

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela **UP 2**
Zona B5

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), i podnjetog zahtjeva DEKORIVA-CO d.o.o. Nikšić izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli UP 2, Zona B5 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, usvojen od strane Vlade Crne Gore, Ministarstvo održivog razvoja i turizma Odlukom broj 07-2537 od 30.04.2020. godine.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DEKORIVA-CO d.o.o. Nikšić

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim prilogima plana evidentiran je postojeći objekat na urbanističkoj parceli UP 2, Zona B5, kao i prema listu nepokretnosti na katastarskoj parceli broj 3699/1 KO:Donja Gorica. List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Urbanističke parcele broj **UP 2, Zona B5** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je prema analitičkim podacima iz tabelarnog pregleda 1002m².

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.

- 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 predvidjeti 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 rampe, 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 većećim 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. Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice" u Podgorici snadbjevanje električnom energijom objekata na urbanističkoj parceli UP 2, Zona B5 planirano je iz Trafostanice XV iz trafostanice MBTS 10/0,4 kV "Donja Gorica 7" 630kVA.

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 vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.
 sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
 sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- a/a

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar 	
OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
M.P. 	Potpis ovlašćenog službenog lica 
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> -Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a 	<p>Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-041/20-5592 od 08.10.2020. god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica</p> <p>List nepokretnosti 1977-prepis i kopija plana za katastarsku parcelu broj 3699/1 KO: Donja Gorica</p> <p>Uplatnica za naknadu od 50€ od 08.09.2020.god.</p>

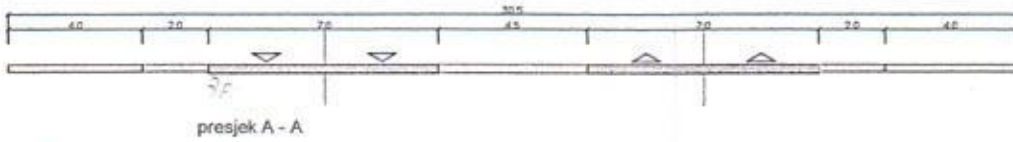
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5

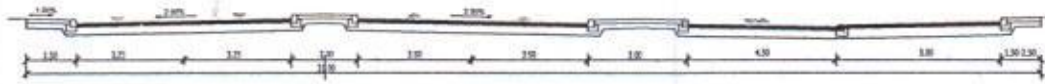


Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

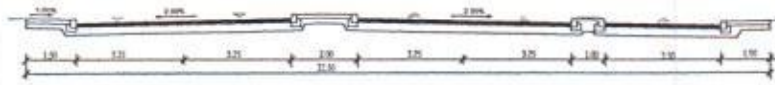
Poprečni presjeci
 Koridor *preuzeto iz PUP-a/GUR-a
 Primarna mreža- gradska obilaznica
 presjek 5 - 5



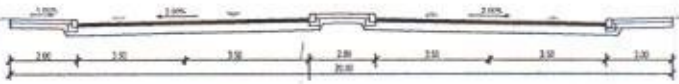
presjek A - A



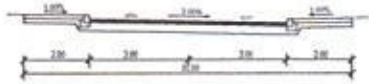
presjek A* - A*



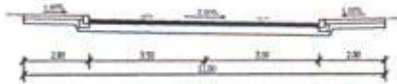
presjek A** - A**



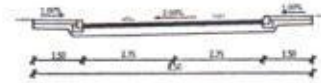
presjek B - B



presjek C - C



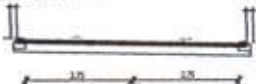
presjek D - D



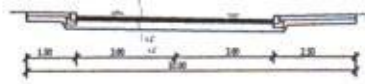
presjek E - E



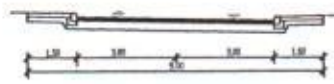
presjek F - F



presjek G - G



presjek H - H



presjek I - I



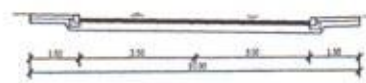
presjek J - J



presjek K - K



presjek L - L

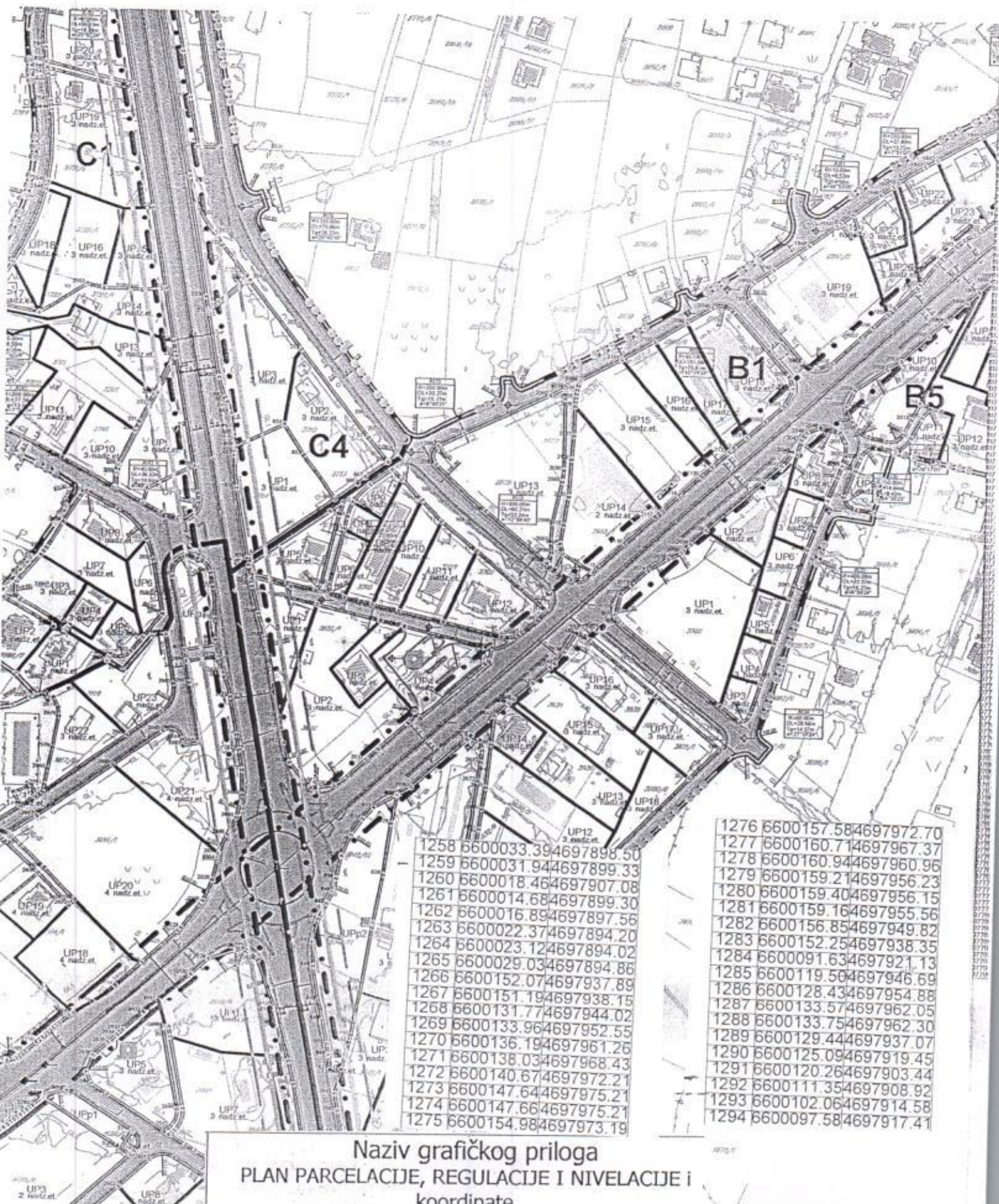


presjek M - M



Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Sektor za izgradnju i
 legalizaciju objekata
 Broj: 08-332/20- 957
 Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
 puta i južne obilaznice"
 Urbanistička parcela UP 2
 Zona B5

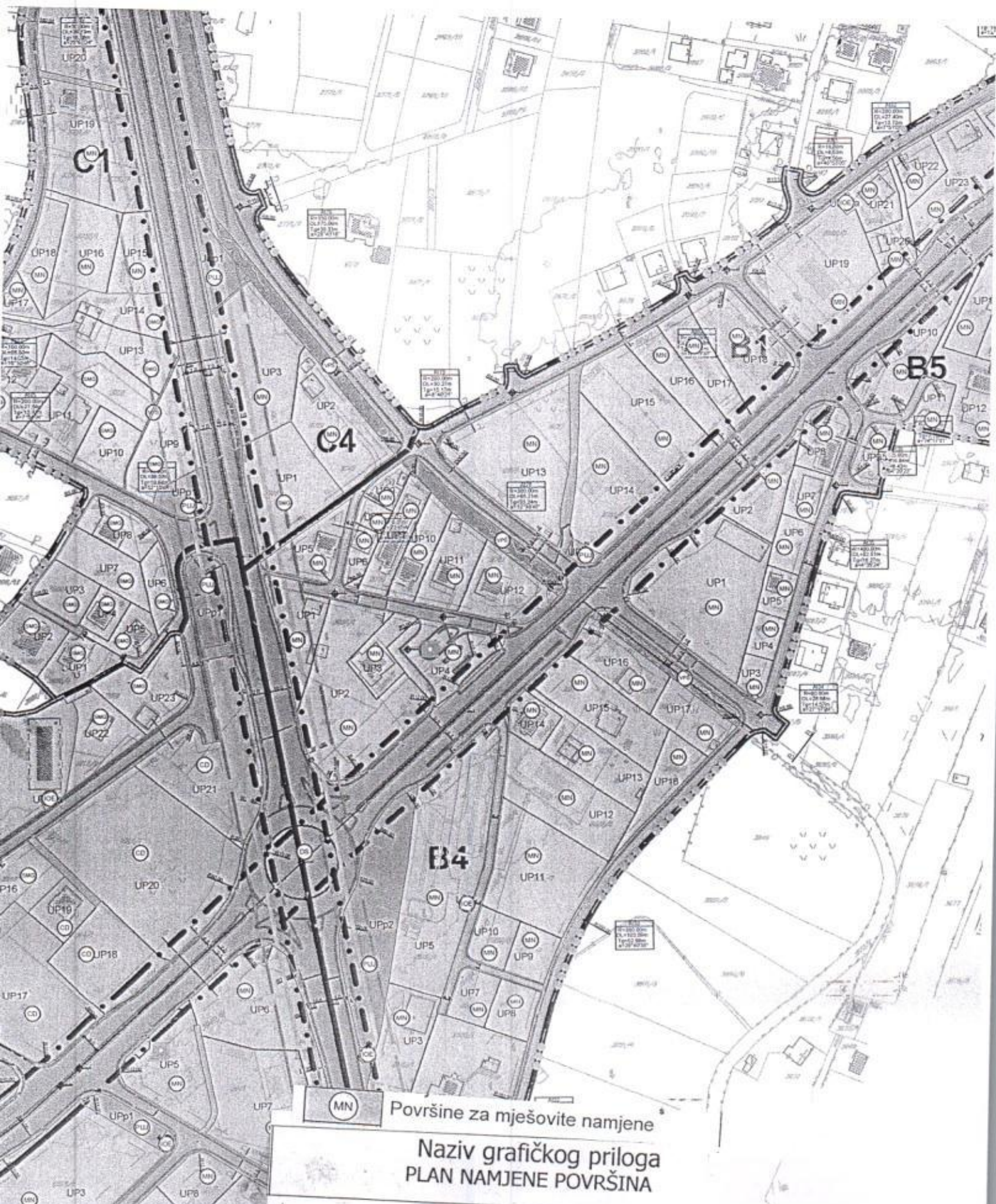


1258	6600033.39	4697898.50
1259	6600031.94	4697899.33
1260	6600018.46	4697907.08
1261	6600014.68	4697899.30
1262	6600016.89	4697897.56
1263	6600022.37	4697894.20
1264	6600023.12	4697894.02
1265	6600029.03	4697894.86
1266	6600152.07	4697937.89
1267	6600151.19	4697938.15
1268	6600131.77	4697944.02
1269	6600133.96	4697952.55
1270	6600136.19	4697961.26
1271	6600138.03	4697968.43
1272	6600140.67	4697972.21
1273	6600147.64	4697975.21
1274	6600147.66	4697975.21
1275	6600154.98	4697973.19
1276	6600157.58	4697972.70
1277	6600160.71	4697967.37
1278	6600160.94	4697960.96
1279	6600159.21	4697956.23
1280	6600159.40	4697956.15
1281	6600159.16	4697955.56
1282	6600156.85	4697949.82
1283	6600152.25	4697938.35
1284	6600091.63	4697921.13
1285	6600119.50	4697946.69
1286	6600128.43	4697954.88
1287	6600133.57	4697962.05
1288	6600133.75	4697962.30
1289	6600129.44	4697937.07
1290	6600125.09	4697919.45
1291	6600120.26	4697903.44
1292	6600111.35	4697908.92
1293	6600102.06	4697914.58
1294	6600097.58	4697917.41

Naziv grafičkog priloga
 PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I NIVELACIJE I
 koordinate

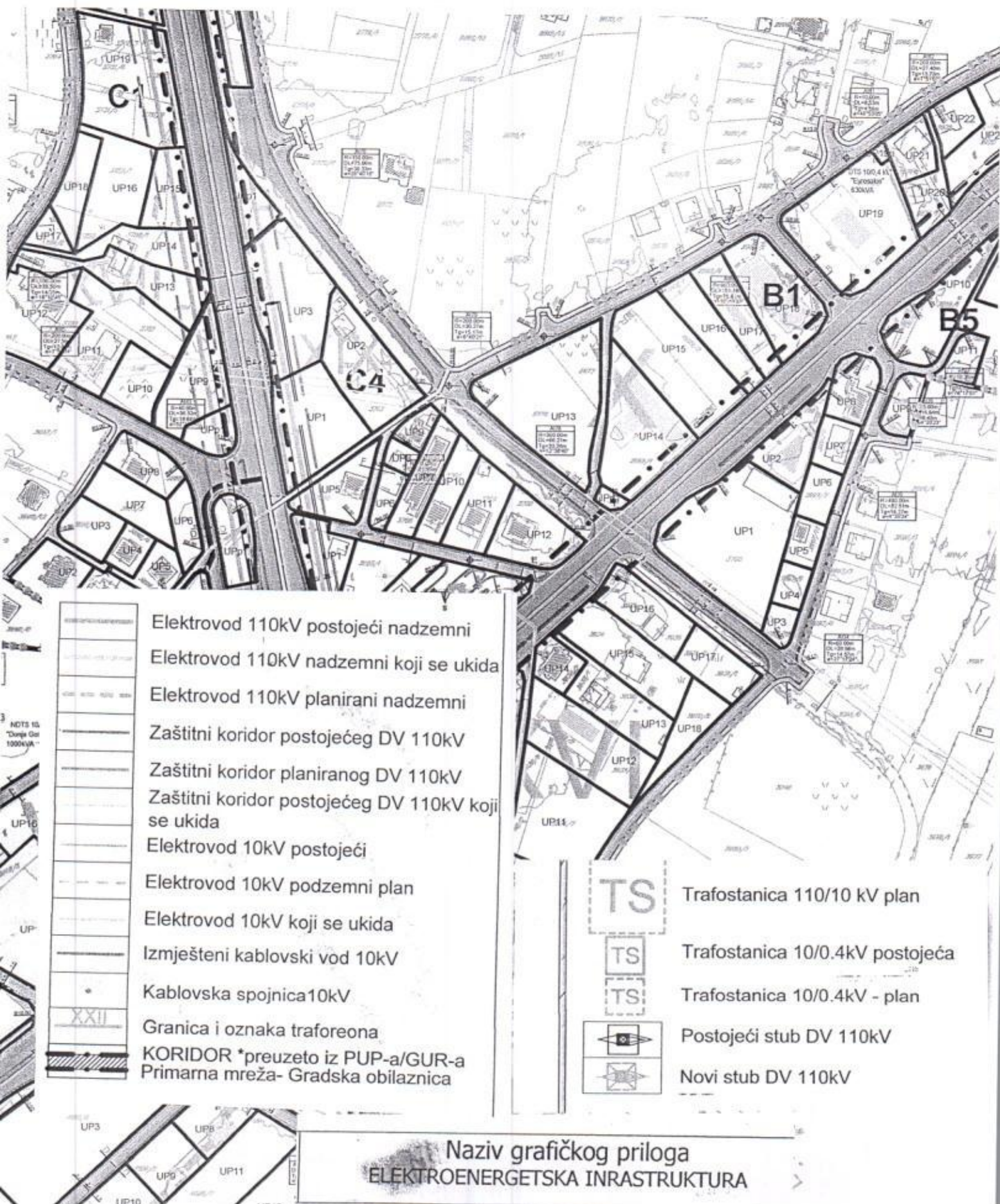
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5



Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Sektor za izgradnju i
 legalizaciju objekata
 Broj: 08-332/20- 957
 Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
 puta i južne obilaznice"
 Urbanistička parcela UP 2
 Zona B5



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,

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.

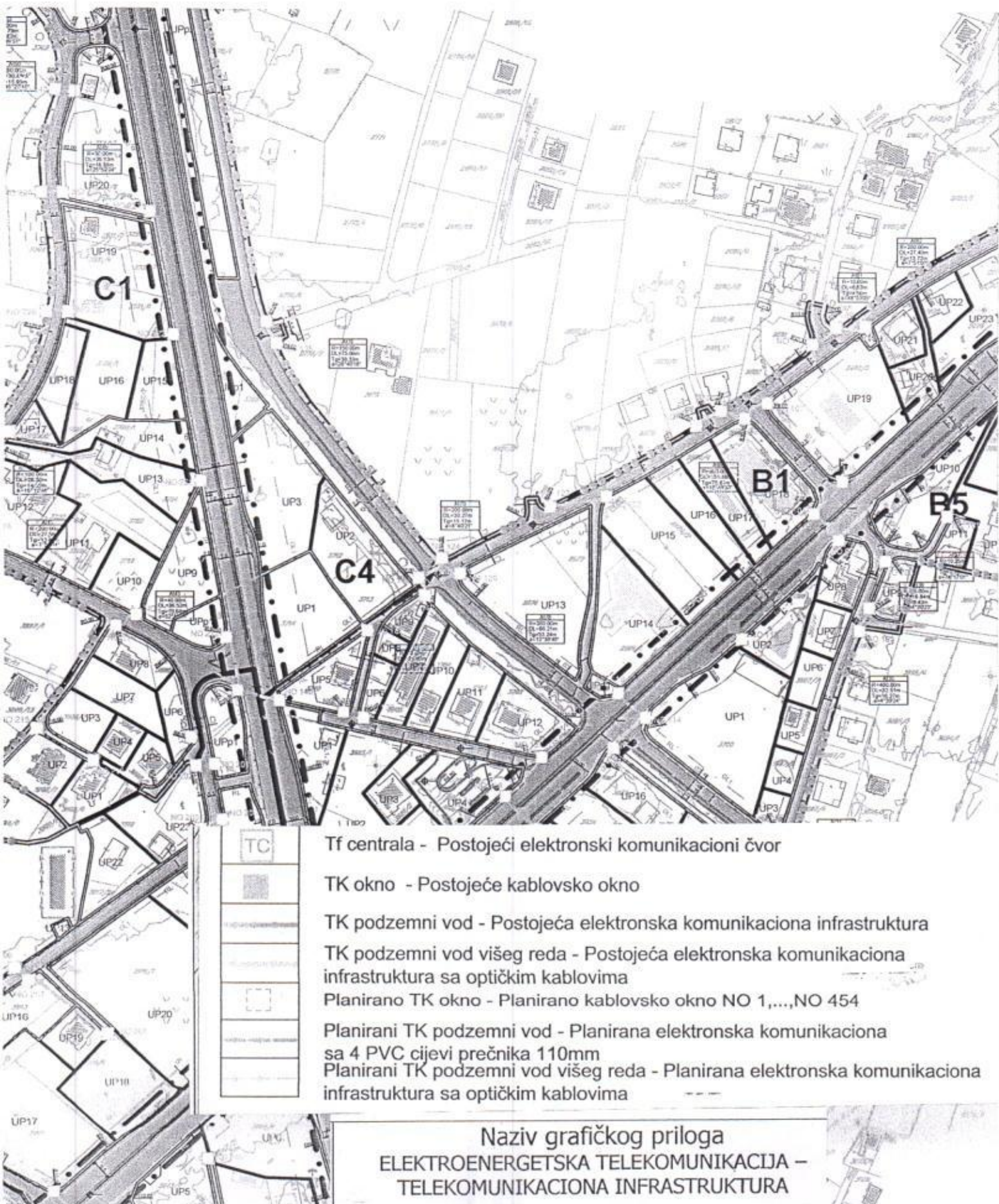
Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

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:

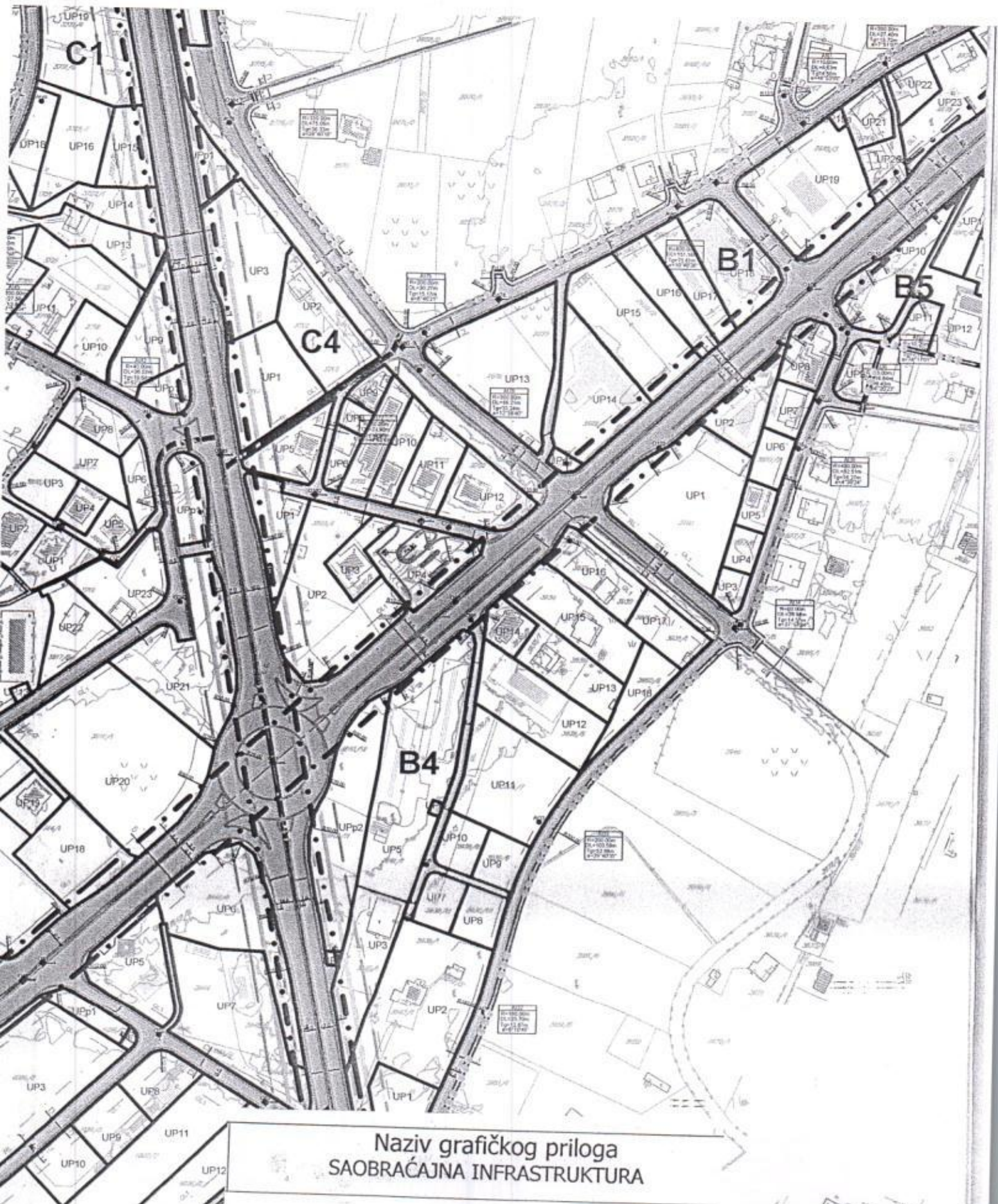
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5



Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

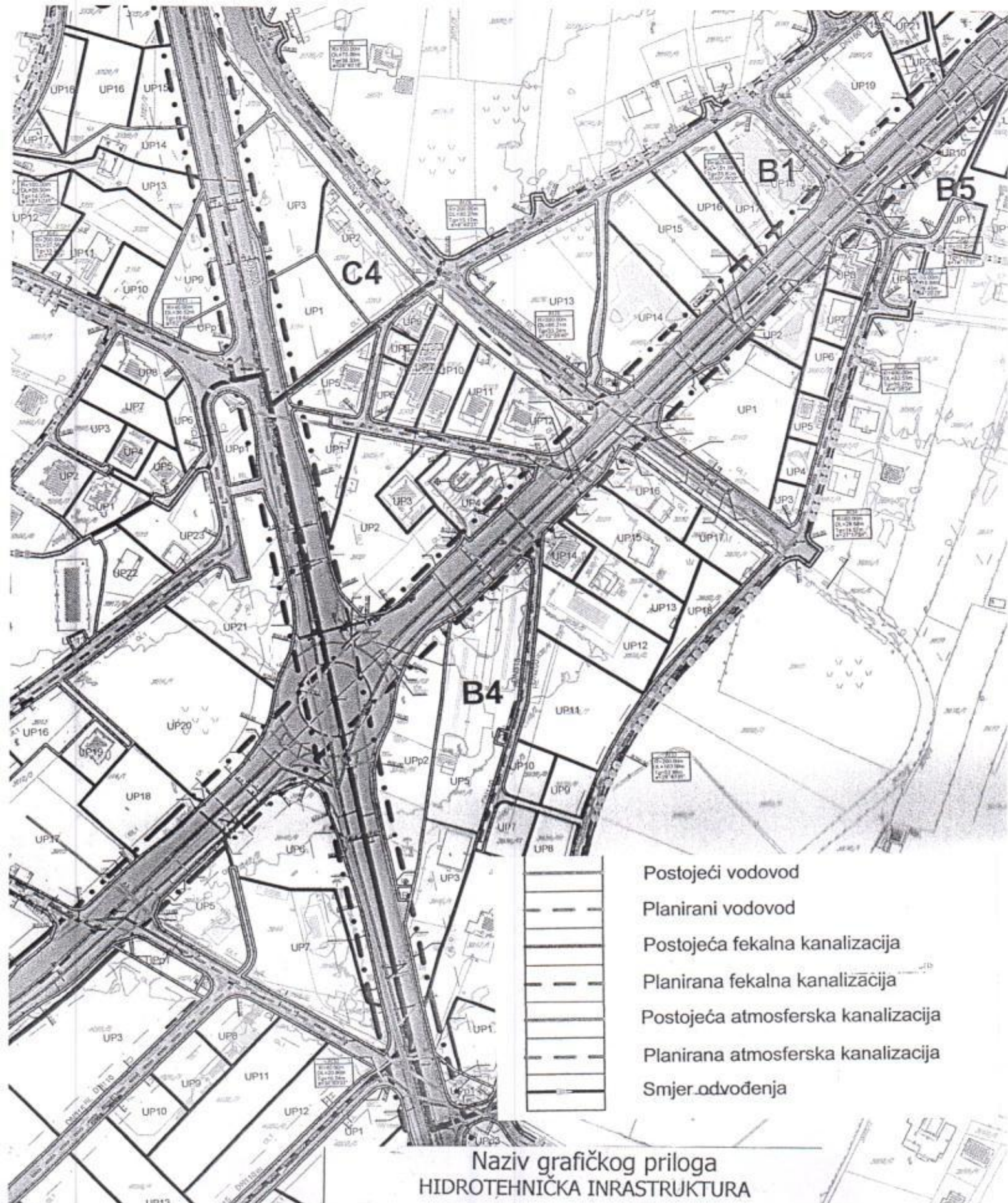
ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5



Naziv grafičkog priloga
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

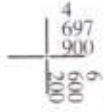
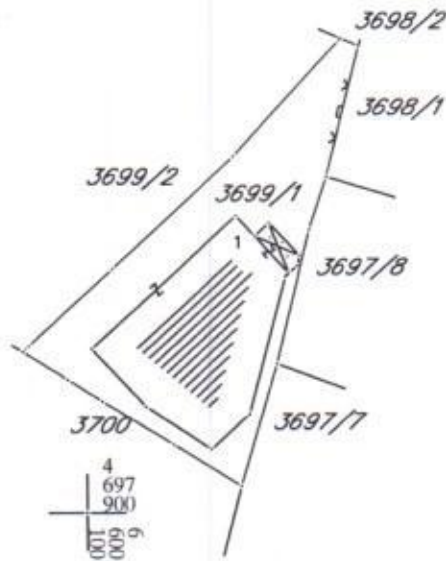
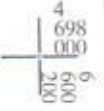
ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5





KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradilo: *[Signature]*



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-33283/2020

Datum: 17.09.2020.

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 URB 101-917-3449/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1977 - 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
3699	1		36 338	21/08/2018	DONJA GORICA	Zemljište uz vanprivr. zgradu KUPOVINA		572	0.00
3699	1	1	36 338	21/08/2018	DONJA GORICA	Poslovne zgrade u vanprivredi KUPOVINA		444	0.00
Ukupno								1016	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002938588	DEKORIVA-CO DOO UL.MRKOŠNICA BB-NIKŠIĆ Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3699	1	1	Poslovne zgrade u vanprivredi GRADENJE	994	1P 444	Svojina DEKORIVA-CO DOO UL.MRKOŠNICA BB-NIKŠIĆ 1/1 0000002938588
3699	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi 1	1	1P 385	Svojina DEKORIVA-CO DOO UL.MRKOŠNICA BB-NIKŠIĆ 1/1 0000002938588
3699	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi 1	2	P 386	Svojina DEKORIVA-CO DOO UL.MRKOŠNICA BB-NIKŠIĆ 1/1 0000002938588
3699	1	1	Stambeni prostor 20	3	P1 79	Svojina DEKORIVA-CO DOO UL.MRKOŠNICA BB-NIKŠIĆ 1/1 0000002938588

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3699	1			8	Zemljište uz vanprivr. zgradu	07/05/2015 9:4	Hipoteka HIP.II REDA UZZ 340/15 OD 04.05.2015G POVJERSTE BANK DUŽ DROBNJAK ZVONKO DUG 350.000.00E ROK 72 MJESECI+ZAB.OTUDJI OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOEA-

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 957
Podgorica, 24.09.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela UP 2
Zona B5



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3699	1			9	Zemljište uz vanprivr. zgradu	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS.BEZ ODLAGANJA
3699	1			10	Zemljište uz vanprivr. zgradu	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT POVJER. + ZABILJEŽBA- SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRS. BEZ ODLAGANJA.
3699	1	1	1	8	Poslovni prostor u vanprivredi	07/05/2015 9:4	Hipoteka HIP.II REDA UZZ 340/15 OD 04.05.2015G POVJ.ERSTE BANK DUŽ DROBNJAK ZVONKO DUG 350.000.00E ROK 72 MJESECI+ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA
3699	1	1	1	9	Poslovni prostor u vanprivredi	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS.BEZ ODLAGANJA
3699	1	1	1	10	Poslovni prostor u vanprivredi	15/02/2017 11:12	Hipoteka HIPOT. PO ANEKSU UZZ 1244/16 OD 21.12.2016 / OS. ZALOŽ. IZJAVA UZZ 1181/16 OD 07.12.2016 / POVJERIOC ERSTE BANKA DUŽ. DEKORIVA -CO DOO + ZAB.OPTEREĆ. I OTUD. BEZ SAGL.
3699	1	1	1	11	Poslovni prostor u vanprivredi	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT POVJER. + ZABILJEŽBA- SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRS. BEZ ODLAGANJA.
3699	1	1	2	8	Poslovni prostor u vanprivredi	07/05/2015 9:4	Hipoteka HIP.II REDA UZZ 340/15 OD 04.05.2015G POVJ.ERSTE BANK DUŽ DROBNJAK ZVONKO DUG 350.000.00E ROK 72 MJESECI+ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA
3699	1	1	2	9	Poslovni prostor u vanprivredi	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS.BEZ ODLAGANJA
3699	1	1	2	10	Poslovni prostor u vanprivredi	15/02/2017 11:12	Hipoteka HIPOT. PO ANEKSU UZZ 1244/16 OD 21.12.2016 / OS. ZALOŽ. IZJAVA UZZ 1181/16 OD 07.12.2016 / POVJERIOC ERSTE BANKA DUŽ. DEKORIVA -CO DOO + ZAB.OPTEREĆ. I OTUD. BEZ SAGL.
3699	1	1	2	11	Poslovni prostor u vanprivredi	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT POVJER. + ZABILJEŽBA- SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRS. BEZ ODLAGANJA.
3699	1	1	3	8	Stambeni prostor	07/05/2015 9:4	Hipoteka HIP.II REDA UZZ 340/15 OD 04.05.2015G POVJ.ERSTE BANK DUŽ DROBNJAK ZVONKO DUG 350.000.00E ROK 72 MJESECI+ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA

- 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).

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).

Površine za mješovite namjene MN

Površine za mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene.

Dozvoljeni su: stambeni objekti (porodično i višeporodično stanovanje), prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, objekti za smještaj turista.

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 međуетažnih 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).

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3699	1	1	3	9	Stambeni prostor	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA
3699	1	1	3	10	Stambeni prostor	15/02/2017 11:12	Hipoteka HIPOT. PO ANEKSU UZZ 1244/16 OD 21.12.2016 / OS. ZALOŽ. IZJAVA UZZ 1181/16 OD 07.12.2016 / POVJERIOC ERSTE BANKA DUŽ. DEKORIVA -CO DOO + ZAB.OPTEREĆ. I OTUD. BEZ SAGL.
3699	1	1	3	11	Stambeni prostor	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK.POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT.POVJER. + ZABILJEŽBA-SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA.
3699	1	1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA
3699	1	1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK.POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT.POVJER. + ZABILJEŽBA-SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA.
3699	1	1		8	Poslovne zgrade u vanprivredi	07/05/2015 9:4	Hipoteka HIP.II REDA UZZ 340/15 OD 04.05.2015G POVJ.ERSTE BANK DUŽ DROBNJAK ZVONKO DUG 350.000.00E ROK 72 MJESECI+ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA
3699	1	1		9	Poslovne zgrade u vanprivredi	26/12/2016 9:37	Hipoteka KONT.HIP. UZZ 1181/16 OD 07.12.2016G POVJ.ERSTE BANKA DUŽ DEKORIVA-CO DOO DUG 120.000.00E ROK 07.12.2021G + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA
3699	1	1		10	Poslovne zgrade u vanprivredi	19/09/2018 10:22	Hipoteka UPIS KONTINUIRANE KREDITNE HIPOTEKE- ZALOŽNA IZJAVA UZZ 1594/2018 OD 10.09.2018.GOD. HIPOTEK.POVJER. ERSTE BANK AD PG.HIPOT.DUŽN. DEKORATIVA-CO DOO NIKŠIĆ (mb 02938588),DUG 700.00,00 EURA, KRAJNI ROK OTPLATE 10.09.2024. GOD. + ZABILJEŽBA ZABR.OPUDE. I OPTERE. BEZ PISAN.SAGLAS. HIPOT.POVJER. + ZABILJEŽBA-SAGLASNOST ZA NEPOS.R. PRIN.IZVRŠ. BEZ ODLAGANJA.

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

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

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, četvorvodne 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 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;
- 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.

Faze realizacije

Planski period – period do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, zahtijeva realizaciju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, kao i izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Glavnog grada.

Objekti se realizuju na svakoj urbanističkoj parceli u skladu sa potrebama Investitora, u planskom periodu. Nije planirana fazna izgradnja objekta na jednoj urbanističkoj parceli, osim u slučaju da se radi o kompleksu ili dozvoljenoj izgradnji većeg broja objekata na jednoj urbanističkoj parceli. U tom slučaju se fazna realizacija definiše jedinstvenim Idejnim rješenjem.

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 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.

Planska procjena je da će u okviru ukupne BGP objekata na nivou Plana, 25%-30% biti sadržaji i objekti stanovanja.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
 - srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
 - 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
 - srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
 - prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
 - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/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.

Planirani urbanistički parametri

PLAN								POSTOJEĆE STANJE							
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	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
ZONA B															
PODZONA B5															
UP 2	1002	mješovita namjena MN	0,4	401	1,2	1202	3	158	1	poslovanje	0,45	450	0,59	588	P,P+1

KAPACITETI :

Za obračun kapaciteta (za broj korisnika prostora – stalni stanovnici i zaposleni) korištena je GBP za sve urbanističke parcele, izgrađene i neizgrađene, sa pretpostavkom da će se na svim parcelama ostvariti maksimalni indeksi izgrađenosti, odnosno, da će se u planskom periodu izgraditi i koristiti maksimalni dozvoljeni kapaciteti.

U skladu s tim, izvršen je proračun potrebnih objekata infrastrukture i način održavanje postojeće i dogradnja nove mreže.

Za obračun kapaciteta i gustine stanovanja korišteni su sljedeći parametri i veličine:

- površina stana - BGP 120m² sa komunikacijama (u odnosu na ukupnu BGP stanovanja)
- broj članova domaćinstva: 3,5.

U okviru stanovanja SMG i SS, 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. Procjena je da će se u okviru ove namjene na nivou Plana izgraditi 25 % poslovnih prostora od ukupne BGP stanovanja.

U okviru mješovite namjene MN planirani su stambeni objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti. Procjena je da će se u okviru ove namjene na nivou Plana izgraditi 25 % stambenih objekata (25 % od ukupne BGP MN).

INFRASTRUKTURA:

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

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
- fakulteti (na 1000 m ²) -----	24
- poslovanje (na 1000 m ²) -----	24
- trgovina (na 1000 m ²) -----	48
- hoteli (na 1000 m ²) -----	8
- restorani (na 1000 m ²) -----	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 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