

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/20 - 98
Podgorica, 06.03.2020.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.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Tološi 2-DIO", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/16-1448 od 25.11.2016.god,
- podnjetog zahtjeva: RAIČEVIĆ MARINKO, broj 08-352/20-98 od 24.01.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 198, ZONA 7
U ZAHVATU DUP-a "TOLOŠI 2 - DIO" U PODGORICI

garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

BLOK 7

UP123-131, UP133-145, UP147-162, UP164-167, UP169-189, UP191-206, UP208-218, UP220-242, UP244-264

Namjena – Površine za Stanovanje male gustine (SMG). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: stambenih objekata, porodičnog stanovanja male gustine, kao i parkinzi i garaže za smještaj korisnika (stanara i posjetilaca).

U prizemlju i podrumskoj etaži ovih objekata moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja), pod uslovom da ne zauzimaju više od 30% površine objekta.

Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označava distancu od najniže kote okolnog konačnog urećenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova iznosi 12.5m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota mečuetajnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za stambene etaže do 3.5 m.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta. Odnos površina namjenjenih stanovanju i poslovanju u okviru jedne urbanističke parcele predložen u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta nije obavezujući i tokom izrade projektne dokumentacije za planirane objekte, rekonstrukcije, adaptacije, nadgradnje i dogradnje, moguće je mijenjati ovaj odnos u skladu sa potrebama i željama korisnika prostora, kao i projektovati objekat namjenjen samo stanovanju.

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu Regulacija i nivelacija, ovog plana.

- Parking mjesta za potrebe stanovnika ili korisnika predvideti u sklopu svake urbanističke parcele ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br. 24/10). Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju Saobraćaj.

- Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

- U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i dekorativne zelene površine.

- U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Slobodne površine uz stanovanje male gustine urediti kao dekorativne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio), uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora biljnih vrsta i materijala.

Zelene površine oko individualnih stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Uslovi za uređenje:

- min. 40% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- u ekonomskom dijelu vrta, zadnjem vrtu može se formirati manji povrtnjak i zasad voćnih vrsta
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix*, *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides* i sl.).
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. zelenog zida od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog tibunja (*Prunus laurocerassus*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*)
- obzbiijediti potrebnu osunčanost objekata
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (drvo, kamen, metal) u kombinaciji sa dekorativnim puzavicama i tibunastim vrstama
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- za zastore koristiti prirodne (kamen, riječni oblutak) i savremene materijale uskladu sa principima arhitektonskog naslijeđa.

INFRASTRUKTURNE INSTALACIJE:

Saobraćaj :

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko saobraćajnice sekundarne mreže koja je prikazana na graf. priložima ovih UTU -a. Projektom predvidjeti jedan kolski prilaz ka parceli. Planirano je da se parkiranje riješava u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, pri tom poštujući normative date u "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" (Službeni list CG broj 24/10).

Kapacitete za parkiranje planirati na bazi sledećih normativa:

Stanovanje – na 1000m² 12pm

Poslovanje - na 1000m² 30pm

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

širina rampe po pravcu min. 2,75 m;

slobodna visina garaže min 3,00 m;

dimenzije PM min. 2,3x4,8 m;

širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,40 m;

podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokriveno.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve saobraćajne površine unutar urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatit ispunjenost UTU –a u dijelu saobraćaja.

Elektroenergetika :

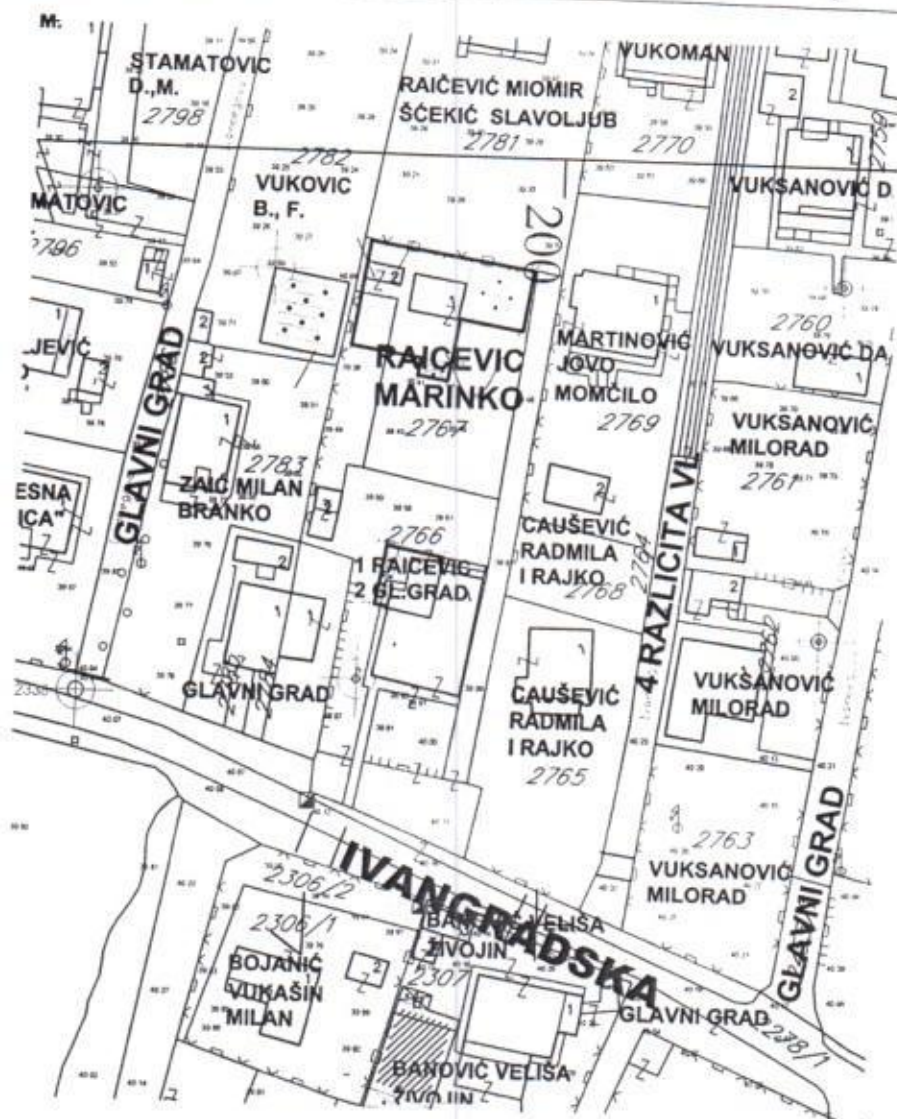
Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :

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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „ Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

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.g).

Projektnu 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

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijanović, teh.

Vlatko Mijanović

Prilozi:

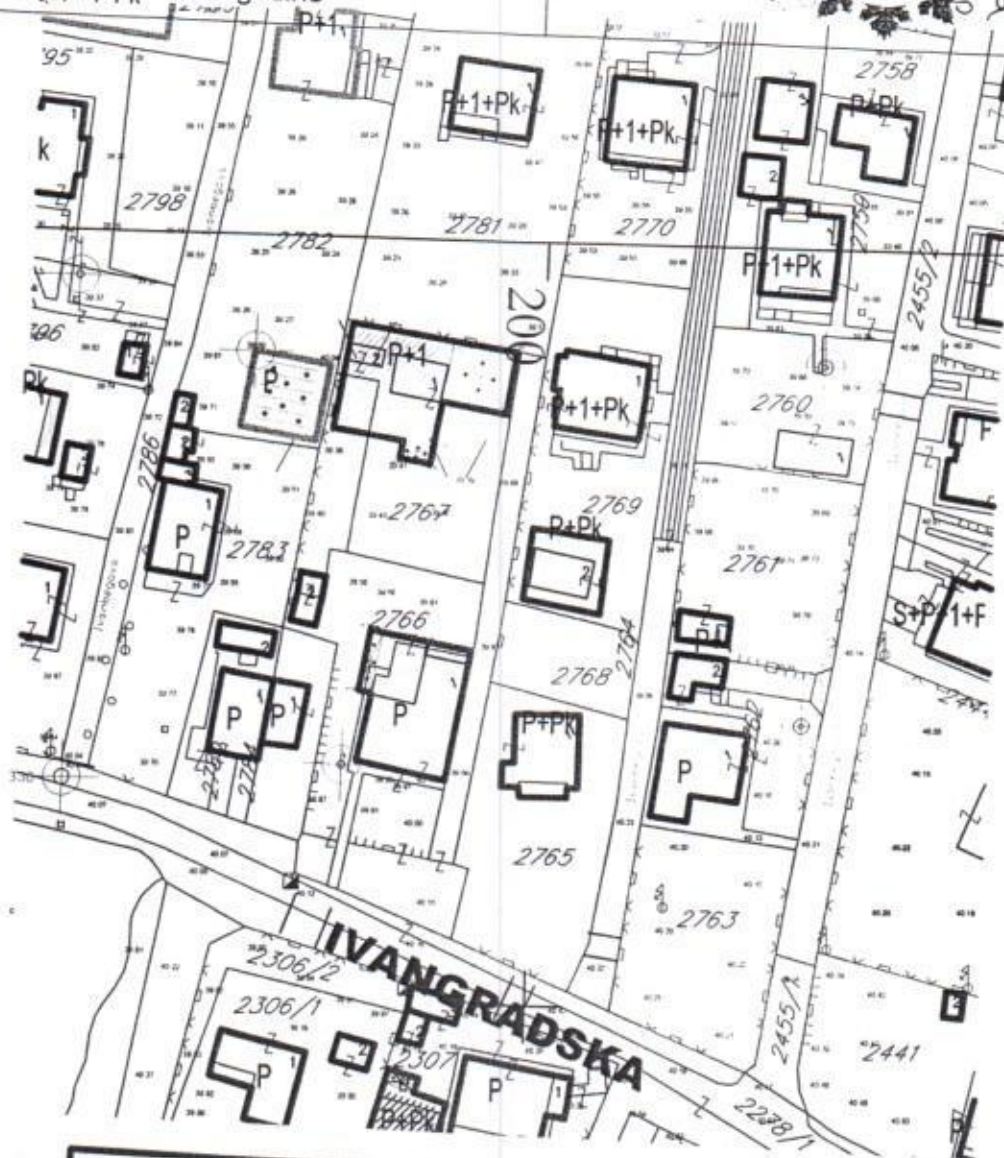
- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

Ovlašćeno službeno lice
za izgradnju i legalizaciju objekata
Vesna Doderović, dipl.inž.arh



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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



objekti - bonitet - dobar

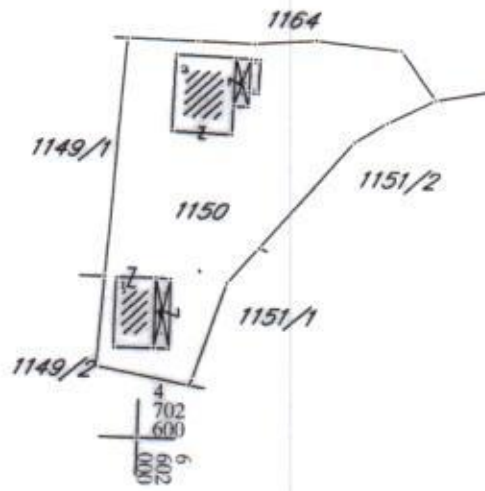
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-bonitet objekata i stanje fizičkih struktura

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a - region 2.

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.

Kablovska kanalizacija pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata. Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima lyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

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 datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i detaljnim urbanističkim planom planiranih vodova. Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

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%^oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%^oC), a najtopliji jul sa 26,7%^oC),
- 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.

Inženjersko-geološke karakteristike :

- Koeficijent dinamičnosti (C1)..... 1,0 kd 0,47
- Ubrzanjetla (C1) Qmax=0,288
- Dobijeni intenzitet u MCS (C1) 9°

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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



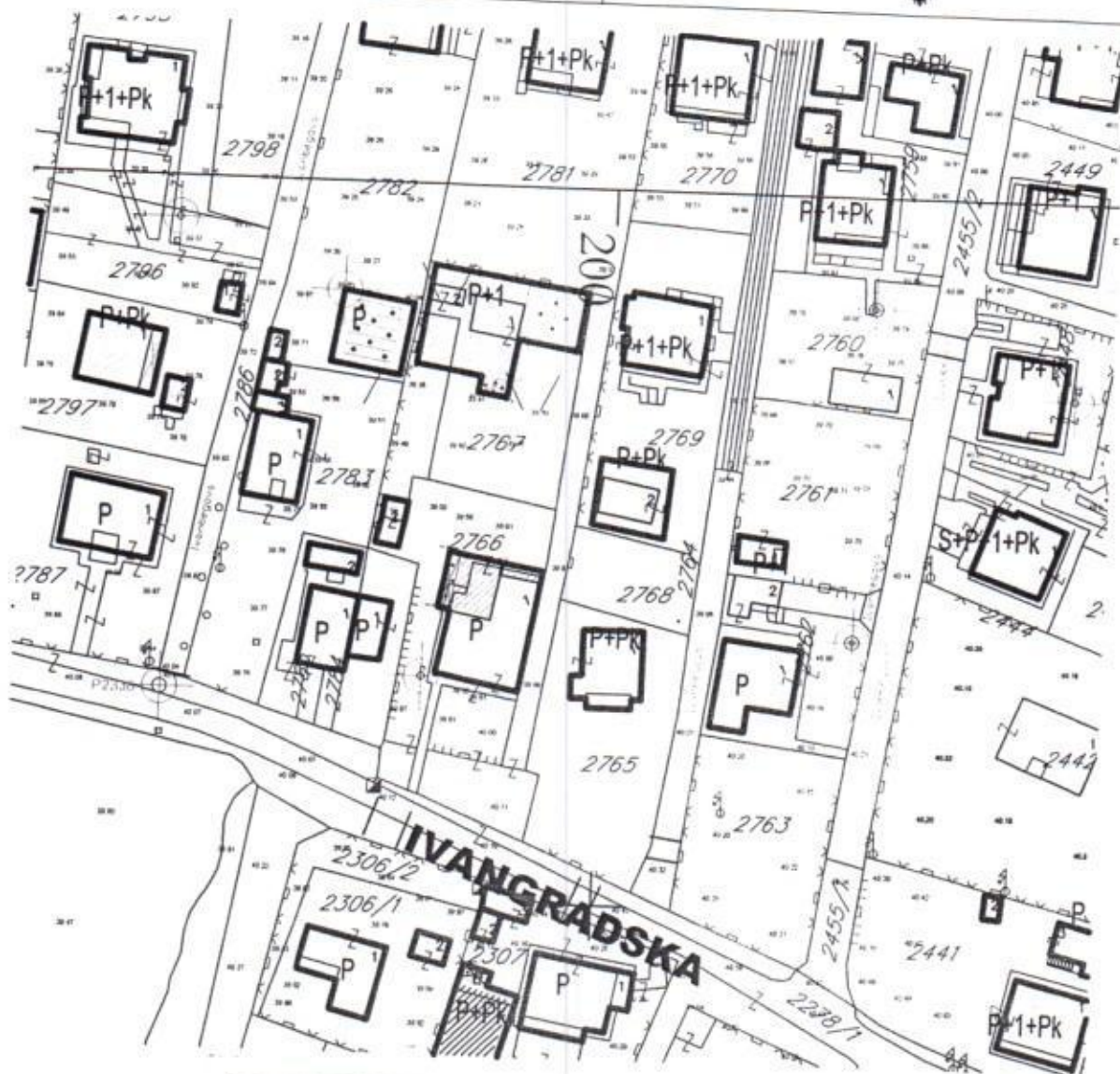
GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

05 .

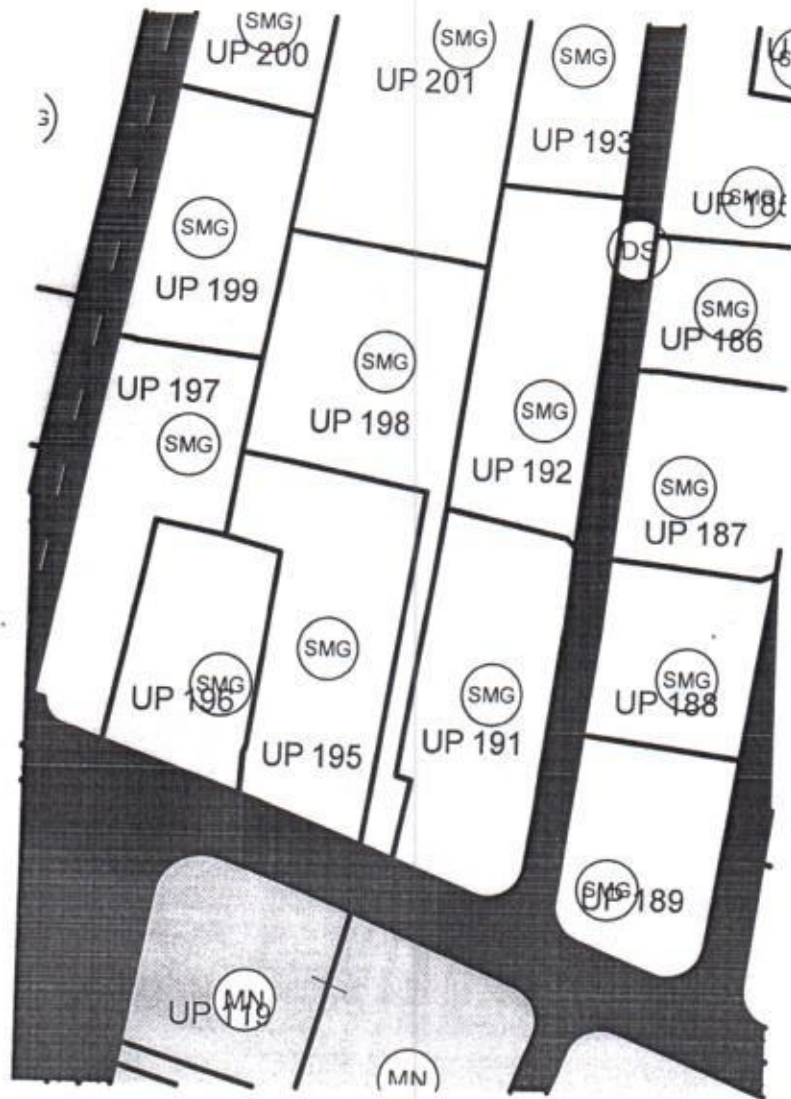
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



objekti koji se zadržavaju

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-plan oblika intervencija	03
Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici za urbanističku parcelu 198	



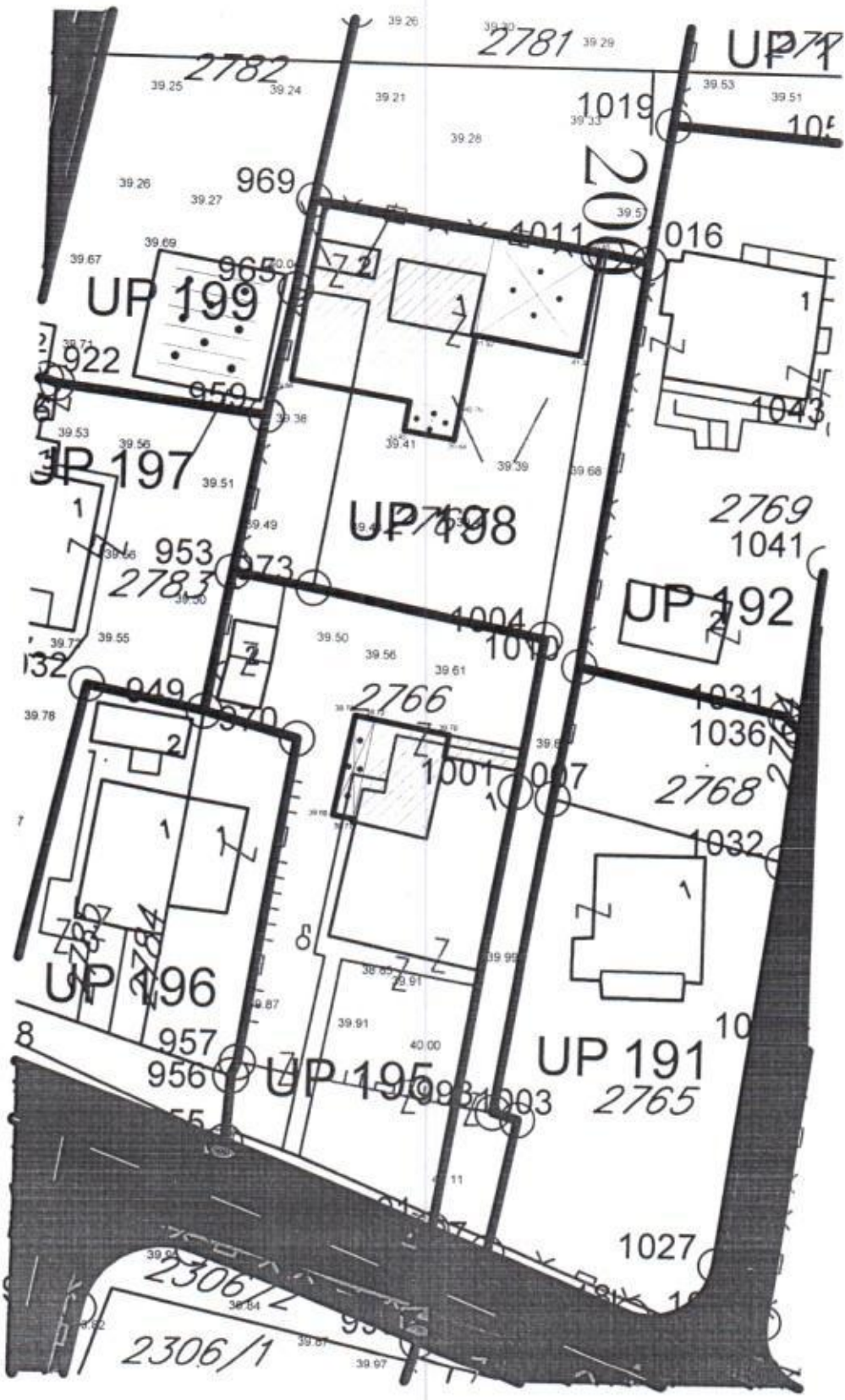
POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE DO 120 STANOVNIKA / ha

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

04

976.	6601176.47	4701745.61
977.	6601176.57	4701704.19
978.	6601177.51	4701882.99
979.	6601177.60	4701575.66
980.	6601178.09	4701712.33
981.	6601179.80	4701722.26
982.	6601180.89	4701749.06
983.	6601181.21	4701587.88
984.	6601182.42	4701761.92
985.	6601182.59	4701736.85
986.	6601183.27	4701819.57
987.	6601183.82	4701887.25
988.	6601184.10	4701813.21
989.	6601184.39	4701780.46
990.	6601184.75	4701600.43
991.	6601185.61	4701609.25
992.	6601186.25	4701563.92
993.	6601187.14	4701736.33
994.	6601187.28	4701807.77
995.	6601187.93	4701741.51
996.	6601189.05	4701824.48
997.	6601189.94	4701607.50
998.	6601190.13	4701618.35
999.	6601190.21	4701885.45
1000.	6601190.38	4701761.07
1001.	6601191.13	4701643.14
1002.	6601192.00	4701852.31
1003.	6601192.09	4701617.78
1004.	6601193.11	4701655.15
1005.	6601193.20	4701535.78
1006.	6601193.31	4701864.63
1007.	6601194.09	4701642.65
1008.	6601194.26	4701797.69
1009.	6601194.95	4701878.31
1010.	6601195.85	4701653.05



UP 199

UP 198

UP 192

UP 196

UP 195

UP 191

UP 197

2306/2

2306/1

1027

2769
1041

2768

2765

2766

2783

2781

2782

922

969

965

959

953

949

957

956

1019

20

20

1016

1015

1031

1036

1032

10

39.26

39.30

39.29

39.25

39.24

39.21

39.53

39.51

39.28

39.33

39.5

39.26

39.27

39.67

39.69

39.80

39.74

39.53

39.56

39.51

39.49

39.46

39.7

39.55

39.78

39.50

39.56

39.61

39.50

39.56

39.61

39.5

39.18

39.23

39.28

39.18

39.23

39.28

39.87

39.91

40.00

39.87

39.91

40.00

11

39.64

39.64

39.61

39.97

;	953.	6601168.52	4701659.80
.	954.	6601169.07	4701562.26
'	955.	6601169.28	4701615.57
!	956.	6601169.60	4701620.73
;	957.	6601170.05	4701621.80
;	958.	6601170.21	4701814.02
;	959.	6601170.66	4701672.01
'	960.	6601170.87	4701820.29
!	961.	6601171.58	4701746.17
;	962.	6601171.82	4701569.22
;	963.	6601172.23	4701890.84
;	964.	6601172.50	4701754.12
;	965.	6601172.59	4701681.91
!	966.	6601172.63	4701865.99
;	967.	6601172.68	4701838.25
;	968.	6601173.27	4701843.54
;	969.	6601173.75	4701689.04
;	970.	6601173.80	4701646.86
;	971.	6601174.45	4701854.21
)	972.	6601174.50	4701576.37
'	973.	6601174.75	4701658.71
'	974.	6601174.77	4701885.94
!	975.	6601176.10	4701869.06

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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine

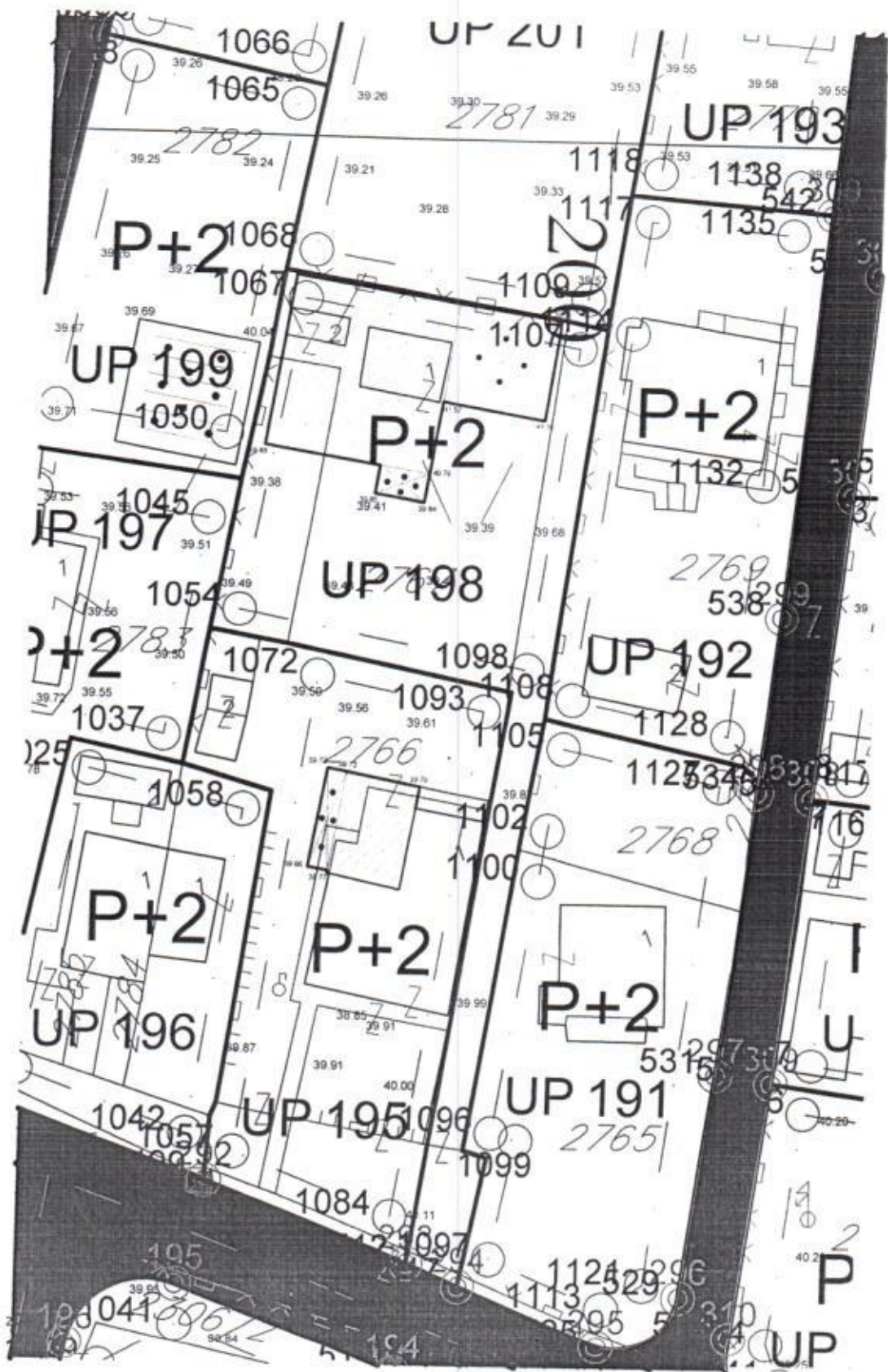


1054. 6601170.84 4701661.43
1067. 6601175.40 4701686.75
1098. 6601194.36 4701656.95
1107. 6601197.93 4701683.13

GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici,
za urbanističku parcelu 198

06



1066

UP 201

1065

UP 193

P+2

UP 199

1050

P+2

P+2

UP 197

1045

UP 198

UP 192

P+2

1054

1072

1098

1125

UP 196

1058

P+2

P+2

UP 196

P+2

P+2

UP 191

UP 195

UP 195

UP 191

1042

UP 195

UP 191

1084

2765

1041

1124

P

UP

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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



LEGENDA:

TS

TS 10/0.4 kV

TS

TS 10/0.4 kV NOVA

----- ELEKTROVOD 110 kV PLANIRANI

----- ELEKTROVOD 110 kV UKIDANJE

----- ELEKTROVOD 10 kV

----- ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

----- ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTANJE

----- Koridor DV u smislu člana 103. Pravilnika za
izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova
inaz. napona od 1 kV do 400 kV"

----- GRANICE TRAFORAONA

Napomene:

-Širina koridora dalekovoda uzeta je na osnovu prosječne
udaljenosti uzadi od stuba. Za tačniji koridor treba izvršiti mjerenje
udaljenosti uzadi od svakog stuba.

GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

09

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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



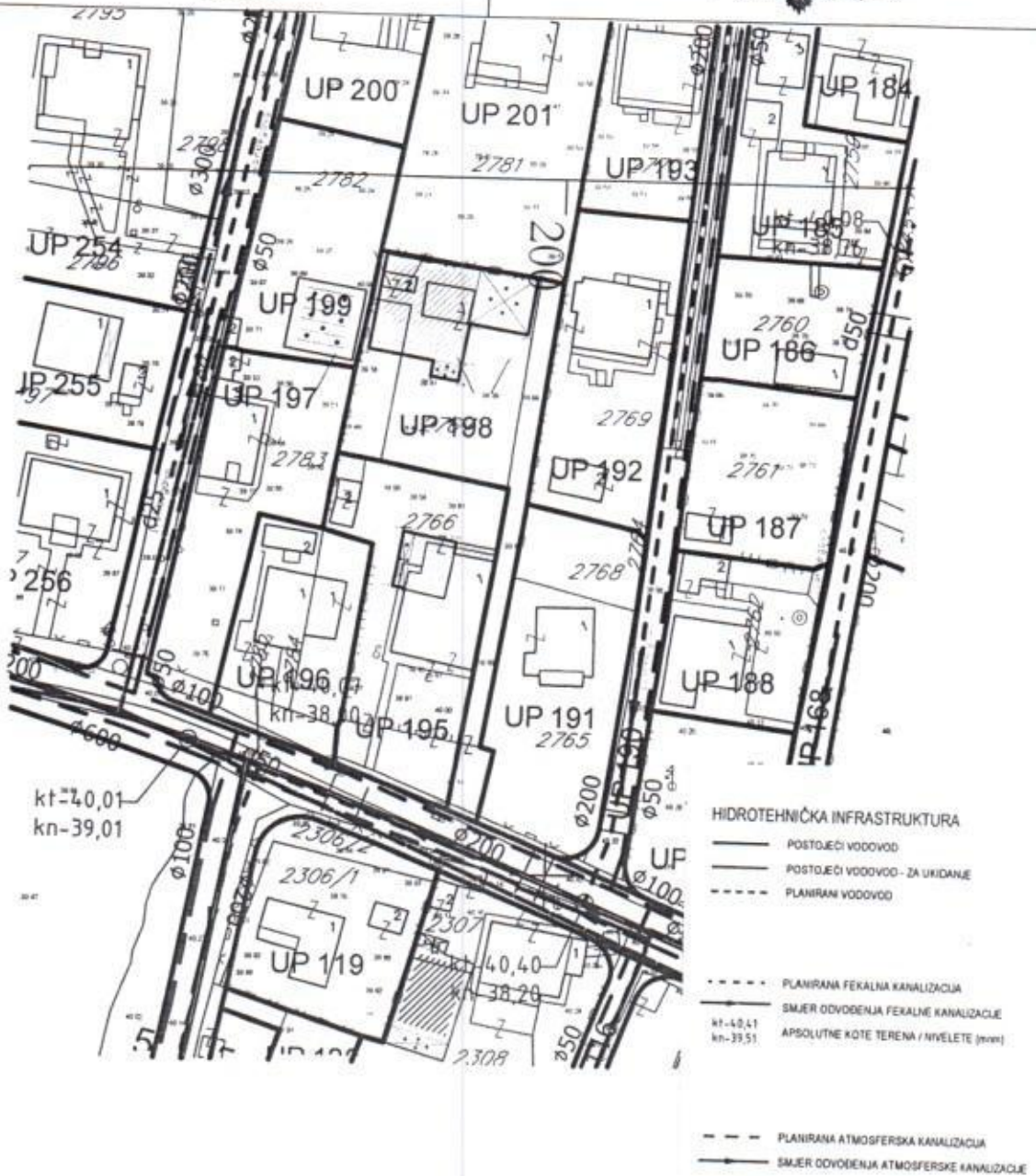
GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

07

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

Broj: 08-332/20-98
 Podgorica, 10.03.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu 198

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/20 - 98
Podgorica, 06.03.2020.godine

DUP „Tološi 2 - DIO“
Urb. parcela br. 198, zona 7

Podnosilac zahtjeva,
RAIČEVIĆ MARINKO

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 198, ZONA 7 U ZAHVATU DUP-a "TOLOŠI 2-DIO" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

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 ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanističkog plan "Tološi 2-DIO", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/16-1448 od 25.11.2016.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcelu broj 2767 KO Tološi, po LN br 1150, za UP 198

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

RAIČEVIĆ MARINKO, aktom zavedenim kod ovog Organa br 02-030/20-98 od 24.01.2020.god

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 1150 KO Tološi, kat.parcela broj 2767

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. 198, zona 7**, definisana je koordinatama tačaka u grafičkom prilogu "Parcelacija i UTUi", koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Tabelarni prikaz sa smjernicama za urb.parcelu br. 198 u bloku 7

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta:

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI DUP-A TOLOŠI 2 - DIO, U PODGORICI										
Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P objekata u prizemlju (m2)	max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stamb. jedinice	Namjena
BLOK 7										
UP198	982,28	P+2	294,68	785,82	294,68	491,14	0,3	0,8	4	SMG



GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198





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

Broj: 08-332/20-98
Podgorica, 10.03.2020.godine



ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

GRAFIČKI PRILOG – pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Tološi 2- dio“ u Podgorici
za urbanističku parcelu 198

11

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 07.05.2020 14:47

PODRUČNA JEDINICA

PODGORICA

Datum: 07.05.2020 14:47

KO: TOLOŠI

LIST NEPOKRETNOSTI 1150 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2766/1	1	26 165		TOLOŠI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	145	0.00
2766/1	2	26 165		TOLOŠI	Pomoćna zgrada NASLJEDE	21	0.00
2766/1		26 165	20.10.2017	TOLOŠI	Njiva 2. klase NASLJEDE	82	1.08
2766/1		26 165		TOLOŠI	Dvorište NASLJEDE	500	0.00
2766/3		26 165	20.10.2017	TOLOŠI	Njiva 2. klase NASLJEDE	138	1.82
2766/4		26 165	20.10.2017	TOLOŠI	Njiva 2. klase NASLJEDE	212	2.80
2767	1	26 165		TOLOŠI	Pomoćna zgrada NASLJEDE	33	0.00
2767	2	26 165		TOLOŠI	Pomoćna zgrada NASLJEDE	11	0.00
2767		26 165		TOLOŠI	Nekategorisani putevi NASLJEDE	541	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RAIČEVIĆ DJORDJIJE MARINKO*	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2766/1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	963	PRIZEMNA ZGRADA 145	
2766/1	1	Stambeni prostor Jednosoban stan	1	Prizemlje 36	Svojina 1/1 RAIČEVIĆ DJORDJIJE



4

гпр 198, зона 7
 Д.П. Воронин 2-го
 ОМТ

					MARINKO **
2766/1	1	Stambeni prostor -Dvosoban stan	2	Prizemlje 80	Svojina 1/1 RAIČEVIĆ DJORDJIJE MARINKO **
2766/1	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	PRIZEMNA ZGRADA 21	Svojina 1/1 RAIČEVIĆ DJORDJIJE MARINKO **
2767	1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	PRIZEMNA ZGRADA 33	Svojina 1/1 RAIČEVIĆ DJORDJIJE MARINKO **
2767	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	0	PRIZEMNA ZGRADA 11	Svojina 1/1 RAIČEVIĆ DJORDJIJE MARINKO **

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2766/1	0		5	Njiva 2. klase	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	0		5	Dvorište	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	1	1	2	Stambeni prostor	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	1	2	2	Stambeni prostor	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	1		2	Porodična stambena zgrada	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	1		5	Porodična stambena zgrada	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/1	2		1	Pomoćna zgrada	17.01.1999	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
2766/1	2		2	Pomoćna zgrada	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA

2766/1	2		5	Pomoćna zgrada	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/3	0		1	Njiva 2. klase	20.10.2017	Hipoteka HIP. UZZ 375/16 OD 20.07.2016G POVJ.CKB BANKA DUŽ RAIČEVIĆ MARINKO DUG 26.000.00E ROK 142 MJESECI KORISNICI RAIČEVIĆ MARINKO I RAIČEVIĆ ŽELJKO DUG 142 MJESECA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
2766/3	0		2	Njiva 2. klase	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2766/4	0		1	Njiva 2. klase	20.10.2017	Hipoteka HIP. UZZ 375/16 OD 20.07.2016G POVJ.CKB BANKA DUŽ RAIČEVIĆ MARINKO DUG 26.000.00E ROK 142 MJESECI KORISNICI RAIČEVIĆ MARINKO I RAIČEVIĆ ŽELJKO DUG 142 MJESECA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA
2766/4	0		2	Njiva 2. klase	21.11.2017	Hipoteka HIP. UZZ 441/17 OD 11.08.2017G POVJ. SOCIETE GENERAL BANKA KORISNIK RAIČEVIĆ MARINKO DUG 40.000.00E ROK 180 MJESECI + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POVJERIOCA
2767	1		1	Pomoćna zgrada	16.08.2017	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevske dozvole ZABILJEŽBA POROD. STAM. ZGRADE POV. 288 M2 IZGRADJEN BEZ GADJEVINSKE DOZVOLE.
2767	1		2	Pomoćna zgrada	17.01.1999	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
2767	1		3	Pomoćna zgrada	16.08.2017	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevske dozvole ZABILJEŽBA POROD. STAM. ZGRADE POV. 288 M2 IZGRADJEN BEZ GADJEVINSKE DOZVOLE.
2767	2		1	Pomoćna zgrada	16.08.2017	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevske dozvole ZABILJEŽBA POROD. STAM. ZGRADE POV. 288 M2 IZGRADJEN BEZ GADJEVINSKE DOZVOLE.
2767	2		4	Pomoćna zgrada	17.01.1999	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
2767	2		5	Pomoćna zgrada	16.08.2017	Zabilježba objekta izgradjenog bez gradjevske dozvole ZABILJEŽBA POROD. STAM. ZGRADE POV. 288 M2 IZGRADJEN BEZ GADJEVINSKE DOZVOLE.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog urećenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 19.5 m (P+2 – 12.5m, P+3 – 16m, P+4 – 19.5m)
- za poslovne objekte, objekte školstva i socijalne zaštite do 15 m (P+1 – 10 m, P+2 – 14.50 m)
- za sportske objekte, skladišta, proizvodne objekte do 15 m (P, P+1, P+2 – 15m)

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

za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

za stambene etaže do 3.5 m

za poslovne etaže, etaže javnih objekata do 4.5 m

za skladišta, proizvodne objekte i sportske objekte do 15.0 m

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. godine.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.

Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele.

Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i urećenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Koordinate građevinskih linija date su u grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija.

Uređenje parcele

U zavisnosti od namjene, urećenjem 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 obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata.

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

- **Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha - SMG**
- Površine za stanovanje srednje gustine 120-250 stanovnika po ha - SS
- Površine za mješovite namjene – MN
- Površine za sport i rekreaciju – SR
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu – ŠS
- Površine za groblja - GP
- Površine saobraćajne infrastrukture: - Drumski saobraćaj – DS
- Površine ostale infrastrukture: - Objekti elektroenergetske infrastrukture - IOE
- Površine za pejzažno uređenje – PU

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu plana bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 Ovjereni topografsko- katastarska podloga.

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačkama u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.

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 odvočenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

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

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:

Urbanistička parcela

U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačkama u grafičkom prilogu Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.

Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.

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

U okviru predložene parcelacije, za parcele iste i slične namjene a u skladu sa željama i potrebama investitora i uz saglasnost vlasnika parcela, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne gračevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu.

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 odvočenje 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 – saobraćajna, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Gračevinska linija

Gračevinska 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 tačkaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata. Linija prema susjednim parcelama takođe je definisana koordinatnim tačkama. Ukoliko postoji saglasnost susjeda, Investitor može graditi objekat pozicioniran i bliže susjednoj urbanističkoj parceli nego što je to određeno koordinatama građevinskih linija ili na granici urbanističke parcele. Takođe, uz saglasnost susjeda, može se graditi dvojni objekat ili objekat u nizu, uz prethodno revidovano idjeno rješenje za kompletan objekat.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika i uz saglasnost vlasnika parcela, 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. Izuzetno, izvan građevinske linije mogu se odobravati erkeri, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 4,5 m.

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 podrumski 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 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.

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 terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte stanovanja - (P+2 do P+4);

- za objekte mješovite namjene, školstva i socijalne zaštite - (P+1 do P+2).

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

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Preporuke koje se tiču gračevinskog materijala:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.

Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težinitako da se ne preporučuju.

Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih gračevinskih materijala.

Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.

Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.

Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegniju diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Dozvoljavaju se više ulaza sa sporednih saobraćajnica na svakoj urbanističkoj parceli.

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Planira se parkiranje u okviru svake urbanističke parcele, unutar parcele ili u garaži / ispod objekta u podrumskoj etaži / u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, br. 24/10). Parkiranje se može ostvariti i na susjednoj urbanističkoj parceli uz saglasnosti vlasnika urb. parcela, ukoliko je nemoguće ostvariti u okviru svoje urbanističke parcele.

Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;

predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;

kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, gračevinskim elementima, zelenilomi dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

drvoredima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;

inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;

predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i gračevinskih struktura;

suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Uslovi za zaštitu kulturnih dobara

Ako se prilikom izvođenja gračevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (udaljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- 3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;

4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2.

Postojeći objekti

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – Analiza postojećeg stanja bonitet objekata, stanje fizičkih struktura, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine.

Postojeći objekti koji se zadržavaju

Planom se predviđa legalizacija nelegalno izgrađenih objekata, koji se nalaze u ovim planom definisanoj urbanističkoj parceli i koji nisu predviđeni za rušenje. Takodje je moguća dogradnja i nadgradnja objekata u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – Analiza postojećeg stanja bonitet objekata, stanje fizičkih struktura, na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine.

Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara.

Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred gračevinske linije nijesu dozvoljene.

U skladu sa željama i potrebama investitora, postojeći objekti se mogu porušiti i izgraditi novi u skladu sa uslovima datim ovim planom za nove objekte.

Postojeće objekte koji su izgrađeni na infrastrukturnim koridorima planirati za uklanjanje.

Postojeći objekti kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i indeksi) veći od zadatih planom a koji se nalaze unutar urbanističkih parcela, kao i objekti koji su izvan planirane zone gradnje a unutar urbanističkih parcela, mogu se zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

Planirane intervencije na svim postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Za izvodjenje svih intervencija na postojećim objektima koristiti kvalitetne i savremene materijale. Materijalizaciju i arhitektoniku uskladiti sa opštom slikom naselja.

Objekti koji se dograđuju ili nadograđuju /adaptacija i rekonstrukcija/ - Predviđa se dogradnja i nadgradnja postojećih objekata, u okviru zadatih elemenata regulacije i nivelacije, i u skladu sa datim urbanističkim parametrima za datu urbanističku parcelu. Postojeći objekti kod kojih su parametri manji od maksimalno dozvoljenih, mogu se dograditi i nadgraditi do ispunjenja zadatih parametara. Postojeći objekti koji se nalaze izvan zone gradnje urbanističke parcele mogu da se dograđuju i nadograđuju, samo u okviru definisane zone gradnje (prostor ovičen gračevinskim linijama).

Dozvoljena je faznost izgradnje.

Separat urbanističko – tehničkih uslova

Uslovi u pogledu namjena

Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha – BLOK 1-4, 6, 7, 9-12, 14

U okviru blokova planirana je namjena – stanovanje male gustine (SMG), u okviru koje je dozvoljena izgradnja:

objekata stanovanja male gustine (SMG) - porodično stanovanje, objekata stanovanja male gustine (SMG) - višeporodično stanovanje, 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; objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i

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

Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 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 ovog člana. Izuzetno visina neprozirne ograde može iznositi do 2,2 m, uz saglasnost susjeda.

Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena „privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne i slobodne zone, skladišta“ mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Garažiranje i parkiranje

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli.

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 eteža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima.

Ukoliko je podzemna podrumaska etaža namijenjena 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.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta.

Preporuke za aseizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primjenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

o Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja

o Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i

o Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$. (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.

Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.