

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-D-332/20-268
Podgorica, 12.03.2020.godine

**CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA**

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
GLAVNI GRAD PODGORICA**

na osnovu :

- člana 74. 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 ("Sl. list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.g),
- DUP-a "Blok 14 ", odluka o izmjenama i dopunama DUP-a broj 01-030/11-385 od 28.04.2011.godine
- podnjetog zahtjeva : Klikovac Đorđije , broj 08-D-332/20-268 od 26.02.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 7
U ZAHVATU DUP-a "BLOK 14" - IZMJENE I DOPUNE**

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: 08-D-332/20-268
Podgorica, 12.03.2020.godine

DUP "Blok 14"-izmjene i dopune

Urbanistička parcela UP 7

Podnosilac zahtjeva
KLIKOVAC ĐORĐIJE

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 7 U ZAHVATU DUP-a "BLOK 14" - izmjene i dopune

PRAVNI OSNOV:

Član 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredba o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), Detaljni urbanistički plan "Blok 14"-oizmjene i dopune, usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 01-030/11-385 od 28.04.2011.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za katastarsku parcelu broj 4471/1 KO Podgorica 3

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Klikovac Đorđije aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-D-332/20-268 od 26.02.2020.g.

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarske parcele broj 4471/1 i 4471/2 po listu nepokretnosti broj 4302 - PREPIS KO Podgorica III od .01.2020.godine, izdat od Uprave za nekretnine, nosioc prava svojine je Klikovac Milena u obimu 1/1. Na predmetnim katastarskim parcelama, po listu nepokretnosti i kopiji plana postoje izgrađeni objekti koji su planskom dokumentacijom planirani za rušenje.

PLANIRANO STANJE :

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

o Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bilo je vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

o **Regulacija i nivelacija**

Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.

Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, Data kota poda prizemlja je maksimalna i za slučaj kada se ispod objekta organizuje suterenska etaža, za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Spratnost novoplaniranih objekata namenjenih višeporodičnom stanovanju je maksimalno Po(Su)+P+9+Pk a u skladu sa grafičkim priložima.

Kod ostalih objekata spratnost je povezana sa funkcijom i data je u grafičkim priložima.

Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

o **Oblikovanje prostora 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 i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

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 osvetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

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

U objektima višeporodičnog stanovanja podrumске ili suterenske etaže mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gde je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomeriti na 1m do granice parcele radi obezbeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ukoliko se potreban broj parking mesta može obezbediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, delatnosti isl.)

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

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 usloveli visok tavanski prostor i sl.)

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu ozelenjavanje i zaštita životne sredine.

U okviru predmetnog prostora nije planirano ograđivanje osim za parcelu u funkciji vrtića koja je se ograditi živom zelenom ogradom u skladu sa celokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

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 Obrađivač, odnosno autor plana.

▪ **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, tako je nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

▪ **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća**

Odlaganje smeća u okviru predmetnog prostora mora se vršiti u skladu sa namenom objekata. Kroz dalju razradu odnosno izradi investicione tehničke dokumentacije površine za postavljanje kontejnera obezbediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG,, broj 80/05 i „Sl.list CG,, broj 73/08).

▪ **Uslovi za izgradnju objekata**

Čitav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena funkcionalna celina.

Zona postojećih objekata kolektivnog stanovanja se u potpunosti zadržava uz poboljšanje korišćenja slobodnog prostora oko objekata. Na ovim objektima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja i pridođenja nameni „delatnosti,, prostora u prizemljima koji trenutno nisu u toj funkciji ili prenamena na višim etažama. Postojeći objekat na UP br.17 planiran je za nadgradnju do spratnosti Po+P+6. Nadgradnju do maksimalne planirane spratnosti je moguće

izvesti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti objekta. Parkiranje za potrebe ovih objekata je u okviru javnih parkinga i javnih garaža.

- Uslovi za novoplanirane objekte STANOVANJA SA DELATNOSTIMA

Namena objekta – stanovanje sa delatnostima, delatnosi se organizuju u prizemlju objekta a stanovanje na višim etažama. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.

Maksimalna spratnost novoplaniranih objekata višeporodičnog stanovanja je Su(Po)+P+9 a u skladu sa grafičkim priložima. Ovaj tip stanovanja moguće je organizovati u slobodnostojnim objektima sa jednom i više lamela.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je tabelarno prikazan za svaku urbanističku parcelu. Maksimalni indeks izgrađenosti je tabelarno prikazan za svaku urbanističku parcelu.

Međusobni odnos objekata prikazan je u grafičkim priložima i određen je građevinskim linijama i zonama gradnje.

U grafičkim priložima Uslovi za sprovođenje plana, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci. Sve novoplanirane objekte postaviti na zadate građevinske linije. U ovim planovima prikazane su nadzemne građevinske linije, gde je moguće one se u podzemnom delu mogu proširiti do susedne parcele na 1m od iste radi stvaranja mogućnosti za parkiranje većeg broja automobila. Podzemno parkiranje je prikazano kao ilustrativno i ono se može korigovati u skladu sa zadatim uslovima, konstrukcijom i gabaritom objekta a uz obezbeđenje potrebnog broja parking mesta za potrebe objekta. Planom su definisani maksimalni kapaciteti i potreban broj podzemnih etaža za njihovu organizaciju. Kod objekata na UP br. 5, 6 i 7; UP 9 i 10; UP 11 i 12 podzemne garaže se moraju realizovati kao jedinstvene dok gradnju nadzemnog dela je moguće izvoditi posebno u okviru svake opredeljene Urbanističke parcele. Takođe na UP br.8 podzemna garaža se mora izvesti kao jedinstveni objekat dok se nadzemni deo može izvoditi fazno.

Horizontalni gabariti prikazani u grafičkim priložima su ilustrativni odstupanja su moguća u cilju bolje funkcionalne organizacije pri čemu se moraju poštovati :

- Maksimalni zadati gabariti i zone gradnje
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele
- zadate građevinske linije
- način parkiranja (u okviru objekta ili pripadajuće parcele obezbediti potreban broj parking mesta za sve stambene jedinice i poslovne prostore prema važećim normativima)
- svi propisi iz građevinske regulative

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta u suterenskim ili podzemnim etažama a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. U grafičkim priložima dat je prikaz organizacije parkiranja u okviru parcele kao i organizacija garažiranja sa potrebnim brojem etaža u okviru garaže.

Za stanovanje obezbediti potreban broj parking mesta po normativu 1.1PM po stanu, a za poslovanje po normativu 1PM na 50m² poslovnog prostora ili po posebnim normativima za delatnost koja se obavlja.

U okviru ove namene nije planirano ograđivanje, opredeljenje pripadajuće parcele moguće je izvršiti kroz parterno uređenje i ozeljenjavanje sa adekvatnom vezom na javne površine u kontaktu.

U izgradnji objekata treba koristiti savremene materijale koji treba da podrže namenu i oblikovanje objekta.

- Uslovi za podzemne garaže

Za izgradnju podzemnih etaža opredeljene su pripadajuće urbanističke parcele. Odstupanja u organizaciji su moguća u cilju racionalizacije prostora pri čemu se moraju poštovati ulazi koji su definisani u grafičkim priložima. Broj podzemnih etaža nije ograničen.

PLANIRANI OBJEKTI

OBJEKTI PORODIČNOG STANOVANJA

OBJEKTI VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA (U BLOKOVIMA DRUGE PRETEŽNE NAMJENE)

- Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:
- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje. Moguće je projektovati i druge nadzemne etaže sa namjenom poslovanje, uz obavezu poštovanja uslova za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta i najmanje jedne stambene etaže.

- Namjena podrumске ili suterenske etaže je isključivo garažiranje, ostave, kotlarnice i drugi sadržaji u funkciji stanovanja ili poslovanja u prizemlju.

Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.

Potkrovnа etaža ukoliko se investitor odluči može se pretvoriti u spratnu u kom slučaju je obavezno projektovati ravan krov.

Građevinska linija data u grafičkom prilogu je obavezujuća prema saobraćajnici dok se prema susjedima mogu primjenjivati tekstualno date smjernice.

- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum **2,5** 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.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1,20** m od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska (podrumska) etaža koristi za parkiranje gabarit suterenske (podrumске) etaže može biti do min. **1,00** m od granice urbanističke parcele.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta

Parcelacija i regulacija

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je topografsko katastarska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Direkcija za nekretnine Crne Gore).

Prilikom sprovođenja prethodnih planskih dokumenata za predmetnu zonu, konstatovana je nemogućnost realizacije zbog neažurnog stanja katastarske podloge. Za potrebe izrade predmetne Izmjene i dopune DUP-a "Konik Stari Aerodrom", katastarska podloga je ažurirana snimanjem ograda oko vlasničkih parcela. Konstatovano je da se katastarsko stanje ne poklapa sa stanjem na terenu.

U cilju prevazilaženja nastalih neslaganja između katastarske podloge i stvarnog stanja, predmetni planski dokument je urađen na način što su urbanističke parcele formirane prema snimljenim ogradama na granicama između susjednih parcela. Granice urbanističkih parcela prema saobraćajnicama formirane su u skladu sa izvedenim stanjem saobraćajnica i projekata koji su dostavljeni od strane Agencije za razvoj i izgradnju Podgorice.

Napomena: Prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova neophodno je snimanje stvarnog položaja objekata u odnosu na planom definisane urbanističke parcele.

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija, regulacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinska linija za nove objekte (prikazana je grafički):

- Građevinska linija za nove objekte je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

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

Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli. Gabariti planiranih objekata nisu prikazani u grafičkom prilogu, već je zona gradnje definisana građevinskim linijama kao krajnjim linijama do kojih se može graditi.

Ukoliko se investitor odluči za izgradnju dvojnog ili objekta u nizu, lamele odnosno dilatirane djelove objekta, će odrediti projektant u skladu sa zadatim planskim parametrima. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Predmetni prostor koji je ravan nalazi se neposredno uz centralnu gradsku zonu bez posebnih karakteristika odnosno uklapa se u opštu sliku Podgorice.

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na severnom delu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko – planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^{\circ} 26'$ severne geografske širine i $19^{\circ} 16'$ istočne geografske dužine.

Najveći deo Podgorice leži na fluvio-glacijalnim terasama reke Morače i njene leve pritoke Ribnice, između Malog brda (205m.n.v.) i Gorice (131 m.n.v.) na jugu, odnosno jugozapadu.

Pored pomenutih brda iz ravni rečnih terasa izbijaju krečnjača uzvišenja Kruševac sa desne strane Morače i Ljubović sa leve strane ovog vodotoka. Prosečna visina terase na kojoj leži podgorica je 44,5 m.n.v.

Sa aspekta topografije ukupan prostor izmena i dopuna DUP-a "Blok 14" može se smatrati ravnim sa malim nagibom od bulevara Mitra Bakića prema ulici Bratstva i Jedinstva.

Inženjersko - geološke karakteristike

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju rađenoj za potrebe Revizije GUP-a prostor zahvata DUP-a spada u kategoriju I, a to su stabilni tereni, odnosno tereni bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i peskovi neravnomernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekada su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.

Navedene litološke strukture karakteriče dobra vodopropustljivost a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog inteziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izrađenom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmičkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno 9^o MCS skale kao maksimalnog inteziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina sa verovatnoćom pojave 63%.

Kompleksna istraživanja i analize sprovedeni posle zemljotresa od 15.aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, rađenih za potrebe revizije GUP-a.

Seizmički hazard prostora DUP-a prikazan je na karti podobnosti terena za urbanizaciju. Parametri prezentirani na karti odnose se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase tj. za model C1 gde je debljina sedimenta površinskog sloja (do podine) manja od 35m i model C2 gde je debljina veća od 35m. Dobijeni parametri su sledeći

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| - koeficijent seizmičnosti Ks | 0.079 – 0.090 |
| - koeficijent dinamičnosti Kd | 1.0 > Kd > 0.47 |
| - ubrzanje tla Qmax (q) | 0.288 – 0.360 |
| - intezitet u I (MCS) | 9 ^o MCS |

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa retkim pojavama mrazeva dok su leta `arka i suva.

Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada gde je znatno veći antropogeni uticaj na osnovne klimatske elemente. Tu se pre svega misli na uticaj industrije na aerozagaenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdu{na strujanja, vla`nost, osunčavanje, toplotno izražavanje i drugo.

Unutar gradskog područja mogu se očekivati velike mikroklimatske razlike s' obzirom na relativno topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

- *Temparatura vazduha*

U Podgorici je registrovana srednja godi{nja temparatura od 15,5°C. Negativne temperature vazduha se javljaju od novembra do marta, pri čemu je apsolutni minimum od -9,7° zabele`en u toku februara. Najniže vrednosti se javljaju u januaru tokom celog dana, prosečna temperatura u toku ovog meseca je 5°C, najtopliji je jul sa prosečnom temperaturom od 26,7°C. Maritimni uticaj mora ogleđa se u toplijoj jeseni od proleđa za 2,1°C sa blažim temparaturnim prelazima zime u leto od leta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april – septembar) prosečna 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 grejanje stambenih i drugih prostorija prote`e se od 10 novembra do 30 marta u ukupnom trajanju od 142 dana.

- *Vlažnost vazduha*

Prosečna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa max. od 77,2% u novembru i min. od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda prosečna relativna vla`nost vazduha je 56,7%.

- *Osunčanje, oblačnost i padavine*

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 ~asova, odnosno 56,1% od potencijalnog osunčanja karakterističnog za opšte klimatske uslove područja opštine.

Najsunčaniji mesec je jul sa 344,1 ~as (74,0% od potencijala) a najkra}e osunčanje ima decembar sa 93 ~asa (34,9% od potencijala). U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova (64,5%).

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

Srednji prosek padavina iznosi 1.692 mm godi{nje, sa maksimumom od 248,4mm u decembru i minimumom od 42,0mm u julu. Padavinski re`im odslikava neravnomernost raspodele po mesecima uz razvijanje letnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godi{nje količine.

Period javljanja snežnih padavina traje od novembra do marta, sa pojačanim trajanjem od 5,4 dana, a sneg se retko zadr`ava du`e od jednog dana.

- *Pojave magle, grmljavine i grada*

Prosečna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najvećom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana)

Nepogode (grmljavine javljaju se u toku godine prosečno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana u junu i minimumom od 1,9 dana u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosečno godišnje, sa registrovanim maksimumom od 4 dana.

- **Vetrovi**

Učestalost vetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰.

Najveću učestalost javljanja ima severni vetar sa 227‰, a najmanju isto~ni 6‰. Severni vetar se najčešće javlja leti, a najređe u proleće.

Tišine ukupno traju 380‰ sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima severoistočni vetar (6,2 m/sec), koji najveću vrednost beleži tokom zime (prosečno 8,9m/sec).

Maksimalna brzina vetra od 34,8m/sec. (125,3km/h i pritisak od 75,7kg/m²) zabeležena je kod severnog vetra.

Jaki vetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosečno 20,8 dana, a najređi leti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vetrovi se javljaju prosečno 22,1 dan.

Hidrografija i hidrologija

Reka Morača i Ribnica koje predstavljaju glavne vodotoke od interesa za grad odlikuju se dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15 (Ribnica) do 18m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rečnih korita ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokalnih odseka obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih delova. U oba vodotoka zabeležene su pojave zagađenja vode.

Ka Morači kao primarnom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija opštine zahvata i gornje delove Tare i Mojanske rijeke.

U toku leta drastično opada proticaj kod svih reka, a u izuzetno sušnim godinama većina tokova pa čak i Morača, presušuje u donjem toku.

Na području opštine Podgorica mogu se izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- Slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori)
- Srednje i promenljivo vodopropusni tereni
- Vodopropusni tereni

Podnožje Gorice potpada u vodopropusne terene sa pukotinskom i kavernosnom poroznošću koje predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezbedan.

Pedološke karakteristike

Prema pedološkoj karti teritorije Opštine Podgorica na prostoru koji je predmet razrade DUP-a zastupljena su smeja zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u II i IV bonitetnu kategoriju.

Druga kategorija zahvata mali deo prostora ispod brda Gorica. To je vrlo dobro zemljište, bez ograničenja za intenzivnu proizvodnju.

Ostatak prostora zahvata IV kategoriju i ovo su dobra i srednje dobra zemljišta koja imaju izvesna ograničenja za proizvodnju (nedovoljna dubina, veći sadržaj skeleta, navodnjavanje).

Za proizvodnju na zemljištima obe kategorije potrebno je navodnjavanje.

Na izgrađenom delu prostora intezivnija obrada zemljišta je u okviru okućnica (baštenska proizvodnja, vinova loza, smokva i drugo.)

Kontaktne zone

Neposredne kontaktne zone predmetnog plana su:

- sa severoistočne strane prostor obuhvaćen DUP-om "Drpe Mandića"
- sa jugoistočne strane prostor obuhvaćen DUP-om „Dra~, Putnički terminal,,
- sa jugozapadne strane prostor obuhvaćen DUP-om "Blok 18,19"
- sa severozapadne strane prostor obuhvaćen DUP-om "Pobrežje"

Prostori u okruženju su uglavnom u fazi realizacije a planski su određeni sa multifunkcionalnim sadržajima na koje je upućeno i šire okruženje pre svega u zoni DUP-a „Dra~, Putnički terminal,, i DUP-a „Drpe Mandića,,. Prostori obuhvaćeni DUP-ovima "Blok 18,19,, i "Pobrežje" uglavnom su stambenog karaktera sa sadržajima koji prate ovu namenu.

Saobraćajnice koje određuju predmetni prostor i preko kojih isti kontaktira sa navedenim zonama su značajne saobraćajnice iz mreže gradskih ulica. Preko njih je veći deo grada pa samim tim i predmetni prostor upućen prema Tuzima, Petrovcu i dr.

S obzirom na specifično određen položaj u odnosu na grad, predmetni prostor je se razvijati kao stambeno poslovna zona.

Namena površina i postojeće fizičke strukture

U okviru prostora koji je predmet Izmena i dopuna DUP-a "Blok 14" izdvajaju se objekti koji su u funkciji: porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa delatnostima, višeporodičnog stanovanja, višeporodičnog stanovanja sa delatnostima i poslovno - komercijalnih sadržaja.

Prostor zahvata Izmena i dopuna DUP-a "Blok 14" uglavnom je izgrađen sa manjim slobodnim površinama u zoni uz bulevar Mitra Bakića i između objekata višeporodičnog stanovanja.

Postojeći objekti višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa delatnostima koji su locirani uz bulevar Save Kovačevića i bulevar Mitra Bakića su definisane arhitektonske forme. Njihova spratnost je promenljiva i kreće se od P+4 – P+10. Svojim položajem, gabaritima i spratnošću ovi objekti predstavljaju obavezu u daljem planiranju i prostornom opredeljenju u okviru predmetnog bloka. Kako su postojeće površine za parkiranje u ovoj zoni nedovoljne kroz dalje planiranje ih treba obezbediti.

Objekti u funkciji porodičnog stanovanja locirani su zaleđu objekata višeporodičnog stanovanja prema ulici Bracana Bracanovića. Stanovanje je organizovano uglavnom u dvojnim prizemnim objektima oko kojih su razvijene površine u vidu dvorišta. Objekti su postavljeni po principu objekat parcela pa su pripadajuća dvorišta određena delom postojećim nedefinisanim koridorima saobraćajnica a delom slobodno između stambenih jedinica. Kvalitet ovih objekata je neujednačen, odnosno uglavnom su to objekti lošijeg kvaliteta s tim što je na pojedinim objektima izvršena delimična rekonstrukcija i to pre svega u cilju poboljšanja uslova stanovanja.

Ovi objekti, oko kojih je zemljište čiji korisnik je Opština Podgorica, svojim položajem i kvalitetom gradnje ne predstavljaju značajno ograničenje u daljem planiranju a pre svega u cilju stvaranja kvalitetnijeg ambijenta na značajnom gradskom lokalitetu.

Objekti u funkciji poslovno – komercijalnih sadržaja svojim položajem remete započetu urbanističku formu. S obzirom na njihov kvalitet i nedefinisane prostorne organizacije oni ne predstavljaju značajno ograničenje u daljem planiranju.

Analizom vlasništva u okviru predmetnog prostora došlo se do zaključka da je korisnik zemljišta uglavnom Opština Podgorica a da je manji broj drugih korisnika što pruža mogućnost za preparcelaciju u cilju stvaranja mogućnosti za izgradnju novih objekata i formiranja kvalitetnijeg ambijenta a da pri tome vlasnički odnosi budu ispoštovani.

Elektroenergetika :

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om Blok 14 - izmjene i dopune napajanje električnom energijom objekta na UP 7, traforeon 3 planirano je iz trafostanice broj 3 TS 10/0,4 kV 2x630 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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).

Hidrotehničke instalacije :

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 DOO "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.

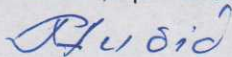
OSTALI USLOVI :

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 I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).

Projektanu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

Obradio

Risto Lučić ,dipl.inž.el.



Ovlašćeno službeno lice II
za izgradnju i legalizaciju objekata

Risto Lučić, dipl.inž.el.



Prilozi:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

Dostavljeno:

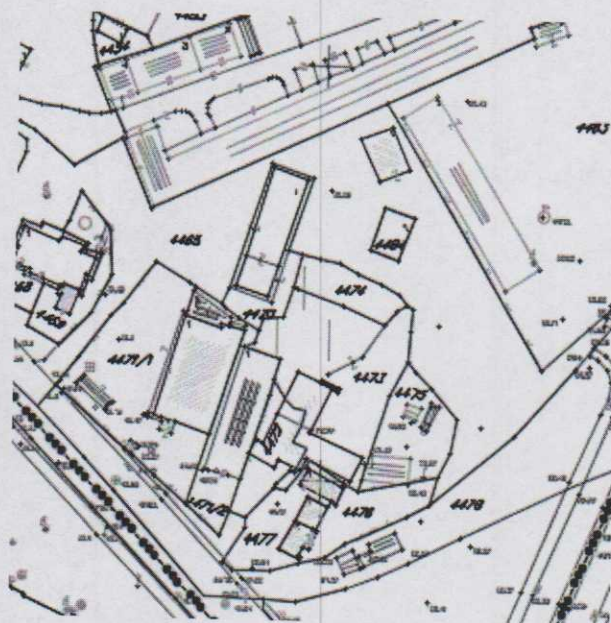
- podnosiocu zahtjeva
- urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: 08-D-332/20-268
Podgorica, 12.03.2020.godine

DUP "Blok 14"-izmjene i dopune

Urbanistička parcela UP 7

Podnosilac zahtjeva
KLIKOVAC ĐORĐIJE

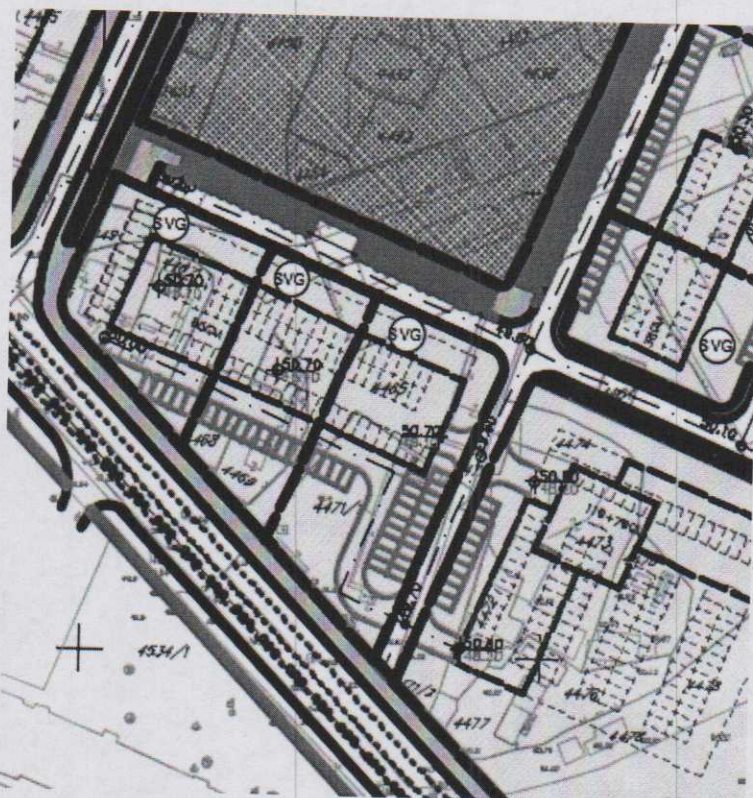


CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: 08-D-332/20-268
Podgorica, 12.03.2020.godine

DUP "Blok 14"-izmjene i dopune

Urbanistička parcela UP 7

Podnosilac zahtjeva
KLIKOVAC ĐORĐIJE



LEGENDA:

Površine za stanovanje



Površine za stanovanje velike gustine

Površine za školstva i socijalnu zaštitu



[kola (zona gradnje)]

Površine za pejzažno uređenje



Površine javne namene

Saobraćajne površine



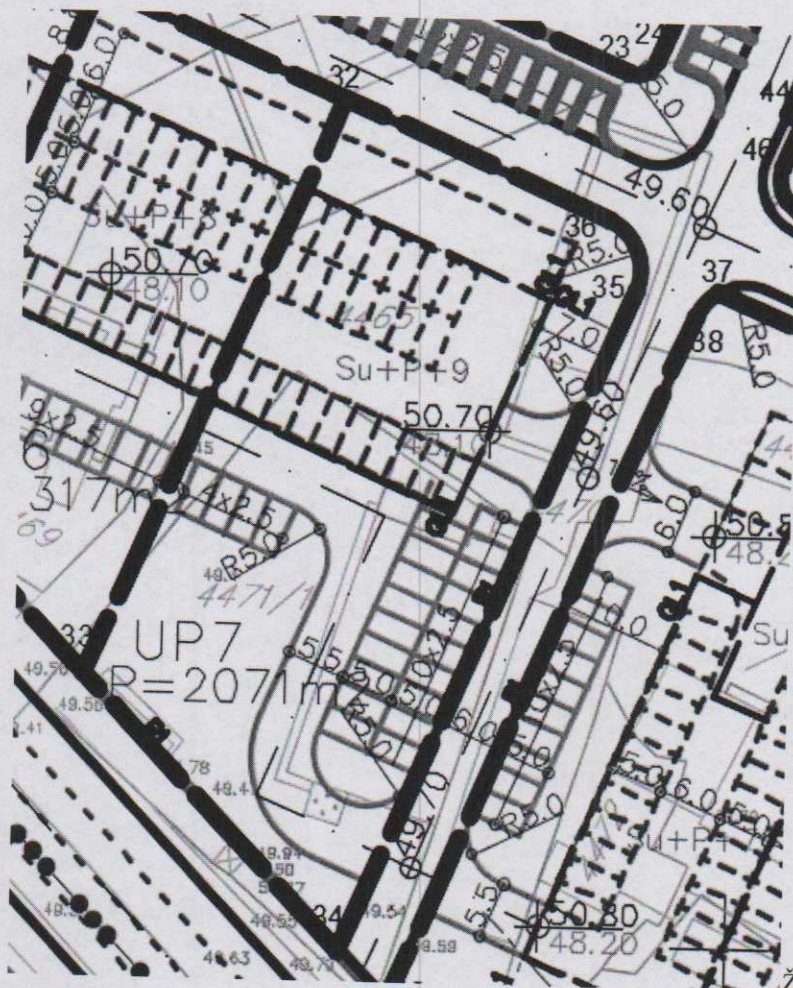
Ulice u naselju (kalovoz i parkinzi)



Trotoari i platforme


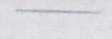
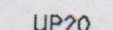


Sportski tereni




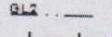


LEGENDA:

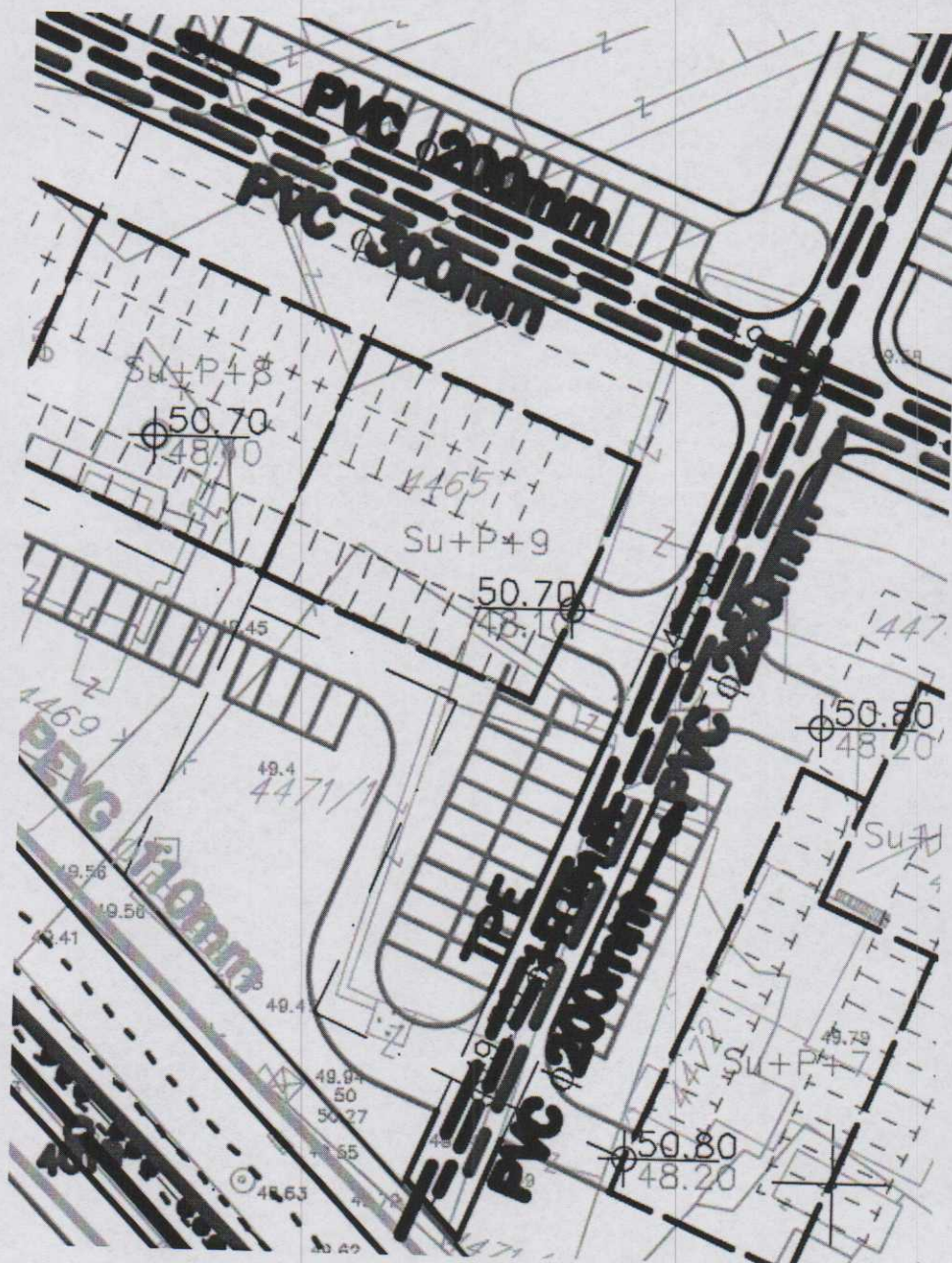
PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele koja se zadržava
-  Novoplanirana granica urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele koja se ukida








- UP20 Oznaka urbanističke parcele
- P=2727m2 Površina urbanističke parcele

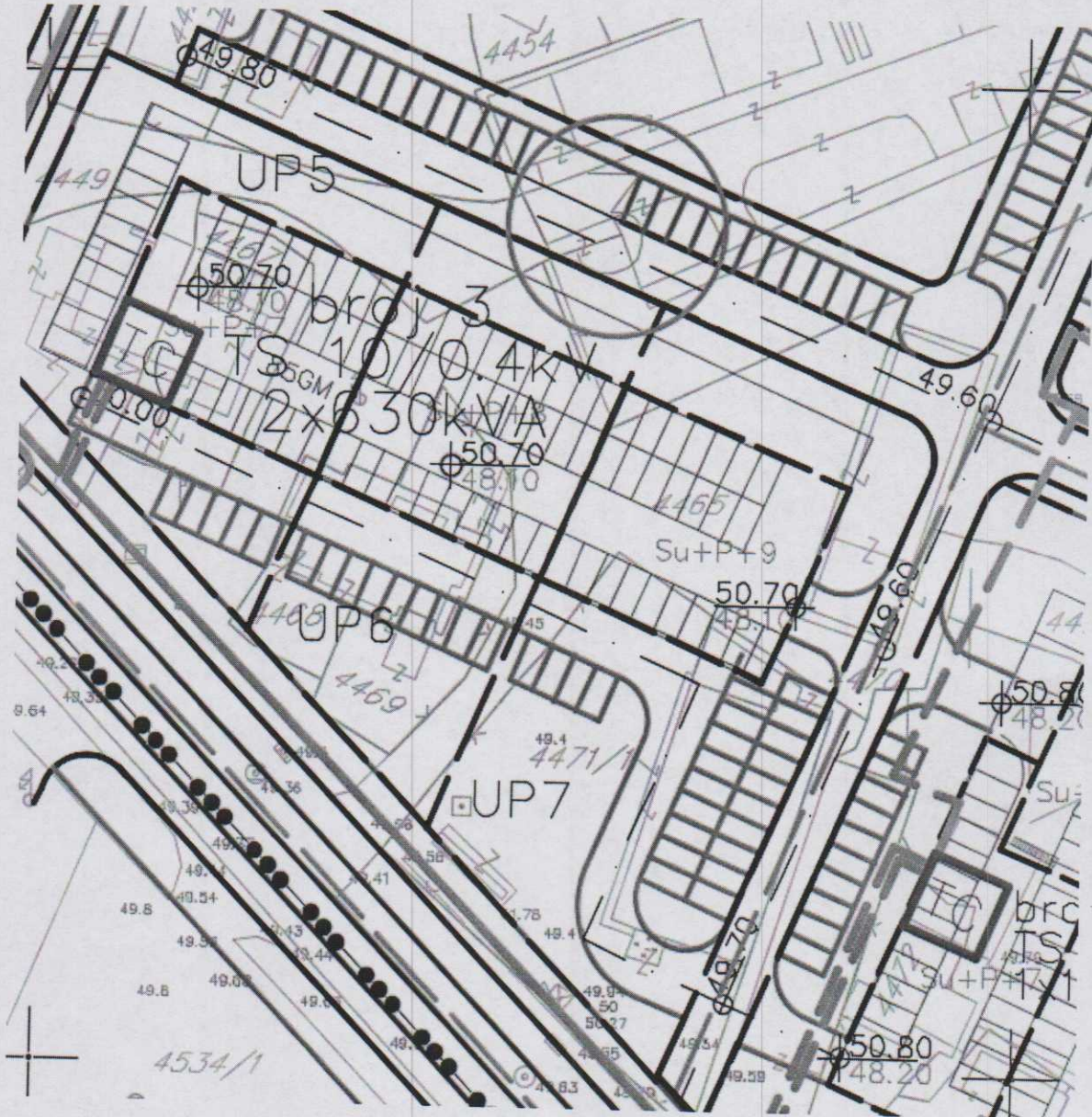
- GL1  Grajevska linija
- RL  Regulatorna linija
- GL0  Grajevska linija ispod zemlje
- GL2  Grajevska linija iznad zemlje

| | | |
|----|------------|------------|
| 32 | 6604363.06 | 4699077.37 |
| 33 | 6604339.96 | 4699024.13 |
| 34 | 6604363.95 | 4698999.04 |
| 35 | 6604390.51 | 4699060.23 |
| 36 | 6604387.88 | 4699066.83 |








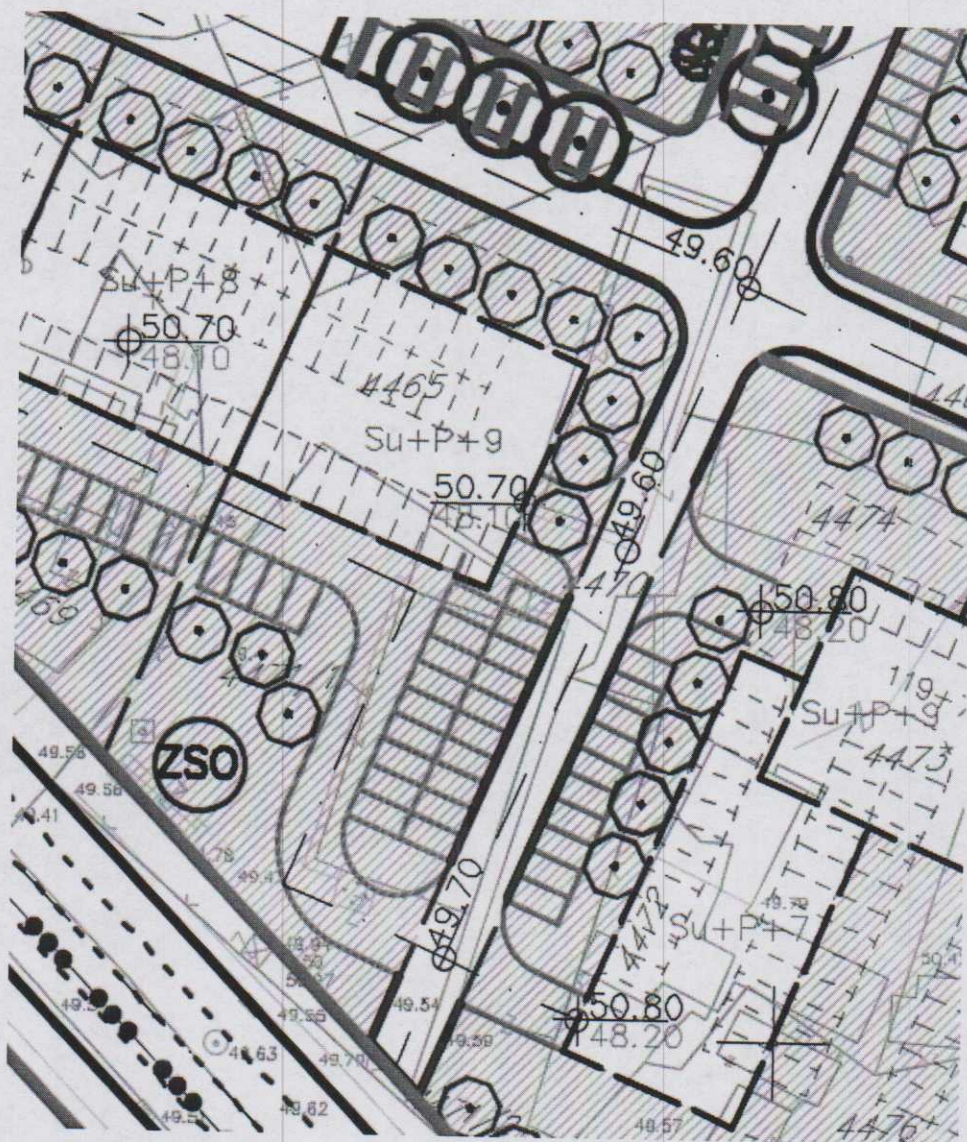
LEGENDA:

-  postojeća vodovodna mreža
-  planirana vodovodna mreža
-  postojeća AC mreža koja se menja
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija



LEGENDA:




-  postojeće TS10/0.4kV/kV
-  postojeći 10kV-ni kabal
-  planirana TS10/0.4kV/kV
-  planirani 10kV-ni kabal
-  granica trafo reona





LEGENDA:

URBANO – NASELJSKO ZELENILLO

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMENE

-  skver
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  drvored

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMENE

-  zelenilo objekata prosvete
-  zelenilo stambenih objekata i blokova



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-13725/2020

Datum: 23.03.2020.

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 Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj 08-332/20-268 956-101-1218/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4302 - 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 |
| 4471 | 1 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Neplodna zemljišta ODRŽAJ,POKLON | | 959 | 0.00 |
| 4471 | 1 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Poslovne zgrade u privredi ODRŽAJ,POKLON | | 374 | 0.00 |
| 4471 | 1 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON | | 5 | 0.00 |
| 4471 | 2 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Neplodna zemljišta ODRŽAJ,POKLON | | 214 | 0.00 |
| 4471 | 2 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON | | 282 | 0.00 |
| 4471 | 2 | 32 211/89 | | ČEMOVSKO POLJE | Poslovne zgrade u privredi ODRŽAJ,POKLON | | 47 | 0.00 |
| Ukupno | | | | | | | 1881 | 0.00 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| 0712987215542 | KLIKOVAC ĐORĐIJE MILENA UL.MITRA BAKIĆA BR.138 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 | |
| 4471 | 1 | Poslovne zgrade u privredi ODRŽAJ,POKLON | 950 | P 374 | Svojina KLIKOVAC ĐORĐIJE MILENA UL.MITRA BAKIĆA BR.138 | 1/1 0712987215542 |
| 4471 | 1 | Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON | 950 | P 5 | Svojina KLIKOVAC ĐORĐIJE MILENA UL.MITRA BAKIĆA BR.138 | 1/1 0712987215542 |
| 4471 | 2 | Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON | 0 | P 282 | Svojina KLIKOVAC ĐORĐIJE MILENA UL.MITRA BAKIĆA BR.138 | 1/1 0712987215542 |
| 4471 | 2 | Poslovne zgrade u privredi ODRŽAJ,POKLON | 990 | P 47 | Svojina KLIKOVAC ĐORĐIJE MILENA UL.MITRA BAKIĆA BR.138 | 1/1 0712987215542 |

Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|------|---------|-------------|----|------------|----------------------------|------------------------------|---|
| 4471 | 1 | | | 3 | Neplodna zemljišta | | Hipoteka TERET*BR.13247* |
| 4471 | 1 | | | 4 | Neplodna zemljišta | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |
| 4471 | 1 | 1 | | 3 | Poslovne zgrade u privredi | | Hipoteka TERET*BR.13247*ZABILJEZ.UG.O HIPO.OV.BR.2339/07 OD 26.01.2007 G-DUG 438.152.40 E-HIP.DUZ. KLIKOVAC DJORDJIJE-POVJERIOC AGENCIJA ZA IZGRADNJU |
| 4471 | 1 | 1 | | 4 | Poslovne zgrade u privredi | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |
| 4471 | 1 | 2 | | 4 | Pomoćna zgrada | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |
| 4471 | 2 | | | 4 | Neplodna zemljišta | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |
| 4471 | 2 | 1 | | 3 | Pomoćna zgrada | | Hipoteka TERET*BR.13247*ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.2339/07 OD 26.01.2007 G-DUG 438.152.40 E-HIP.DUZ. KLIKOVAC DJORDJIJE-POVJERIOC AGENCIJA ZA IZGRADNJU |
| 4471 | 2 | 1 | | 4 | Pomoćna zgrada | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |
| 4471 | 2 | 2 | | 1 | Poslovne zgrade u privredi | 23/03/2000 | Nema dozvolu |
| 4471 | 2 | 2 | | 4 | Poslovne zgrade u privredi | | PRAVO DOŽIVOTNOG KORIŠĆENJA U KORIST POKLONODAVCA KLIKOVAC ĐORĐIJA |

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



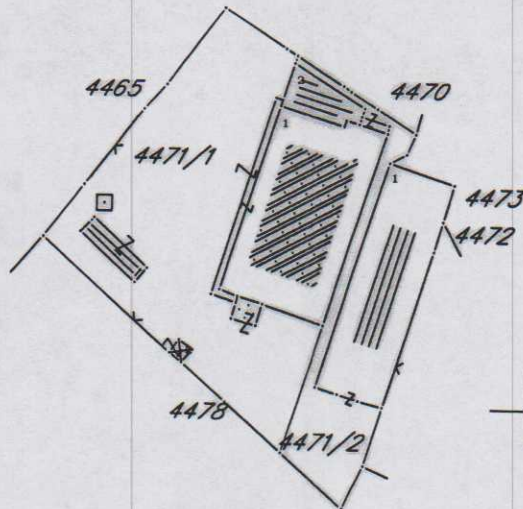
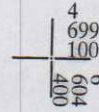
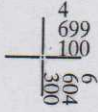
Načelnik

Marko Bulatović, dipl. prav



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]