

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08 - 332/20 - 1282  
Podgorica, 01.12.2020.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 ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018),

- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Dahna 2", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/18-700 od 12.09.2018.g,
- podnietog zahtjeva: TRUBLJANIN ZORAN, broj 08-332/20-1282 od 09.11.2020.g.

### IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 372b U ZAHVATU DUP-a "DAHNA 2" U PODGORICI

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj  
Broj: 08-332/20-1282  
Podgorica, 01.12.2020.godine

DUP „Dahna 2“  
Urb. parcela br. 372b

Podnosilac zahtjeva,  
Turanjanin Zoran

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

### **ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 372b U ZAHVATU DUP-a "DAHNA 2" U PODGORICI**

#### **PRAVNI OSNOV:**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanističkog plan "Dahna" usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/18-700 od 12.09.2018.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:**

##### **Za izradu tehničke dokumentacije**

Za kat.parcele broj 2167/2 KO Dajbabe, LN br 3789

#### **PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:**

Turanjanin Zoran, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/20-1282 od 09.11.2020.g

#### **POSTOJEĆE STANJE:**

List nepokretnosti broj 3789-Prepis KO Dajbabe od 20.11.2020.g biće sastavni dio Dokumentacije

#### **PLANIRANO STANJE :**

##### **Urbanistička parcela :**

Urbanistička parcela broj **UP br. 372b**, definisana je koordinatama tačaka, koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

Površina UP 372b, u skladu sa tabelarnim prikazom, je 938,00m<sup>2</sup>

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

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

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice ili javne površine.

Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela i građevinske linije.

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

##### **Uslovi za uređenje prostora**

**Nivelacija** se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. **Građevinska linija** definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnice i u odnosu na liniju urbanističke parcele susjeda, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Građevinska linija uz frekventnije saobraćajnice data je na 5m od granice urbanističke parcele, dok je uz manje frekventne saobraćajnice i kolske pješačke površine, građevinska linija na 3m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi preko postojećih objekata se odnosi na novu gradnju i dogradnju na urbanističkim parcelama. Nadgradnja postojećih objekata, koji se ovim planom zadržavaju, a nisu dostigli dozvoljene parametre, dozvoljena je u gabaritu postojećeg objekta i nad gabaritom dogradnje definisane zadatim građevinskim linijama.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 3,0m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

**Vertikalni gabarit** definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

*Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".*

#### **Uređenje terena**

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

#### **SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA**

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.

Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### **TABELARNI PRIKAZ ZA PLANIRANI OBJEKAT NA UP 372b**

<b>URBANISTIČKI POKAZATELJI</b>													
Broj Urb. Par.	Površina urb. par. (m <sup>2</sup> )	POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE						
		Površina prizem. (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	Spratn.	Indeks zauz.	Indeks izgrađ.	Max površina prizemlja (m <sup>2</sup> )	Indeks zauz.	Max BGP (m <sup>2</sup> )	Indeks izgrađ.	Max sprat.	Namjena	
372b	936	/	/	/	/	/	200	0,21	500	0,53	P+2	stanovanje male gustine	

## SMJERNICE ZA IZDAVANJE URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja predmetnog prostora.

Prema urbanističkim parametarima i uslovima iz ovog Plana mogu se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi za svaku urbanističku parcelu.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

### STANOVANJE MALE GUSTINE

#### OPŠTE SMJERNICE

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.9
- Maksimalna BGP objekata za stanovanje je 500 m<sup>2</sup> sa najviše 4 stambene jedinice.
- Maksimalna površina prizemlja je 200 m<sup>2</sup>.
- Maksimalna spratnost objekata je P+2.

Na području DUP-a površine za stanovanje su definisane sljedećim urbanističkim parametrima:

- Za urbanističke parcele površine do 666,66 m<sup>2</sup> maksimalni indeks zauzetosti je 0.30, dok maksimalni BGP objekta iznosi 500,00 m<sup>2</sup>.
- Za parcele veće od 666,66 m<sup>2</sup> ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna površina prizemlja objekta 200,00 m<sup>2</sup>, a maksimalna BGP objekta iznosi 500,00 m<sup>2</sup>.

Za urbanističke parcele čije prostorne mogućnosti ne dozvoljavaju primjenu prethodno navedenih pravila, planski parametri su definisani u skladu sa konkretnim uslovima urbanističke parcele.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m<sup>2</sup>) i zanatske radnje (do 150m<sup>2</sup>) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m<sup>2</sup>) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Krovove stambenih objekata raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova. Projektovanje mansardnog krova nije dozvoljeno.

Na površinama stanovanja male gustine dozvoljava se i izgradnja pomoćnog (ekonomskog) objekta uz stambeni objekat, i njegova maksimalna površina od 30 m<sup>2</sup> je uključena u ukupne parametre date u tabeli.

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili

betona visine 0.60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina u okviru parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje ukupnih parametara datih u tabeli.

## **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA**

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za predmetne objekte, obavezno je implementiranje odredbi iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15).

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

## **OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA**

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

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

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

## Saobraćaj u mirovanju

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- Stanovanje	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	12 parking mjesta;
- Proizvodnja	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	14 parking mjesta;
- Fakulteti	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	22 parking mjesta;
- Poslovanje	(na 1000 m <sup>2</sup> BRGP)	.....	20 parking mjesta;
- Trgovina	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	40 parking mjesta;
- Hoteli	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	7 parking mjesta;
- Restorani	(na 1000 m <sup>2</sup> )	.....	76 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni	(na 100 posjetilaca)	.....	25 parking mjesta.

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora.

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima smanjene pokretljivosti (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno navedenim normativima.

Potrebe za parkiranjem postojećih objekata na UP89, UP96, UP97, UP98 i UP99 (Zona E) riješene su na javnim površinskim parkinzima u neposrednoj blizini urbanističkih parcela. Takođe, parkiranje za planirane objekte na UP126, UP 127 i UP 130 (Zona B) je riješeno na javnom parking u neposrednoj blizini urbanističkih parcela.

Parkiranje može biti organizovano i u višetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i  $15\%$  za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehnička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

## Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO)

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljivije i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Osnovna pravila za uređenje okucnice:

**Pristup do ulaza u kucu** je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu paznju (kolski prilaz, parking i rasvjeta).

**Prostor za boravak** smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za rucavanje.

**Prostor za odmor** obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl.

**Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)** trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

**Staze u vrtu** su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

### Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Za objekte koji se nalaze ispod dalekovoda, potrebno je primjeniti sledeću smjernicu:
  - Prije početka gradnje na označenim parcelama u koridoru Dv 110kV, DV35kV i DV10kV, ili u vremenu do ukidanja dijela dalekovoda 10kV, u koridorima dalekovoda potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji treba da uradi ovlašćena projektantska organizacija za takve poslove prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).
- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Step en ozelenjenosti je minimum **40%** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele.

- Na parcelama sa postojećim objektima koji ne ispunjavaju zahtjeve ovog plana stepen ozelenjenosti je 30% na nivou urbanističke parcele.
- Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- **Zbog nemogućnosti planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici.**
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbusnja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusnaste vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbusnja planirati **vertikalno i krovno zelenilo**, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.



- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.

## **INFRASTRUKTURA:**

### **Elektroenergetika :**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
  - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
  - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
  - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :
- 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 CEDIS-a.

### **Telekomunikaciona mreža:**

Kućnu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormariću koje će propisati nadležno preduzeće za telekomunikaciju.

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog planera ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalaciju.

Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa>.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>

Pristup georeferenciranoj bazipodataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

### **Hidrotehničke instalacije :**

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

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

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

### **Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:**

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m<sup>2</sup>.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otcjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.  
Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

**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 planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.064/17 od 06.10. 2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018).

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

**DOSATAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :  
Vlatko Mijanović, teh.

*Vlatko Mijanović*



**Prilozi:**

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

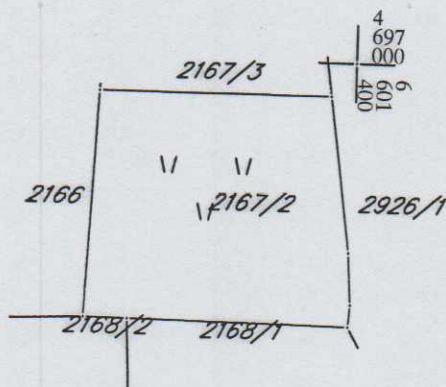


# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
697  
000  
6  
601  
300



4  
697  
000  
6  
601  
400

4  
696  
900  
6  
601  
300

4  
696  
900  
6  
601  
400



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradba

*[Handwritten signature]*

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-42318/2020  
Datum: 20.11.2020.  
KO: DAJBABE

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 101-917-4462, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3789 - PREPIS

Podaci o parcelama					Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj		1000	30.00
2167	2		39 50/88	13/11/2015	POD ULICE	Vinograd 2. klase KUPOVINA	1000	30.00
Ukupno								

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj			Svojina	1/1
3110967153754		TURANJANIN TOMO ZORAN 27 MARTA A/4 Podgorica		

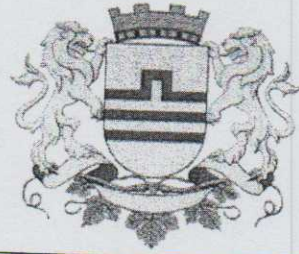
Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



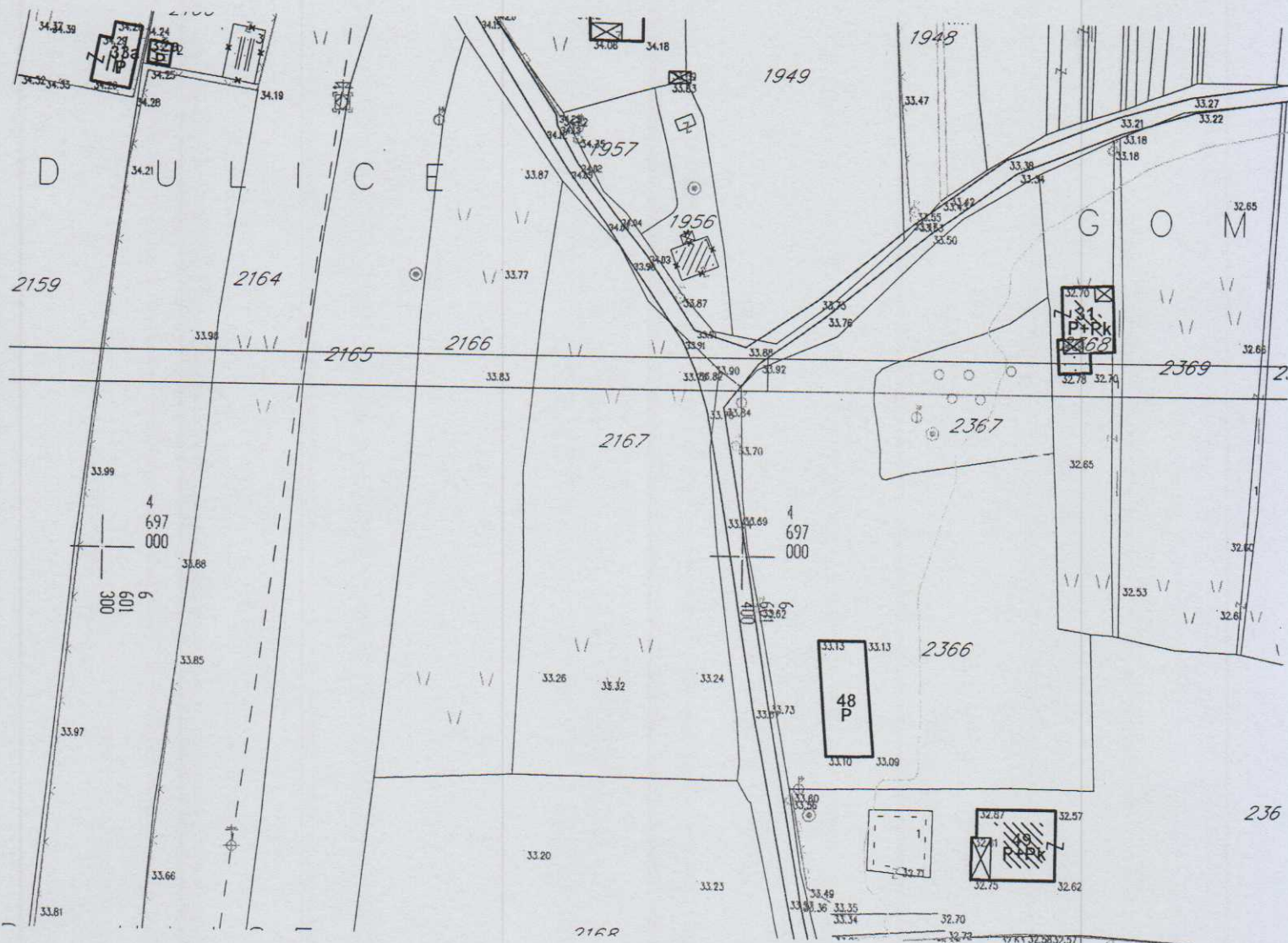
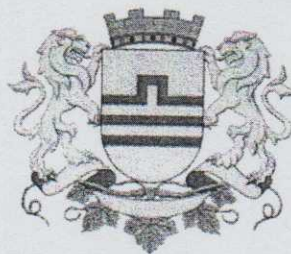
Načelnik  
*Marko Bulatović*  
Marko Bulatović, dipl. prav

Datum i vrijeme: 20.11.2020. 13:36:04



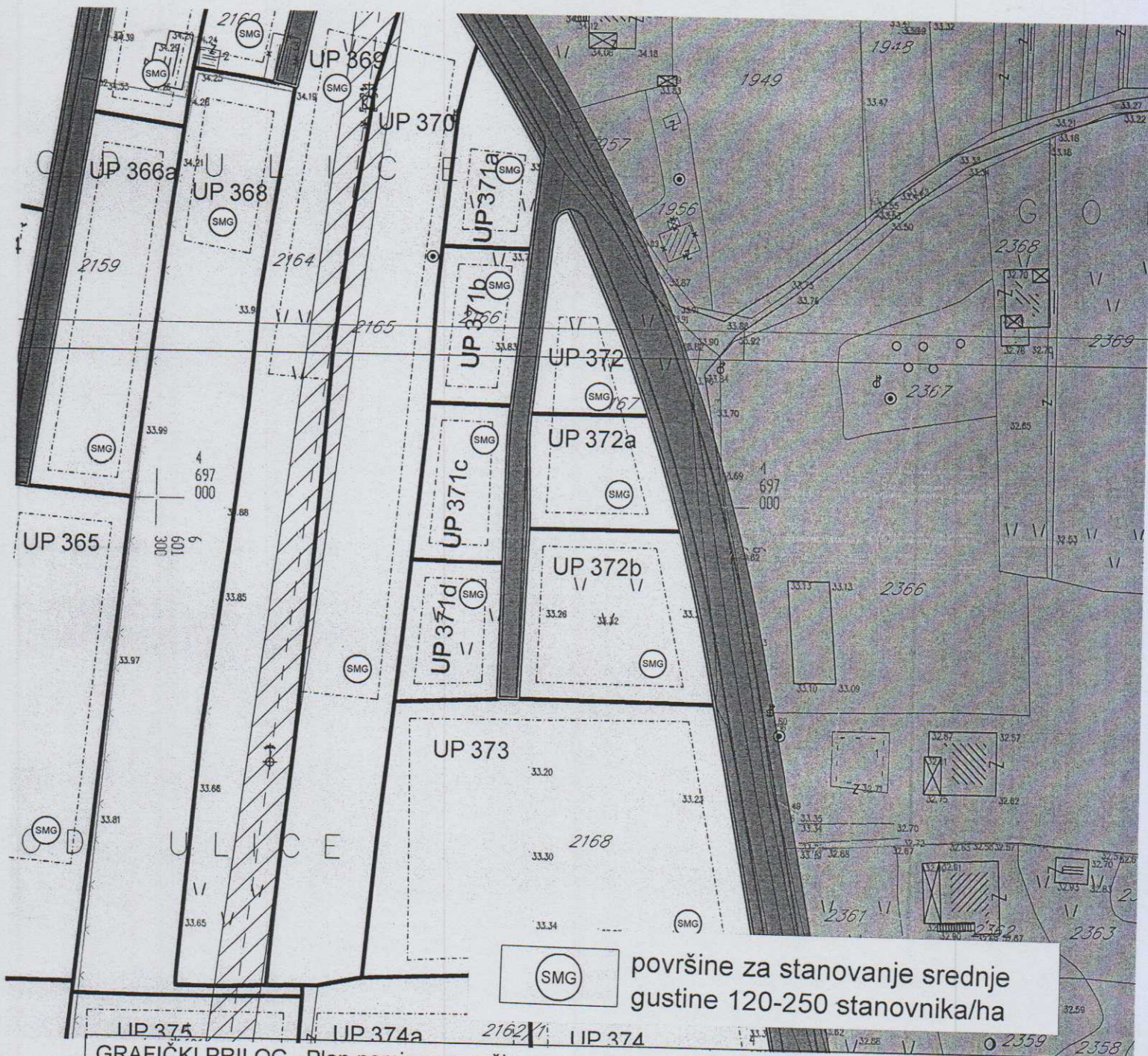
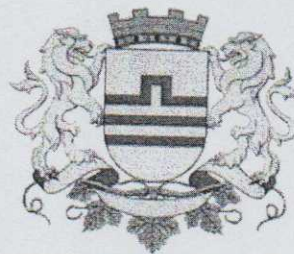
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 372b



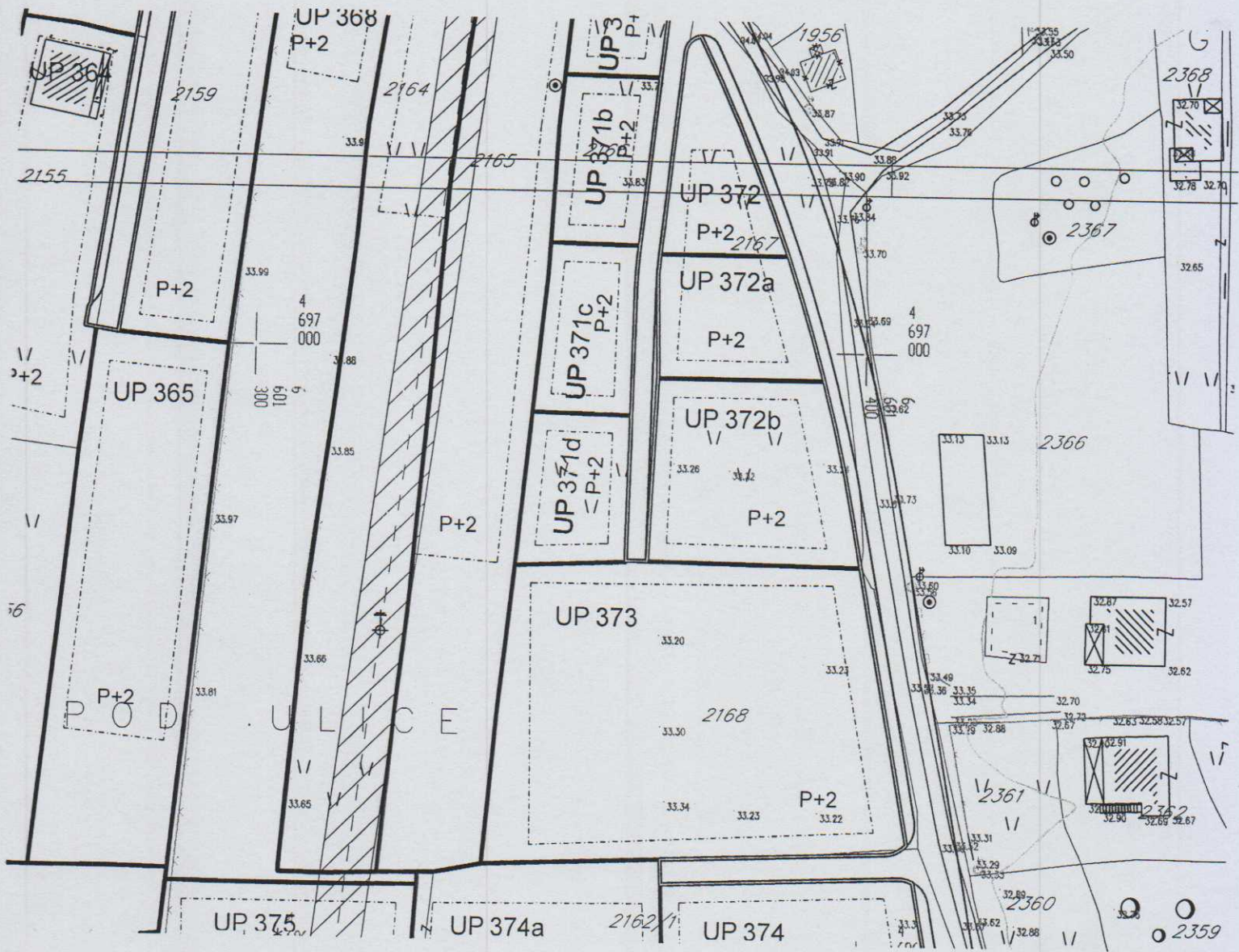
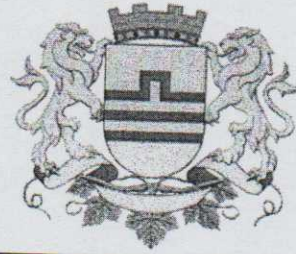
GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 372b



GRAFICKI PRILOG – Plan namjene površina

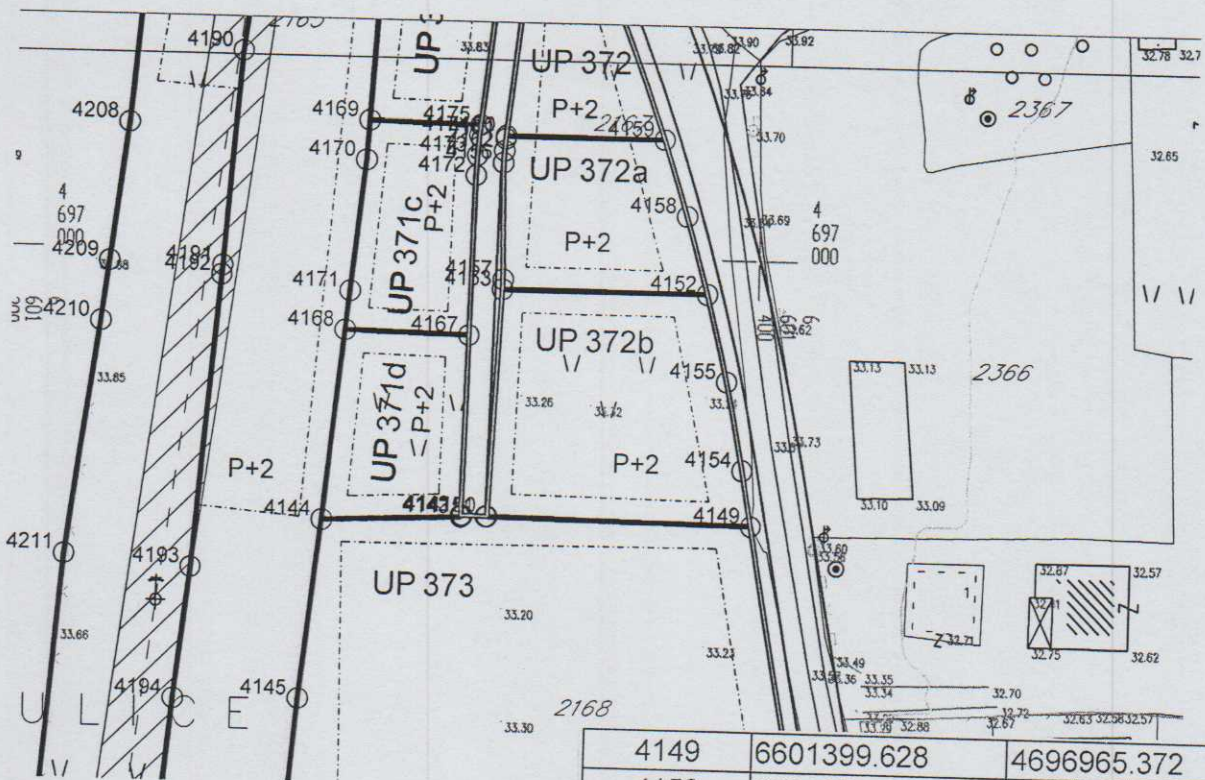
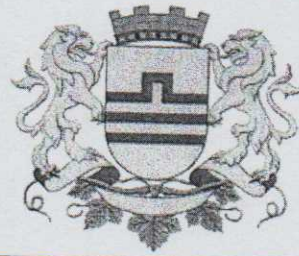
Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 372b



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 372b

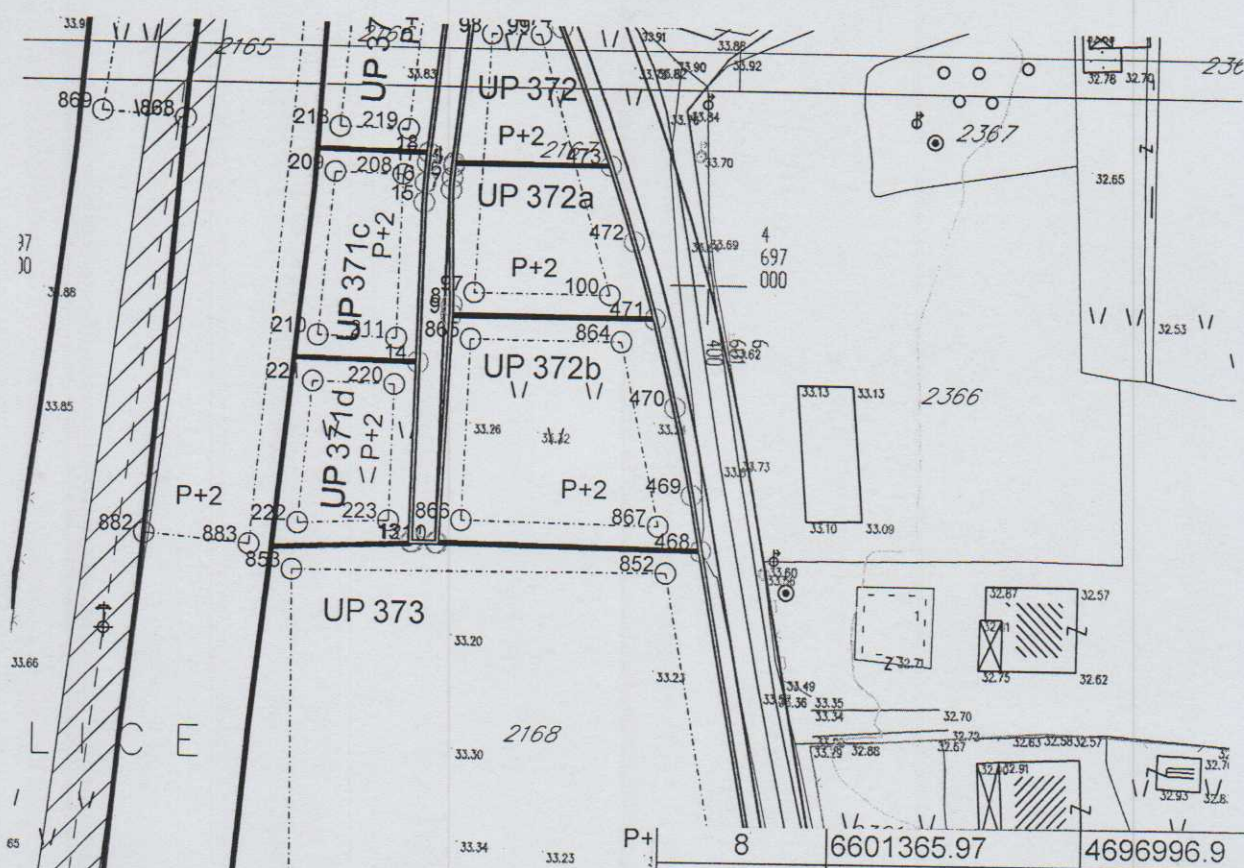
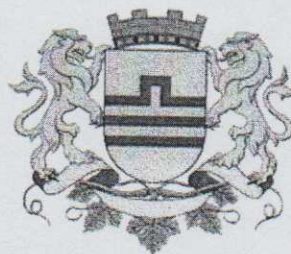




4149	6601399.628	4696965.372
4150	6601364.65	4696965.91
4151	6601364.4	4696965.915
4152	6601393.09	4696995.523
4153	6601365.915	4696995.613
4154	6601398.299	4696972.553
4155	6601395.924	4696984.09
4156	6601365.635	4697012.14
4157	6601365.97	4696996.9

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 372b



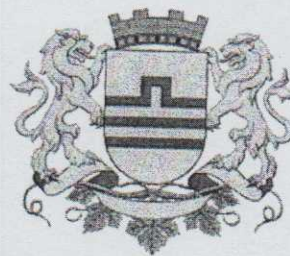
864	6601388.708	4696992.538
865	6601368.557	4696992.604
866	6601367.778	4696968.862
867	6601393.972	4696968.459

P+	8	6601365.97	4696996.9
	9	6601365.915	4696995.613
	10	6601364.65	4696965.91
	11	6601364.4	4696965.915
	468	6601399.628	4696965.372
	469	6601398.299	4696972.553
	470	6601395.924	4696984.09
	471	6601393.09	4696995.523



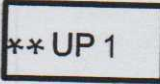
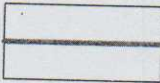
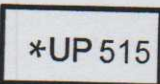
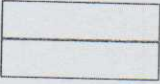
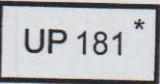
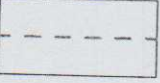
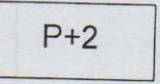
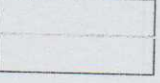
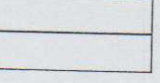


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama prelomnih tačaka  
 građevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 372b

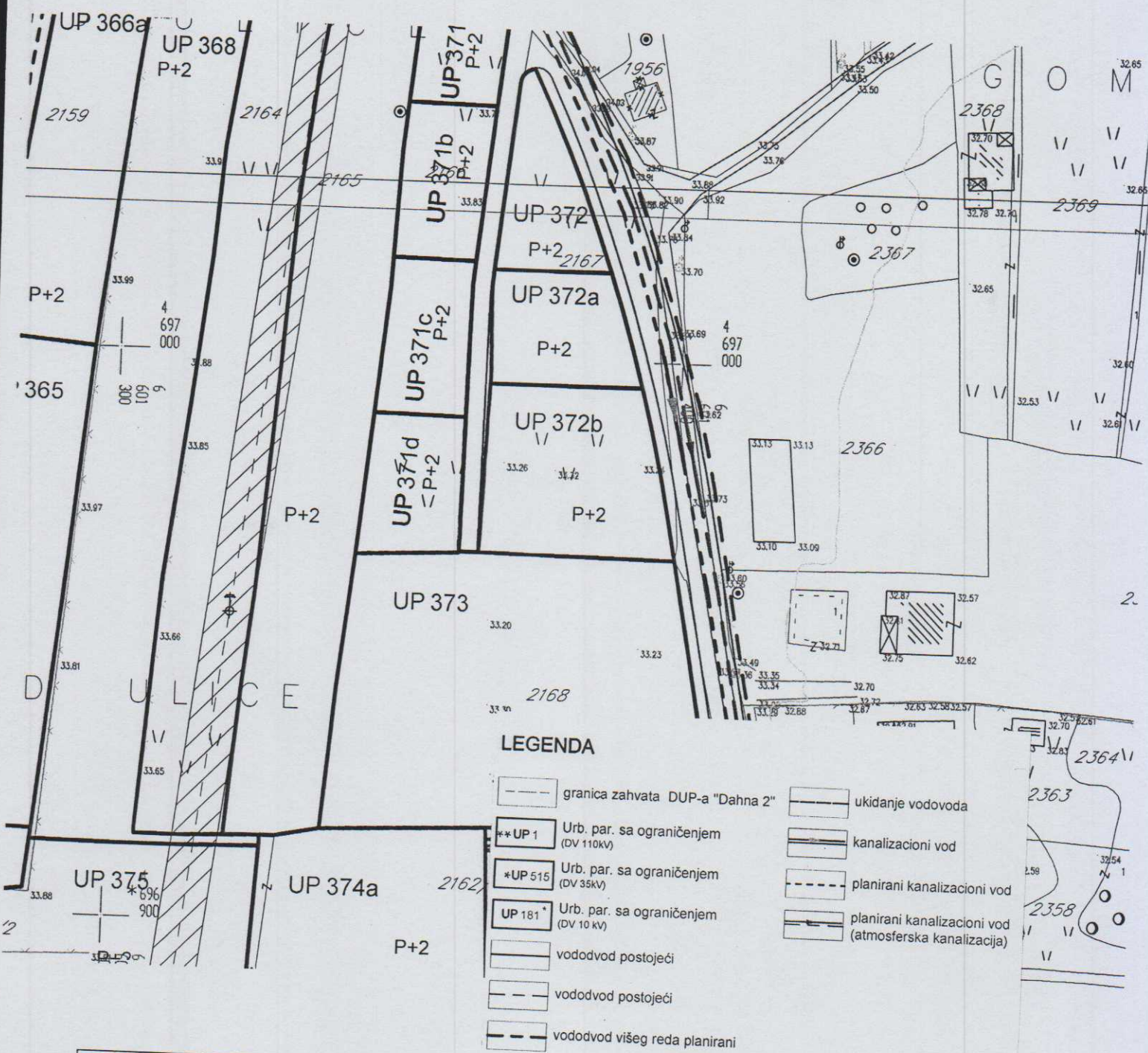
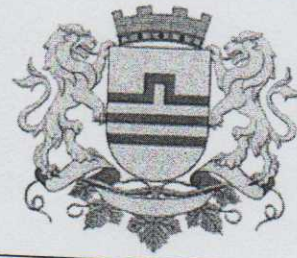




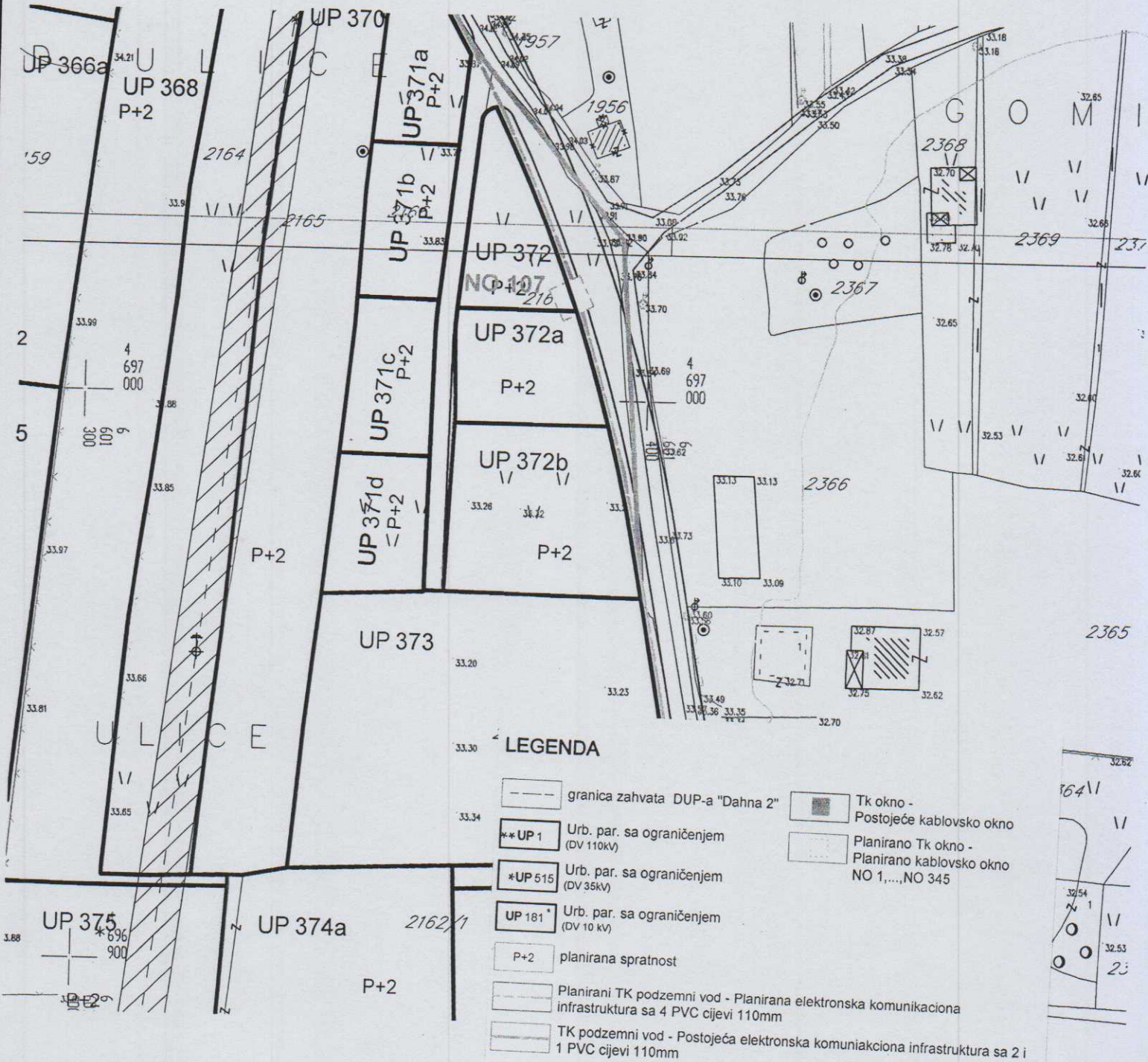
## LEGENDA

	granica zahvata DUP-a "Dahna 2"		postojeći 110 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 110kV)		postojeći 35 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 35kV)		postojeći 10 kV
	Urb. par. sa ograničenjem (DV 10 kV)		planirani 10 kV
	planirana spratnost		10 kV koji se ukida
			granica traforeona
			postojeća/planirana trafostanic
			





**GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture**  
 Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 372b



**GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „Dahna 2 “ u Podgorici  
 za urbanističku parcelu UP 372b

