

Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i  
legalizaciju objekata  
Broj: 08-352/19- 3995  
Podgorica, 20.01.2020. godine

DUP "Gornja Gorica 2- dio zone B"  
Urbanistička parcela **UP 22**  
Zona A, Blok 1

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 podnijetog zahtjeva Kujović Ivana izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije**

za građenje objekta stanovanja srednje gustine, na urbanističkoj parceli UP 22, Zona A, Blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Gorica 2-dio zone B", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/18-703 od 12.09.2018.god.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: KUJOVIĆ IVAN**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkom prilogu plana analiza postojećeg stanja na urbanističkoj parceli UP 22 evidentirani su započeti temelji objekta, kao i prema listu nepokretnosti na katastarskoj parceli broj 1404/2, KO: Podgorica I, pravo susvojine po 1/2 imaju Kujović Ivan i Milan. List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

### **PLANIRANO STANJE:**

Urbanistička parcela broj **UP 22** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 450,54m<sup>2</sup> prema analitičkim podacima iz tabelarnog pregleda.

Građevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Regulacija i nivelacija".

**Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata Stanovanja srednje gustine - SS u Zoni A i Bloku 1 – UP2 – UP29, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 2 – dio zone B“, Podgorica – PREDLOG PLANA**

### **Površine za stanovanje**

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Planskim dokumentom se predviđa višeporodično stanovanje. Površine za stanovanje su planirane ovim planskim dokumentom i to:

- srednje gustine od 120 - 250 stanovnika/ha.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U spise predmeta

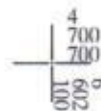
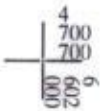
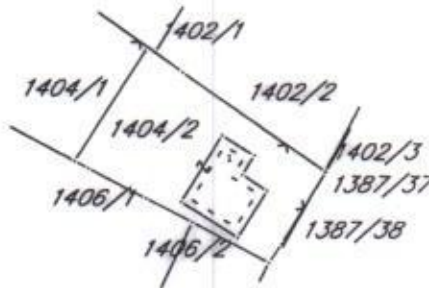
-a/a

	OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
	Vlatko Mijatović,tehničar	Влатко Мijatović
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
	M.P.	 Potpis ovlašćenog službenog lica 
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"><li>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li><li>-tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li><li>-List nepokretnosti i kopija plana</li><li>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li></ul>	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/20-596 od 602.2020.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 1215-prepis i kopija plana za katastarsku parcelu broj 1404/2 KO: Podgorica I Uplatnica za naknadu od 50€ od 10.12.2019.godine



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*



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: 101-956-69642/2019

Datum: 26.12.2019.

KO: PODGORICA I

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 SFKR.ZA IZGR.I LEGALIZACIJU OBJEKATA 08-352/19-3995 956-101-6139/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1215 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1404	2		10 17		MARKOVA GOMILA	Dvorište NASLJEDE		372	0.00
1404	2	1	10 17		MARKOVA GOMILA	Objekat u izgradnji NASLJEDE		80	0.00
Ukupno								452	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0608970740056	KUJOVIĆ DRAGAN IVAN ĐOKA MIRAŠEVIĆA 15 ULAZ I Podgorica	Susvojina	1/2
2006972210248	KUJOVIĆ DRAGAN MILAN Podgorica	Susvojina	1/2

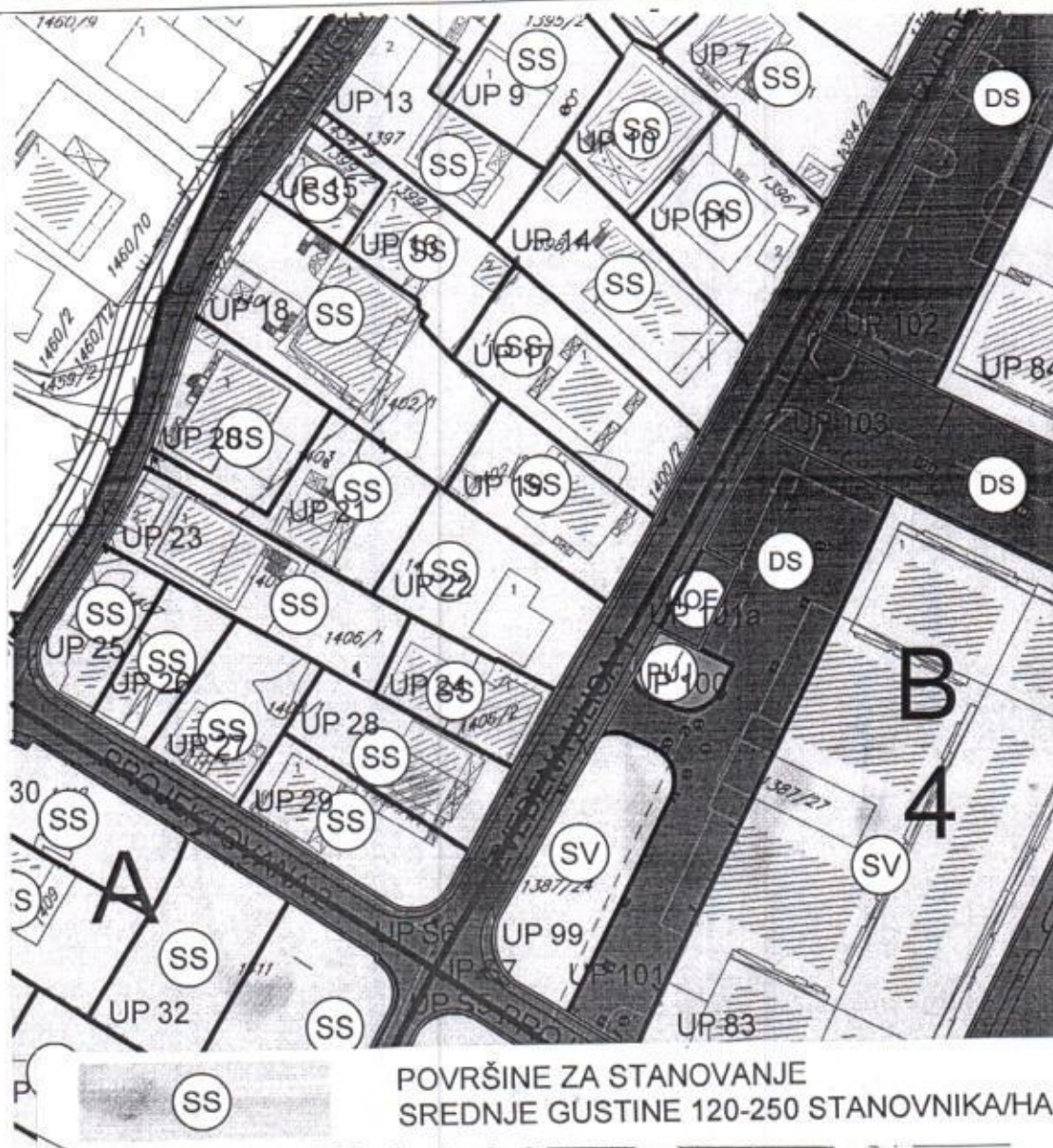
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1404	2	1	Objekat u izgradnji NASLJEDE	0	P 80	Susvojina KUJOVIĆ DRAGAN IVAN 1/2 0608970740056 ĐOKA MIRAŠEVIĆA 15 ULAZ I Susvojina KUJOVIĆ DRAGAN MILAN 1/2 2006972210248 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1404	2	1		2	Objekat u izgradnji		Nema dozvolu

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



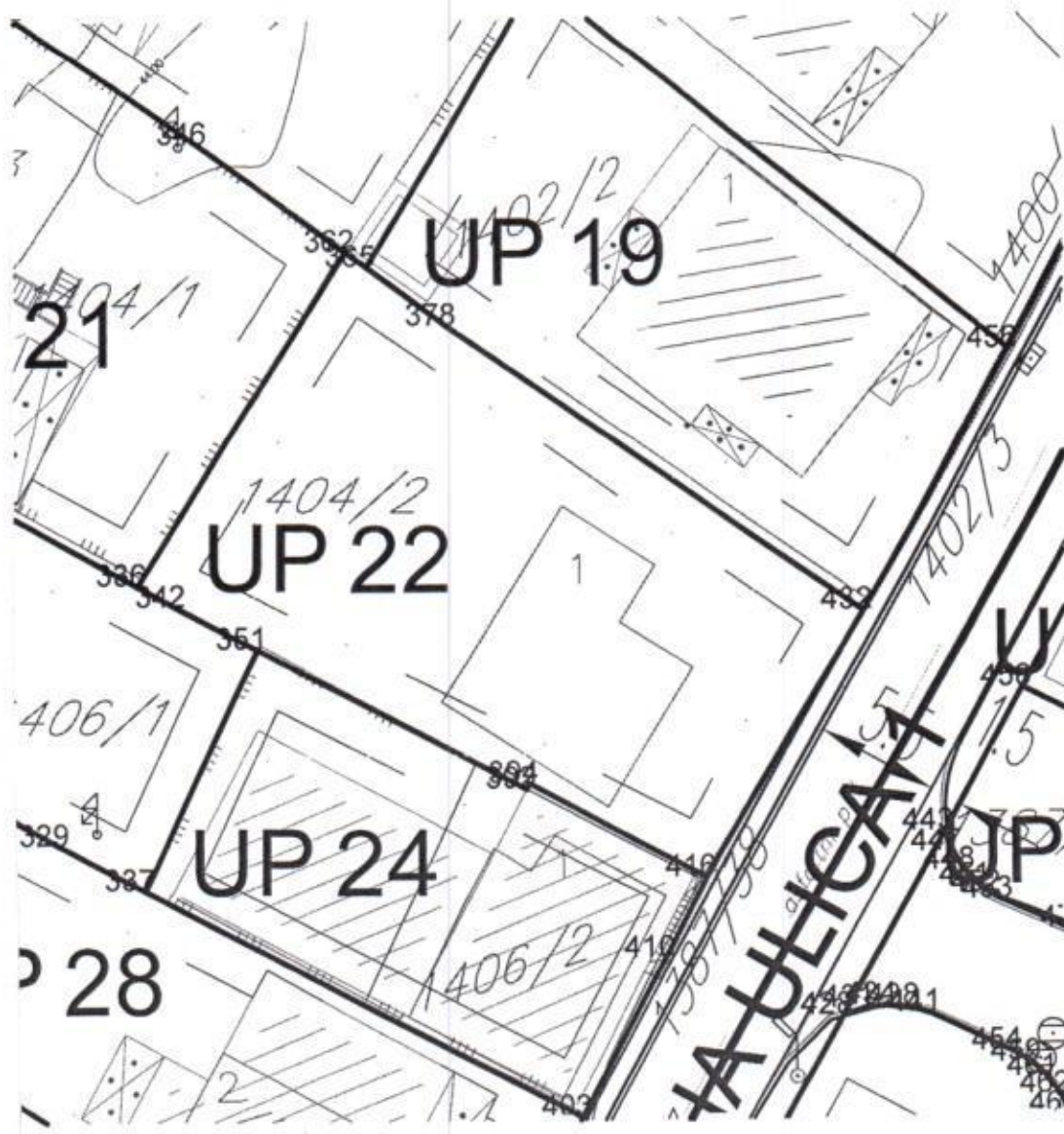
Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Planirana namjena površina	2
Izvod iz DUP-a „ Gornja Gorica 2-dio zone B“ u Podgorici za urbanističku parcelu 22, zona A,Blok 1	

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

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



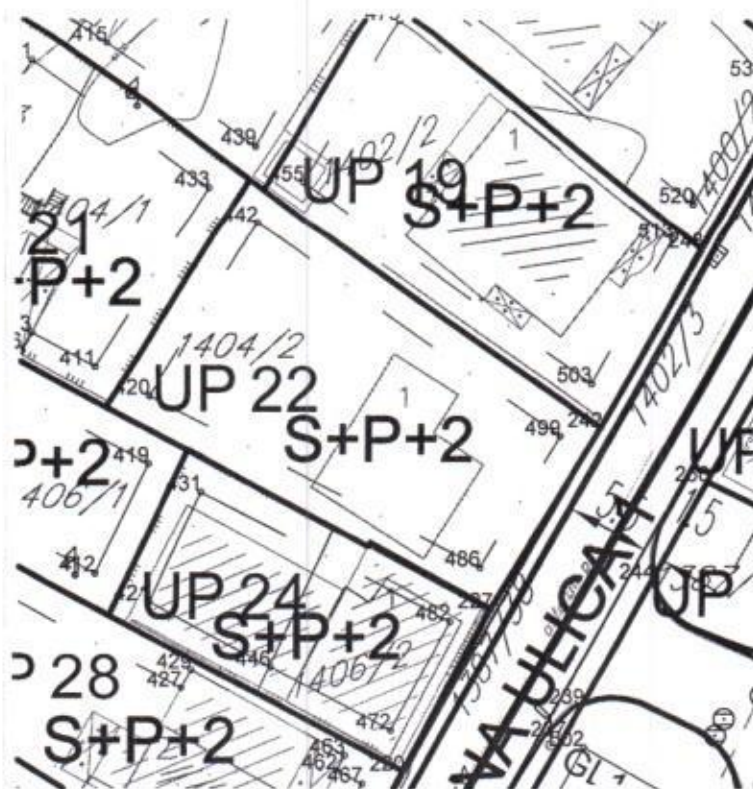
GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija

Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 2-dio zone B“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1

3

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

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



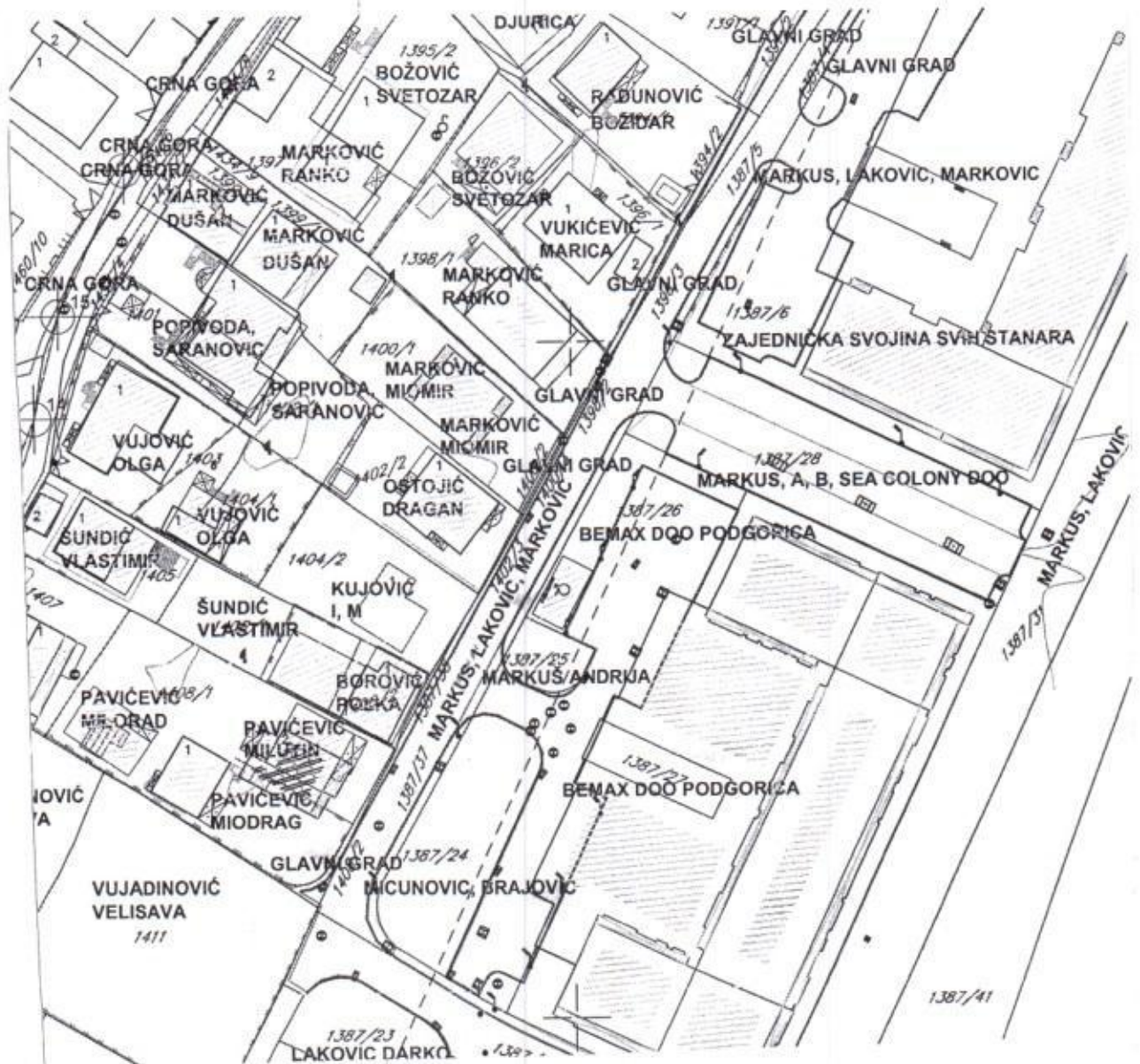
GRAFIČKI PRILOG –Regulacija i nivelacija

Izvod iz DUP-a „ Gornja Gorica 2-dio zone B” u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1



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

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga  
Izvod iz DUP-a „ Gornja Gorica 2-dio zone B“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1

## Summary

390	6602070.41	4700672.14
391	6602070.46	4700718.53
392	6602070.55	4700755.05
393	6602070.59	4700714.57
394	6602070.68	4700755.29
395	6602070.73	4700719.49
396	6602070.93	4700713.63
397	6602071.16	4700791.40
398	6602071.38	4700712.74
399	6602071.91	4700598.55
400	6602071.94	4700711.91
401	6602072.60	4700711.16
402	6602072.91	4700825.33
403	6602072.97	4700740.27
404	6602073.01	4700710.78
405	6602073.22	4700809.66
406	6602073.86	4700679.36
407	6602074.98	4700591.51
408	6602076.22	4700852.03
409	6602076.79	4700664.56
410	6602076.84	4700747.37
411	6602077.07	4700854.90
412	6602077.27	4700822.58
413	6602077.30	4700686.58
414	6602077.41	4700699.77
415	6602077.88	4700555.29
416	6602078.74	4700751.02
417	6602078.99	4700624.92
418	6602079.43	4700825.52
419	6602080.34	4700706.30
420	6602081.05	4700694.41
421	6602081.46	4700588.38
422	6602081.60	4700845.68
423	6602082.45	4700878.15
424	6602083.11	4700847.94
425	6602083.34	4700869.27
426	6602083.43	4700622.75
427	6602083.59	4700592.82
428	6602084.78	4700744.73
429	6602084.89	4700880.97
430	6602085.04	4700872.30
431	6602085.73	4700745.05
432	6602085.81	4700762.93
433	6602086.65	4700685.28
434	6602086.72	4700745.17
435	6602086.81	4700696.24
436	6602087.16	4700875.34
437	6602087.26	4700686.29
438	6602087.72	4700745.09
439	6602087.95	4700838.19
440	6602088.27	4700687.40
441	6602088.68	4700744.82
442	6602089.17	4700815.60
443	6602089.36	4700752.99
444	6602089.38	4700700.80
445	6602089.51	4700688.24

Summary

334	6602052.44	4700567.00
335	6602052.71	4700840.71
336	6602052.98	4700764.19
337	6602053.35	4700750.53
338	6602053.43	4700607.49
339	6602053.76	4700713.89
340	6602054.02	4700714.32
341	6602054.08	4700608.84
342	6602054.77	4700763.23
343	6602054.78	4700821.05
344	6602055.65	4700696.91
345	6602055.71	4700706.64
346	6602055.77	4700783.99
347	6602055.95	4700845.52
348	6602056.24	4700721.41
349	6602056.30	4700542.61
350	6602057.21	4700844.57
351	6602058.43	4700761.34
352	6602059.17	4700703.58
353	6602059.58	4700804.50
354	6602059.64	4700803.28
355	6602059.87	4700629.03
356	6602059.99	4700801.47
357	6602060.11	4700801.05
358	6602060.27	4700851.92
359	6602060.73	4700802.46
360	6602061.15	4700833.46
361	6602062.04	4700712.49
362	6602062.49	4700779.13
363	6602062.91	4700706.55
364	6602062.93	4700832.10
365	6602063.43	4700778.45
366	6602063.76	4700856.49
367	6602063.89	4700839.85
368	6602064.26	4700724.24
369	6602064.31	4700796.79
370	6602064.43	4700796.69
371	6602064.57	4700630.67
372	6602065.06	4700631.74
373	6602065.07	4700839.32
374	6602065.24	4700661.31
375	6602066.32	4700642.58
376	6602066.40	4700729.19
377	6602066.85	4700728.89
378	6602067.02	4700775.84
379	6602067.41	4700636.81
380	6602067.72	4700559.88
381	6602067.90	4700705.71
382	6602067.93	4700637.93
383	6602068.14	4700861.57
384	6602069.80	4700863.48
385	6602069.91	4700812.66
386	6602070.03	4700564.38
387	6602070.27	4700716.54
388	6602070.30	4700717.54
389	6602070.37	4700715.55

## Summary

446	6602064.11	4700747.16
447	6602064.23	4700557.16
448	6602064.45	4700839.64
449	6602064.57	4700832.18
450	6602064.67	4700729.07
451	6602064.87	4700855.85
452	6602065.30	4700855.57
453	6602065.60	4700841.43
454	6602065.62	4700730.83
455	6602066.08	4700778.99
456	6602066.38	4700802.24
457	6602066.40	4700840.91
458	6602067.13	4700797.11
459	6602067.90	4700858.76
460	6602068.00	4700639.40
461	6602068.54	4700790.91
462	6602068.56	4700740.32
463	6602069.06	4700741.32
464	6602069.14	4700839.48
465	6602069.51	4700815.48
466	6602069.90	4700838.94
467	6602070.25	4700739.44
468	6602070.51	4700569.44
469	6602071.27	4700809.44
470	6602071.87	4700602.36
471	6602072.11	4700718.88
472	6602072.14	4700742.96
473	6602072.33	4700714.13
474	6602072.36	4700697.53
475	6602072.38	4700789.55
476	6602072.43	4700863.48
477	6602072.59	4700812.92
478	6602073.58	4700806.62
479	6602073.72	4700851.89
480	6602074.54	4700599.89
481	6602074.95	4700822.86
482	6602076.06	4700750.18
483	6602076.21	4700824.43
484	6602076.41	4700848.72
485	6602077.77	4700659.80
486	6602077.99	4700753.68
487	6602078.09	4700585.37
488	6602078.53	4700710.33
489	6602078.73	4700870.77
490	6602079.65	4700822.44
491	6602080.08	4700844.39
492	6602080.66	4700620.32
493	6602080.86	4700826.10
494	6602081.11	4700666.85
495	6602081.42	4700799.73
496	6602082.06	4700653.49
497	6602082.83	4700670.45
498	6602082.99	4700595.82
499	6602083.13	4700762.34
500	6602083.75	4700619.23
501	6602083.76	4700656.96

Na površinama za stanovanje mogu se planskim dokumentom predvidjeti objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca.

### **Tretman postojećih objekata**

Postojeći objekti se, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje i adaptacije moraju uskladiti sa uslovima datim u ovom planskom dokumentu.

Ukoliko je postojeći objekat premašio maksimalne kapacitete u pogledu maksimalnih bruto građevinskih površina, maksimalnih površina pod objektom, maksimalnih indeksa izgrađenosti i zauzetosti i maksimalne spratnosti, postojeći objekat se može zadržati, s tim da se mora uskladiti sa svim ostalim uslovima datim u ovom planskom dokumentu.

Ukoliko se postojeći objekat nalazi van granica regulacione linije i urbanističke parcele definisanih ovim planom, postojeći objekat se ruši. Takođe, postojeći objekat se može srušiti ukoliko je to potreba Investitora.

### **Uslovi u pogledu faznosti gradnje**

Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, odobreno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta.

**Regulaciono i Nivelaciono rješenje** dato je u grafičkom prilogu 11 .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbjedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

### **Regulaciona linija**

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

### **Građevinska linija**

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m.

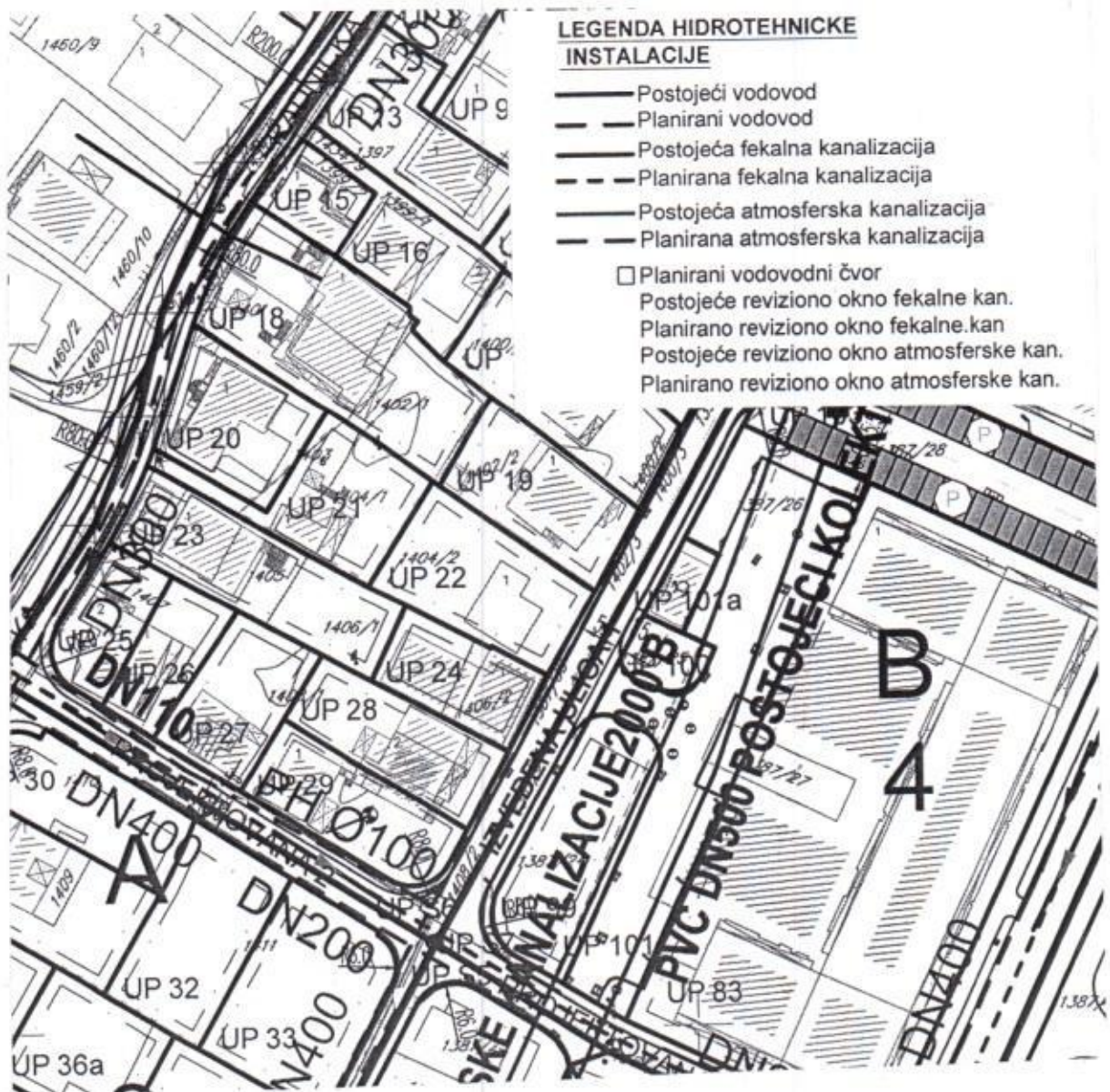
Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



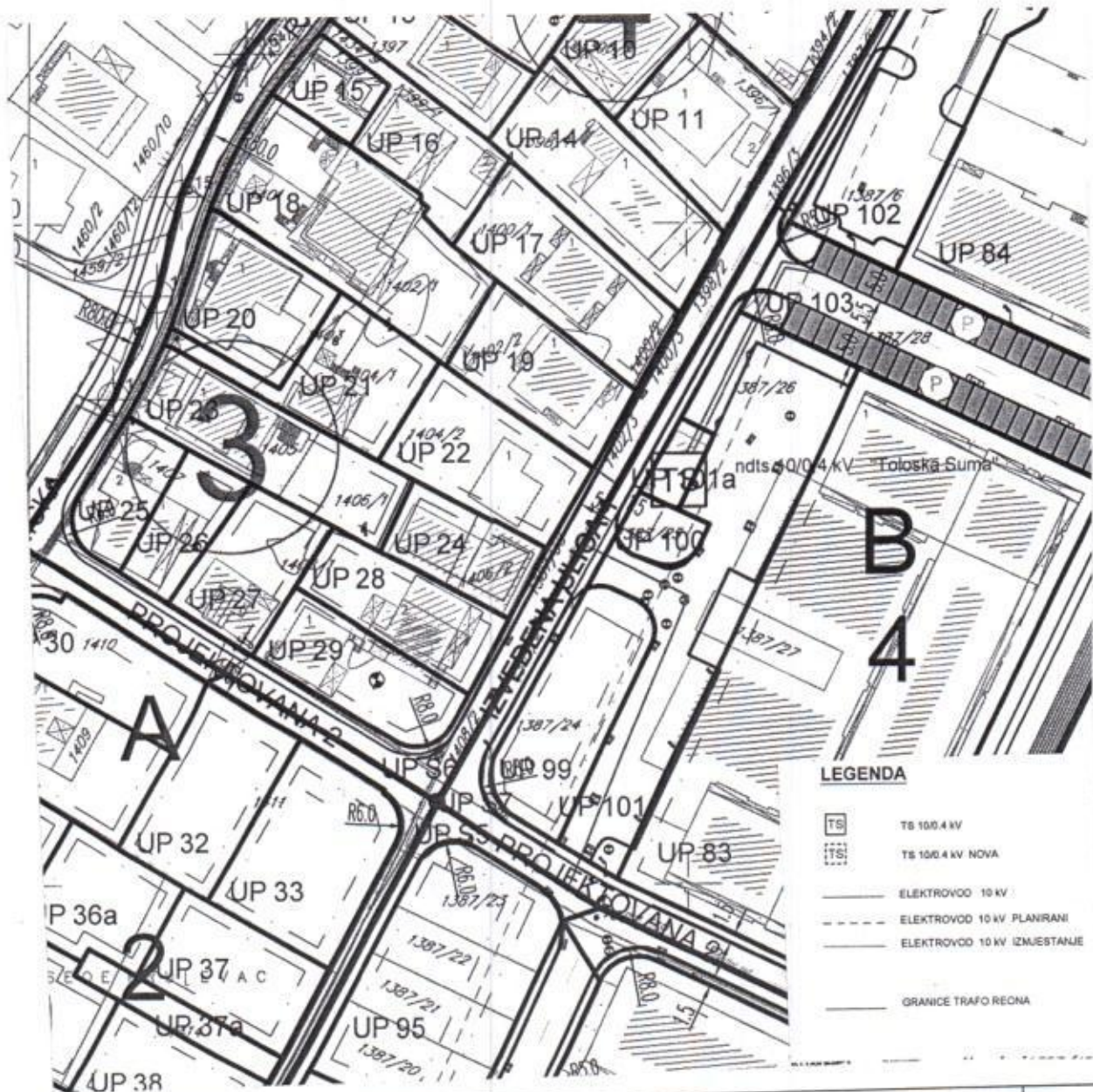
GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „ Gornja Gorica 2-dio zone B" u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1



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

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine

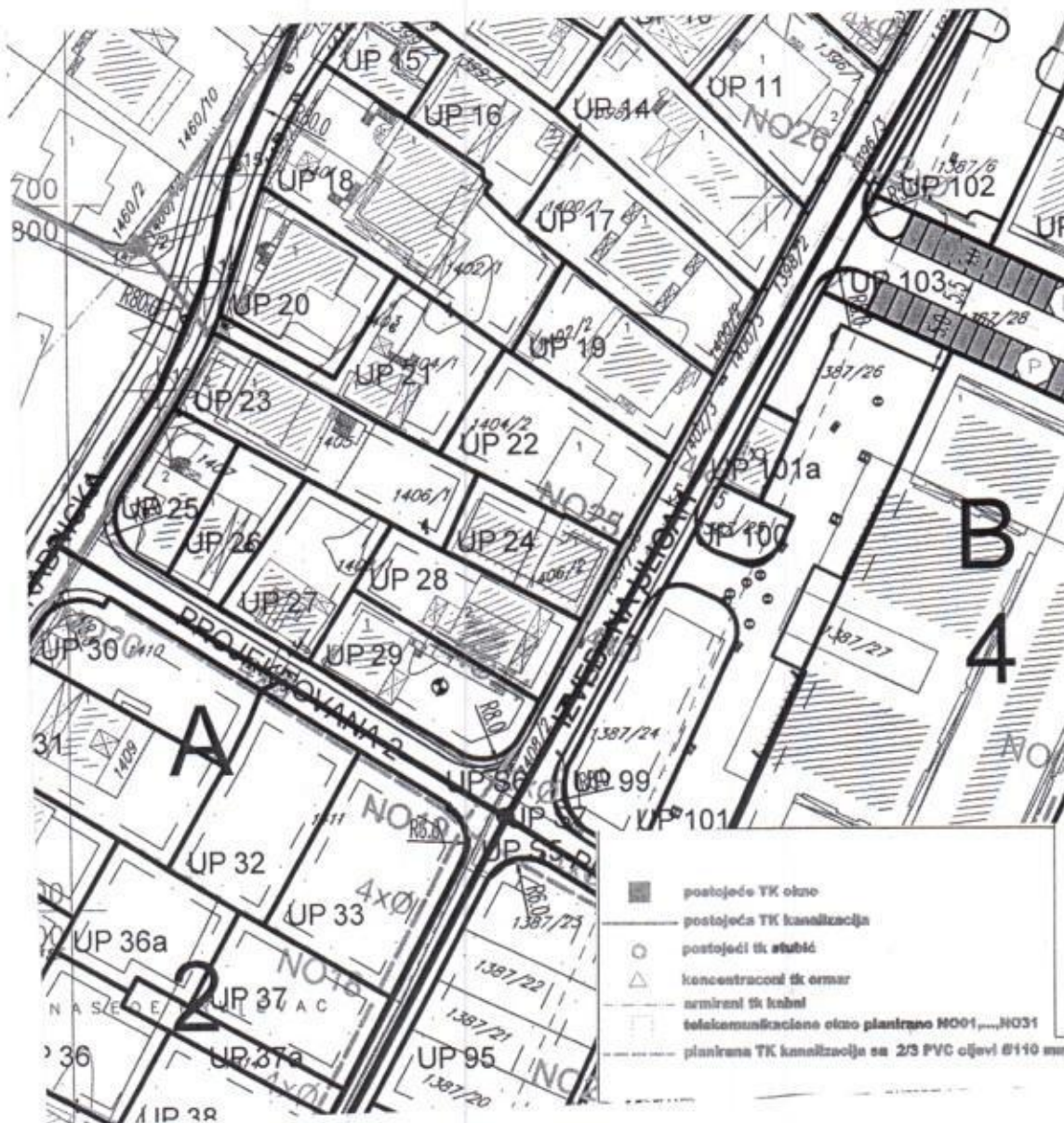


GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura  
Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 2-dio zone B” u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1



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

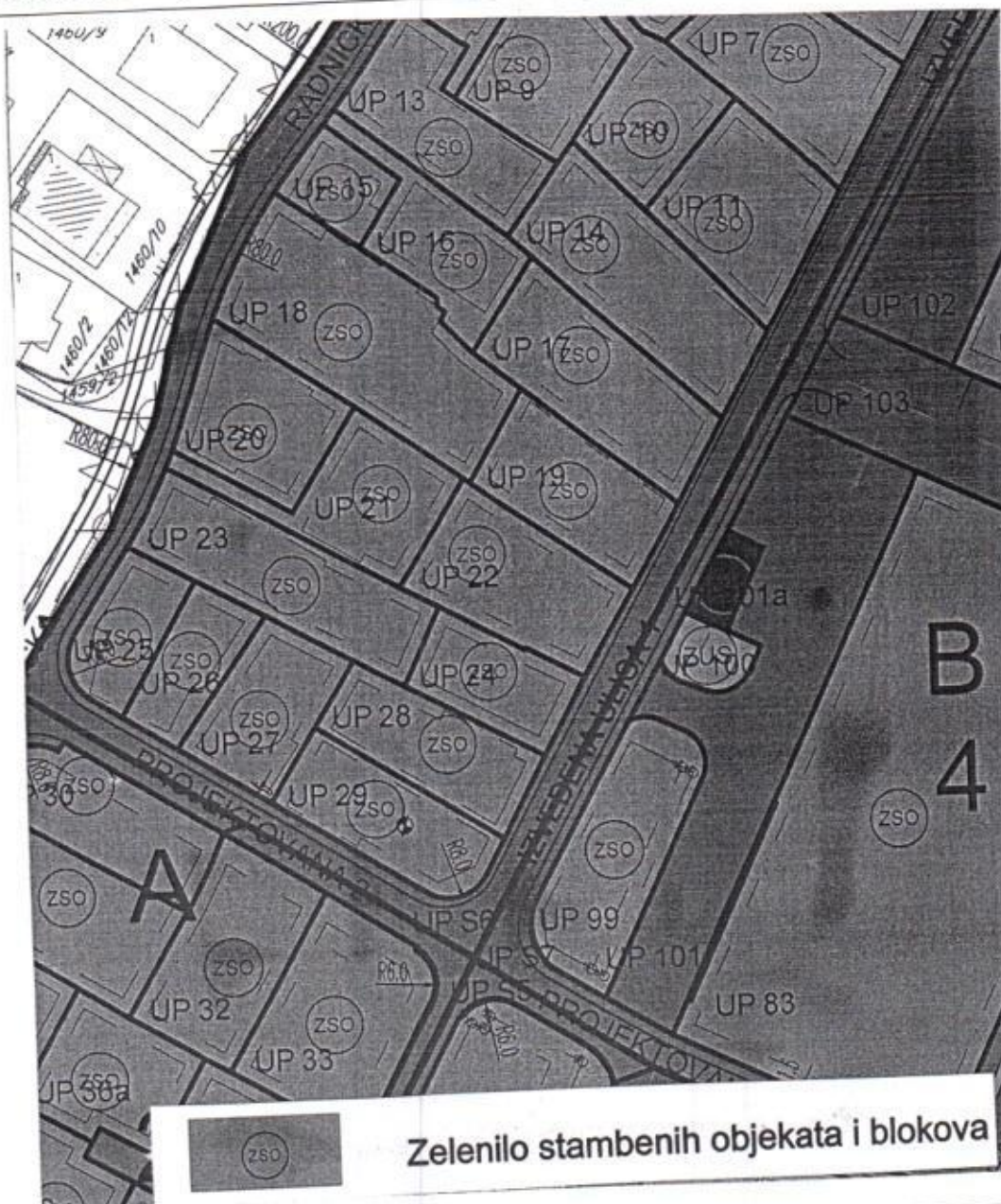
Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura  
Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 2-dio zone B“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1

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

Broj: 08-352/19-3995  
Podgorica, 20.01.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 2-dio zone B“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu 22, zona A, Blok 1

Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m , ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije. Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično /minimalno 1.5m mora biti rastojanje objekta od spoljne ivice podzemne infrastrukturne instalacije/.

### **Visinska regulacija**

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za stanovanja srednje gustine - (S+P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

**Maksimalna visina objekta** određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za objekte stanovanja srednje gustine - do 11.5 m (S+P+2 – 11.5 m).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.5 m.

### **Uređenje parcele**

U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i

neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu iz stava 1,8m. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Dozvoljava se izgradnja pomoćnih objekata.

### **Garažiranje i parkiranje**

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti).

Garaža objekata može se organizovati u prizemlju ili suterenu objekta, u okviru gabarita zadatih građevinskom linijom i indeksom zauzetosti. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u prizemlju ili suterenu objekta, bruto površina garaže u prizemlju ili suterenu ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža. Podzemne garaže se mogu planiraju ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena, i propisima za dimenzionisanje podnih ploča uzimajući opterećenja humusa i zelenila . Ukoliko se na parceli planira izgradnja zelenih površina na krovu podzemnih garaža potrebno je projektovati statički jače sisteme koji bi izdržali ovakav tip opterećenja.

### **Arhitektonsko oblikovanje objekta**

U zahvatu Dup-a nalaze se objekti različitog kvaliteta, boniteta i arhitektonskog izraza. Na UP81, UP 82, UP 83 i UP 84 se nalaze objekti urađeni kvalitetno i ujednačeno, u savremenom arhitektonskom izrazu i materijalima. Ostali objekti su manji, različito oblikovani i materijalizovani i kao takvi ne predstavljaju dobra arhitektonska ostvarenja, i ne doprinose boljem vizuelnom utisku naselja.

Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom legalizacije, rekonstrukcije, dogradnje ili nadgradnje postojećih objekata i gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitektonskog oblikovanja:

- **Organizacija sadržaja** treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu.

- **Oblikovno**, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcentat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi.

- Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja **arhitekturu današnjice**. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

- Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju **balkoni ili terase**. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično);

- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;

- Ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji, dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

- Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter;

- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

- Kamene ili keramičke obloge;

- Paneli, „sendvič“ paneli;

- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozračne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

- **Vertikalno ozelenjivanje** fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

- Dozvoljeno je koristiti i **metalne ili drvene grilje**, radi zasjenčenja otvora.

- Dozvoljeno je projektovati **kos ili ravan krov**. Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu.

- Strogo je **zabranjeno** koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;

- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;

- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti.

### **Saobraćaj**

Parkiranje (garažiranje) putničkih automobila se rešava u okviru sopstvene parcele. Izuzetno, parkiranje na UP83 i UP84 je riješeno preko posebnih parking prostora kao i u suteranima kolektivnih stambenih objekata.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 12 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm.

Glavne projekte saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga koji sadrži analitičko-geodetske elemente za obilježavanje: koordinate presječnih tačaka osa saobraćajnica, tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi ivične geometrije u raskrsnicama i poprečni profili.

Kote presječnih tačaka osa saobraćajnica date u grafičkom prilogu treba tretirati kao orijentacione prilikom projektovanja nivelacije saobraćajnih površina. Za novoprojektovane saobraćajnice duž kojih nema izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte na osnovu kojih će se tačno odrediti kote podova (odnosno suterena) objekata (koje su u planu takođe date orijentaciono). Vertikalna zaobljenja preloma nivelete projektovati u zavisnosti od ranga saobraćajnice odnosno računске brzine.

Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom  $i_p=2.5\%$ (2%).

Parking prostor projektovati sa poprečnim nagibom od 2-4% ka kolovozu.

Kolovoz kod svih saobraćajnica projektovati sa zastorom od asfalt betona. Oivičenja kolovoza treba da su od betonskih ivičnjaka 20/24 ili 18/24cm, a za kolsko pešačke saobraćajnice 7/20cm. Na pješačkim prelazima i na ulazima u dvorišta oivičenja raditi tako da omoguće kretanja lica sa posebnim potrebama. Obezbeđenje kretanja i pristupa u sve sadržaje kompleksa i objekata lica sa posebnim potrebama uzeti u obzir prilikom projektovanja i realizacije svih objekata.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko-geomehaničkog elaborata koji daje podatke o nosivosti posteljice prirodnog terena.

Glavni projekti saobraćajnica obavezano sadrže i projekte horizontalne i vertikalne signalizacije.

### **Pejzažna arhitektura**

- Step en ozelenjenosti je minimum 20 % u okviru ove namjene na nivou urbanističke parcele, a ostale slobodne površine planirati za platee, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilnja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- Predvidjeti formiranje krovnih vrtova na dijelu podzemnih garaža. Prilagoditi sadnju biljaka koje mogu uspjevati u ograničenim uslovima žardinjere i dubine supstrata.
- Supstrat u žardinjerama treba da bude odgovarajući svojom težinom i mineralnim sastavom za sadnju biljaka na podzemnim garažama.

#### 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:

- 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/m<sup>2</sup>, 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.

- Za sadnju drveća predvidjeti dubinu supstrata min 1,00m za drveće. Sadna jama treba da bude 1,0x1,0x1,0 m.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- U unutrašnjosti bloka podižu se grupe zelenila sa posebnom namjenom npr. prostori za igru najmlađih, prostor za igru i sport kao i površine za pasivan odmor stanovnika bloka sa klupama za odmor, česmama i sl.
- 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. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Uređenje ovih površina u smislu pejzažnog uređenja uključuje obaveznost izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli.

#### Planirani urbanistički parametri

Parcela	P.parcela (m <sup>2</sup> )	Max Spratnost	Max P pod objektom (m <sup>2</sup> )	Max BRGP (m <sup>2</sup> )	BRGP poslovanje (m <sup>2</sup> )	BRGP stanovanje (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzete površine	Indeks izgrađenosti	Broj smeštajnih jedinica	Broj ležaja	Broj stambenih jedinica	Namjena
<b>BLOK 1</b>												
JP22	450,54	S+P+2	135,06	450,54	135,16	315,38	0,3	1	0	0	3	SS

**Napomena: U tabelama su prikazani maksimalno mogući kapaciteti na urbanističkim parcelama.**

#### ETAPNOST REALIZACIJE:

Moguća je fazna realizacija izgradnje objekata, uz prethodno usvojeno Idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, odobreno od strane glavnog gradskog ili državnog arhitekta.



Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti).

Garaža objekata može se organizovati u prizemlju ili suterenu objekta, u okviru gabarita zadatih građevinskom linijom i indeksom zauzetosti. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u prizemlju ili suterenu objekta, bruto površina garaže u prizemlju ili suterenu ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja etaža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da podzemne građevinske linije ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža. Podzemne garaže se mogu planiraju ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena, i propisima za dimenzionisanje podnih ploča uzimajući opterećenja humusa i zelenila .

Parkiranje (garažiranje) putničkih automobila se rešava u okviru sopstvene parcele. Izuzetno, parkiranje na UP83 i UP84 je riješeno preko posebnih parking prostora kao i u suterenima kolektivnih stambenih objekata.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 12 pm;
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim 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 "Gornja Gorica 2-dio zone B" snadbjevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 22 planirano je iz Traforeona 4.

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.