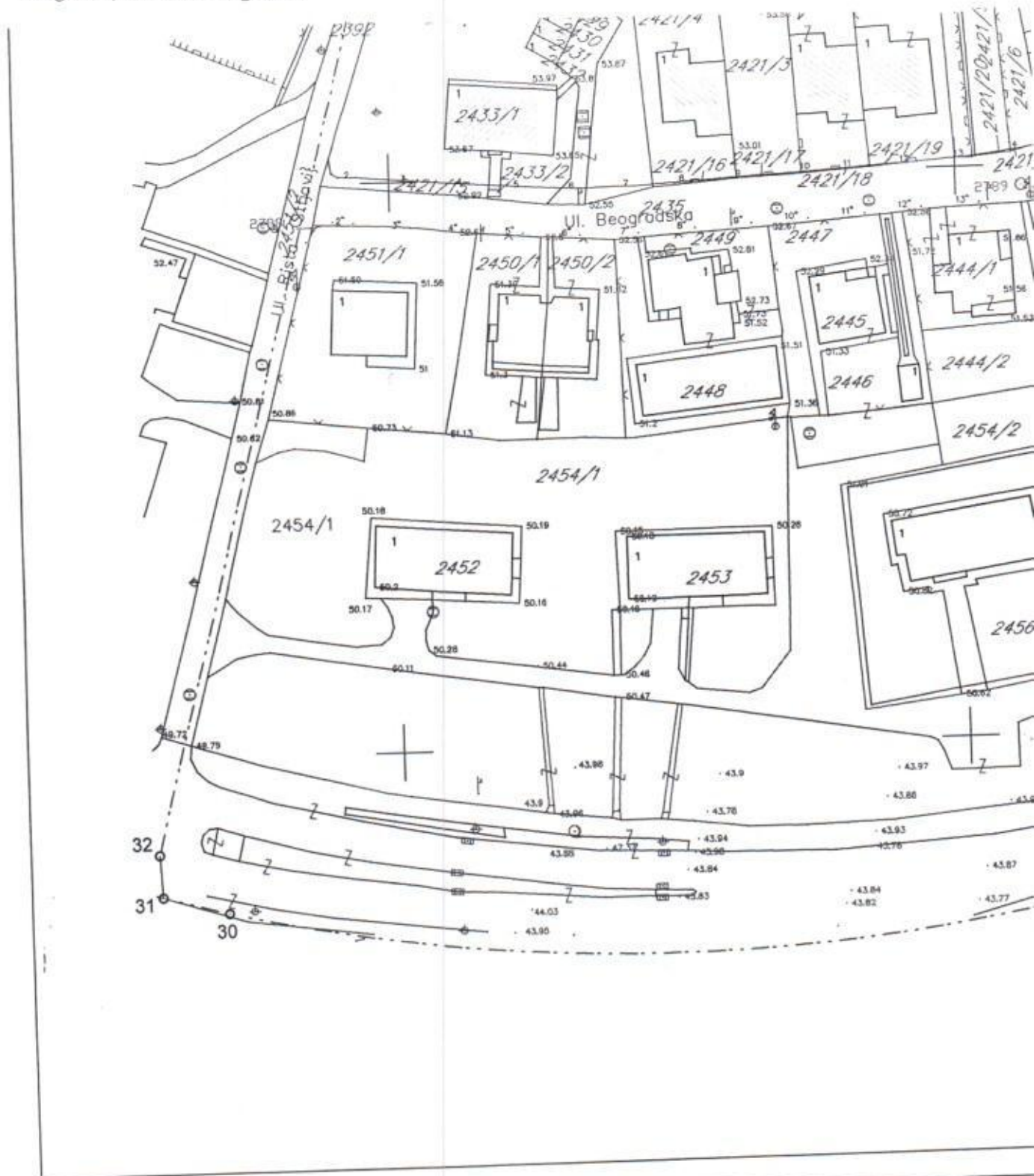


Naziv grafičkog priloga
PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

Grafički prilog
br.4

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C''
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog
br.1

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4

	Naziv grafičkog priloga KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE	Grafički prilog br.5
--	--	-------------------------

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C''
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4



višeporodično stanovanje

R-1:1000

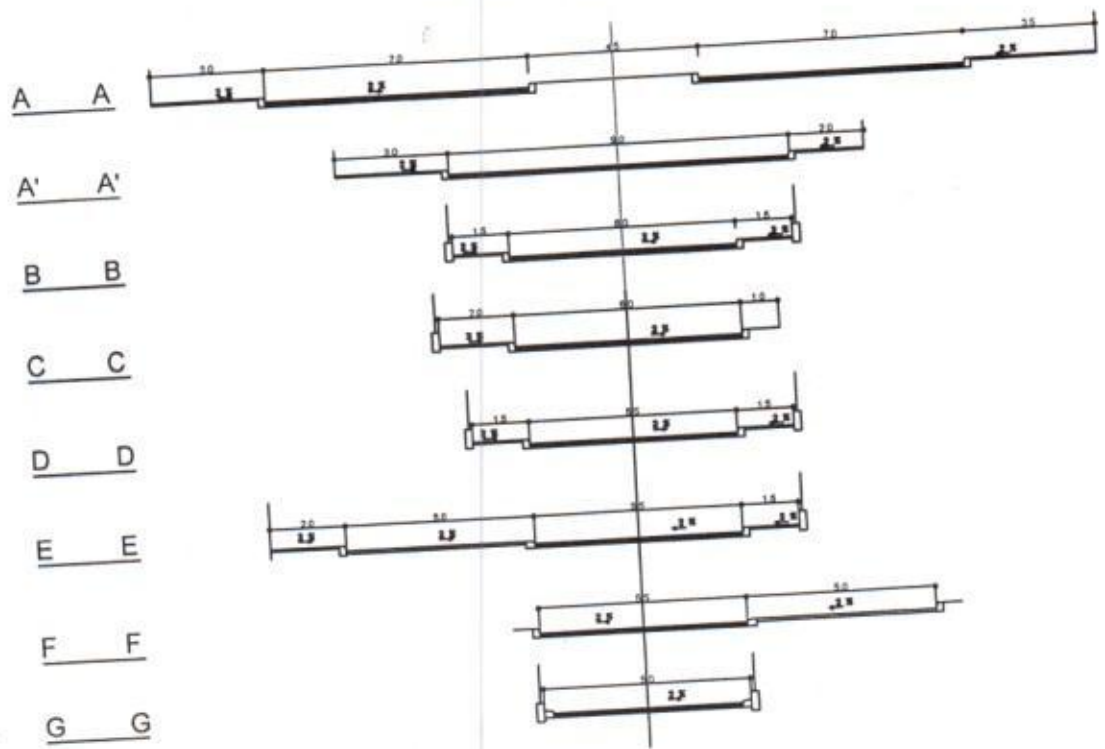
Naziv grafičkog priloga
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA-PLAN FIZIČKIH
STRUKTURA

Grafički prilog
br.2

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C¹¹
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4

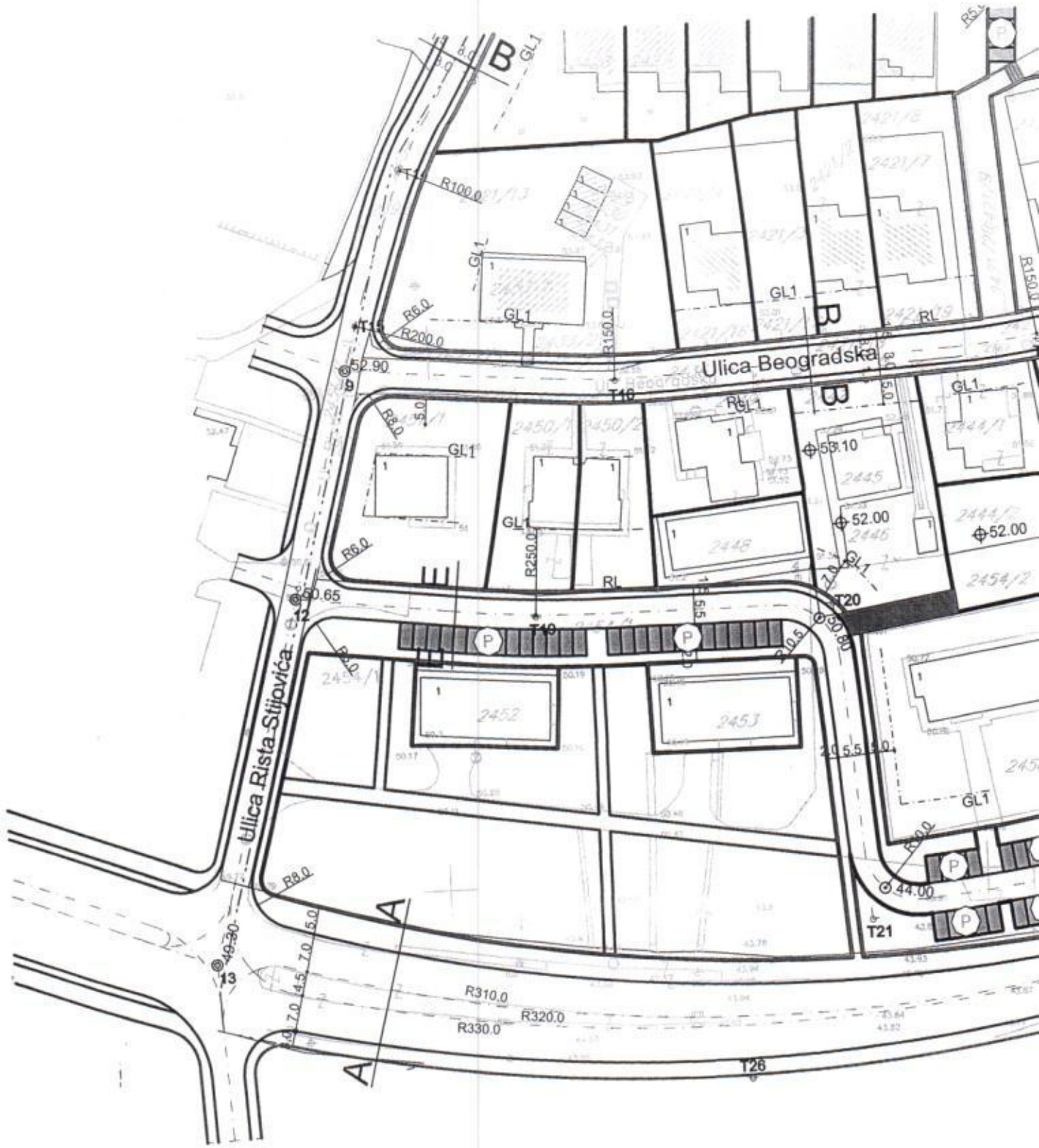
KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:100



R-1:1000

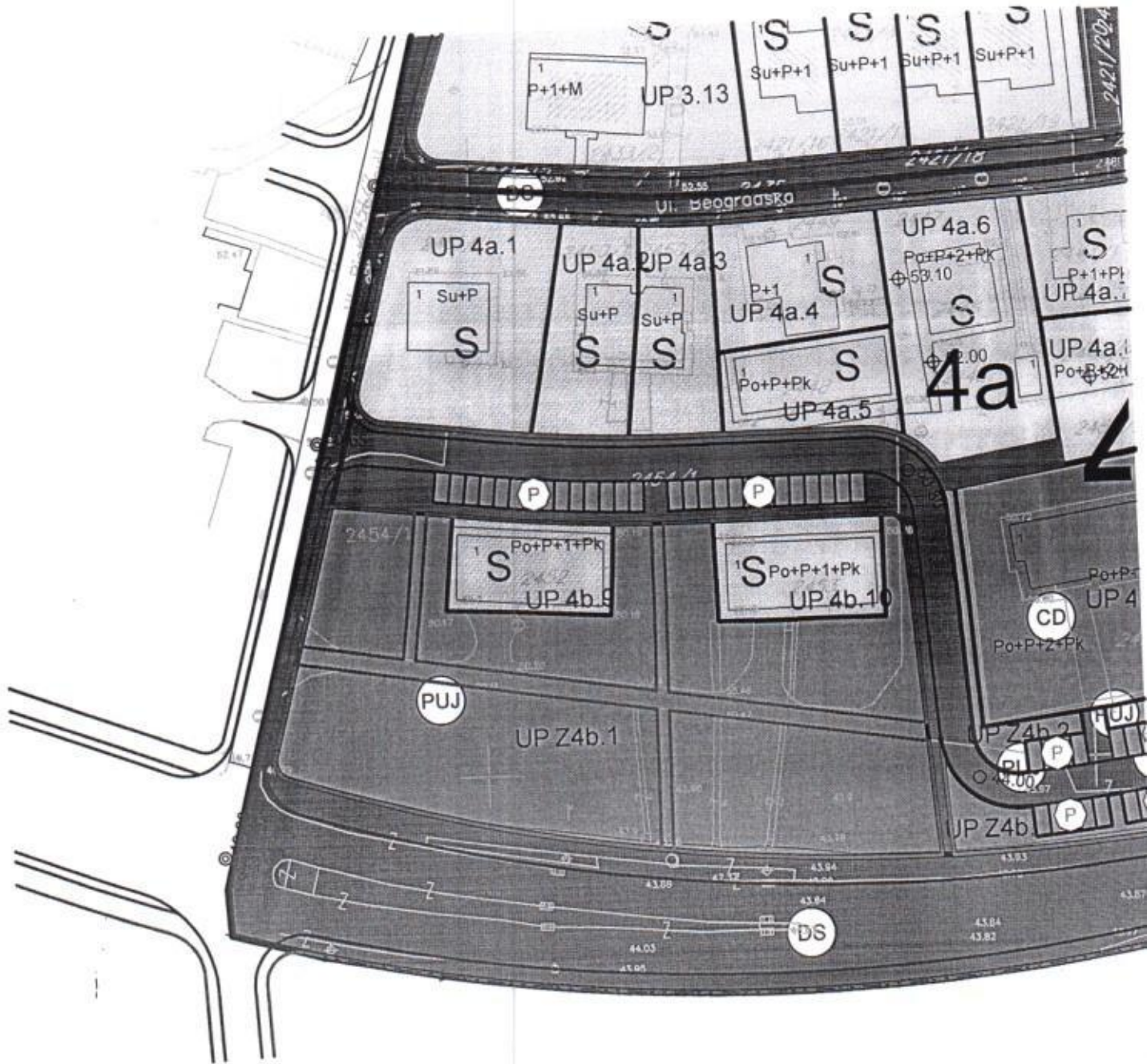
Naziv grafičkog priloga
PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

Grafički prilog
br.6



Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C''
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4



S

POVRŠINE ZA STANOVANJE

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN NAMJENE POVRŠINA

Grafički prilog
br.3

Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Sektor za izgradnju i
 legalizaciju objekata
 Broj: 08-352/19- 3744
 Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
 Urbanistička parcela UP 4b.9
 Blok 4



LEGENDA:

- TS Postojeće trafo stanice (T)
- Postojeći 110kV vod
- Postojeći 10kV vod
- TS Planirane trafo stanice (T)
- Planirani 10kV vod
- Planirani 1kV vod

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.7

- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji planirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

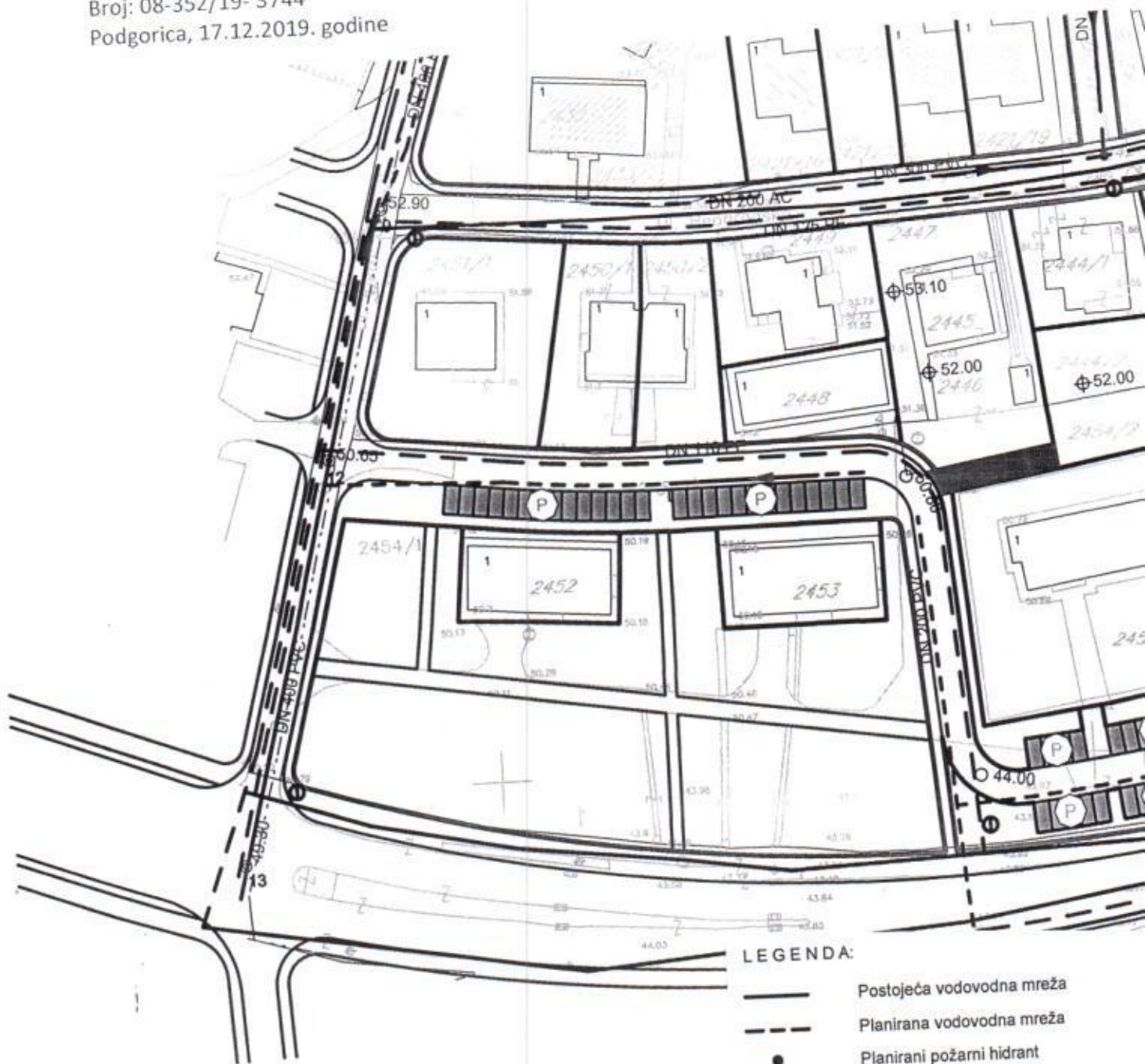
Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekat može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

- **Uslovi za tretman postojećih objekata**










- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani bez obzira da li su prekoračili planom zadate parametre i da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a koji su prikazani u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, ukoliko ne ugrožavaju planiranu regulativu mogu se kao takvi zadržati.
- Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika postojeći objekti pod uslovom da nisu prekoračili planom zadate parametre mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara definisanih za namenu u okviru koje se nalaze.
- Postojeći objekti koji su prekoračili planom zadate parametre kao takvi su zadržani. Ukoliko postoji potreba korisnika isti može biti porušen i u okviru parcele izgrađen novi objekat u skladu sa parametrima zadatim za tu namenu na nivou bloka.
- Takođe svi postojeći objekti mogu pretrpeti totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi koji su u planu dati za izgradnju novog

Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Sektor za izgradnju i
 legalizaciju objekata
 Broj: 08-352/19- 3744
 Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
 Urbanistička parcela UP 4b.9
 Blok 4



LEGENDA:

-  Postojeća vodovodna mreža
-  Planirana vodovodna mreža
-  Planirani požarni hidrant
-  Planirana crna stanica
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Smjer odvođenja fekalne kanalizacije
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Smjer odvođenja atmosferske kanalizacije

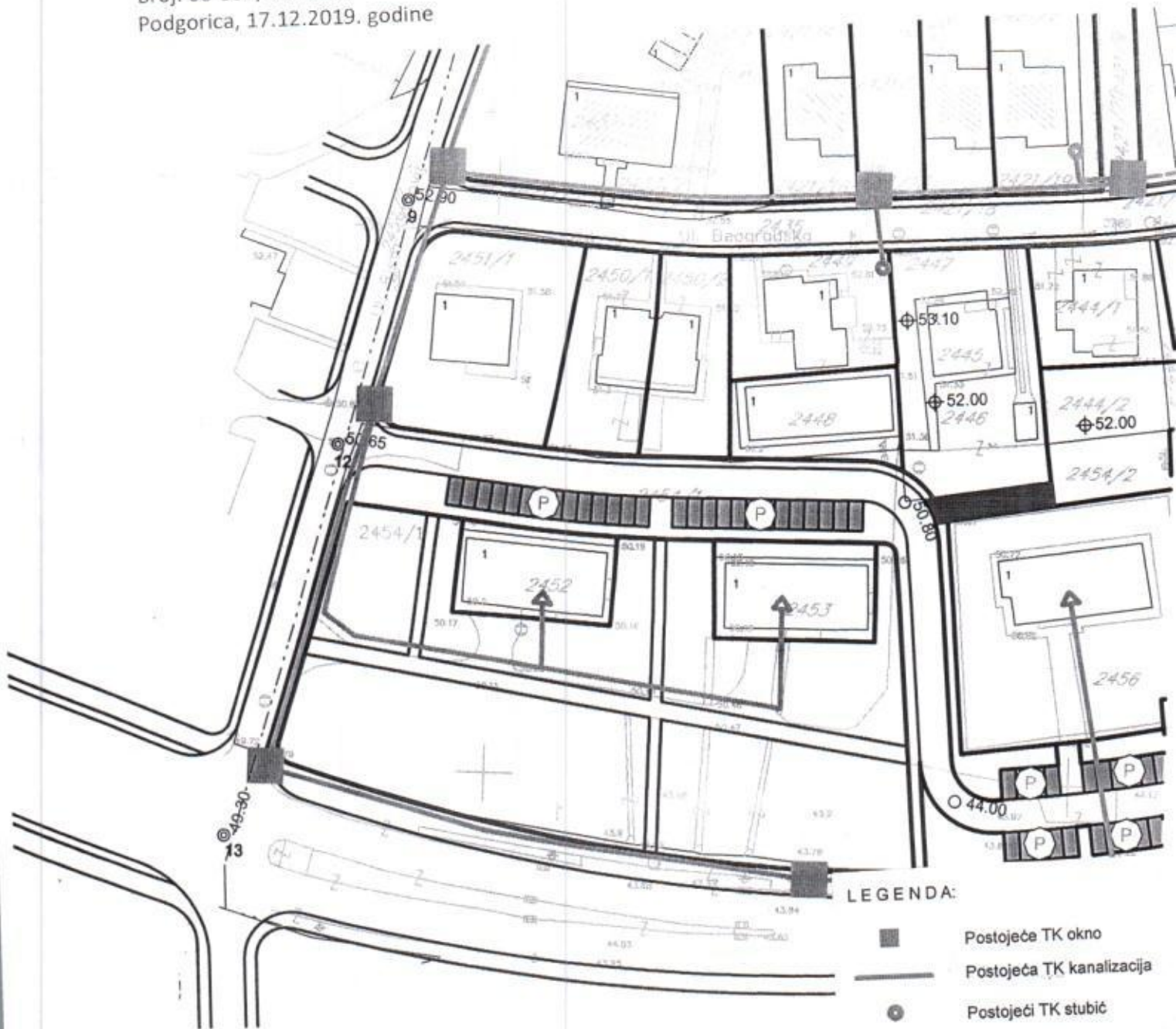
R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE








Grafički prilog
 br.8

Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Sektor za izgradnju i
 legalizaciju objekata
 Broj: 08-352/19- 3744
 Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C''
 Urbanistička parcela UP 4b.9
 Blok 4



LEGENDA:

-  Postojeće TK okno
-  Postojeća TK kanalizacija
-  Postojeći TK stubić
-  Postojeći koncentracioni TK
-  Planirano TK okno
-  Planirana TK kanalizacija
-  Planirani TK stubić

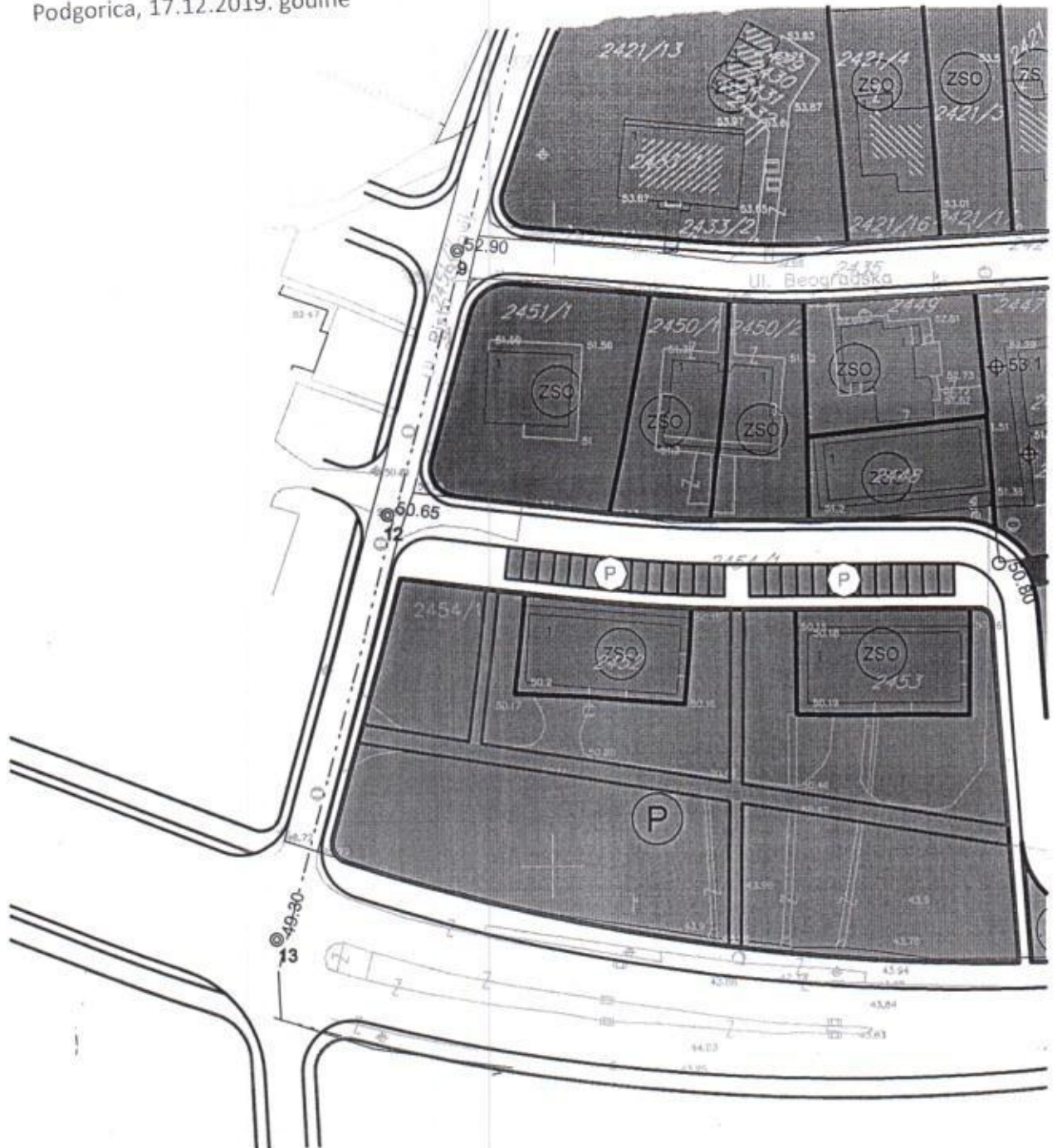
R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
 (TELEKOMUNIKACIONE)INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.9

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 3744
Podgorica, 17.12.2019. godine

DUP Gorica C"
Urbanistička parcela UP 4b.9
Blok 4



Zelenilo stambenih objekata i blokova

R-1:000	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE	Grafički prilog br.10
---------	--	--------------------------

- objekta u okviru tog bloka i namene, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Objekti koji su u izgradnji, a za čiju izgradnju nije pribavljena građevinska dozvola ili UTU mogu se završiti u okviru planom zadatih maksimalnih parametara za namenu u okviru koje se nalaze.
 - Objekti koji su u izgradnji, a za njihovu izgradnju je pribavljena građevinska dozvola ili UTU, mogu se završiti prema ranije pribavljenoj dokumentaciji.
 - Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u uslove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
 - Maksimalna zauzetost i maksimalna izgrađenost parcele uključuju sve objekte na parceli (stambene, poslovne, pomoćne). Ukoliko na parceli postoje dva ili više objekata, a planom se nije mogla izvršiti preparcelacija u cilju formiranja pripadajuće parcele svakom postojećem objektu, objekti se kao takvi mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u okviru parametara zadatih u planu, a koji u ovom slučaju važe za čitavu parcelu.
 - Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju, a ne narušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatu na nivou bloka, a ne ugrožava planiranu regulativu isti se, ukoliko nije prekoračio zadate parametre gradnje, može dograditi. Dogradnju i nadgradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.
 - Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susedne parcele isti se kao takav može zadržati. Nad takvim objektom moguća je nadogradnja i dogradnja u skladu sa uslovima plana i uz prethodnu saglasnost suseda. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.
 - Gde nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele ili pristupu, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli u skladu sa parametrima koji važe za čitavu parcelu.
 - Maksimalna visina nadzotka podkrovlja mora biti 1.2m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i sprata poklapaju.
 - Pre intervencije na postojećem objektu potrebno je izvršiti proveru statičke stabilnosti postojećeg objekta.
 - Postojeći pomoćni objekti se mogu zadržati ili u okviru parcele uz postojeći objekat graditi novi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/14 od 8.4.2014.god.)

BLOK 4 (podblok a,b)

Stanovanje

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena i to kao porodično u okviru bloka **a** (osim na UP 4a.6) i u okviru bloka **b** na UP 4b.17. U okviru ostalog dela bloka **b** i u okviru bloka **a** na UP 4a.6 planira se višeporodično stanovanje. U okviru stanovanja kao pretežne namene moguća je organizacija stanovanja ili stanovanja i delatnosti Delatnosti se mogu organizovati u kombinaciji sa stanovanjem u istom objektu i to u prizemnim etažama (odnosno suterrenima zavisno od konfiguracije terena) eventualno na spratu s tim da ne zauzimaju više od 30%

ukupne površine objekta. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.

- Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i slični sadržaji koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika.
- Objekte postavljati kao:
 - slobodnostojeće na parceli. U okviru većih parcela moguće je formirati niz od više lamela pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost suseda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu celinu.

• Parametri gradnje:

podblok	maksimalna spratnost	max. iz samo stanovanje		max. li samo stanovanje		max. iz stanovanje sa delatnostima		max. ii stanovanje sa delatnostima		min. udaljenost od granice susedne parcele
		parcela <400 m ²	parcela >400 m ²	parcela <400 m ²	parcela >400 m ²	parcela <400 m ²	parcela >400 m ²	parcela <400 m ²	parcela >400 m ²	
a	Su+P+1+Pk	0.5	0.3	1.0	0.8	0.7	0,5	1.2	1.0	1.5m

Gradnju do maksimalnih parametara moguće je vršiti fazno.

• Parametri gradnje:

podblok	maksimalna spratnost	max. Indeks zauzetosti	max. Indeks izgrađenosti	min. udaljenost od granice susedne parcele
b	Su+P+3+Pk	0.7	3.0	2.0m

Gradnju do maksimalnih parametara moguće je vršiti fazno.

- Maksimalna planirana spratnost u bloku a je do Su+P+1+Pk, osim u okviru UP 4a.6 gde je do Po+P+2+Pk. Maksimalna planirana spratnost u bloku b je do Su+P+3+Pk, osim u okviru UP 4b.17 gde je do Po+P+1+Pk.
- U objektu je moguća izgradnja podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Nove objekte postavljati prema zadatim građevinskim linijama.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu je poželjno rukovoditi se savremenim tendencijama, kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Minimalan procenat ozelenjenosti je 30%.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje u okviru objekta u podbloku b ili kao drugi isključivo prizemni objekat neparceli u podbloku a. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja „Saobraćajna infrastruktura“.

- Ograđivanje parcela i postavljanje pomoćnog objekta vršiti u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", br. 11/14 od 8.4.2014.god.)

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede postojeći ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Ukoliko se objekti interpoliraju u niz moraju biti arhitektonski ukomponovani u celinu ambijentalno vrednog dela naselja.

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

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafiškim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m.

U skladu sa konfiguracijom terena planirane su suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika. Izgradnja suterenske etaže je obavezujuća na strmim lokacijama i na lokacijama gde treba obezbediti parkiranje u okviru istih, na ostalim lokacijama izgradnja podrumске ili suterenske etaže nije obavezujuća i zavisi od potrebe korisnika.

U objektima višeporodičnog stanovanja podrumске ili suterenske etaže predviđene su za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gde je to moguće podzemne graževinske linije se mogu proširiti do 80% površine parcele a radi obezbeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ulaz u garažu definisaće se u okviru urbanističke parcele a u zavisnosti od konfiguracije terena.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom.

Poslednja etaža se može izvesti i kao puna sa ciljem boljeg oblikovanja i korišćenja objekta. Krovovi se mogu izvesti kao kosi dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je 20-26° i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit,

korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i izgradnju prateće infrastrukture.

Daljoj realizaciji je moguće pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal. Ukoliko je završna etaža puna krovovi se mogu izvesti i ravni uz primenu kvalitetnih materijala i mogućnost ozelenjavanja.

Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u beloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za prozorske otvore se preporučuje odnos širina/visina 1/1.5.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuje se izrada ograde od ukrasnog zelenila visine oko 1 metar ili transparentne ograde od kovanog gvožđa, eventualno sa manjim soklom zidanim u kamenu. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

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

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obra|ivač, odnosno autor plana.

ZELENILO:

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Minimalan procenat zelenila je 30%. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvideti: pešačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru dece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pešačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mestom, kako za igru dece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pešačkih staza i platoa i izboru zastora.

U zavisnosti od procentualne zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila. Prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila u okviru javnih parking površina rešiti prema grafičkom prilogu gde su obeležena sva parking mesta za upravno parkiranje, dimenzija 2.5/5m i podužno parkiranje dimenzija 5.5x2.5m. U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno stanovanje srednje gustine, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, sa preporukom da se za sve stambeno-poslovne objekte iznad 500m² parkiranje reši izgradnjom garaža u suterenu objekta. Podrazumeva se da za garažiranje u suterenu objekata treba predvideti rampe. Parkiranje se može organizovati na parcelama uz saobraćajnice kao ulično- podužno ili upravno parkiranje u nivou kolovoza. Ovakvi parkinzi moraju zadovoljavati prvenstveno potrebe javnih sadržaja.

Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sledeće normative i to:

- stanovanje na 1.000 m² - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm)
- poslovanje na 1.000 m² - 30 pm (10-40 pm)
- trgovina na 1.000 m² - 60 pm (40-80 pm)
- hoteli na 1.000 m² - 10 pm (5-20 pm)
- restorani na 1.000 m² - 120 pm (40-200 pm)

Normativi prikazuju da su potrebe za parkiranjem 500 PA/1000 st1

Najmanje 5% parking mesta nameniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim pravilnikom).

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om "Gorica C" snabdijevanje električnom energijom potrošača za urbanističku parcelu UP4b.9 planirano je iz trafostanice TS 10/0,4kV,1x630kVA, broj 1.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

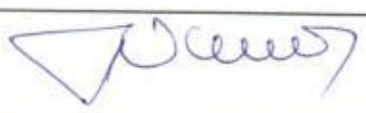
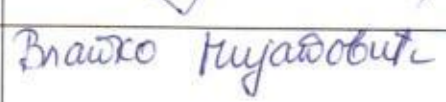

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U spise predmeta

-a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P.	Potpis ovlašćenog službenog lica 
PRILOZI	
-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/19-13199 od 11.12.2019.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 635-izvod i kopija plana za katastarsku parcelu broj 2452 KOPodgorica II Uplatnica za naknadu od 50€ od 22.10.2019.god.