



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj:D 08-332/20-701

Podgorica,27.jul 2020.godine

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),Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „ "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice ",(Sl.list CG br.048/20), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 27.jul 2020.godine.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

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

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

INFRASTRUKTURA:

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

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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 ²) -----	12
- proizvodnja (na 1000 m ²) -----	16
- poslovanje (na 1000 m ²) -----	24
- trgovina (na 1000 m ²) -----	48
- restorani (na 1000 m ²) -----	96

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 uparkiravanje (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 susednih 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)..

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

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

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

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

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

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

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl. ing.

Beti Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana



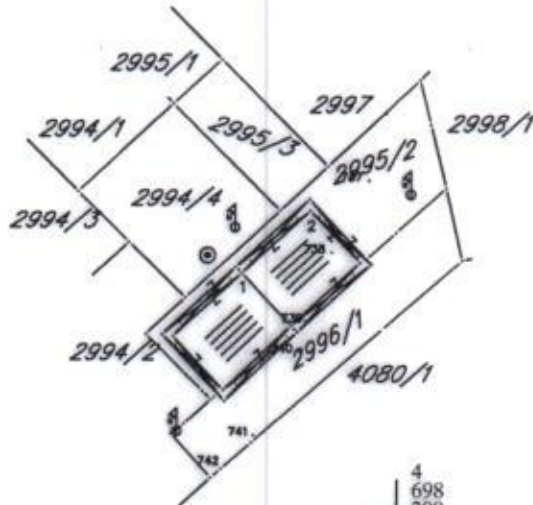
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2669/20
Datum: 16.07.2020.



Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 3247.1551
Broj plana: 1,32,33
Parcele: 2995/2, 2996/1, 2995/3, 2994/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-26702/2020

Datum: 16.07.2020.

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 sekre za urba 956-101-2669/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1551 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2995	2		28 224		PREMAKUŠE	Dvorište KUPOVINA		278	0.00
2995	2	1	28 252		PREMAKUŠE	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA		158	0.00
2995	2	2	28 252		PREMAKUŠE	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA		158	0.00
2996	1		28 252		PREMAKUŠE	Dvorište VIŠE OSNOVA		347	0.00
Ukupno								941	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0502976213004	MUGOŠA DIMITRIJE IGOR DONJA GORICA Podgorica	Susvojina	1/2
2307982210289	MUGOŠA DIMITRIJA IVAN D.GORICA BB Podgorica	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2995	2	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	208	1P 158	/
2995	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE 1	1	1P 55	Susvojina MUGOŠA DIMITRIJE IGOR 0502976213004 DONJA GORICA Podgorica Susvojina MUGOŠA DIMITRIJA IVAN 2307982210289 D.GORICA BB Podgorica
2995	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE 1	2	P 108	Susvojina MUGOŠA DIMITRIJE IGOR 0502976213004 DONJA GORICA Podgorica Susvojina MUGOŠA DIMITRIJA IVAN 2307982210289 D.GORICA BB Podgorica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-26706/2020

Datum: 16.07.2020.

KO: DONJA GORICA

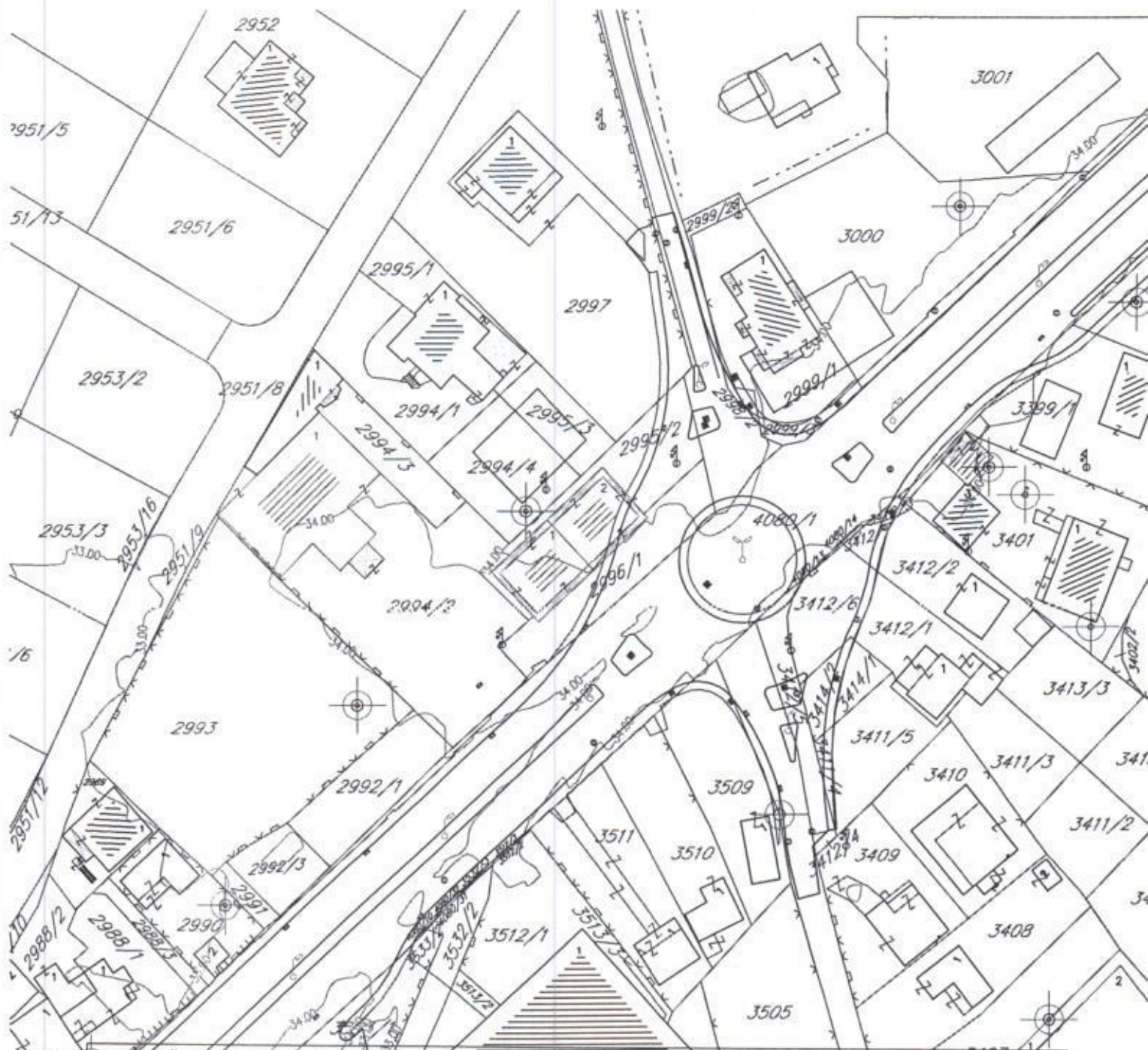
Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu sekret za urban 956-101-2669/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3247 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2994	4		28 224		PREMAKUŠE	Livada 3. klase KUPOVINA		342	1.95
2995	3		28 224		PREMAKUŠE	Dvorište KUPOVINA		172	0.00
Ukupno								514	1.95

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0502976213004	MUGOŠA DIMITRIJE IGOR DONJA GORICA Podgorica		Susvojina	1/2
2307982210289	MUGOŠA DIMITRIJA IVAN RAKA MUGOŠE BB DONJA GORICA Podgorica		Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2994	4			2	Livada 3. klase		Pravo službenosti PREKO KAT PARCELE 2997 U KORIST PARCELA 2994/4 I 2995/3 KAO POVLASNOG DOBRA.
2995	3			2	Dvorište		Pravo službenosti PREKO KAT PARCELE 2997 U KORIST PARCELA 2994/4 I 2995/3 KAO POVLASNOG DOBRA.



GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinskog puta i južne obilaznice ” u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1

01

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


Marko Bulatović dipl. prav

GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: D 08-332/20-701
Podgorica, 27.jul 2020. godine

Izmjene i dopune DUP-a "Donja Gorica
za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice"
Urbanistička zona "B", podzona B1
Urbanistička parcela UP 39

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Mugoša Igor i Ivan

POSTOJEĆE STANJE:

Uvidom u dokumentaciju i planski dokument konstatovano je da se radi o katastarskim parcelama br.2955/2,2996/1.2995/3,2994/4 KO:Donja Gorica.

U prilogu ovih UTU su i listovi nepokretnosti prepis br.3247 i br.1551 i kopija plana od 16.07.2020.godine.

Na kat.parceli br.2995/2KO:Donja Gorica uknjižena je poslovna zgrada u vanprivredi, spratnosti 1P.

Gorenavedene katastarske parcele nalaze se u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora cetinjskog puta i južne obilaznice".

U grafičkim prilogima planskog dokumenta evidentiran je postojeći objekat.

Planirano stanje lokacije:

Izmjenama i dopunama DUP-a, „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" formirana urbanistička parcela broj 39 definisane je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Parcelacija, regulacija i nivelacija".

Predmetnim prilogom definisane su i gradjevinske linije i regulacione linije.

Elementi urbanističke regulacije:

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 indksi 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).

Podaci o objektima i posebnim djelovima

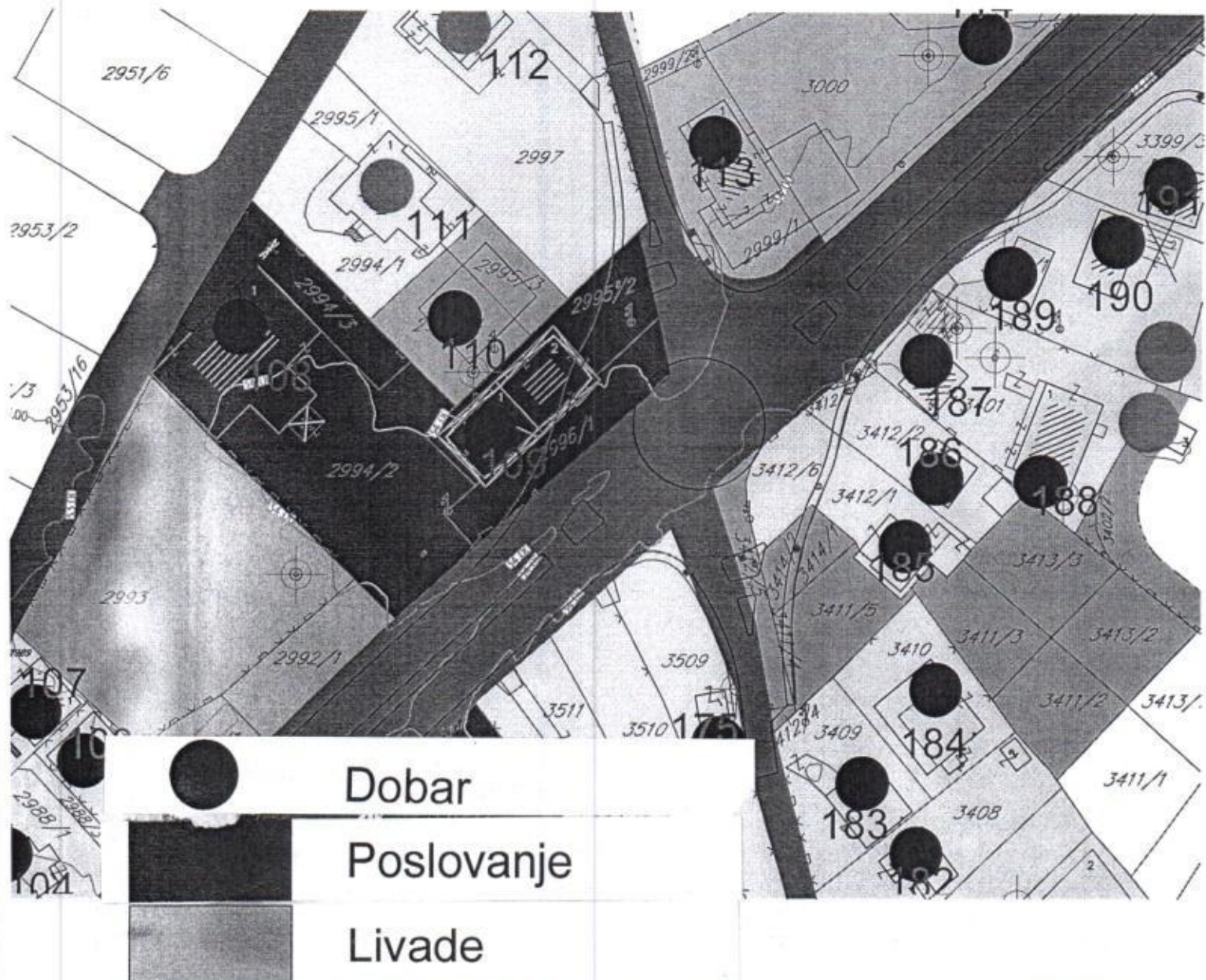
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2995	2	2	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	208	1P 158	Susvojina MUGOŠA DIMITRIJE IGOR 1/2 0502976213004 DONJA GORICA Podgorica Susvojina MUGOŠA DIMITRIJA IVAN 1/2 2307982210289 D.GORICA BB Podgorica
2995	2	2	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE 1	1	1P 55	Susvojina MUGOŠA DIMITRIJE IGOR 1/2 0502976213004 DONJA GORICA Podgorica Susvojina MUGOŠA DIMITRIJA IVAN 1/2 2307982210289 D.GORICA BB Podgorica
2995	2	2	Poslovni prostor u vanprivredi GRADENJE 2	2	P 108	Susvojina MUGOŠA DIMITRIJE IGOR 1/2 0502976213004 DONJA GORICA Podgorica Susvojina MUGOŠA DIMITRIJA IVAN 1/2 2307982210289 D.GORICA BB Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2995	2			1	Dvorište	20/06/2019 11:35	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE GLAVNOG GRADA PODGORICA-DIREKCIJE ZA IMOVINU NA RJEŠENJE BR. 465-101-UP-622/18-37 OD 24.04.2019. GOD.
2995	2			2	Dvorište	03/10/2019 13:40	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SPORA PO TUŽBI PREDATA UPRAVNOM SUDU CG U BR. 4676/2019 OD 23.09.2019. GOD. TUŽILAC GLAVNI GRAD PODGORICA-DIREKCIJA ZA IMOVINU
2995	2	1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	20/06/2019 11:35	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE GLAVNOG GRADA PODGORICA-DIREKCIJE ZA IMOVINU NA RJEŠENJE BR. 465-101-UP-622/18-37 OD 24.04.2019. GOD.
2995	2	1		3	Poslovne zgrade u vanprivredi	03/10/2019 13:40	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SPORA PO TUŽBI PREDATA UPRAVNOM SUDU CG U BR. 4676/2019 OD 23.09.2019. GOD. TUŽILAC GLAVNI GRAD PODGORICA-DIREKCIJA ZA IMOVINU
2995	2	2		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	20/06/2019 11:35	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE GLAVNOG GRADA PODGORICA-DIREKCIJE ZA IMOVINU NA RJEŠENJE BR. 465-101-UP-622/18-37 OD 24.04.2019. GOD.
2995	2	2		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	03/10/2019 13:40	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SPORA PO TUŽBI PREDATA UPRAVNOM SUDU CG U BR. 4676/2019 OD 23.09.2019. GOD. TUŽILAC GLAVNI GRAD PODGORICA-DIREKCIJA ZA IMOVINU

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

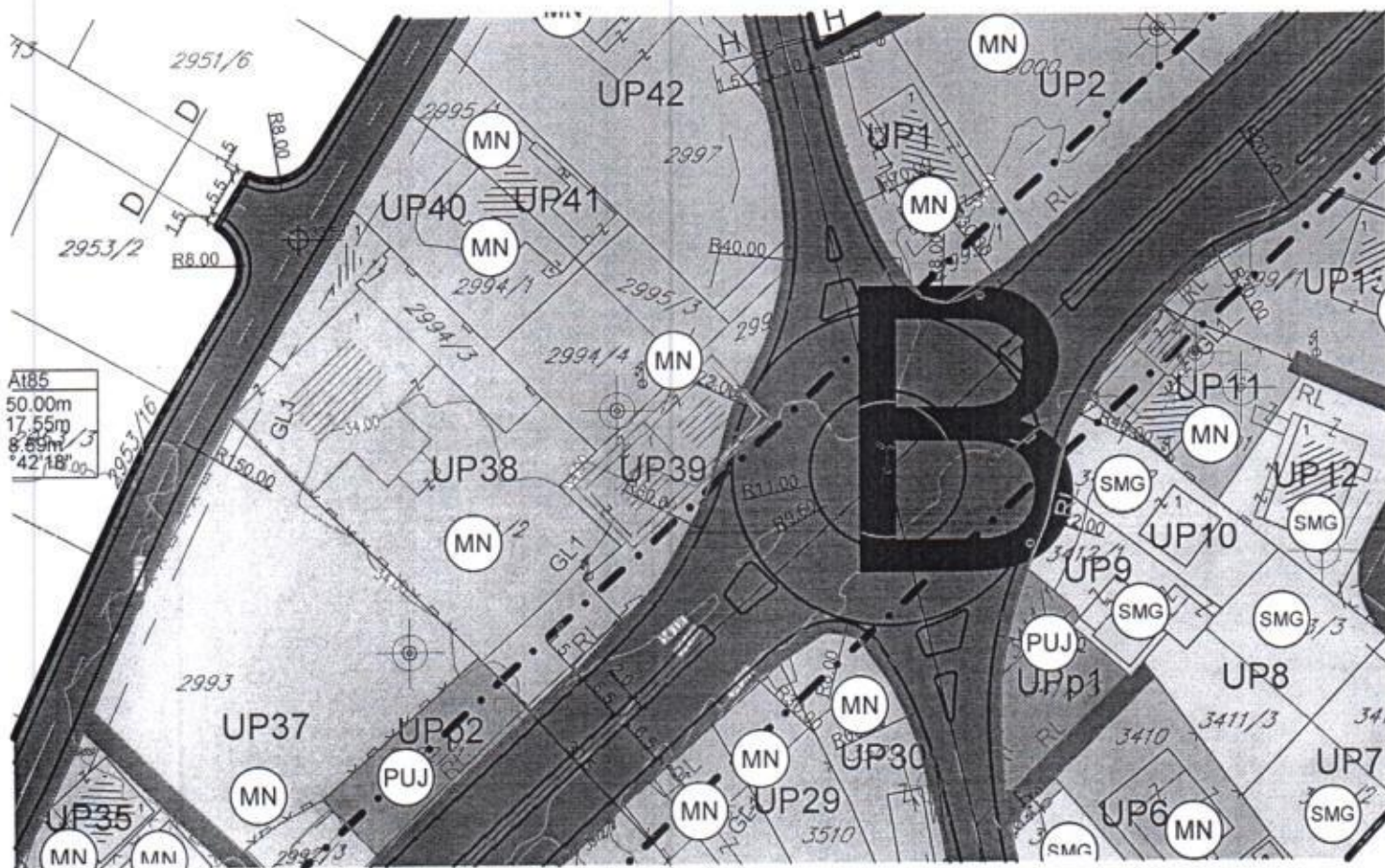
Broj: 08-332/20-701
Podgorica, 29.07.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje,sa namjenom površina ,fizičkom strukturom i bonitetom

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39,zona B,podzona B1

01a



At85
50.00m
17.55m
8.69m
42'18"



Površine za mješovite namjene

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39,zona B,podzona B1

02



1833	6600490.35	4698331.63
1834	6600492.99	4698338.11
1835	6600496.24	4698344.61
1836	6600498.50	4698353.36
1837	6600498.50	4698353.41
1838	6600498.51	4698353.53
1839	6600498.83	4698357.92
1840	6600498.84	4698358.13
1841	6600497.94	4698367.55
1842	6600497.14	4698373.11
1843	6600487.06	4698414.66
1844	6600471.58	4698417.13
1845	6600451.79	4698385.18
1846	6600446.13	4698376.05
1847	6600437.81	4698362.61
1848	6600425.70	4698342.49
1849	6600420.66	4698334.06
1850	6600412.43	4698318.49
1851	6600411.42	4698316.28
1852	6600400.86	4698293.02
1853	6600412.82	4698281.67
1854	6600419.79	4698275.41
1855	6600422.06	4698273.35
1856	6600431.81	4698263.66
1857	6600441.23	4698272.30
1858	6600433.25	4698280.36
1859	6600455.40	4698299.90
1860	6600463.16	4698292.41
1861	6600465.89	4698294.92
1862	6600467.83	4698296.70
1863	6600475.60	4698305.06
1864	6600481.02	4698310.88
1865	6600481.06	4698310.93
1866	6600487.18	4698321.89

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

Broj: 08-332/20-701
Podgorica, 29.07.2020.godine

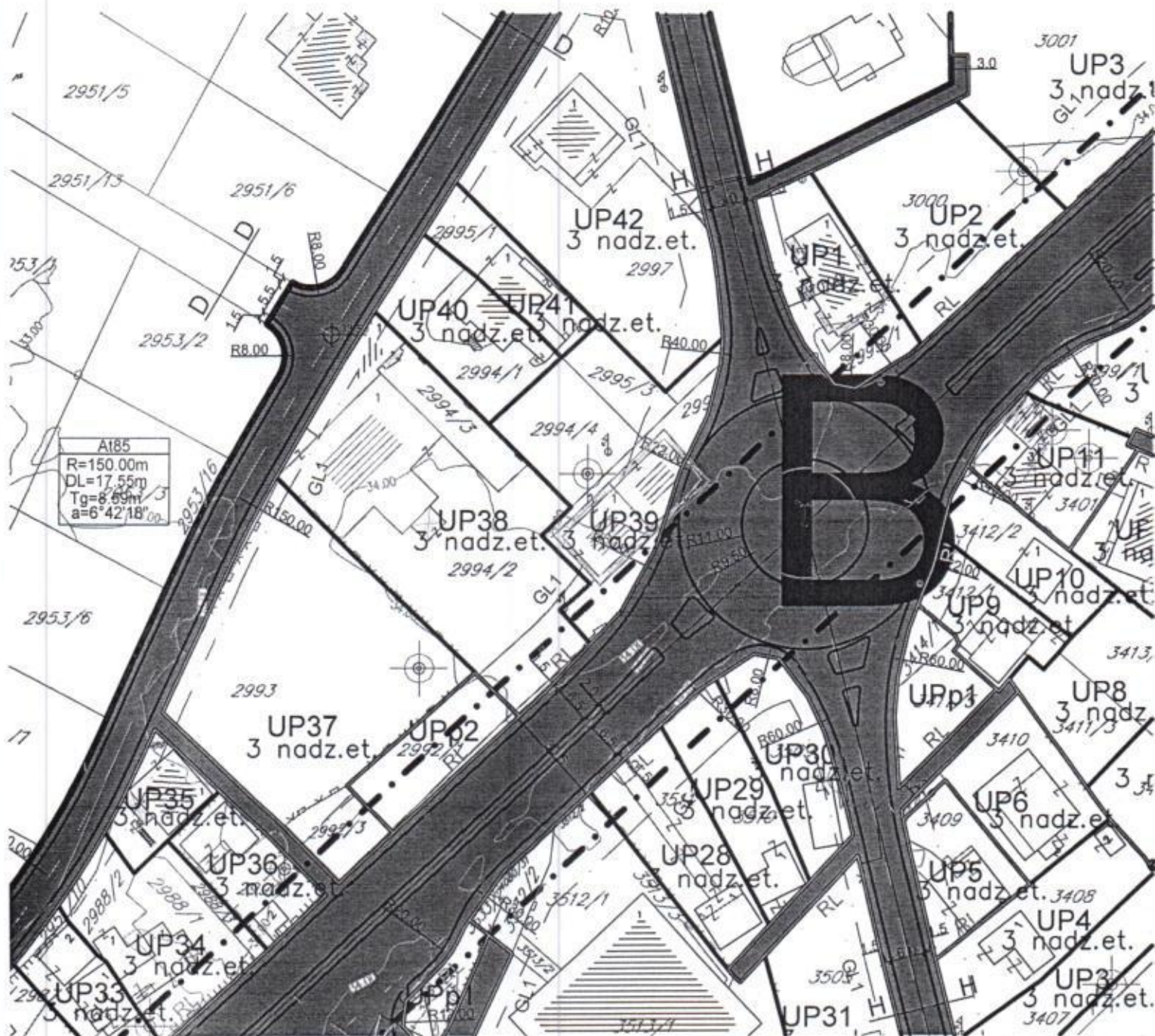


294	6600473.52	4698317.61
295	6600482.11	4698336.24
296	6600485.06	4698344.29
297	6600488.80	4698353.53

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka građevinskih linija

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39,zona B,podzona B1

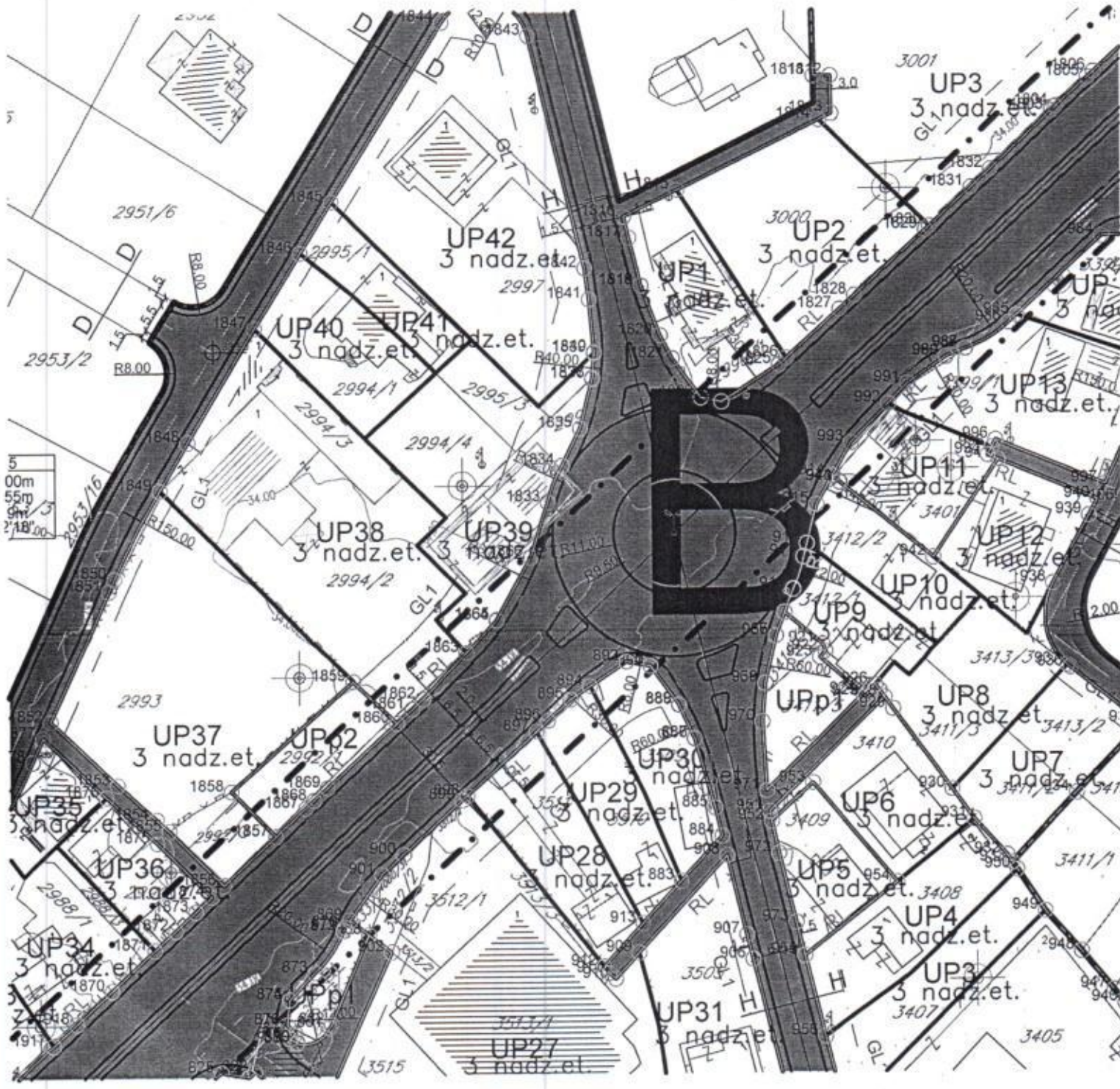
05

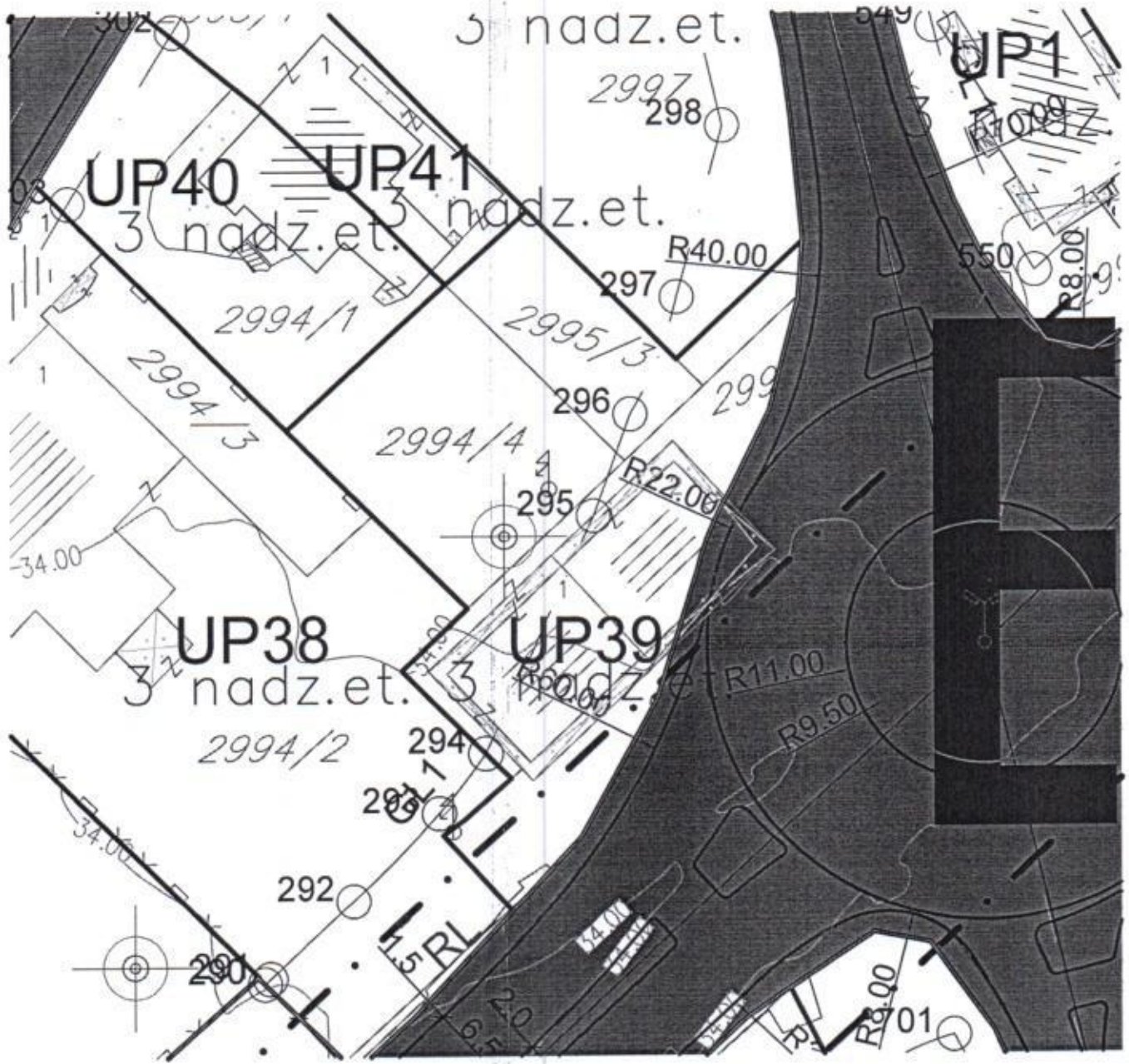


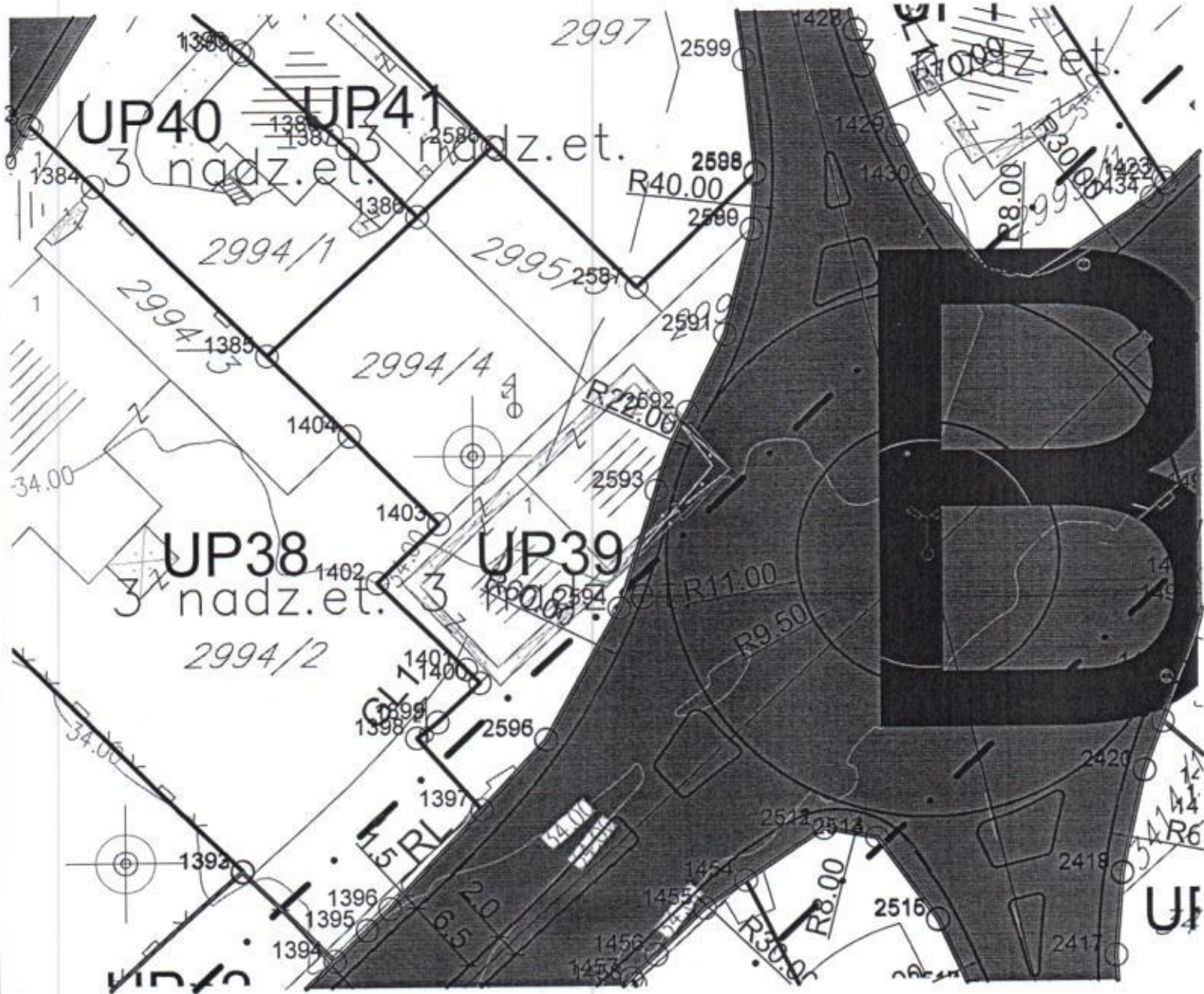
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1

03







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

Broj: 08-332/20-701
Podgorica, 29.07.2020.godine



1385	6600457.75	4698343.08
1386	6600470.43	4698354.59
2586	6600476.84	4698360.41
2587	6600488.79	4698348.59
2588	6600498.83	4698357.92
2589	6600498.50	4698353.41
2590	6600498.50	4698353.36
2591	6600496.24	4698344.61
2592	6600492.99	4698338.11
2593	6600490.35	4698331.63
2594	6600487.18	4698321.89
2595	6600481.06	4698310.93
2596	6600481.02	4698310.88
1397	6600475.60	4698305.06
1398	6600470.18	4698311.09
1399	6600471.92	4698312.40
1400	6600475.51	4698315.65
1401	6600474.36	4698316.78
1402	6600466.91	4698324.15
1403	6600472.12	4698329.00
1404	6600464.63	4698336.34

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije sa koordinatama prelomnih tačaka urbanistički parcela
Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1

06

Urbanistička parcela

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

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.

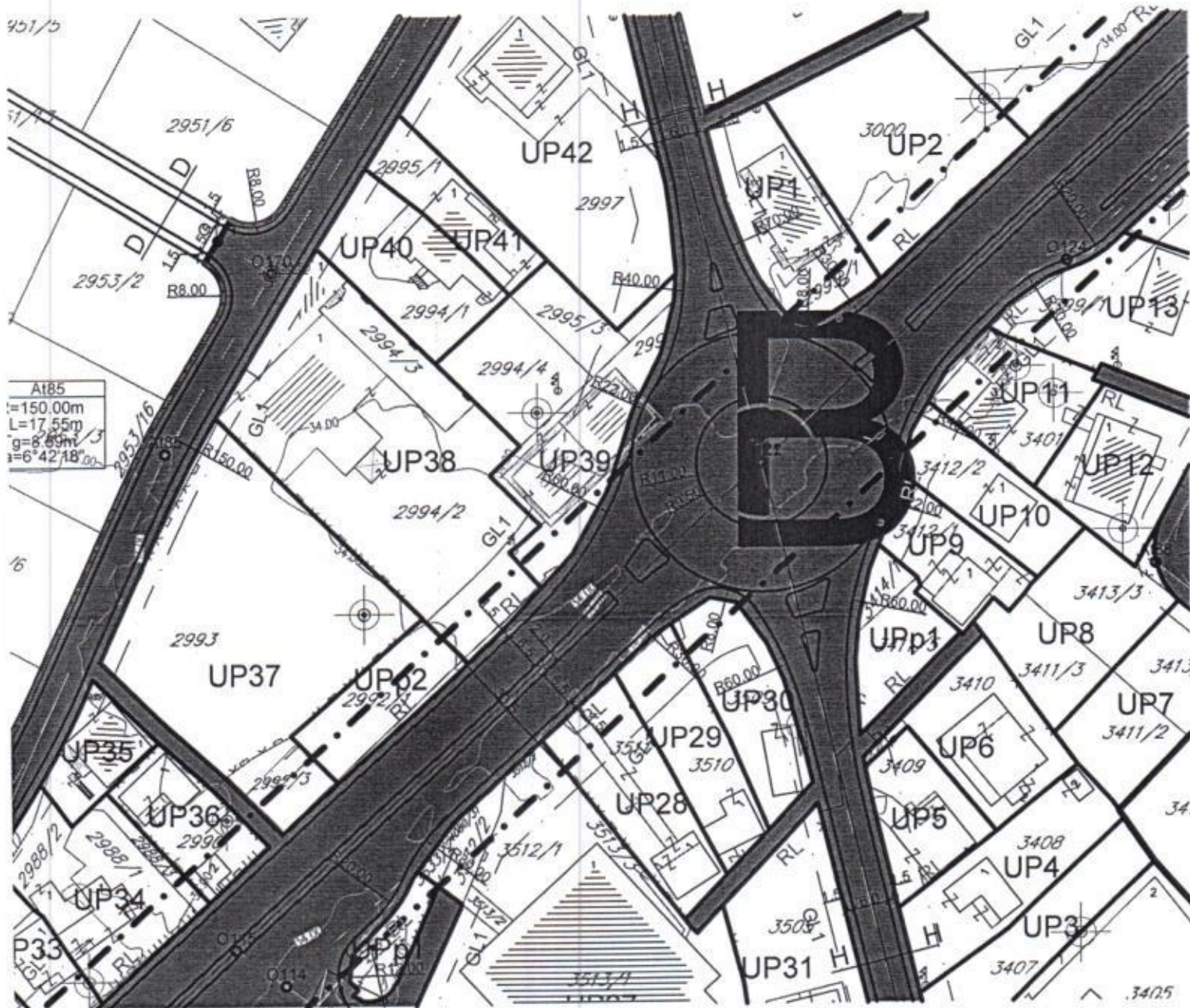
U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo:

- 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).

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).

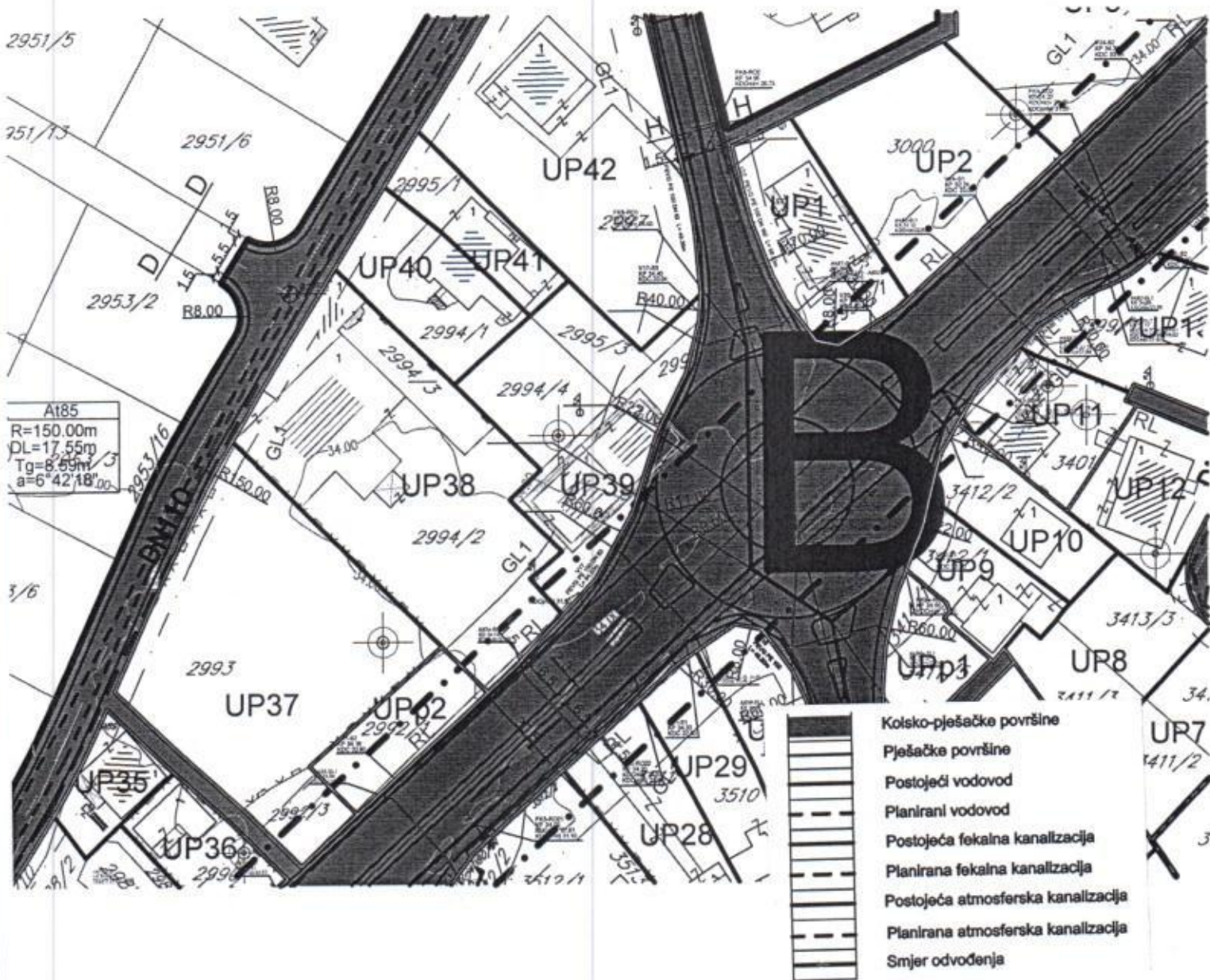
Građevinska linija koja je definisana na UP sa izgrađenim objektima, mora se poštovati u slučaju nove izgradnje (rušenje izgrađenog objekta) ili mogućih intervencija (dogradnje) u skladu sa uslovima za postojeće objekte.

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).



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zhvataj koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1



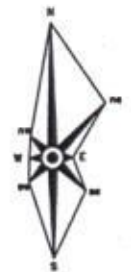
GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zhvatač koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1



LEGENDA

	Granica zahvata plana
	Granica katastarske parcele
	Broj katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Granica urbanističke zone
	Oznaka urbanističke zone
	Granica urbanističke podzone
	Oznaka urbanističke podzone
	Most
	Kolsko-pješačke površine
	Pješačke površine
	Trafostanica 110/10 kV plan
	Trafostanica 10/0.4kV postojeća
	Trafostanica 10/0.4kV - plan
	Postojeći stub DV 110kV
	Novi stub DV 110kV

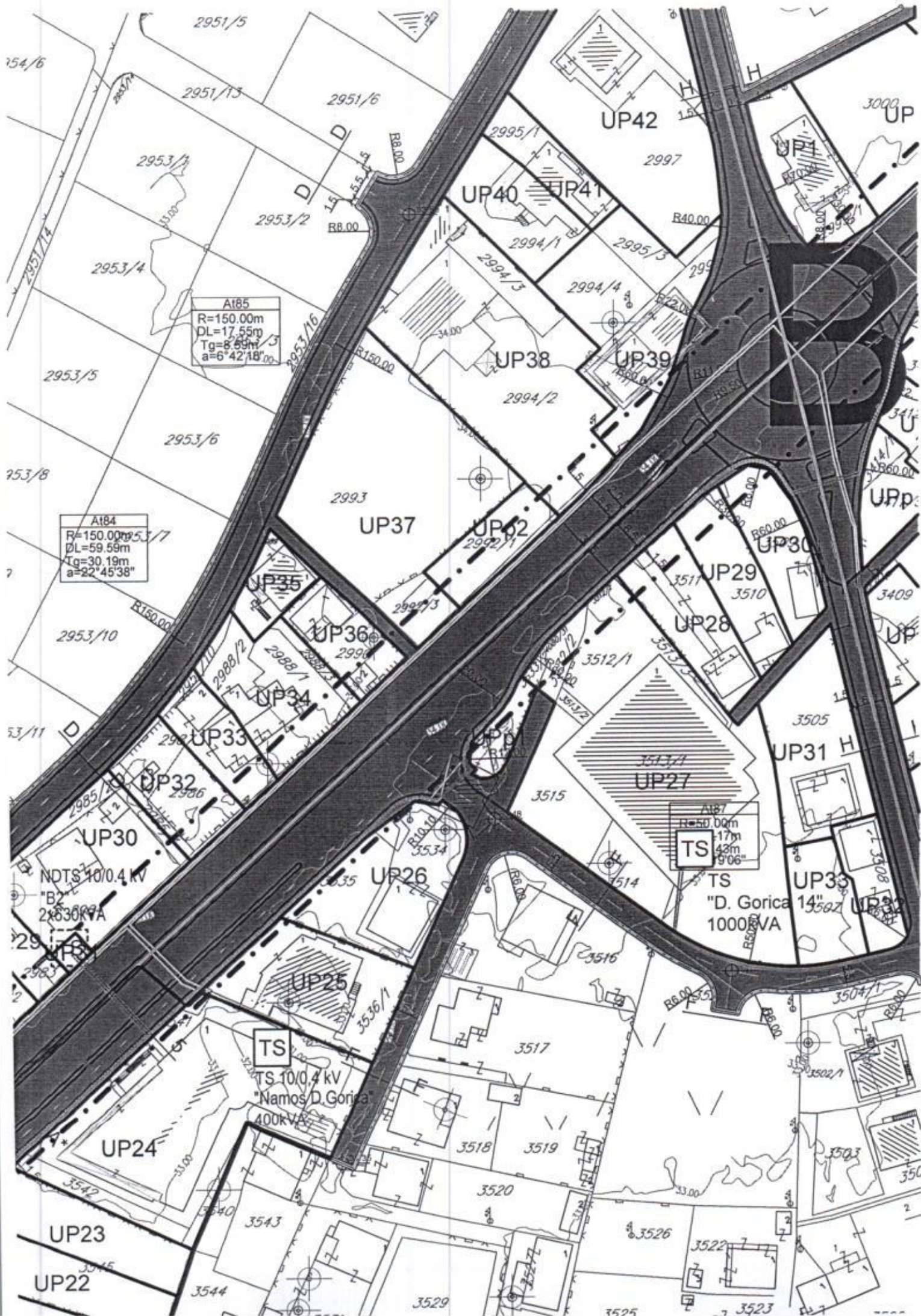


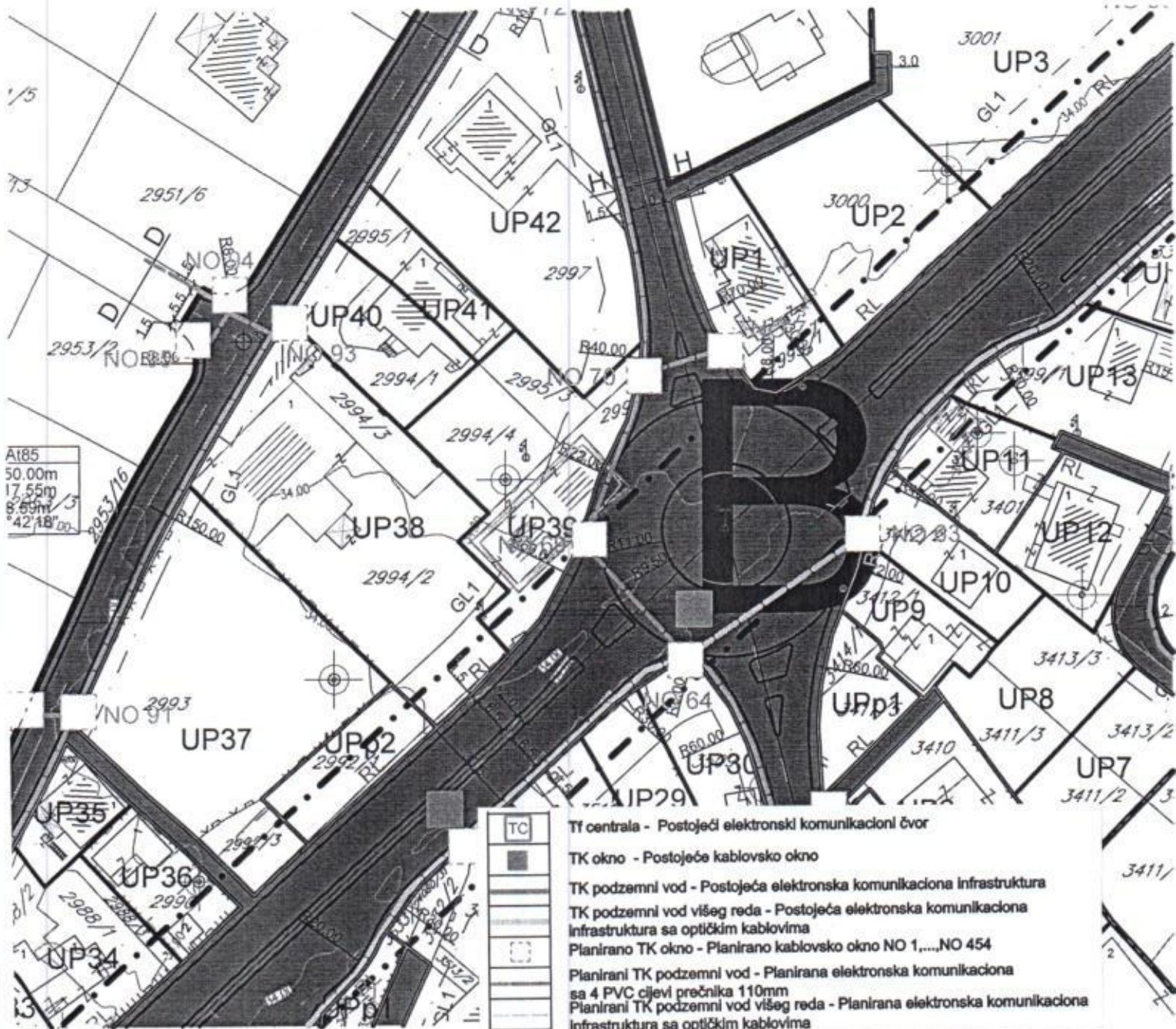
	Elektrovod 110kV postojeći nadzemni
	Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida
	Elektrovod 110kV planirani nadzemni
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV
	Zaštitni koridor planiranog DV 110kV
	Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida
	Elektrovod 10kV postojeći
	Elektrovod 10kV podzemni plan
	Elektrovod 10kV koji se ukida
	Izmješteni kablovski vod 10kV
	Kablovska spojnica 10kV
	Granica i oznaka traforeona
	KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a Primarna mreža- Gradska obilaznica

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 39,zona B,podzona B1

09





GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zhvatač koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 39, zona B, podzona B1



zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „ Donja Gorica za zхват koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice " u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 39,zona B,podzona B1

Intervencije u smislu nadgradnje na dijelu postojećeg objekta koji izlazi ispred građevinske 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.

Uslovi za površine za stanovanje malih gustina(SMG):

Površine za stanovanje malih gustina obuhvataju: porodično stanovanje i porodično stanovanje sa djelatnostima.

Porodično stanovanje:

Indeks zauzetosti iznosi do 0,3.

Indeks izgrađenosti iznosi do 0,9, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata iznosi 500 m². Maksimalna planirana spratnost je do P+2, sa mogućnošću organizovanja podrumске etaže, zavisno od želja i potreba korisnika, koja etaža se uračunava u BGP, ukoliko nije namijenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

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.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, 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 stanovanje na 1000m² – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m² – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namjenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri.

Porodično stanovanje sa djelatnostima:

Porodično stanovanje sa djelatnostima je organizovano u objektima bruto građevinske površine stambenog prostora do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice i sa učešćem BGP djelatnosti do 70% ukupne površine objekta. Pod djelatnostima se podrazumijevaju poslovanje, trgovina, usluge, odnosno sadržaji koji su neophodni kao prateći uz stanovanje i koji će omogućiti formiranje linijskog centra.

Ova namena je planirana prvenstveno u prvom redu urbanističkih parcela uz Cetinjski put u okviru urbanističke zone B i južnu obilaznicu u okviru urbanističke zone C, u cilju stvaranja linijskog centra.

Indeks zauzetosti za parcele je do 0,4.

Indeks izgrađenosti za parcele je do 1,2, s tim da BGP stambenog dijela objekta ne pređe 500m².

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 namijenjena za garažiranje vozila i tehničke prostorije.

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, 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 stanovanje na 1000m² – 15 parking mjesta (min.12, a max 18 parking mjesta) i za poslovanje na 1000m² – 30 parking mjesta (min. 10, max 40 parking mjesta).

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.

Za UP 39 shodno tabeli i grafičkim priložima plana, planiran je objekat sa tri nadzemne etaže i data mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Planirana namjena površina za UP 39 je MN (površina za mješovite namjena).

Uslovi za površine mješovite namjene (MN):

U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata stanovanja malih gustina (SMG) - porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima ili objekata centralnih djelatnosti (CD), namjenjenih isključivo za djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju: usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

Za objekte u okviru ove namjene primijeniti urbanističke parametre određene za pojedine namjene.

Postojeći objekti:

Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem, ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

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

U okviru ove namjene može se organizovati i samo stanovanje kada važe uslovi dati za objekte porodičnog stanovanja.

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 1000m² – 30 parking mjesta (min. 10 a max 40 parking mjesta).

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.

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilogima. 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 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 izabranih 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 nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovne 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;
- 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.

Tabela SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA:

Zona B, podzona B1,

PLAN							
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele m^2	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m^2	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks. Dozvoljena BGP objekta m^2	Broj etaža
UP 39	1065	mješovita namjena MN	0,3	320	0,9	959	3

POSTOJEĆE STANJE							
Broj post. objekta na graf. pr. i fotodok.	Broj objekata na UP	Namjena	Ostvareni indeks zauzetosti	Ostvarena površina prizemlja m^2	Ostvareni indeks izgrađenosti	Ostvarena BGP m^2 objekta	Ostvarena spratnost
108	1	poslovanje	0,33	624	0,48	890	P, P+1+Pk

Shodno tabeli za UP39 planiran je max. indeks zauzetosti 0,3 i max. indeks izgrađenosti 959 m^2 .

Smjernice za faznu realizaciju plana:

Prioritet u realizaciji je priprema i uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata kao i izgradnja infrastrukture, u skladu sa Programima Glavnog grada.

Nije predviđena fazna realizacija pojedinačnih objekata na jednoj urbanističkoj parceli, osim ako se radi o kompleksu za koji se kroz Idejni projekat definiše fazna izgradnja, odnosno ako se radi o urbanističkim parcelama na kojima može da se gradi dva i više objekata.

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 predjela.

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekata 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.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
 - srednju godišnju temperatutu od 15,5%°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%°C), a najtopliji jul sa 26,7%°C),