

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj:D 08-332/20-548  
Podgorica, 03.06.2020.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),
- DUP-a "donja gorica" - koridor cetinjskog puta i južne obilaznice u podgorici – Izmjene i dopune, usvojen Odlukom o donošenju broj 07-2537 od 30.04.2020.godine
- podnjetog zahtjeva: ČELEBIĆ CITY d.o.o., broj D 08-332/20-548 od 01.06.2020.g.

### IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 10 PODZONA A2  
U ZAHVATU DUP-a "DONJA GORICA" - KORIDOR CETINJSKOG PUTA  
I JUŽNE OBILAZNICE U PODGORICI – Izmjene i dopune



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 prostora i zaštitu životne sredine  
 Broj:D 08-332/120-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" - za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice - zmjene i dopune  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2  
 Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ.CITY D.O.O.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

### ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 10 PODZONA A2 U ZAHVATU DUP-a "DONJA GORICA" - KORIDOR CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE U PODGORICI – Izmjene i dopune

#### PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 urbanistički plan "Donja Gorica" - za koridor Cetinjskog puta i južne obilaznice u Podgorici – Izmjene i dopune, usvojen Odlukom Vlade Crne Gore broj 07-2537 od 30.04.2020.godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

#### PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

ČELEBIĆ CITY d.o.o., broj D 08-332/20-548 od 01.06.2020.g

#### POSTOJEĆE STANJE:

Katastarske parcele broj 3873/4, 3873/5, 3874/1, 3876/1, 3877/2, 3882/2 i 4083/10 KO Donja Gorica po listovima nepokretnosti 6198 i 6286 izdatom od Uprave za nekretnine, osnov prava svojine ima ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica. Na predmetnim katastarskim parcelama po listovima nepokretnosti i kopiji plana nema izgrađenih objekata:

Listovi nepokretnosti 6198 i 6286 - prepis KO Donja Gorica i kopija plana biće sastavni dio UTU-ova.

#### PLANIRANO STANJE :

PLAN							POSTOJEĆE STANJE								
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zadrživosti	Maksimalna površina pod objektom m <sup>2</sup>	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks.Dozvoljena BGP objekta m <sup>2</sup>	Broj objekta	Broj post. objekta na građari fotozrak.	Broj objekata na UP	Namjena	Ostvareni indeks zadrživosti	Ostvarena površina prizemlja m <sup>2</sup>	Ostvareni indeks izgrađenosti	Ostvarena BGP m <sup>2</sup> /objekta	Ostvarena agrarnost
ZONA A															
PODZONA A2															
UP 10	8196	centralne djelatnosti CD	0,3	2459	1,2	9835	6	32, 33	2	interak	0,21	1.752	0,66	7.008	Po+P+3

Urbanistička parcela broj UP 10, površine 8196m<sup>2</sup>, definisana je koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu.



## Uslovi za površine centralnih djelatnosti (CD)

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture.

Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

Objekti namjene za poslovanje, trgovinu, ugostiteljstvo, komercijalne i uslužne djelatnosti

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,4.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 1,2.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je do P+2 sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namjenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije. Maksimalna visina prizemne etaže iznosi do 4,5m.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, gdje su dati normativi za poslovanje na 1000m<sup>2</sup> – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

## Prirodne karakteristike planskog područja

### Položaj i reljef

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 026l sjeverne geografske širine i 190 16l istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvio-glacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 m.n.m.

Područje koje se obrađuje predmetnim planskim dokumentom nalazi se na središnjem dijelu zahvata DUP-a "Donja Gorica" i obuhvata prostor koji u pravcu sjever – jug u najvećem dijelu prati koridor DV 110kV od TS 380/110, TG II „Mareza“ do RP 110/10 kV KAP-a i u pravcu zapad – istok koridor Cetinjskog puta.

Teren u zahvatu plana je relativno ravan, sa blagim nagibom prema rijeci Morači, manjim od 5°.

Sa geomorfološkog aspekta ovaj prostor pripada glaciofluvijalnim sedimentima. Glaciofluvijalni sedimenti su predstavljeni pijeskom, šljunkom i većim oblucima, a izgrađuju najveći dio Zetske ravnice (dostižući debljinu i do 90 m) i terase pored vodotoka Morače, Male rijeke, Ribnice, Sitnice i Cijevne u kanjonskom dijelu vodotoka. Ovi zrnasti sedimenti su tu i tamo manje ili više vezani čineći konglomerate. Takođe, prisutni su i aluvijalni sedimenti, predstavljeni zaobljenim pijeskom, šljunkom i valucima, a redovno se javljaju u koritima rijeka Morače, Male rijeke, Cijevne, Ribnice i Sitnice.

### Vegetacija

Grad kao urbana sredina odlikuje se heterogenim staništima, te samim tim i prisustvom specifičnih biljnih i životinjskih vrsta. Rezultati određenih istraživanja, koja su realizovana tokom druge polovine XX vijeka (Walters), pokazali su da, upravo zahvaljujući navedenoj činjenici, gradsku floru karakteriše veći broj vrsta u odnosu na druge tipove staništa.



Kada je u pitanju teritorija Glavnog grada, posebno značajnu pretpostavku za razvoj bogatog biodiverziteta predstavlja njegov geografski položaj, povoljni klimatski uslovi, blizina mora, kao i prisustvo značajnog broja rječnih tokova i jezera.

Posmatrajući postojeće stanje na predmetnom prostoru uz glavnu saobraćajnicu dominantna namjena objekta je poslovanje i trgovina tako da sa pejzažnog aspekta to su uglavnom manje površine koje su na ulazima samih objekata i koje imaju reprezentativno estetsku funkciju. Šire posmatrano u zaleđu glavnog puta prostiru se većim dijelom poljoprivredne površine (rasadnici, oranice, vinogradi, voćnjaci), kao i okućnice u okviru stanovnja manjih gustina.

## Fauna

Istraživanja faune Podgorice nijesu se odvijala istim obimom i intenzitetom kao kada je u pitanju biljni svijet, te u tom smislu ne postoji u potpunosti relevantna slika o diverzitetu životinja područja obuhvaćenog predmetnim planskim dokumentom

### Klimatske karakteristike

#### Osnovne klimatske karakteristike područja Podgorice

(Podaci pribavljeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju, 12.02.2019.g.)

Prema Kepenovoj klasifikaciji klime Podgorica pripada klimatu **Csa** koji karakteriše umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od  $-3^{\circ}\text{C}$ , a manja od  $18^{\circ}\text{C}$ . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od  $22^{\circ}\text{C}$ .

#### **Temperature vazduha**

Srednja godišnja temperatura vazduha u Podgorici je  $15,9^{\circ}\text{C}$ , najtopliji mjesec je jul sa srednjom temperaturom vazduha od  $27,2^{\circ}\text{C}$ , a najhladniji januar sa srednjom temperaturom vazduha od  $5,8^{\circ}\text{C}$ . U tabeli su date srednje mjesečne temperature vazduha kao i prosječna godišnja temperatura vazduha - klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
5.8	6.9	10.4	14.4	19.8	24.0	27.2	26.8	21.5	16.3	10.6	6.8	15.9

Apsolutno maksimalna temperatura izmjerena u avgustu je  $44,8^{\circ}\text{C}$ , a apsolutno minimalna u februaru od  $-9,7^{\circ}\text{C}$ .

U sljedećim tabelama su date apsolutno maksimalne i apsolutno minimalne temperature vazduha po mjesecima i godišnja.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.max
21.0	23.6	26.3	30.8	35.2	40.5	43.3	44.8	38.8	32.0	27.2	19.9	44.8

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
-9.6	-9.7	-5.6	-0.2	1.2	8.0	12.2	8.8	6.0	0.0	-5.4	-8.0	-9.7

#### **Količina padavina**



Srednja godišnja količina padavina u Podgorici je 1632 lit/m<sup>2</sup>, najkišniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom padavina od 246 lit/m<sup>2</sup>, a najsušniji je juli sa prosječnom količinom od 27 lit/m<sup>2</sup>. U tabeli su date vrijednosti prosječne ukupne mjesečne količine padavina kao i prosječna godišnja količina padavina – klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.suma
159.7	157.1	153.9	137.8	83.2	64.5	27.3	55.5	146.7	172.7	245.5	227.9	1631.8

Snijeg je rijetka pojava u Podgorici i maksimalna visina sniježnog pokrivača od 57 cm zabilježena je u februaru 2012. godine.

### Relativna vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha je 72%. Najmanja srednja relativna vlažnost vazduha od 55% je u julu koji je i najsušniji mjesec, a najveća od 82% u novembru koji je i najkišniji mjesec u toku godine. U tabeli su date vrijednosti prosječne relativne vlažnosti vazduha kao i prosječna godišnja relativna vlažnost vazduha - klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god
79	74	74	75	69	63	55	59	70	80	82	80	72

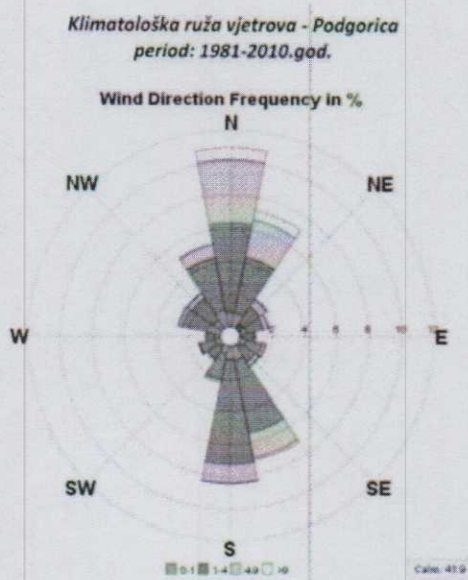
### Sijanje sunca

Klimu Podgorice karakteriše i relativno veliki broj sati sijanja sunca, tako da u Podgorici prosječno godišnje ima 2457 sati sijanja sunca, i to najviše u julu 336 sati kada je i obdanica najduža, a najmanje u decembru 101 sat kada je i trajanje dana najkraće.

U tabeli su date vrijednosti prosječnog broja sati sijanja sunca kao i prosječan godišnji broj sati sijanja sunca – klimatski period 1981-2010.god.

### Vjetar

Na osnovu ruže vjetrova za Podgoricu može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz sjevernog pravca 10,8%. Kada posmatramo brzine najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1-4 m/s 35,6%. Detaljni prikaz vjerovatnoće pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine prikazan je u tabeli.





Interval	Sum	Calm	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
0	41.9	41.9																
0-1	8.9		0.9	0.9	0.4	0.5	0.2	0.4	0.2	0.8	0.8	0.5	0.2	0.4	0.3	0.8	0.6	1.1
1-4	35.6		5.3	3.5	1.3	1.1	0.6	1.1	1.0	4.6	6.5	1.7	0.8	0.9	0.5	1.6	1.6	3.3
4-9	11.8		3.9	2.3	0.5	0.3	0.1	0.2	0.3	1.6	1.1	0.2	0.1	0.1	0.0	0.2	0.3	0.7
>9	1.8		0.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Sum	100.0	41.9	10.8	7.2	2.2	1.9	1.0	1.7	1.6	7.1	8.4	2.3	1.1	1.4	0.9	2.7	2.6	5.1

### Inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena

Podaci o seizmičnosti područja Glavnog grada i utvrđeni seizmički hazard, preporuke i sugestije Obradivaču pribavljeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju Crne Gore Podgorica, 06.02.2019. godine. Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice, teren u zahvatu ovog planskog dokumenta spada u prvu kategoriju, kao tereni bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u potkapinama i svodovima.

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

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m<sup>2</sup>. Zbog neizraženih nagiba, prostor zahvata GUP-a spada u kategoriju stabilnih terena.

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

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikrojeonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, rađenih za potrebe Revizije GUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratizane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

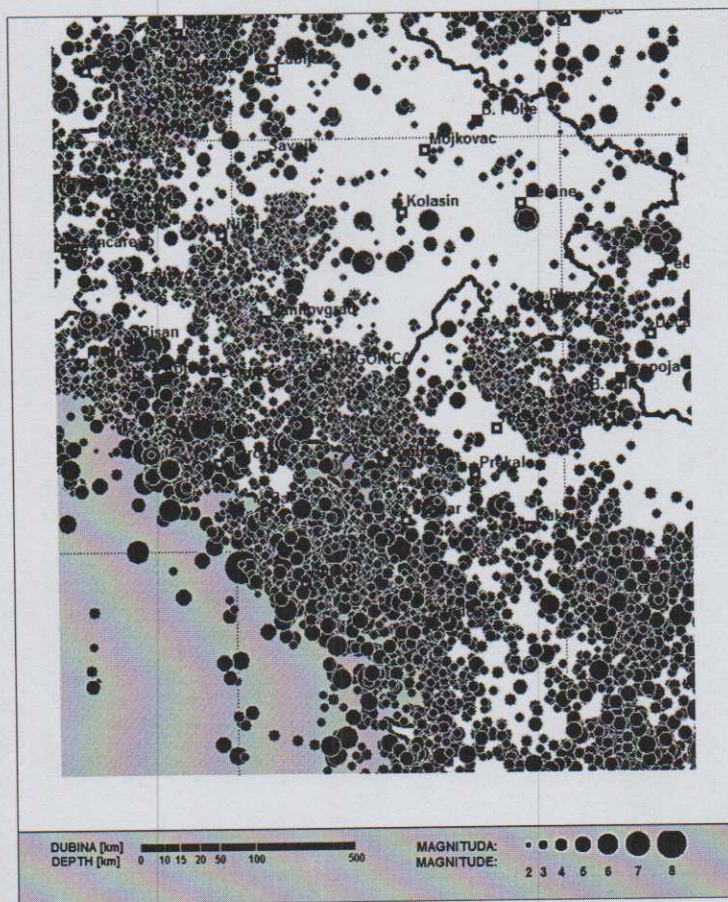
Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks   0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd   1,00 >Kd > 0,47
- ubrzanje tla Qmax(q)   0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS)   9° MCS

Područje Glavnog grada potencijalno je izloženo uticajima zemljotresa. Na seizmičku opasnost područja grada utiču kako lokalna seizmogene žarišta, tako i udaljena žarišta sa potencijalom događanja destruktivnih zemljotresa.

Seizmičnost koja nastaje na samom područja opštine vezuje se za aktivnost pretpostavljenog dubokog rasjeda koji se iz Albanije proteže preko Skadarskog jezera i Podgoričko-Danilovgradskom dolinom, zatim za regionalni proces navlačenja (Kučka navlaka) i mrežu manjih lokalnih rasjeda. Ova seizmogene zona odlikuje se relativno dubljim zemljotresima u odnosu na ostali dio Crne Gore – prosječna dubina zemljotresa je više od 20 km što se jasno vidi i na slici.



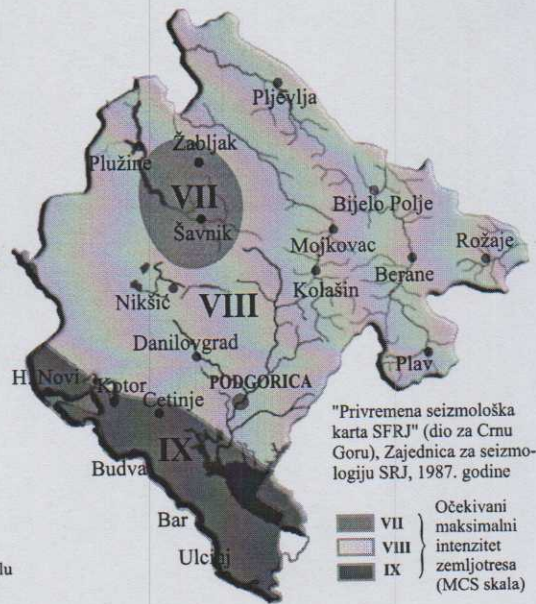
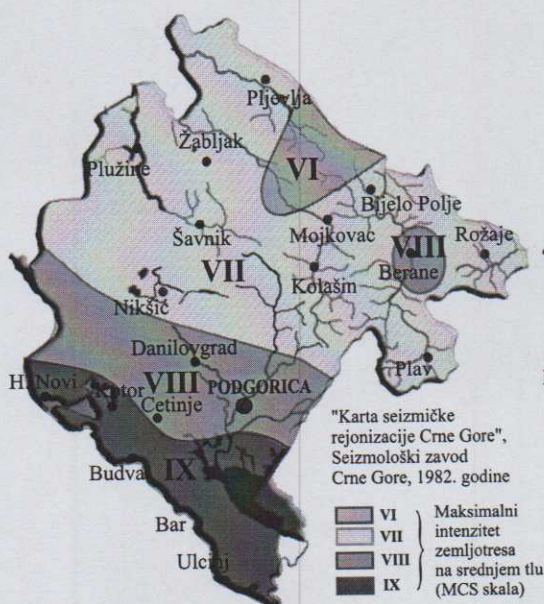


Karta epicentara Gori i neposrednom 1944-2016 godine.

zemljotresa u Crnoj okruženju u periodu Veličina simbola na

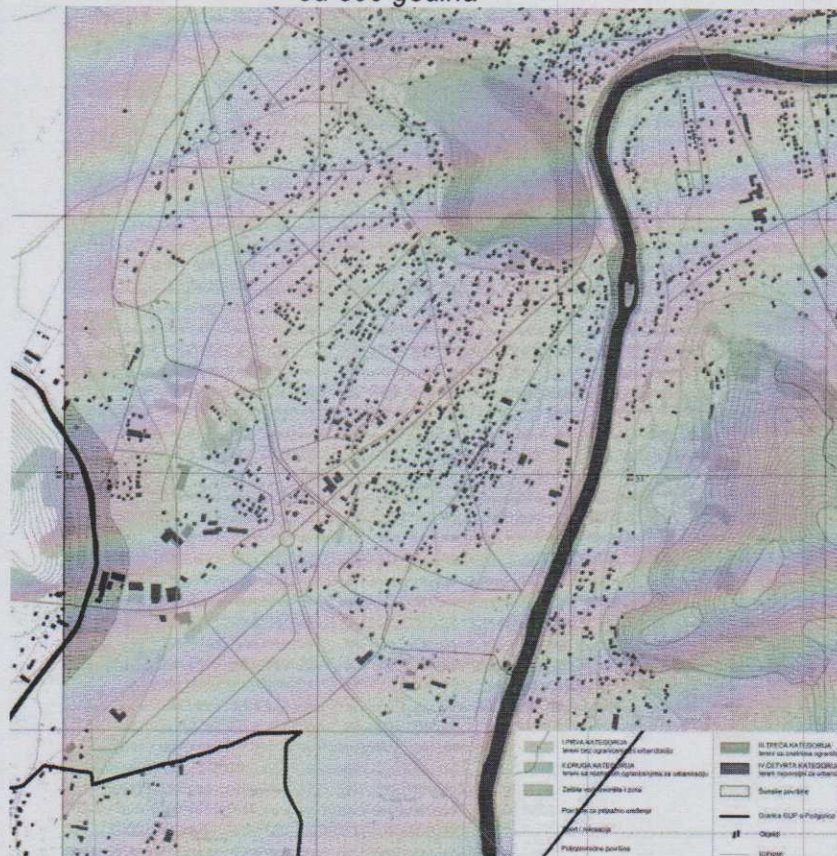
karti indicira jačinu zemljotresa, dok boja simbola označava dubinu žarišta

Prema Seizmičkoj regionalizaciji Crne Gore (na sljedećoj slici su date karte mogućeg intenziteta zemljotresa i to za povratne periode od 200 i 500 godina), gradsko područje Podgorice je obuhvaćeno 8° MCS skale. Ovo znači da maksimalno očekivano zemljotresno dejstvo na području Glavnog grada može prouzrokovati efekte opisane osmim stepenom makroseizmičke skale intenziteta.





Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina



*Grafiki prilog PUP-a Glavnog grada Podgorice, Atlas 2: Podobnost terena za urbanizaciju*  
**Pedološke karakteristike**

Prema Pedološkoj karti teritorije Opštine Podgorica, na predmetnom prostoru zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u II i IV bonitetnu kategoriju.

**Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova**

U okviru prostora koji je predmet Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici izgrađeni su objekti porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima, višeporodičnog stanovanja, objekti centralnih djelatnosti koji obuhvataju poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine, ugostiteljstva, servise, skladišta, privredne objekte, objekte za smještaj turista i objekte školstva, zdravstva, sporta i rekreacije. U skladu sa prethodnim planovima prostor se formirao na način koji je definisao ovaj prostor kao zonu mješovite namjene.

Prirodni uslovi i izgrađene strukture, dobra saobraćajna povezanost, kako postojeća, tako i planirana, sa kontaktnim zonama, Glavnim gradom Podgorica i šire, stvorili su povoljne uslove za nastavak gradnje i na zemljištu koje nije izgrađeno, odnosno na kojem nisu realizovana planska rješenja.

Na osnovu prirodnih uslova, prostor se može ocijeniti kao povoljan za izgradnju.

S obzirom da se na ovom prostoru u kontinuitetu odvija izgradnja objekata, a u periodu izrade ovih Izmjena i dopuna DUP-a i izuzetno obimna izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica (Cetinjski put, pristupne ulice), kao i projektovanje i pripreme za izgradnju južne obilaznice, a sve to praćeno neophodnom infrastrukturom, u daljem planiranju se mora voditi računa da se daju posebni uslovi za izgradnju objekata. Posebni uslovi podrazumijevaju ažurne i provjerene podatke, samim tim što svaka



gradnja može da dovede do promjena u odnosu na podatke o prirodnim uslovima. To znači da stručne službe moraju pratiti i ažurirati podatke nadležnih institucija (podaci o mikroseizmičkoj rejonizaciji, izrada geomehaničkih podataka za objekte –geološki sastav terena, inženjersko-geološke i hidrološke karakteristike terena).

### **Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje**

**Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)** - U okviru površina mješovite namjene (MN) i centralnih djelatnosti (CD) planirane su zelene površine poslovnih objekata. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom redjela.

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekat min. 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
- linearno zelenilo planirati obodom parcela, uz saobraćajnice i na parkinzima (uslovi iz ZUS-a)
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu kao i o vizurama prema fasadama
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- sadnju drveća je moguće organizovati i na popločanim površinama
- kao dopunu ozelenjavanja koristiti žardinjere, saksije, pergole sa puzavicama i sl.
- izbjegavati šarenilo vrsta, formi i kolorita
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i sl.)
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- projektovati sadnice drveća u skladu sa Opštim uslovi za pejzažno uređenje
- predvidjeti fontane, česme, skulpture, i funkcionalni mobilijar savremenog dizajna
- ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima za pejzažno uređenje.

### Zaštita životne sredine

Zaštita životne sredine se vrši kroz Mjere i aktivnosti utvrđene *Lokalnim planom zaštite životne sredine 2015 – 2019 sa Akcionim planom i Planom aktivnosti* i kroz mjere i aktivnosti iz *Informacije o stanju životne sredine u Crnoj Gori za 2017.god.* (Agencija za zaštitu prirode i životne sredine Crne Gore 2018.g.).

Odlukom o nepristupanju izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici ("Službeni list Crne Gore", broj 15/19) je konstatovano da se u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a neće planirati sadržaji koji nijesu predviđeni postojećim Detaljnim urbanističkim planom i Prostorno urbanističkim planom Glavnog grada - Podgorice, za koji planski dokument je urađen Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.



Izmjene i dopune DUP-a neće imati značajnog uticaja na segmente životne sredine (voda, vazduh, zemljište, flora i fauna) i zdravlje ljudi, a stepen uticaja predmetnog planskog dokumenta na druge planove je mali i biće sveden u okvire koji ne narušavaju postojeću koncepciju/funkciju istih. Razmatrajući kriterijume vezane za uticaj na životnu sredinu, s obzirom na obim i prirodu planirane namjene, vjerovatnoća, intenzitet, složenost i reverzibilnost uticaja je na niskom nivou.

## **OBLIKOVANJE PROSTORA**

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa prostornim oblicima u kontaktnim zonama, namjenom i sadržajem objekata.

Insistira se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike naselja, da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zastitu enterijera objekata. Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture .

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

### Ostale mjere zaštite

Planirane objekte treba graditi, uređivati i opreмати tako da omogućavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje korisnika, zaštitu zdravlja, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje boravak i rad u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagadjenje vazduha, voda i zemljišta, šuma kao i zaštićenih djelova prirode).

Objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Objekti moraju imati odgovarajuće izlaze da bi se obezbijedio siguran izlazak iz objekata svim licima u slučaju požara, zemljotresa ili sl.

Kod planiranja infrastrukture (obezbjeđenja vode, napajanje električnom energijom, itd.) prihvaćeno je rješenje kojim se obezbjeđuje funkcionalnost objekata.

### **Smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje**

Uslovi od interesa za odbranu zemlje primjenjuju se u daljoj proceduri izgradnje objekata u skladu sa posebnim propisima.

### **Smjernice za sprječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća**

#### **Zaštita od elementarnih (i drugih) nepogoda**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave...)
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja...požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, i dr.)



U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 8/1993).

### **Mjere zaštite od zemljotresa**

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz Elaborata mikroseizmičke rejonizacije, predstavljaće osnov zaštite od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa, zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slijede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Podzemne električne instalacije treba obezbjediti uredjajima za isključenje pojedinih rejona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbjediti paralelne veze, tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbjedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

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

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na podacima mikroseizmičke rejonizacije.

### **Mjere zaštite od požara**

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07)
- Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Službeni list SFRJ br.30/91)



- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Službeni list SFRJ br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Službeni list SFRJ br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Službeni list SFRJ br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Službeni list SFRJ br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Službeni list SFRJ br.24/71, 26/71)

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora ( PP uređaji ) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Planskim rješenjem su omogućene mjere zaštite:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata ;
- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svakog objekta u kompleksu, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom podzemnih hidranata shodno propisima ;
- Izgradnjom gromobranske instalacije na visokim objektima ;
- Kroz projektovanje objekata neophodno je ispoštovati sve mjere protivpožarne zaštite, iz tog razloga treba isključiti izgradnju objekata čiji tehnološki i proizvodni proces nije prihvatljiv sa ekološkog aspekta i protivpožarnog aspekta.

Prilikom projektovanja objekta postupiti prema propisima za odbranu.

### **Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

#### **Uslovi za racionalnu potrošnju energije**

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforan i nezdrav boravak u objektima . Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Kod gradnje novih objekata, važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.



Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije potpunog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osuncanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

### **Urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata**

Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve 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 i 33/14).

### **Elementi urbanističke regulacije**

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je raspoloživa dokumentacija Uprave za nekretnine Orto foto snimak, novi Geoportal i važeći planski dokument.

Urbanističke parcele su usklađene sa podacima o izvršenoj eksproprijaciji za potrebe izgradnje i rekonstrukcije saobraćajnica u zahvatu Plana. Podaci su pribavljeni od stručne službe Glavnog grada Podgorice, Direkcije za imovinu i Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice (folder Dokumentacija). Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

**Napomena:** prilikom izdavanja UTU i izrade tehničke dokumentacije voditi računa da indeksi dati u Tabeli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).

### **Urbanistička parcela**

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele za nove objekte i za postojeće objekte i obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

Važeći Plan nije rađen po Pravilniku, pa se mogu desiti određena manja odstupanja granica UP koje su sada formirane u skladu sa Pravilnikom.

Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa planiranih i postojećih saobraćajnica, a nekoliko parcela i iz kontaktnih zona (UP 12 za ts u A3, UP 13 i 16 u B5 i UP 3 u C2).

U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele može se kroz postupak sprovođenja Plana – prenošenja parcela (parcelacije) na katastarsku podlogu izvršiti usaglašavanje - usklađivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcela iste namjene u cilju bolje organizacije prostora.

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, regulacija i nivelacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.



**Građevinske linije** planiranih objekata na urbanističkoj parceli definisane su u odnosu na saobraćajnice, površine druge namjene i susjedne parcele, grafički i opisno.

Građevinske linije planiranih objekata GL 1, date su kao linije (na zemlji) do kojih se može graditi. Na nekim UP su definisane i GL 2 kao građevinske linije iznad zemlje, za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Prostor između građevinske i regulacione linije uređuje se u skladu sa uslovima iz Poglavlja Pejzažna arhitektura.

Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Površinska parkirališta na urbanističkim parcelama, mogu se graditi između GL i RL u skladu sa ostalim uslovima, osim na urbanističkim parcelama u podzoni C, u potezu označenom šrafurom na grafičkim priložima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m za namjenu stanovanje srednje gustine SS, za namjene CD i MN; 2,5 m za namjenu stanovanje male gustine SMG (izuzetno, uz saglasnost susjeda može biti min. 1,5 m za namjenu SMG);
- Građevinske linije prema zelenim površinama, kanalu i površinama za poljoprivredu su na udaljenosti 2,5 m, a udaljenost objekta od pristupnog puta (prilaza) je 2,5 m (ako GL nije definisana grafički).

Trafostanice se postavljaju na UP u skladu sa propisima i najpovoljnijim pristupom.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

**Izuzetno:** na urbanističkim parcelama koje se nalaze ispod zaštitnih koridora dalekovoda, odnosno preko kojih prelazi dalekovod, građevinska linija GL1 je krajnja linija zaštitnog koridora (ukoliko nije grafički definisana).

Linija koridora se smatra privremenom građevinskom linijom (do izmještanja, odnosno podzemnog kabliranja) za UP na kojima se eventualno može smjestiti objekat u skladu sa namjenom i prostornim mogućnostima parcele, odnosno svim ostalim uslovima Plana i uslovima nadležnog operatera (CEDIS).

### **Vertikalni gabarit**

Spratnost objekata je data u skladu sa namjenom kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Elektronska komunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne tj. suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteran) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovlje).

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;



- za poslovne etaže do 4,5 m;  
odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Izuzetno, visina etaža u skladu sa njihovom namjenom i tehnologijom može biti i veća od dozvoljene Pravilnikom, ukoliko to zahtijeva tehnologija i specifična namjena objekta, sve u skladu sa propisima za određenu vrstu i namjenu objekta.

### **Uređenje parcele**

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora. Prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i uslovima datim u poglavljima Saobraćaj, Elektroenergetika, Hidrotehnička infrastruktura, Telekomunikaciona infrastruktura i Pejzažna arhitektura.

Planirani objekat može se postaviti unutar zone definisane građevinskim linijama, (u skladu sa Posebnim uslovima), a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom i uređenjem parcele.

Za urbanističke parcele koje svojim oblikom i prostornim mogućnostima ne omogućavaju izgradnju objekata u skladu sa namjenom (uske i dugačke parcele, parcele nepravilnog oblika...) preporučuje se udruživanje i izgradnja dvojnih objekata.

Parkiranje rješavati na parceli, u objektu ( i u podzemnim etažama u skladu sa mogućnostima i karakteristikama terena ).

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, po normativima datim u poglavlju Saobraćaj – parkiranje.

Dozvoljeno je ograđivanje parcela samo u skladu sa uslovima iz Pejzažne arhitekture.

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-20120.g.

### Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve 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 i 33/14).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike planiranog naselja. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Objekat mora biti estetski i materijalno oblikovan na način koji će odgovarati njegovoj namjeni. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima. Krovove raditi kose dvovodne, četvorovodne ili složene sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m, odnosno ravne, u skladu sa namjenom.

S obzirom da se radi o prostoru koji predstavlja ulazak u Glavni grad, objekte na sljedećim urbanističkim parcelama treba oblikovati na način da oblikovno predstavljaju reperne tačke u prostoru : UP1 u podzoni A1, UP7 u podzoni A1, UP20 i UP21 u podzoni A3, UP2, 3, 4, 5 u podzoni A4, UP 1, 2, 3, 6 u podzoni A5.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu



Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim priložima. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno ovim Planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i javnih preduzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabраниh indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);
- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30° i max.visinom nadzītka 1,20 m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne, u skladu sa namjenom objekta;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj;
- U grafičkom prilogu br.5 *Parcelacija, nivelacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.
- Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumске etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju 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 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

U Tabeli *Urbanistički pokazatelji i parametri* za izgradnju objekata su dati podaci za svaku urbanističku parcelu: površina UP, namjena, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, broj etaža (nadzemnih) i to kao maksimalne veličine.Konačni kapaciteti i veličine objekata su rezultat primjene svih ostalih uslova Plana.

## POSEBNI USLOVI

Primjenjuju se urbanistički parametri iz Tabele u Prilogu.

Zona A
--------

U okviru namjene centralnih djelatnosti u okviru Podzone A1 i A2 isključuje se namjena stanovanje.

### Podzona A2

Na Urbanističkoj parceli UP4 izgrađen je univerzitetski objekat na osnovu odobrenja za izgradnju objekta spratnosti Po + P+5.



Na urbanističkoj parceli UP 10 sa namjenom centralne djelatnosti CD izgrađena je zgrada internata - Rješenje o davanju saglasnosti – CG Glavni grad Podgorica, Služba glavnog gradskog arhitekta Broj: UP I 30-350/19-97/2, Podgorica, 15.mart 2019.g.

U okviru parcele moguće je graditi dva objekata. Namjena drugog objekta može biti hotel.

Objekat hotela se gradi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl.list CG“, br.036/18 od 31.05.2018.g.) i u skladu sa uslovima ovog Plana za objekte Centralnih djelatnosti.

#### **Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

-PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;

-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;

-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988 )

-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991 )

-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata

-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove ( sl. list SFRJ br.87/91)

#### **Infrastruktura:**

##### **PARKIRANJE**

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila..

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije( $400/500=0,8$ ) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	12
- proizvodnja (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	16
- fakulteti (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	24
- poslovanje (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	24
- trgovina (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	48
- hoteli (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	8
- restorani (na 1000 m <sup>2</sup> ) -----	96
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posjetilaca) -	25 pm.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele;



- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (min.0,5m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima)., podzemna i/ili nadzemna )u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini,ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.
- U objektu, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti poslovni prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti i za njih se može predvidjeti eksterni kolski prilaz.
- U blizini ulazne partije, u dijelu objekta javne parking garaže, mogu se predvidjeti parking za bicikla i vozila A kategorije kao I upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji).
- Kolski prilaz (ulaz i izlaz iz garaže) riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu a poželjno je projektovati prilaz(ulaz i izlaz) iz garaže sa servisne saobraćajnice. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu.
- Pješačka vertikalna komunikacija se sastoji od stepeništa i/ili lifta koji ima predviđen izlaz na krovnu terasu. Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a poželjno je primjeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada. Protivpožarne vertikale predvidjeti u skladu sa protivpožarnim propisima i potrebama garaže.
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG", broj 9/12)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način, kao i njihovo pretvaranje u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slicno)..

#### **Elektroenergetika:**

- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):
- 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 odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

Izmjenama i dopunama DUP-a Donja Gorica - za zahvat koridoar Cetinjskog puta i južne obilaznice planirano da se objekti iz trafo reona V kojem pripada UP 10 napajaju sa NDTS 10/0,4 kV "A1" 630 kVA ili sa TS 10/0,4 kV "UDG" 2x1000 kVA.

### **Mjere energetske efikasnosti**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora,
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode,
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003) o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.



## Elektronska komunikaciona infrastruktura

### Smjernice i UTU

Kućnu instalaciju u poslovnim objektima, treba izvoditi u RACK ormarima, u zasebnim tehničkim prostorijama .

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu instalaciju u svim prostorijama realizovati elektronskim komunikacionim kablovima koji će omogućavati korišćenje naprednijih servisa koji se pružaju ili čije se pružanje tek planira, FTP kablovima cat 6 i cat 7 i kablovima sa optičkim vlaknima, ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi, sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije.

U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

### 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 koje je Investitor dužan da pribavi od JP "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 i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

### 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 uredjenju 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 uredjenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

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:

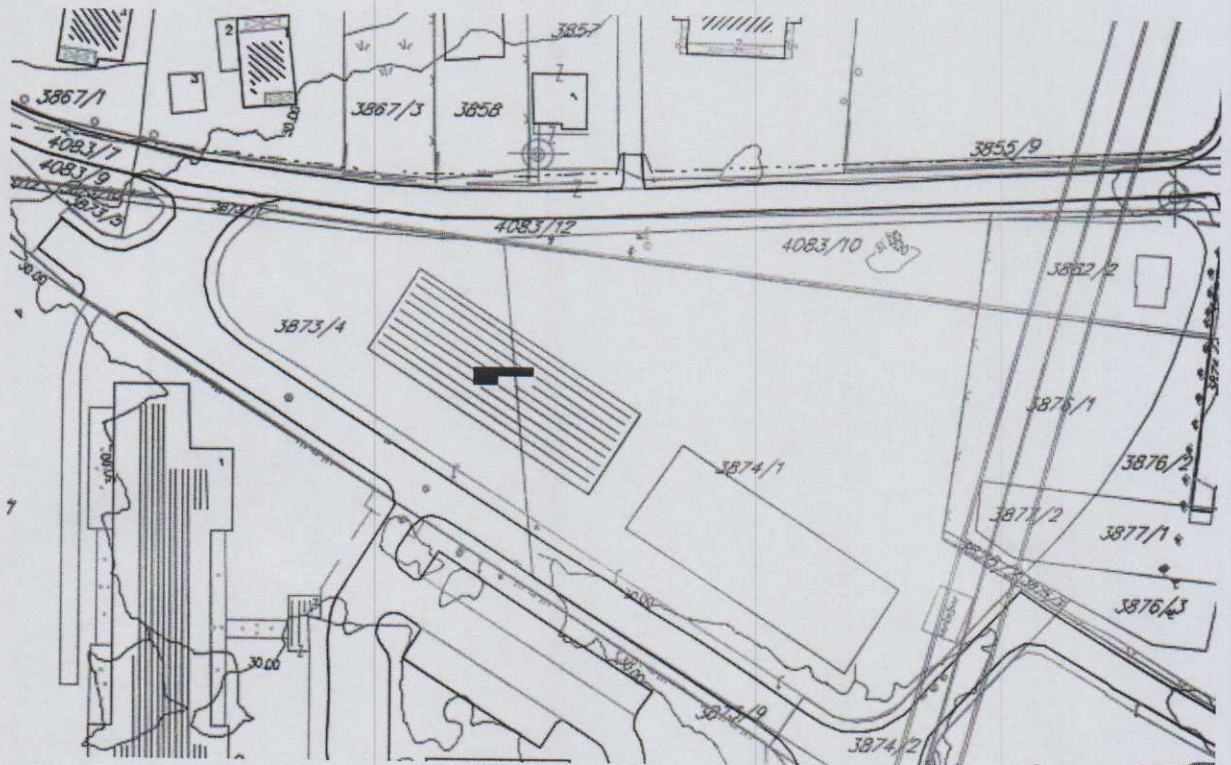
- podnosiocu zahtjeva
- urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Broj: D 08-332/20-548  
Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica





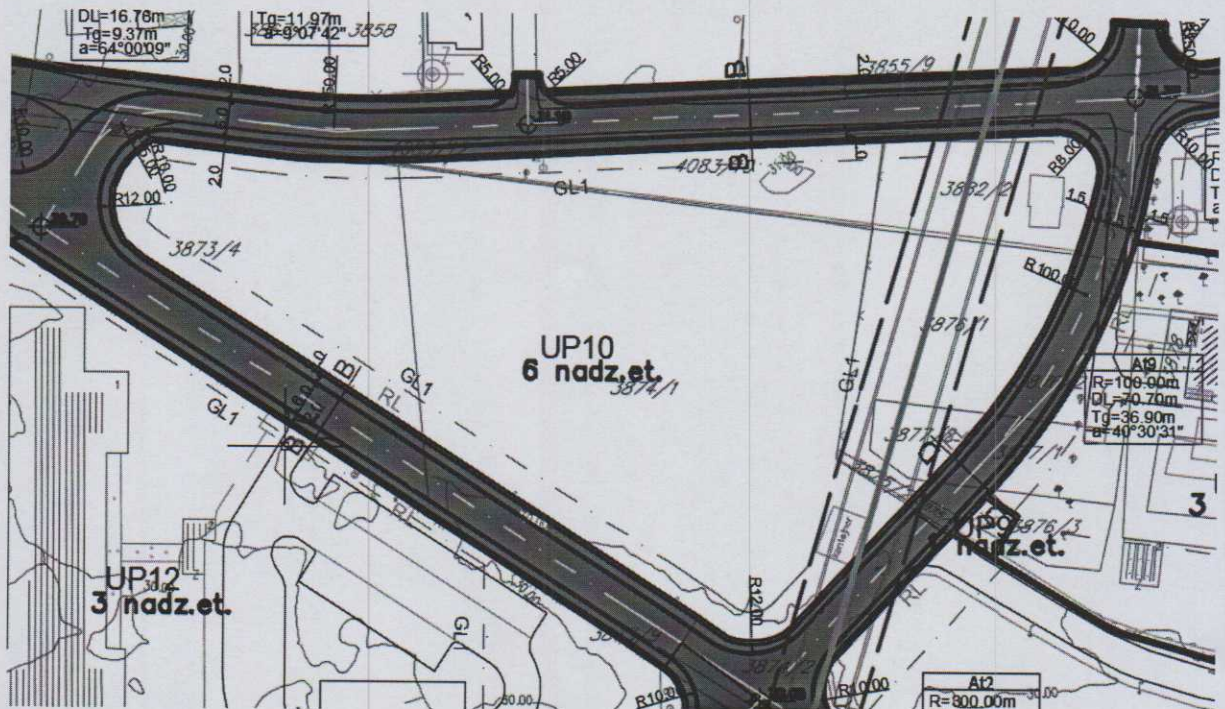




CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



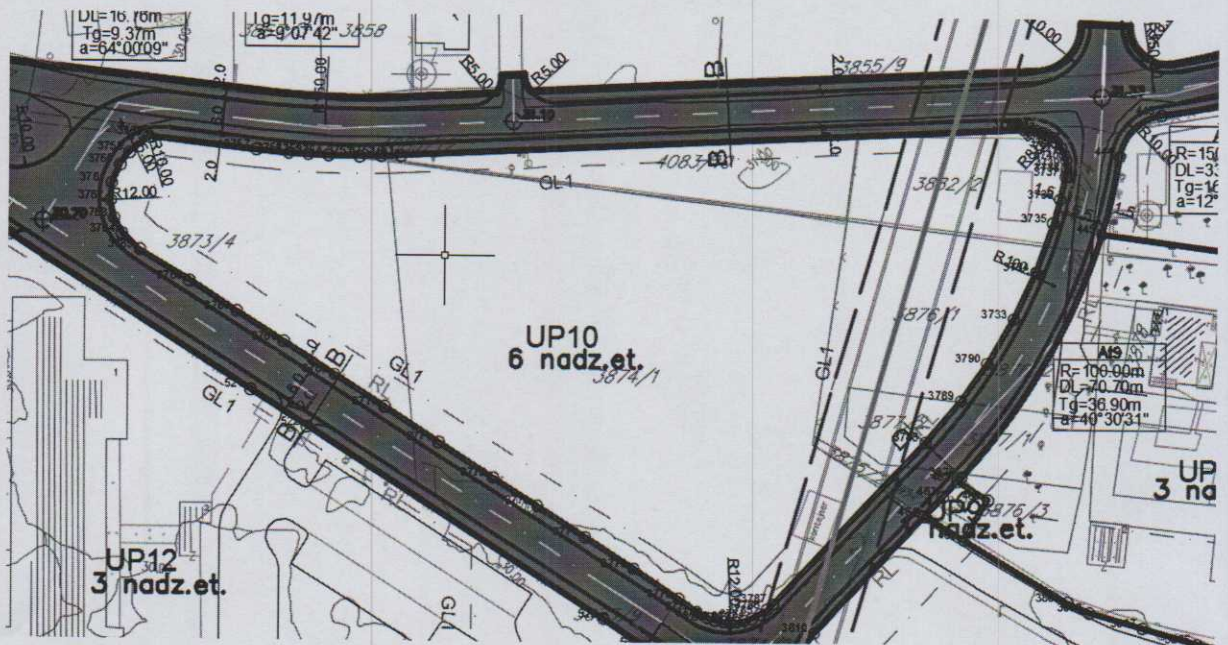
	Granka zahvata plana		Predložena zaštićena okolina kulturnog dobra
	Granka katastarske parcele		Spomen obilježje
	Broj katastarske parcele		Benzinska pumpa
	Granka urbanističke parcele		Autobusko stajalište
	Oznaka urbanističke parcele		KORIDOR preuzeto iz PUP-a/GUR-a
	Granka urbanističke zone		Primarna mreža- Gradska obilaznica
	Oznaka urbanističke zone		
	Granka urbanističke podzone		
	Oznaka urbanističke podzone		
	Građevinska linija GL1		
	Regulaciona linija RL		
	Most		
	Kolsko-pješačke površine		
	Pješačke površine		
	Elektrovod 110kV postojeći nadzemni		
	Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida		
	Elektrovod 110kV planirani nadzemni		
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV		
	Zaštitni koridor planiranog DV 110kV		
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida		



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



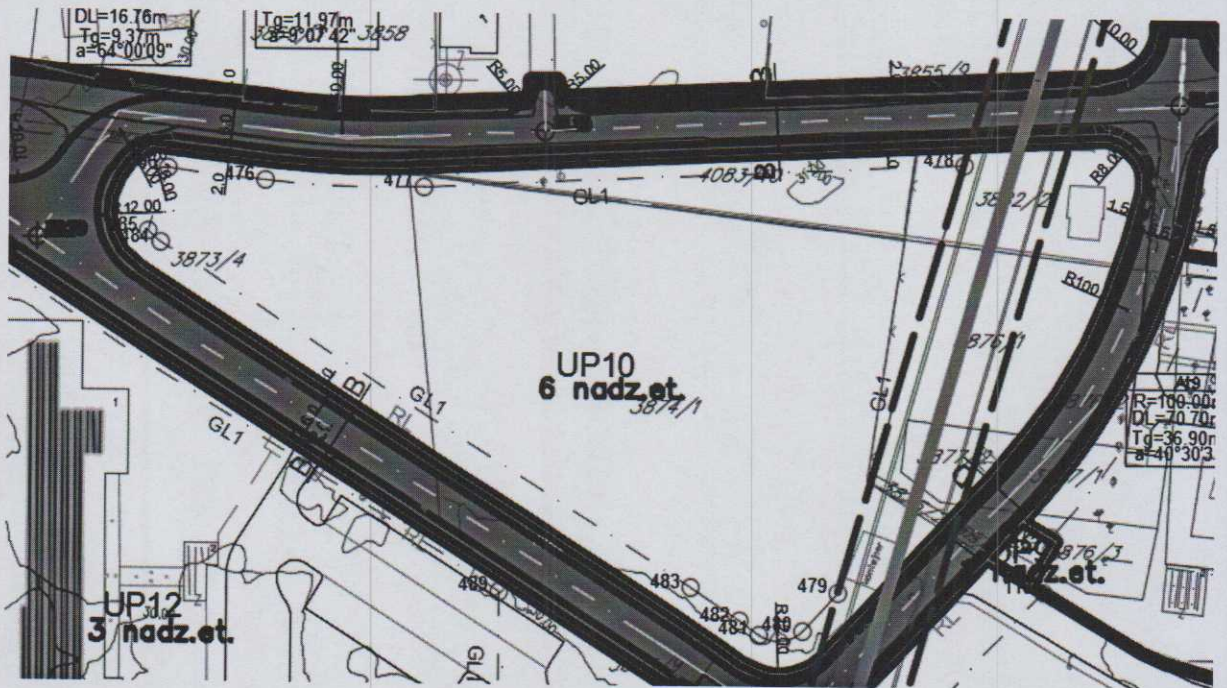
3733	6599366.96	4697850.96	3750	6599368.70	4697883.10			
3734	6599370.69	4697858.96	3751	6599261.83	4697877.94			
3735	6599373.62	4697867.28	3752	6599258.53	4697877.79			
3736	6599374.74	4697871.36	3753	6599254.72	4697877.76	3768	6599242.09	4697846.15
3737	6599375.68	4697875.27	3754	6599249.48	4697877.84	3769	6599250.79	4697840.61
3738	6599375.78	4697875.98	3755	6599246.04	4697877.97	3770	6599259.40	4697835.20
3739	6599375.82	4697876.76	3756	6599242.71	4697878.17	3771	6599268.68	4697829.30
3740	6599375.67	4697877.98	3757	6599237.17	4697878.72	3772	6599278.02	4697823.36
3741	6599375.43	4697878.86	3758	6599218.82	4697880.77	3773	6599285.57	4697818.56
3742	6599374.87	4697880.11	3759	6599215.45	4697878.11	3774	6599293.92	4697813.31
3743	6599374.17	4697880.95	3760	6599213.83	4697876.01	3775	6599302.28	4697808.00
3744	6599373.82	4697881.31	3761	6599212.50	4697872.89	3776	6599310.06	4697802.94
3745	6599373.19	4697881.85	3762	6599212.27	4697869.92	3777	6599313.24	4697800.76
3746	6599372.38	4697882.36	3763	6599212.89	4697866.97	3778	6599315.09	4697799.74
3747	6599371.56	4697882.73	3764	6599214.25	4697864.34	3779	6599316.38	4697799.31
3748	6599370.52	4697883.01	3765	6599217.39	4697861.66	3780	6599317.90	4697799.04
3749	6599369.63	4697883.12	3766	6599225.90	4697856.42	3781	6599318.98	4697798.97
3750	6599368.70	4697883.10	3767	6599234.04	4697851.27	3782	6599320.07	4697799.03
3783	6599321.31	4697799.25						
3784	6599322.62	4697799.66						
3785	6599324.00	4697800.34						
3786	6599325.19	4697801.16						
3787	6599326.26	4697802.16						
3788	6599352.06	4697829.86						
3789	6599357.99	4697836.93						
3790	6599362.53	4697843.28						



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



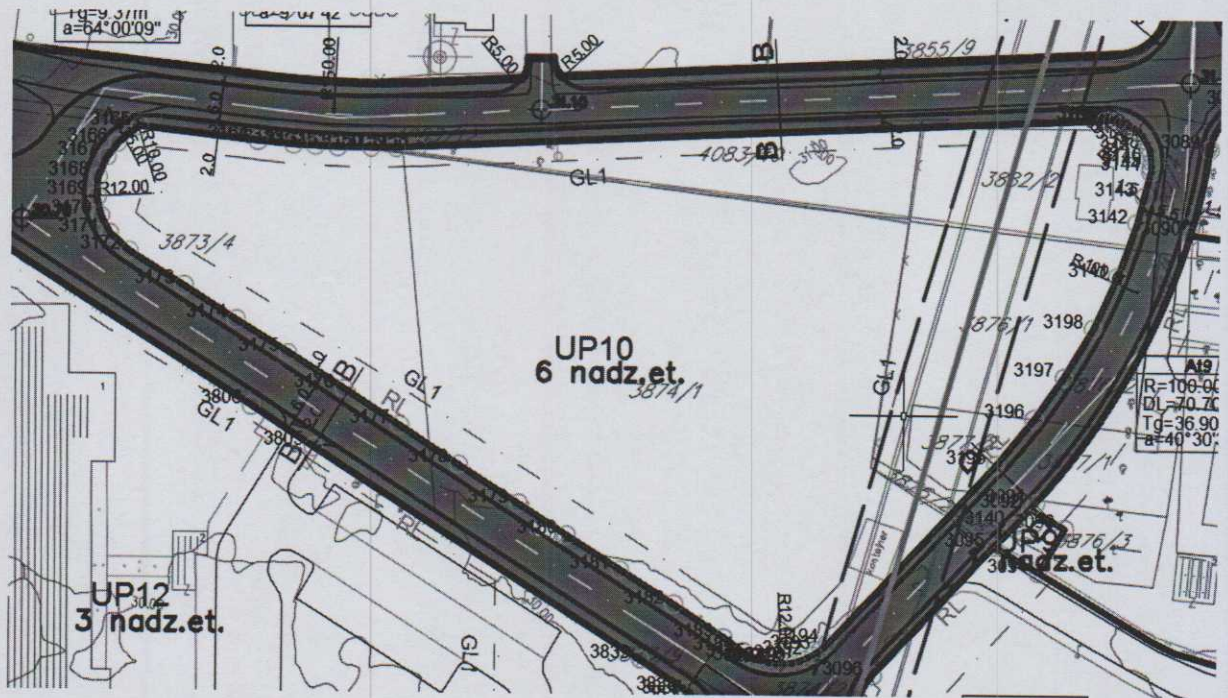
476	6599236.84	4697875.74
477	6599261.97	4697874.95
478	6599347.61	4697879.08
479	6599328.26	4697811.65
480	6599322.72	4697805.69
481	6599315.87	4697805.02
482	6599312.84	4697807.10
483	6599304.98	4697812.20
484	6599220.34	4697865.72
485	6599218.24	4697867.51
486	6599221.49	4697877.45



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



3142	6599373.62	4697867.28
3143	6599374.74	4697871.36
3144	6599375.68	4697875.27
3145	6599375.78	4697875.98
3146	6599375.82	4697876.76
3147	6599375.67	4697877.98
3148	6599375.43	4697878.86
3149	6599374.81	4697880.11
3150	6599374.17	4697880.95
3151	6599373.82	4697881.31
3152	6599373.19	4697881.85
3153	6599372.38	4697882.36
3154	6599371.56	4697882.73
3155	6599370.52	4697883.01
3156	6599369.63	4697883.12
3157	6599368.70	4697883.10
3158	6599261.83	4697877.94
3159	6599258.53	4697877.79
3160	6599254.72	4697877.76
3161	6599249.48	4697877.84
3162	6599246.04	4697877.97

3163	6599242.71	4697878.17
3164	6599237.17	4697878.72
3165	6599218.82	4697880.77
3166	6599215.45	4697878.11
3167	6599213.83	4697876.01
3168	6599212.50	4697872.89
3169	6599212.27	4697869.92
3170	6599212.89	4697866.97
3171	6599214.25	4697864.34
3172	6599217.39	4697861.66
3173	6599225.90	4697856.42
3174	6599234.04	4697851.27
3175	6599242.09	4697846.15
3176	6599250.79	4697840.61
3177	6599259.40	4697835.20
3178	6599268.68	4697829.30
3179	6599278.02	4697823.36
3180	6599285.57	4697818.56
3181	6599293.92	4697813.31
3182	6599302.28	4697808.00

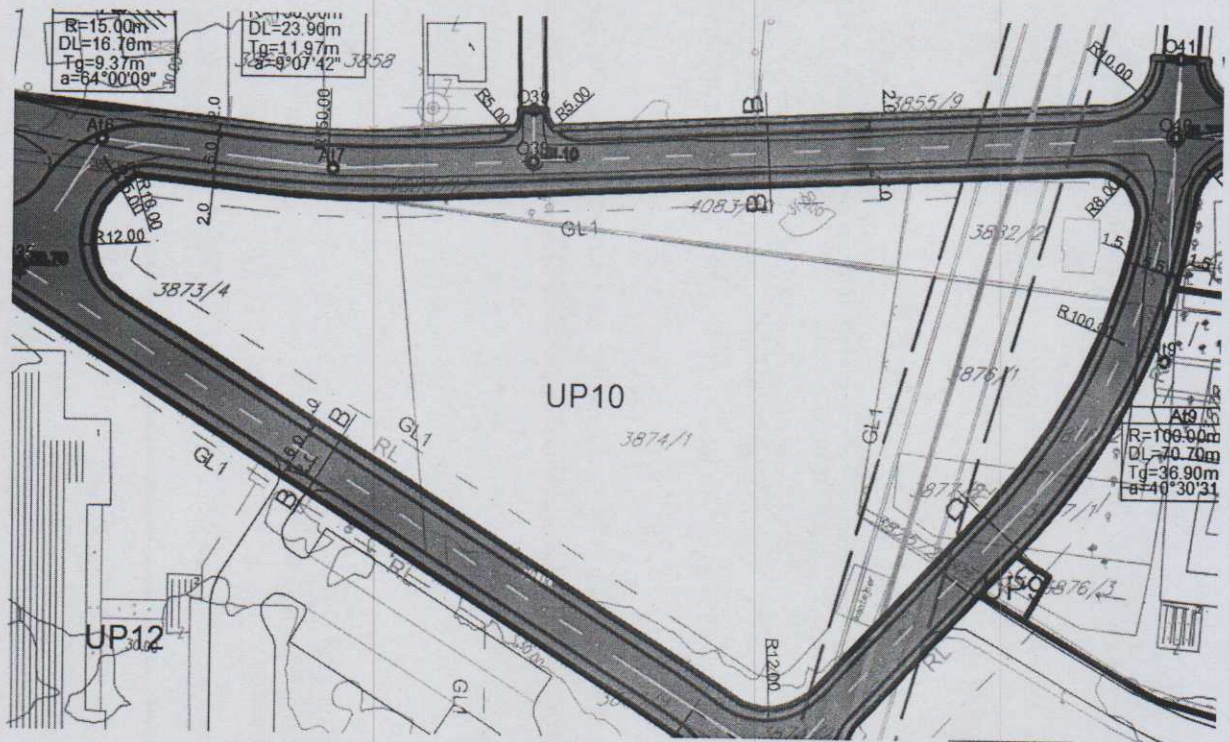
3183	6599310.06	4697802.94
3184	6599313.24	4697800.76
3185	6599315.09	4697799.74
3186	6599316.38	4697799.31
3187	6599317.90	4697799.04
3188	6599318.98	4697798.97
3189	6599320.01	4697799.03
3190	6599321.31	4697799.25
3191	6599322.62	4697799.66
3192	6599324.00	4697800.34
3193	6599325.19	4697801.16
3194	6599326.26	4697802.16
3195	6599352.06	4697829.86
3196	6599357.99	4697836.93
3197	6599362.53	4697843.28
3198	6599366.96	4697850.96



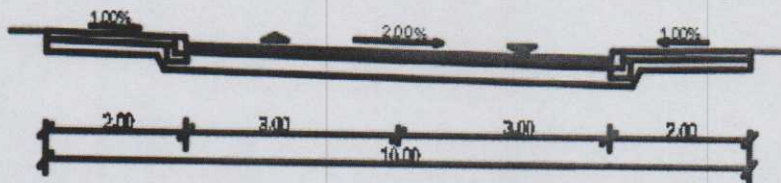
CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice - izmjene i dopune  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

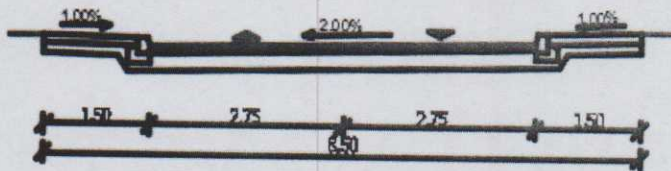
Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



presjek B - B



presjek D - D



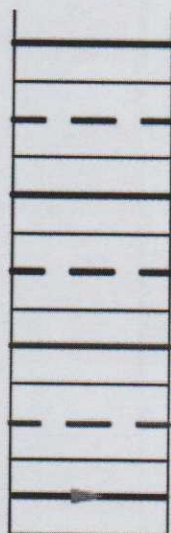
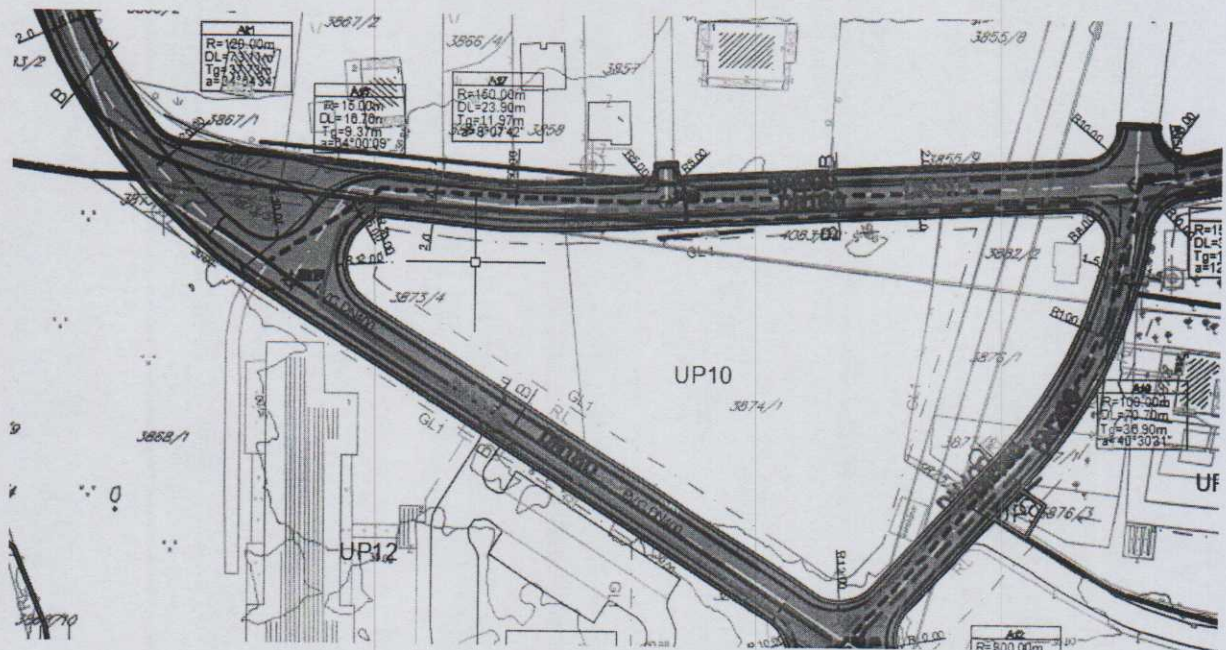
	Mičnjak
	Kolsko-pješačka površine
	Pješačke površine
	Osovina saobraćajnice
	Oznaka mjesta priključka
	Oznaka presjeka tangenta
	Parking površine



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Broj: D 08-332/20-548  
Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



**Postojeći vodovod**

**Planirani vodovod**

**Postojeća fekalna kanalizacija**

**Planirana fekalna kanalizacija**

**Postojeća atmosferska kanalizacija**

**Planirana atmosferska kanalizacija**

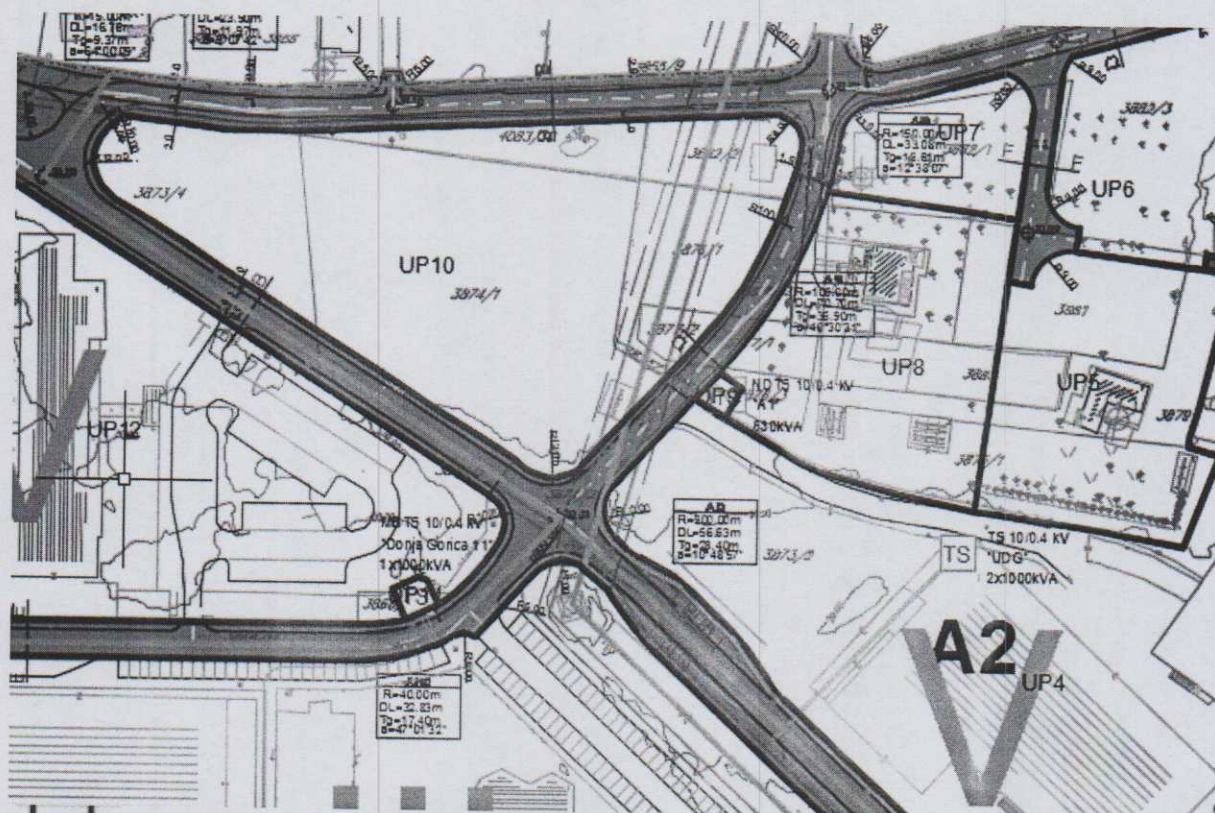
**Smjer odvođenja**



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



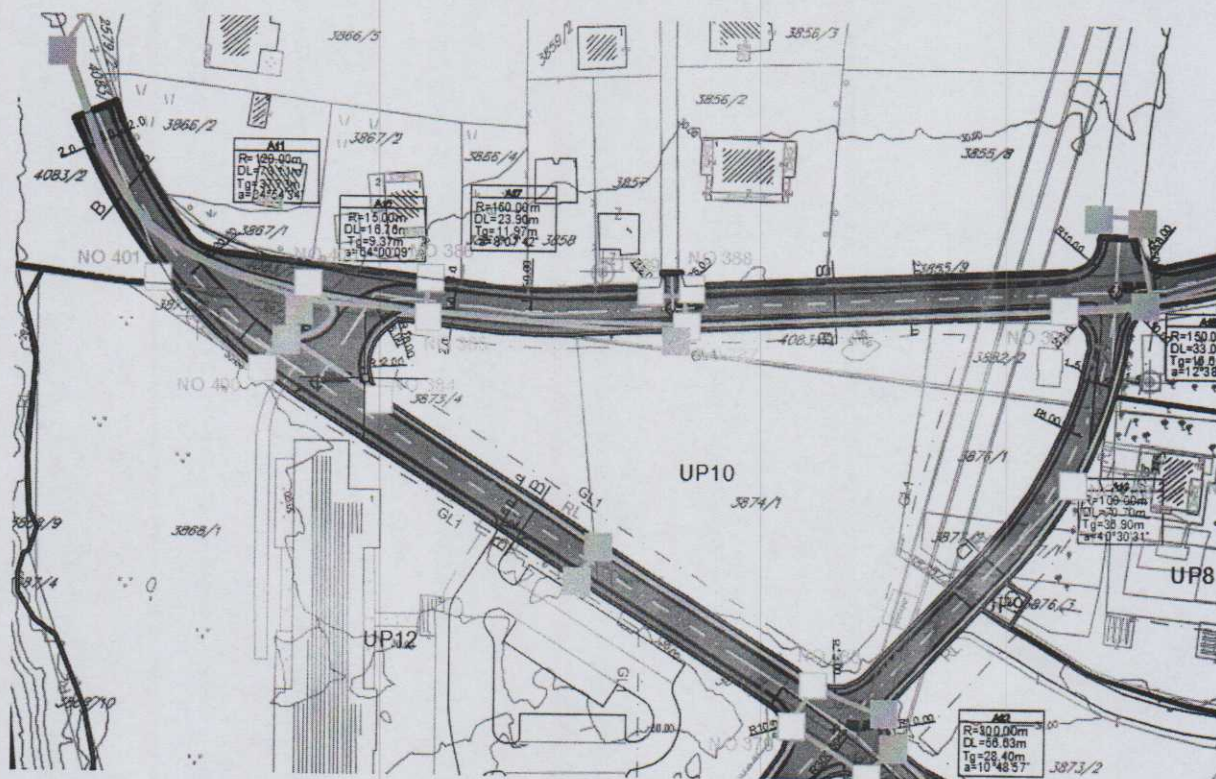
- |  |   |
|--|---|
|  | Trafostanica 10/0.4kV postojeća   |
|  | Trafostanica 10/0.4kV - plan  |
|  | Postojeći stub DV 110kV   |
|  | Novi stub DV 110kV  |
|  | Elektrovod 10kV postojeći   |
|  | <b>Elektrovod 10kV podzemni plan</b>  |
|  | Elektrovod 10kV koji se ukida   |
|  | Izmješteni kablovski vod 10kV   |
|  | Kablovska spojnica 10kV   |
|  | Granica i oznaka traforeona   |
|  | <b>KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a</b><br>Primarna mreža- Gradska obilaznica |



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje prostora  
 i održivi razvoj  
 Broj: D 08-332/20-548  
 Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
 i južne obilaznice - izmjene i dopune  
 urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
 ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



TC
■
▬
▬
□
▬
▬

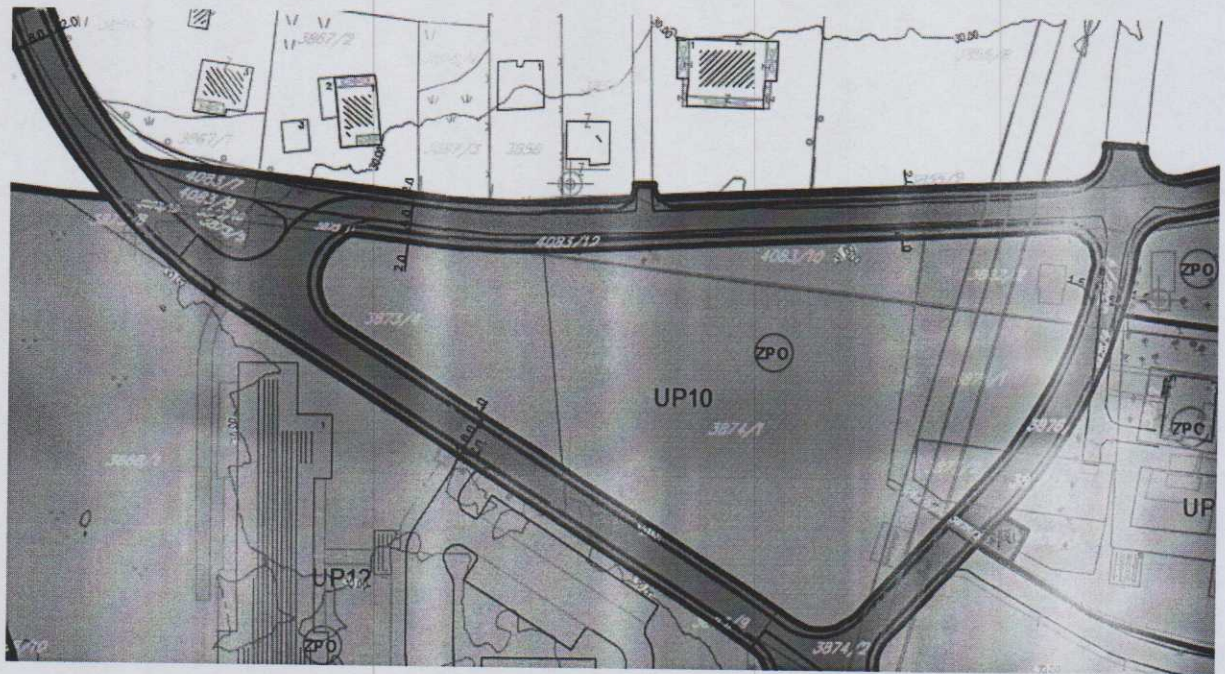
- Tf centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor
- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
- TK podzemni vod višeg reda - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
- Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1, ..., NO 454
- Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
- Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj  
Broj: D 08-332/20-548  
Podgorica, 03.06.2020.godine

DUP "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta  
i južne obilaznice -izmjene i dopune-  
urbanistička parcela UP 10 podzona A2

Podnosilac zahtjeva  
ČELEBIĆ CITY d.o.o. Podgorica



zelenilo individualnih stambenih objekata



zelenilo stambenih objekata i blokova



zelenilo poslovnih objekata





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICACRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 101-956-19506/2020

Datum: 01.06.2020.

KO: DONJA GORICA

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 , , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 6198 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3873	4		35 274		DONJA GORICA	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS		2835	16.16
3873	5		35 274	27/11/2019	DONJA GORICA	Livada 3. klase PRAVNI PROPIS		48	0.27
3874	1		35 277		GORNJA GORICA	Pašnjak 5. klase PRAVNI PROPIS		4837	3.87
3876	1		35 277	27/11/2019	DONJA GORICA	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS		904	0.00
3877	2		35 277	27/11/2019	DONJA GORICA	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS		167	0.00
Ukupno								8791	20.30

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002844222	ČELEBIĆ CITY DOO PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3873	4			1	Livada 3. klase	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018, POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ.ČELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREC. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
3873	5			1	Livada 3. klase	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018, POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ.ČELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREC. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
3874	1			1	Pašnjak 5. klase	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018, POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ.ČELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREC. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3876	1			1	Neplodna zemljišta	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018, POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ. CELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
3877	2			1	Neplodna zemljišta	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018, POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ. CELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



Načelnik

Marko Bulatović, dipl. prav





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3873/4		101-2-954-13749/1- 2017	27.11.2017 09:07	ČELEBIĆ DOO	O UKNJIŽBI HIPOTEKE KO DONJA GORICA LN 376 PARC 3868/7 PD 1 DO PD 14
3873/5		101-2-954-13749/1- 2017	27.11.2017 09:07	ČELEBIĆ DOO	O UKNJIŽBI HIPOTEKE KO DONJA GORICA LN 376 PARC 3868/7 PD 1 DO PD 14
3874/1		101-2-954-13749/1- 2017	27.11.2017 09:07	ČELEBIĆ DOO	O UKNJIŽBI HIPOTEKE KO DONJA GORICA LN 376 PARC 3868/7 PD 1 DO PD 14





17600000395



101-956-19507/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-19507/2020

Datum: 01.06.2020.

KO: DONJA GORICA

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 , , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 6286 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3882	2		35 277	27/11/2019	DONJA GORICA	Pašnjak 4. klase PRAVNI PROPIS		610	0.61
4083	10		12 54	27/11/2019	GORNJA GORICA	Gradjevinska parcela PRAVNI PROPIS		612	0.00
Ukupno								1222	0.61

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002844222	ČELEBIĆ CITY DOO PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3882	2			1	Pašnjak 4. klase	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018. POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ.ČELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE
4083	10			1	Gradjevinska parcela	14/08/2018 13:25	Hipoteka HIPOT. UZZ 200/18 OD 13.08.2018. POVJERIOC INVEST. RAZVOJNI FOND DUŽ.ČELEBIĆ CITY DUG 3.600.000.00 E ROK 30.09.2028 + ZAB OPTEREĆ. I OTUĐ. I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGL. + PRISTANAK NA IZVRŠENJE





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 0 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



Načelnik

*Marko Bulatović*  
Marko Bulatović, dipl. prav



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj:  
Datum: 01.06.2020.



Katastarska opština: DONJA GORICA  
Broj lista nepokretnosti: 6198.6286  
Broj plana: 5,37  
Parcele: 3873/4, 3874/1, 3876/1, 3877/2, 4083/10  
3882/2

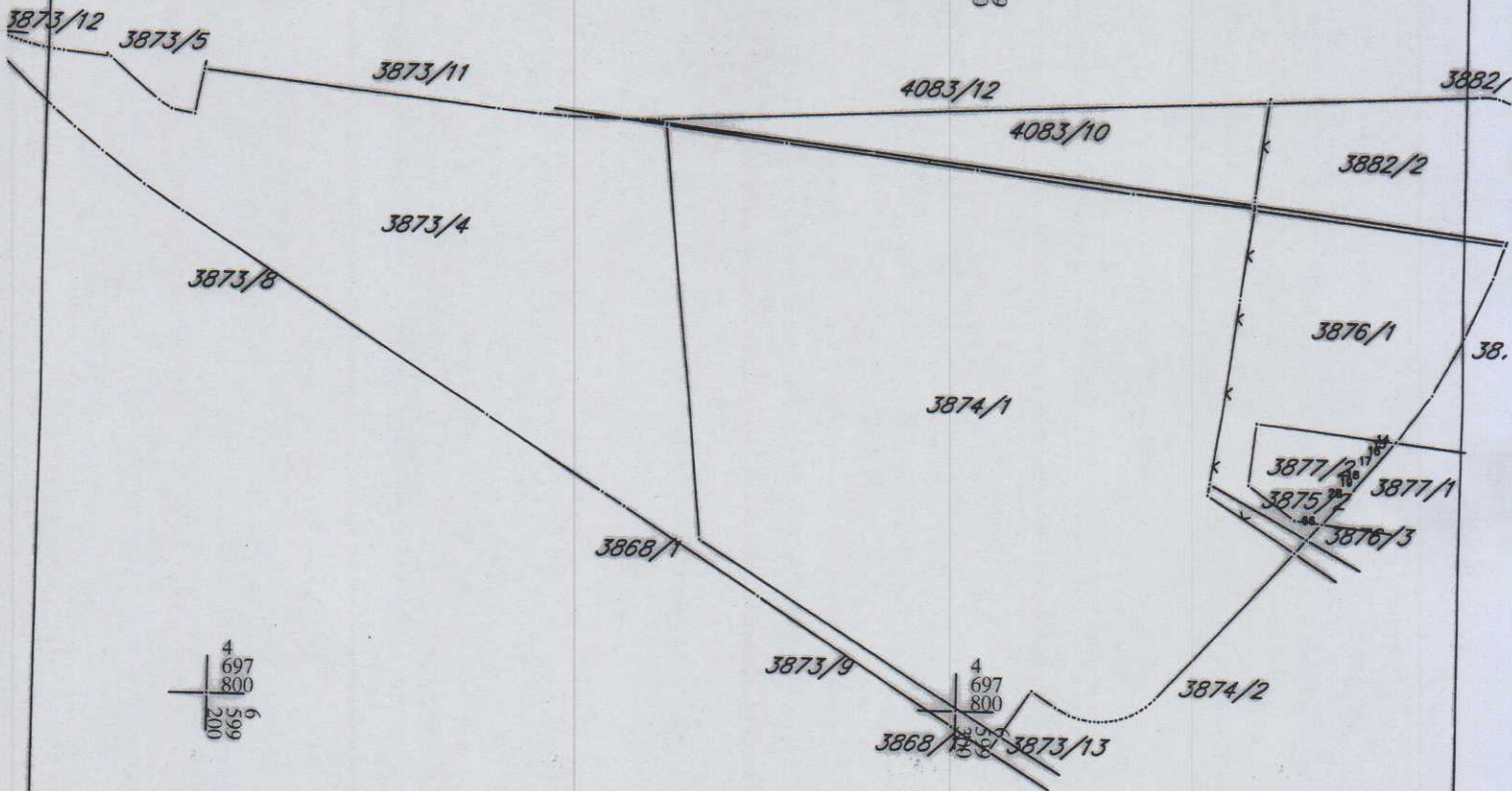
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
697  
900  
599  
200

4  
697  
900  
599  
300



4  
697  
800  
665  
200

4  
697  
800  
300

