

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-332/20- 644
Podgorica, 27.07.2020. godine

ID DUP "Dona Gorica za zahvat koridora Cetinjskog
puta i južne obilaznice"
Urbanističke parcele **UP 16 i UP 17**
Zona **B4**

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 podnijetog zahtjeva Agović Emine izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za objekte mješovite namjene, na urbanističkim parcelama **UP 16 i UP 17, Zona B4** 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: AGOVIĆ EMINA

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkim prilogima plana evidentiran je postojeći objekat na urbanističkoj parceli UP 16 a UP 17 je neizgrađena u Zoni B4, kao i prema listu nepokretnosti na katastarskim parcelama broj 3930,3931/1,3931/2,3932 i 3933 KO:Donja Gorica svojina 1/1 Agović Emine. List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Urbanističke parcele broj **UP 16 i UP 17, Zona B4** definisane je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine su prema analitičkim podacima iz tabelarnog pregleda:

Urbanistička parcela UP 16	1179m ²
Urbanistička parcela UP 17	870m ²

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).

- objekti se mogu legalizovati ukoliko se dijelovi objekta koji se nalaze u trasi saobraćajnice mogu srušiti na način koji bi omogućio oblikovanje objekta i ispunjenje ostalih uslova iz Poglavlja *Smjernice za tretman neformalnih objekata*.
- dozvoljeno je tekuće održavanje i sanacija objekata, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (npr. bespravna gradnja) do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćajnica.

Uslovi za dogradnju i nadogradnju postojećih objekata

Planom je predviđena mogućnost dogradnje i nadogradnje osnovnih objekata u skladu sa smjericama plana. Planom su za svaku urbanističku parcelu, bilo da se na njoj nalazi postojeći objekat ili je planirana za izgradnju novih objekata, definisani osnovni urbanistički parametri i maksimalni kapaciteti izgradnje. Planirani kapaciteti na parceli (GBP, indeks izgrađenosti i zauzetosti) odnose se *zbirno* na sve objekte i sadržaje na parceli (stambene objekte, pomoćne objekte, natkrivene parkinge i površine).

Dogradnja postojećih i završetak započetih objekata vrši se uz striktno poštovanje planskih parametara i gradevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.

Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih stambenih objekata, oni se zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet urbanističke parcele.

Maksimalna planirana GBP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte.

Pomoćni objekti koji su izgrađeni na UP (garaže, ljetne kuhinje, pomoćne prostorije i broj pomoćnih objekata) mogu se prihvatiti pod uslovom da ulaze u ukupne maksimalne indekse i zadovoljavaju ostale uslove Plana.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za intevenciju na postojećem objektu, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

Napomena:

Spratnost objekata u Tabeli je definisana u skladu sa Pravilnikom. Podaci o objektima su formirani na osnovu topografsko-katastarske podloge, fotodokumentacije i mjerenja na terenu gde je to bilo moguće, Orto foto snimka sa sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma i novog Geoportala sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine. S obzirom da je u toku izrade Plana bila u toku gradnja određenog broja objekata, podaci se u postupku sprovođenja Plana moraju ažurirati i provjeravati.

Napomena: postojeće stanje evidentirano u toku izrade Plana (gabariti objekta i odnos katastarske i urbanističke parcele će se precizno utvrditi kroz izradu Geodetskog elaborata.

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.

INFRASTRUKTURA:

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

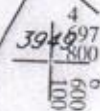
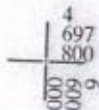
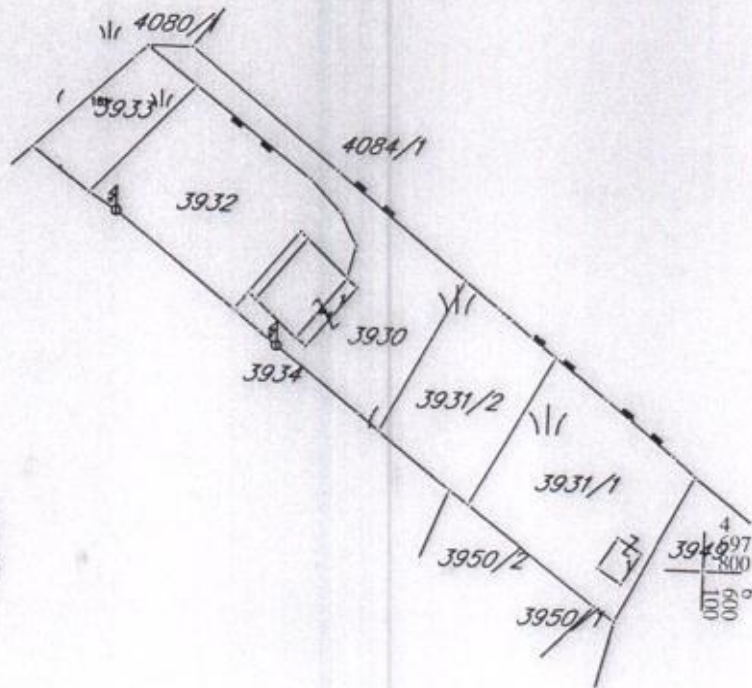
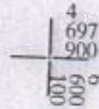
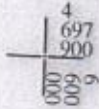
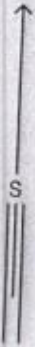
Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli 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.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

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 uparkiranje (min.0,5m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona, betona, od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Na planiranim i izvedenim parkinzima u zoni zahvata sprovesti mjere pejzažnog uređenja i oplemenjenja predmetne površine (npr. djelimicno popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,..), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje velika betonirana površina ima na ukupni pejzaž
- Na UP se mogu graditi garaže (klasična i/ili mehanička(sa autoliftovima),, podzemna i/ili nadzemna)u sklopu objekta i/ili kao samostalni objekti
- Na urbanističkoj parceli ili njenom dijelu mogu se projektovati parkirališta i/ili garaža za putničke automobile sa kapacitetom i brojem parking mjesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa, Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini, ukoliko je potrebno. Broj podzemnih etaža nije ograničen.
- Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast. (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Vrste rampi projektovati prema izvršenim analizama, a u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-27470/2020

Datum: 27.07.2020.

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 URBA 956-101-2821/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticajaja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3930		36 270		DONJA GORICA	Dvorište NASLJEDE		481	0.00
3930	1	36 270		DONJA GORICA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		93	0.00
3931		36 270		DONJA GORICA	Livada 3. klase NASLJEDE		856	4.88
3931	1	36 270		DONJA GORICA	Pomoćna zgrada NASLJEDE		17	0.00
3932		36 270		DONJA GORICA	Njiva 3. klase NASLJEDE		493	5.67
3933	1	36 270	21/07/2018	DONJA GORICA	Livada 3. klase NASLJEDE		116	0.66
Ukupno							2056	11.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0112951215247	AGOVIĆ Jonuz EMINA DONJA GORICABB 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
3930	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	974	P 93	/
3930	1	Stambeni prostor GRADENJE 20		P 75	Svojina AGOVIĆ Jonuz EMINA DONJA GORICABB Podgorica 1/1 0112951215247
3931	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	976	P 17	Svojina AGOVIĆ Jonuz EMINA DONJA GORICABB Podgorica 1/1 0112951215247

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
--------------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------

Datum i vrijeme: 27.07.2020. 12:03:44

OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
Vlatko Mijatović,tehničar	 Vlatko Mijatović
OVLAŠĆENO 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 	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-041/20- 3794 od 14.08.2020. god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 3-prepis i kopija plana za katastarske parcele broj 3930,3931,3932 i 3933 KO: Donja Gorica Uplatnica za naknadu od 2x50€

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

- 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. Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici snadbjevanje električnom energijom objekata na urbanističkim parcelama UP 16 i UP 17 planirano je iz Traforeona XVI iz trafostanice MBTS 10/0,4 kV "Donja Gorica 12" 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 važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

Dostavljeno:

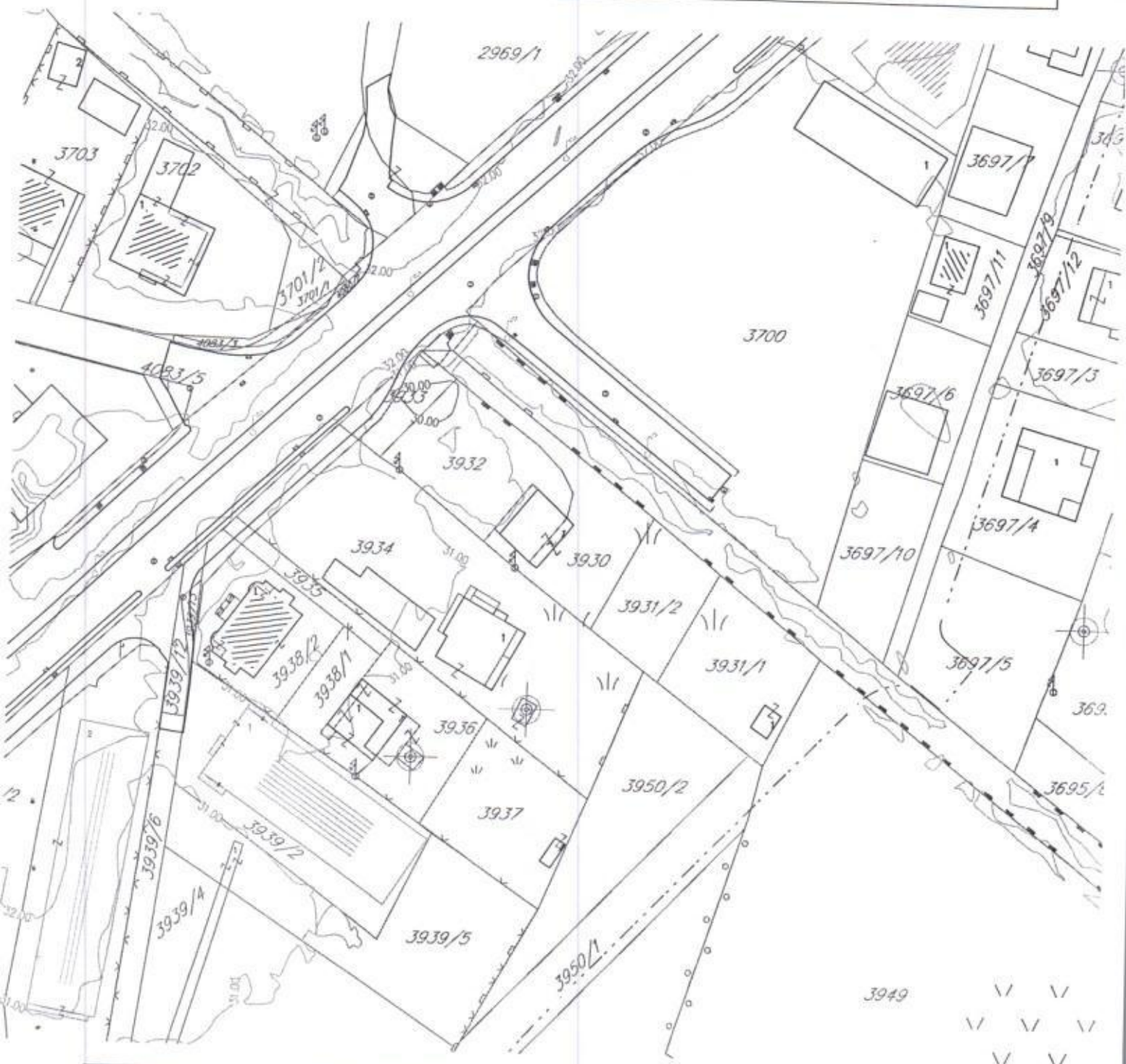
-Podnosiocu zahtjeva

-U spise predmeta

-a/a

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3930				1	Dvorište	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3930		1	1	1	Stambeni prostor	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3930		1		1	Porodična stambena zgrada	11/12/1998	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
3930		1		1	Porodična stambena zgrada	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3930		1		2	Porodična stambena zgrada	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3931				1	Livada 3. klase	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3931		1		1	Pomoćna zgrada	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3931		1		1	Pomoćna zgrada	11/12/1998	Nema dozvolu NEMA DOZVOLU
3931		1		2	Pomoćna zgrada	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3932				1	Njiva 3. klase	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE
3933	1			1	Livada 3. klase	25/01/2019 10:17	Zabilježba spora PO TUŽBI PREDATA OSNOVNOM SUDU U PODGORICI P.BR. 6527/18 OD 14.12.2018.G. TUŽILAC RASTODER HASAN, TUŽENI AGOVIĆ EMINA, RADI UTVRĐENJA PRAVA SVOJINE



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne
obilaznice" u Podgorici
za urbanističke parcele UP 16 i UP 17,zona B4

01

Elementi urbanističke regulacije

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

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

Napomena: prilikom izdavanja UTU i izrade tehničke dokumentacije voditi računa da indeksi dati u Tabeli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne smiju prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni broj parking mjesta,

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.

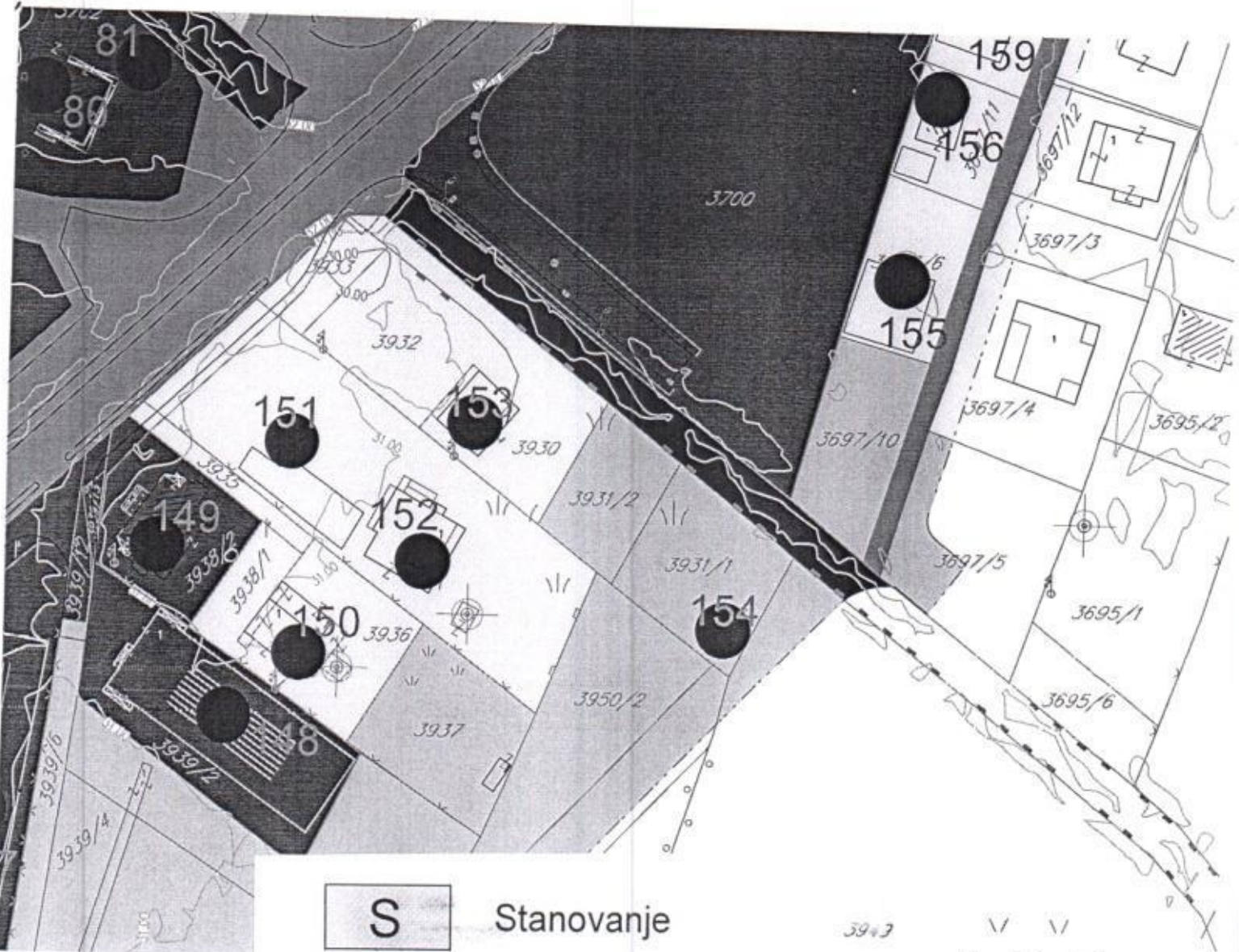
Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

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.



S Stanovanje

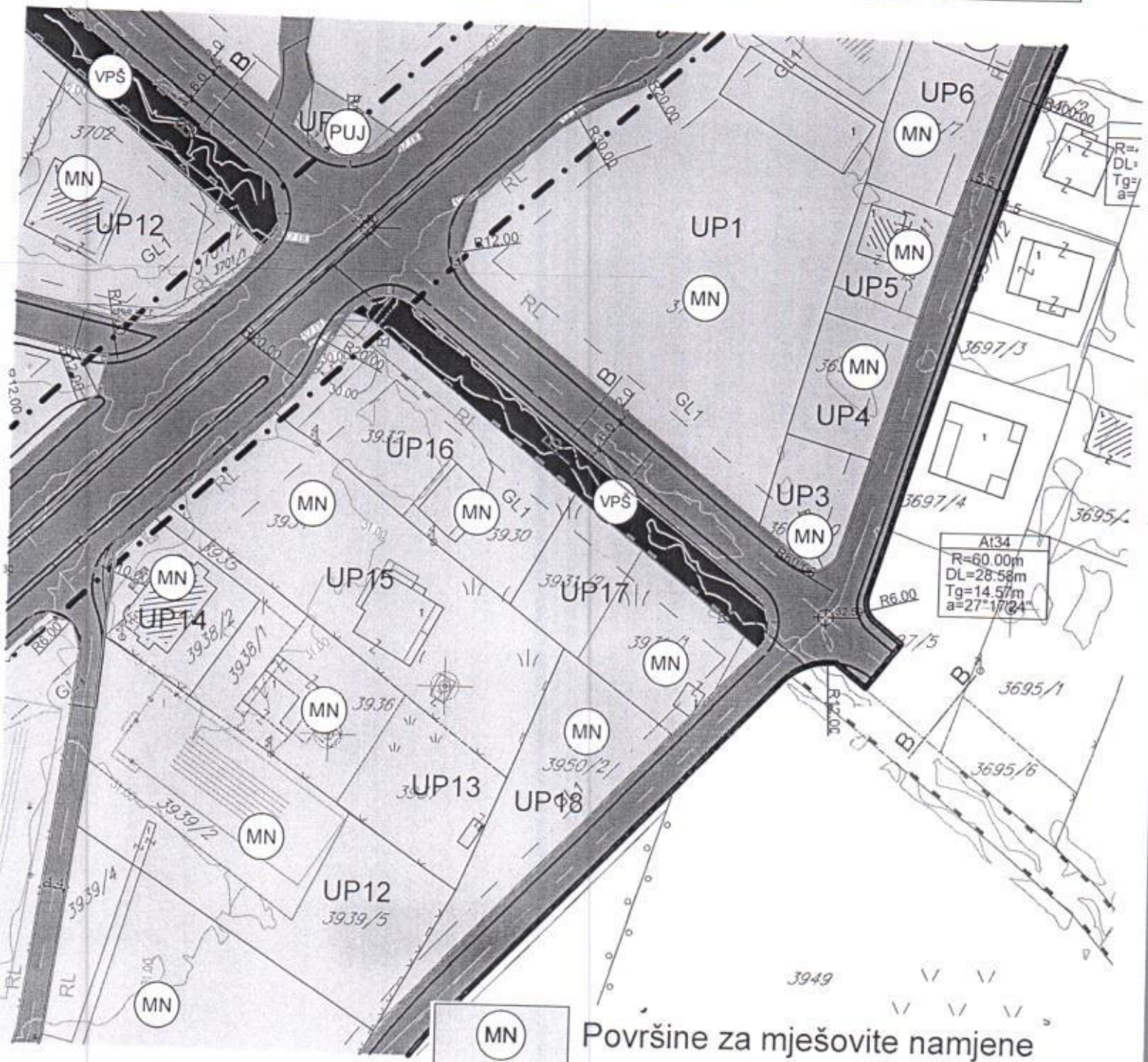
● Dobar

■ Livade

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja sa namjenom površina, fizičkom strukturom i bonitetom

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

02

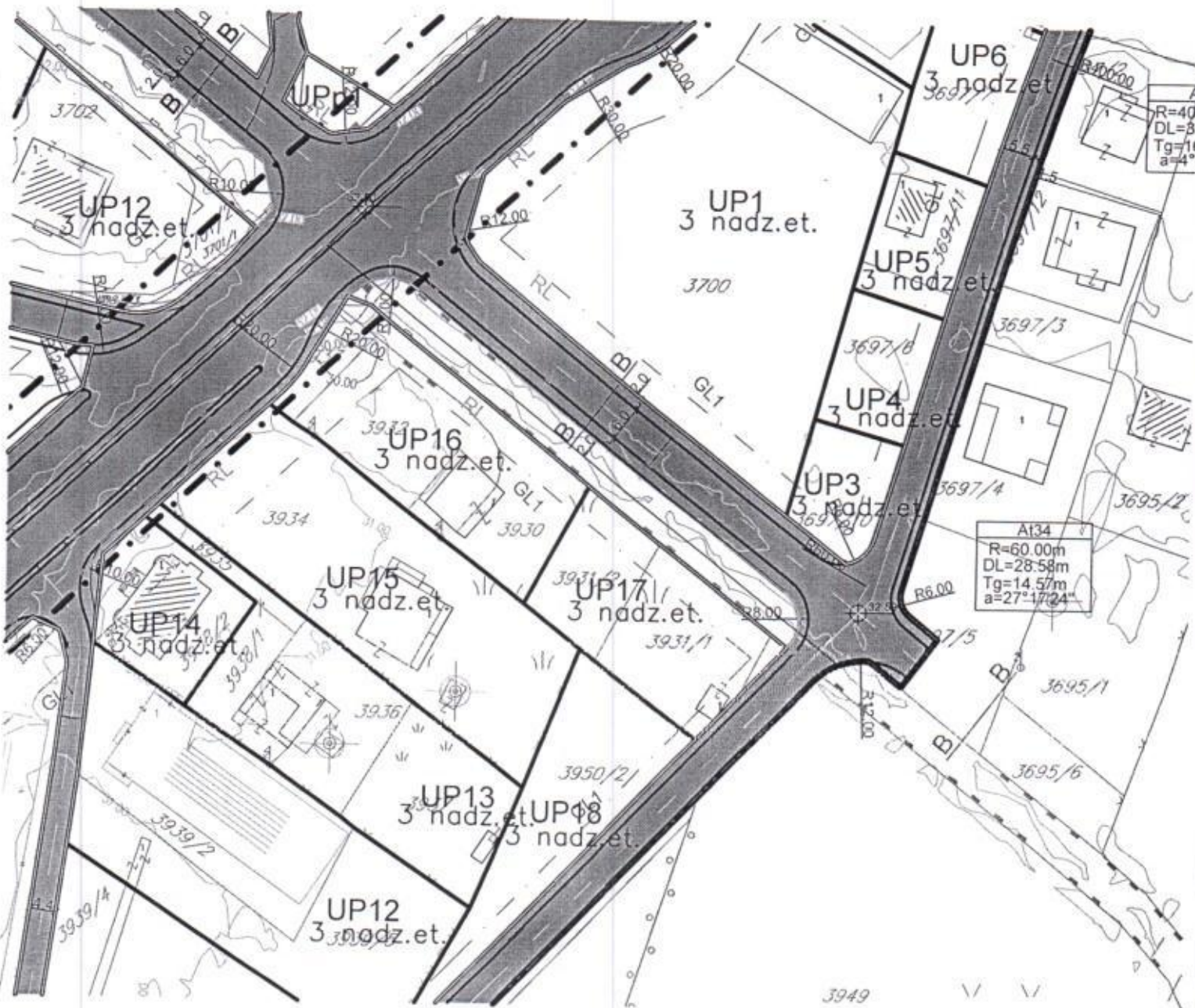


GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

03

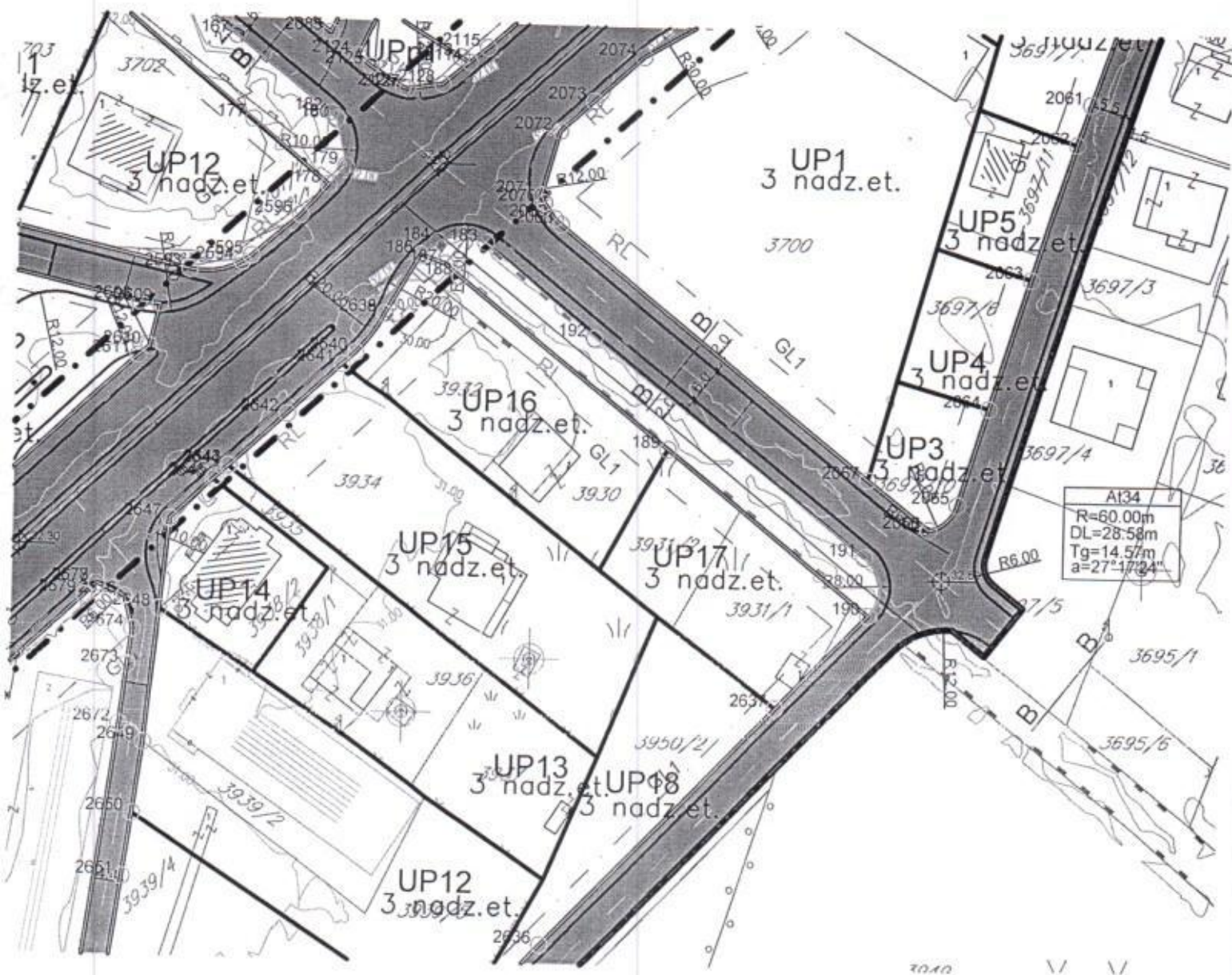
183	6600036.82	4697869.22
184	6600028.91	4697869.26
185	6600026.11	4697867.14
186	6600026.11	4697867.14
187	6600030.18	4697865.71
188	6600032.68	4697863.67
189	6600067.45	4697836.46
190	6600101.15	4697810.07
191	6600100.38	4697819.52
192	6600054.97	4697854.26
2637	6600086.10	4697794.77
2638	6600020.20	4697857.57
2639	6600020.19	4697857.56
2640	6600015.46	4697851.27
2641	6600013.32	4697849.30



GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz ID DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

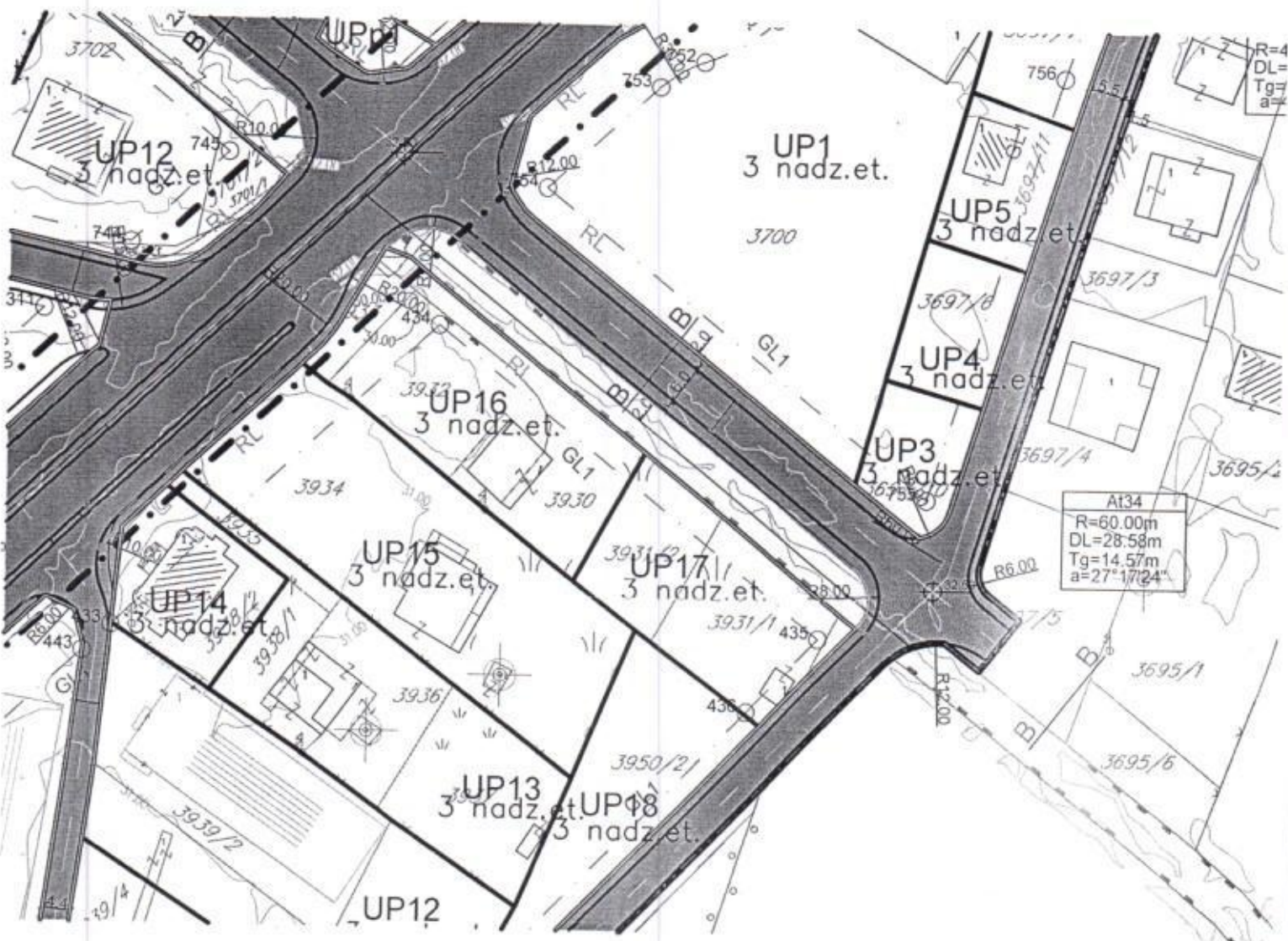
04



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

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

05



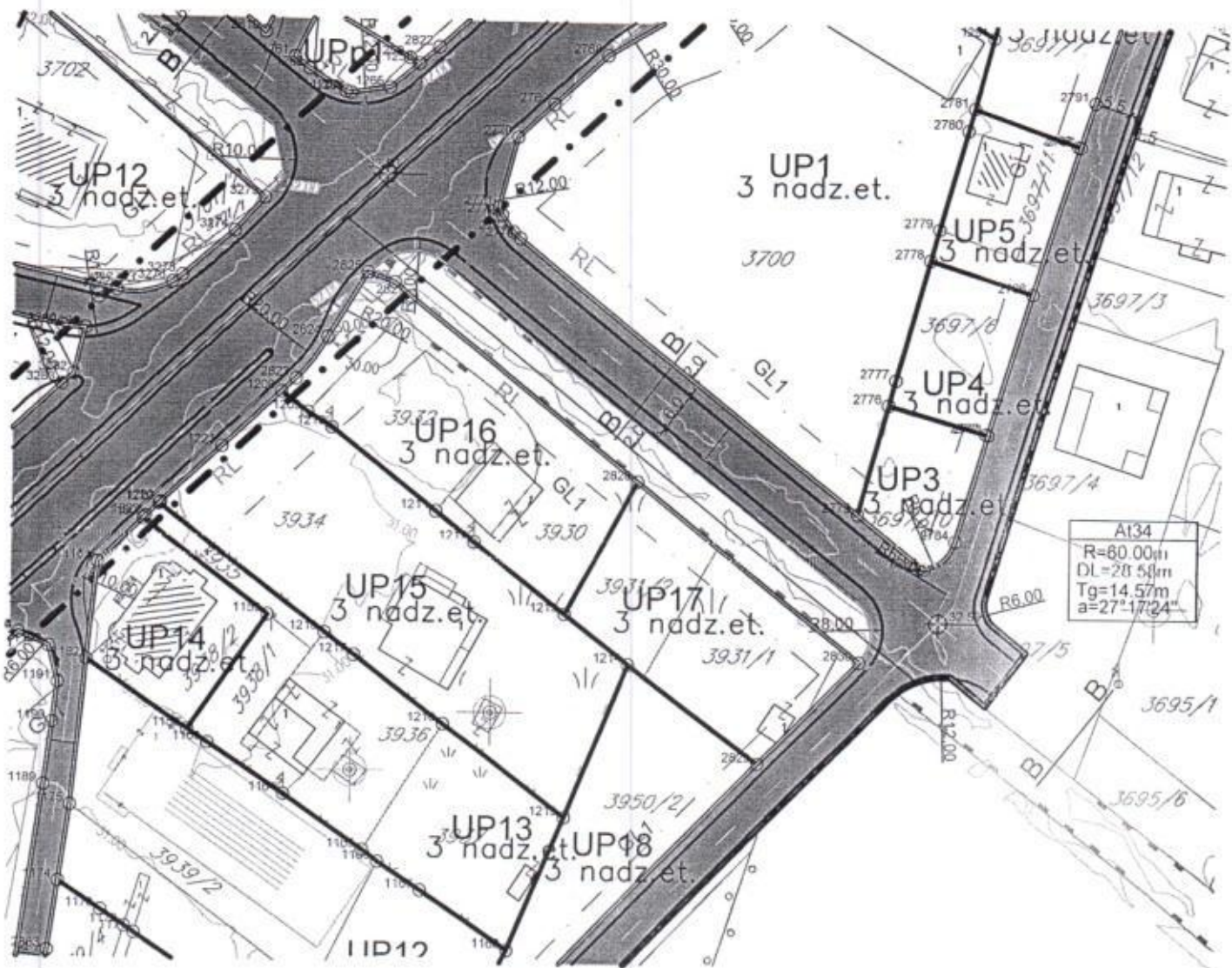
433	6599984.03	4697808.87
434	6600034.93	4697855.55
435	6600095.25	4697808.35
436	6600083.96	4697796.87

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

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

06

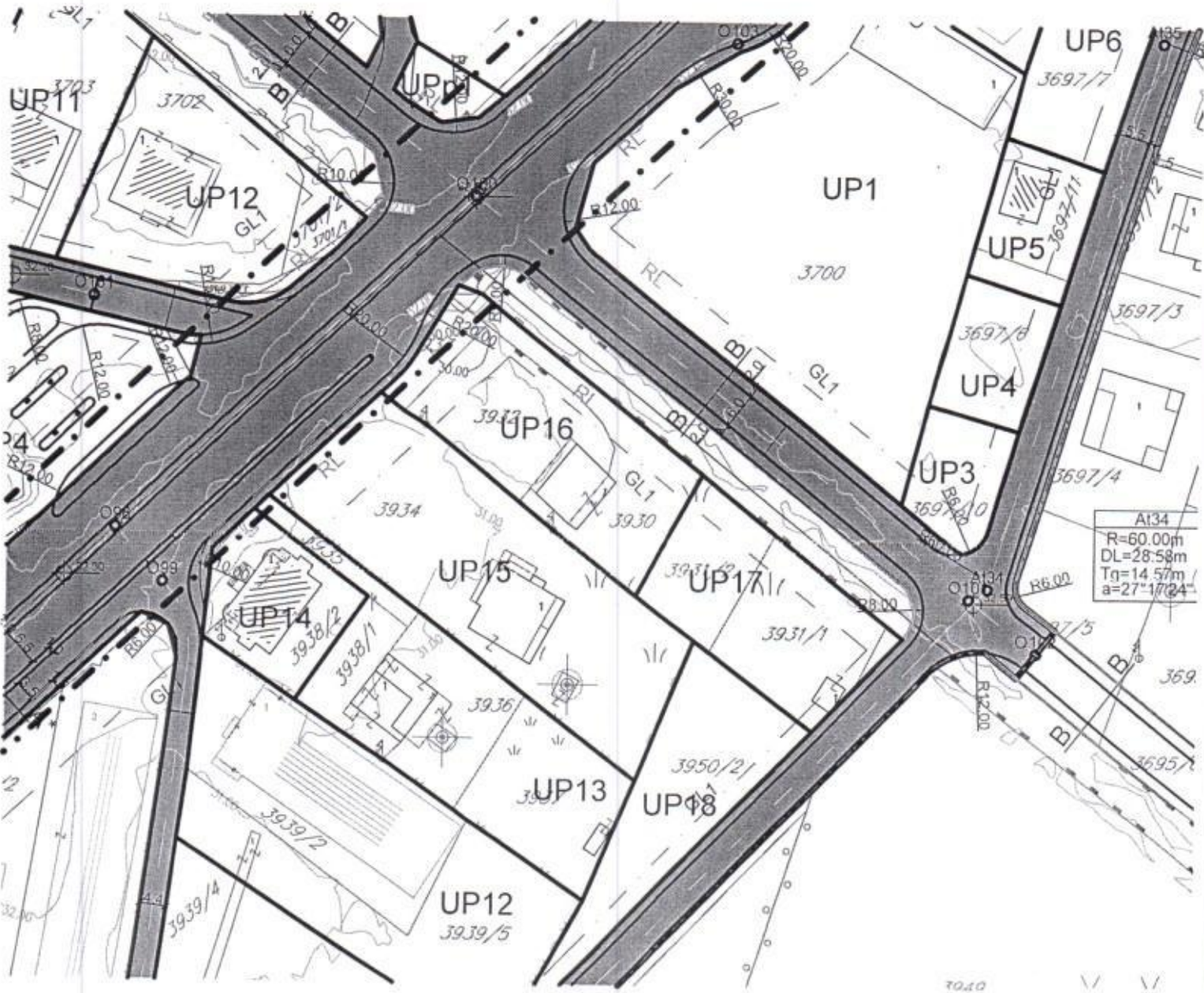
1208	6600013.32	4697849.30
1209	6600017.31	4697846.30
1210	6600020.98	4697844.09
1211	6600036.76	4697831.83
1212	6600042.54	4697827.34
1213	6600056.51	4697816.77
1214	6600066.28	4697809.38
2823	6600015.49	4697851.29
2824	6600020.18	4697857.53
2825	6600026.11	4697867.14
2826	6600030.18	4697865.71
2827	6600032.68	4697863.67
2828	6600067.46	4697836.49
2829	6600086.10	4697794.77
2830	6600101.15	4697810.07



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

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

07



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz ID DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

08

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).

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;

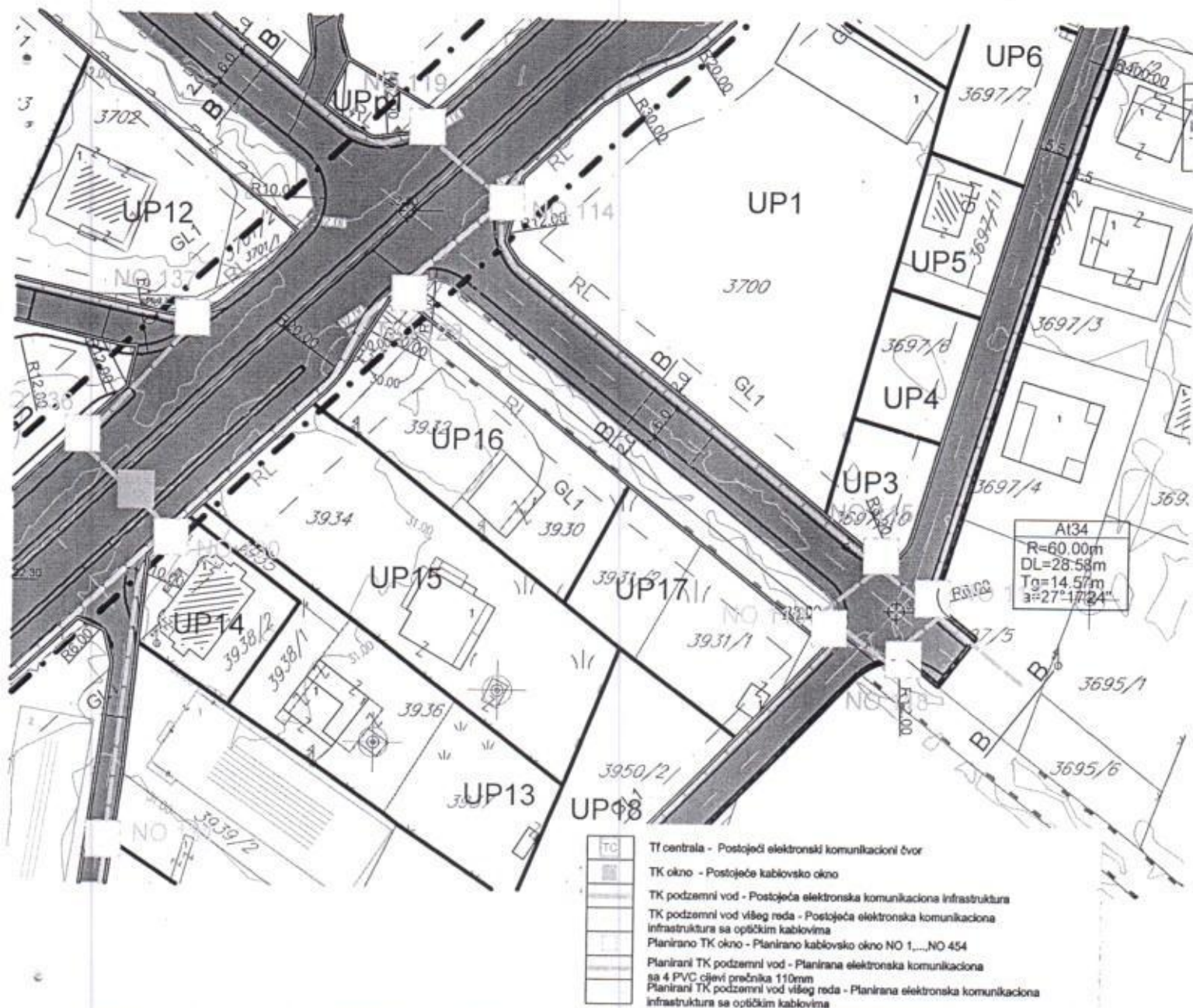


	Granica zahvata plana		Elektrovod 110kV postojeći nadzemni
	Granica katastarske parcele		Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida
	Broj katastarske parcele		Elektrovod 110kV planirani nadzemni
	Granica urbanističke parcele		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV
	Oznaka urbanističke parcele		Zaštitni koridor planiranog DV 110kV
	Granica urbanističke zone		Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida
	Oznaka urbanističke zone		Elektrovod 10kV postojeći
	Granica urbanističke podzone		Elektrovod 10kV podzemni plan
	Oznaka urbanističke podzone		Elektrovod 10kV koji se ukida
	Most		Izmješteni kablovski vod 10kV
	Kolsko-pješačke površine		Kablovska spojnica 10kV
	Pješačke površine		Granica i oznaka trafostanice
	Trafostanica 110/10 kV plan		KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a Primarna mreža- Gradska obilaznica
	Trafostanica 10/0.4kV postojeća		
	Trafostanica 10/0.4kV - plan		
	Postojeći stub DV 110kV		
	Novi stub DV 110kV		

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

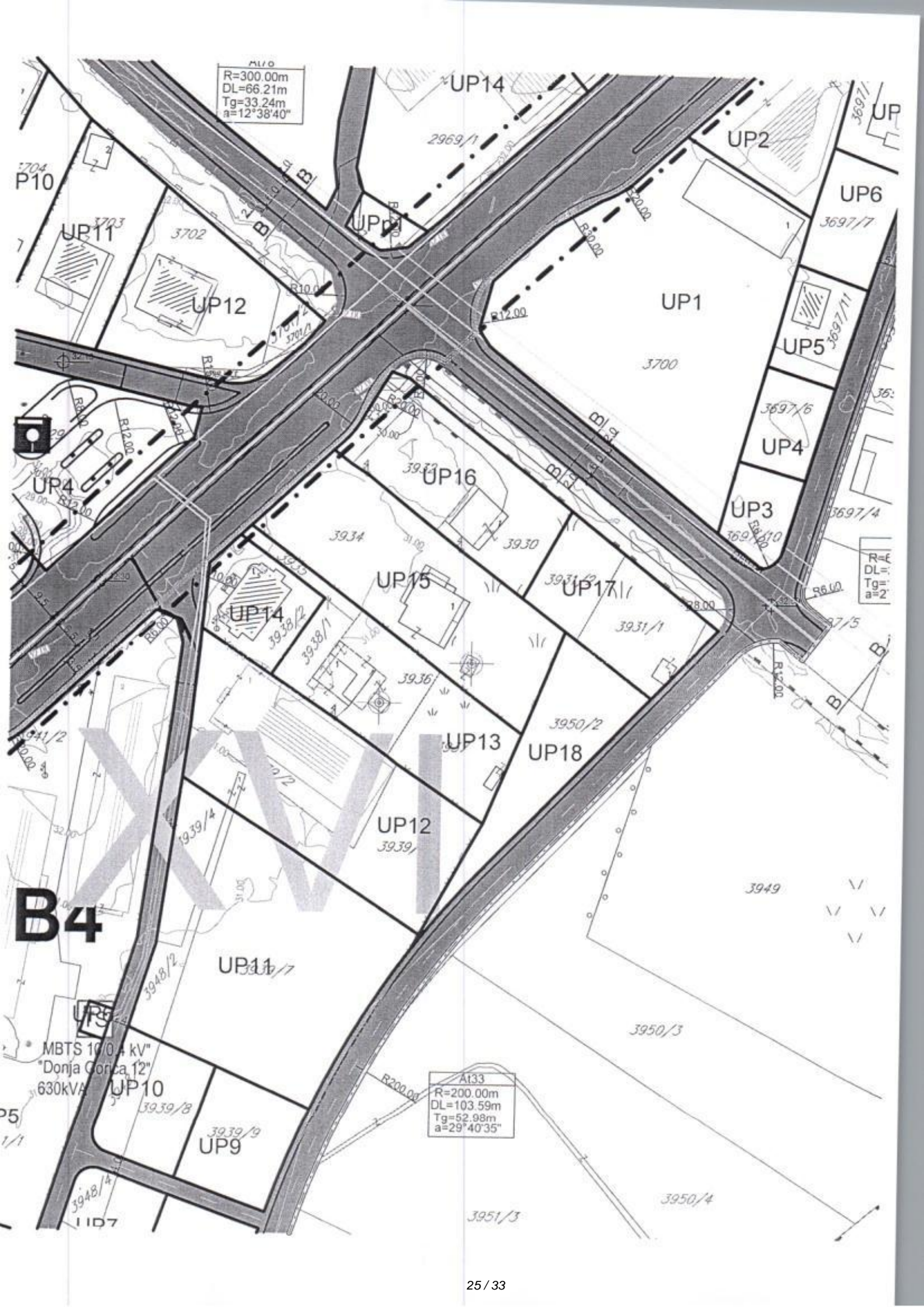
Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

09



GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4



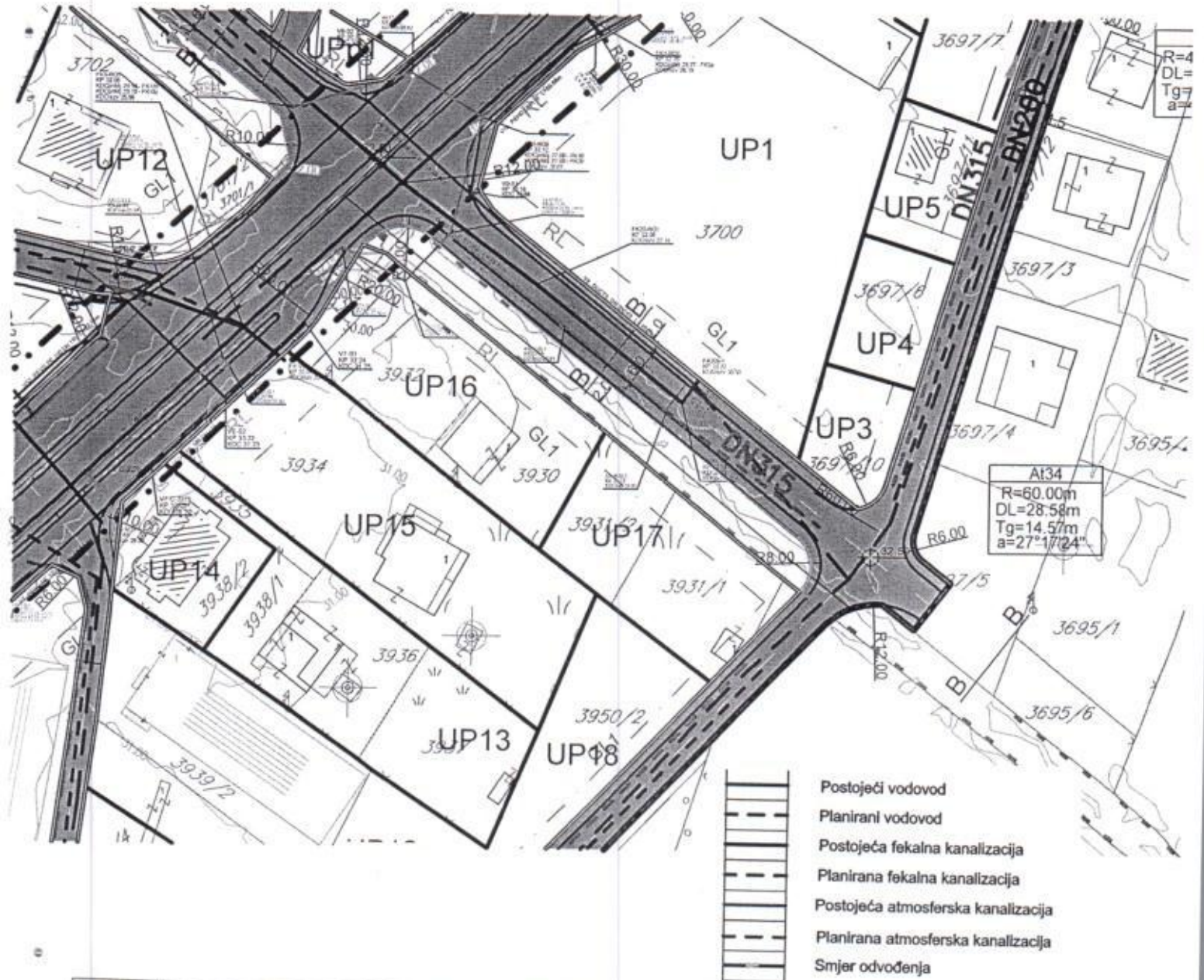
M1/O
 R=300.00m
 DL=66.21m
 Tg=33.24m
 a=12°38'40"

R=ε
 DL=ε
 Tg=ε
 a=2°

A133
 R=200.00m
 DL=103.59m
 Tg=52.98m
 a=29°40'35"

B4

MBTS 10/0.4 kV
 "Donja Gorica 12"
 630kVA



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u Podgorici za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4



zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz ID DUP-a „ Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne
obilaznice“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP 16 i UP 17, zona B4

12

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

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

Uređenje parcele

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

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

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

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

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

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

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

Oblikovanje prostora i objekata i materijalizacija

Urbanističko – tehnički uslovi (UTU) za urbanističku parcelu definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom zauzetosti parcele, maksimalnom BGP objekta i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

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

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 objekata 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.

Planirani urbanistički parametri

Urb. parcela	PLAN							POSTOJEĆE STANJE							
	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 B4															
UP 16	1179	mješovita namjena MN	0,4	472	1,2	1415	3	153	1	stanovanje	0,15	180	0,15	180	P
UP 17	870	mješovita namjena MN	0,4	348	1	870	3	154	1	pomoćni	0,02	17	0,02	17	P

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

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 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 (zavisí 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 nadzítka 1,20 m (računajući od poda potkrovné 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.

kancelarijski objekti. Procjena je da će se u okviru ove namjene na nivou Plana izgraditi 25 % stambenih objekata (25 % od ukupne BGP MN).

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

Smjernice za tretman neformalnih objekata

Postojeći objekti

Postojećim objektima smatraju se svi zatečeni objekti na terenu (objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje), koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana i koji su evidentirani na grafičkom prilogu br.2 *Postojeće stanje sa namjenom površina, fizičkim strukturama i bonitetom.*

S obzirom da na terenu egzistira određeni broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost njihove legalizacije, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim Planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju, ako su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom.

Urbanističko – tehnički uslovi za postojeće objekte

Ovim planom zadržani su zatečeni objekti, pod određenim uslovima prilagođavanja ili neophodnih i mogućih intervencija, nevezano za njihov legalitet, koji se prema PUP-u Glavnog grada Podgorice, kao planu višeg reda, nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu su sa pretežnom planiranom namjenom i kompatibilnim namjenama definisanim uslovima Plana i koji se ne nalaze na infrastrukturnim koridorima, odnosno saobraćajnicama i drugim javnim površinama (u cjelosti ili svojim dijelom).

Podaci o postojećim objektima dati su u *Tabeli* u Prilogu kao i na grafičkim priložima br.1a *Topografsko-katastarska podloga sa granicom plana i objektima...i br.2 Postojeće stanje sa namjenom površina, fizičkim strukturama i bonitetom.*

Na grafičkom prilogu br.2 kao i u Tabeli, numerisani su svi objekti na način da se može koristiti fotodokumentacija (brojevi odgovaraju brojevima fotografija).

Intervencije na objektima kao i objekti nastali nakon formiranja ove dokumentacije ne mogu se prihvatiti kao postojeće stanje.

Legalizacija je moguća:

1.za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata,
2.u postojećem gabaritu za objekte koji su:

- prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti za planirane objekte),
- prekoračili maksimalnu spratnost,
- prekoračili definisanu građevinsku liniju,
- prekoračili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama,
- za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,

- koji nisu prekoračili definisanu regulacionu liniju (prema saobraćajnici ili zelenilu ili nekoj drugoj namjeni), koji nisu prekoračili liniju granice koridora Cetinskog puta definisanog PUP-om.
- čija je namjena u skladu sa pretežnom namjenom i kompatibilnim namjenama koje ne ometaju osnovnu namjenu, odnosno svi evidentirani objekti koji ne ugrožavaju javni interes, uklapaju se sa postojećom (zatečenom) namjenom.

Na postojećim objektima mogu se vršiti intervencije:

- nadogradnje do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti (visine objekta), ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost (visinu objekta), uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije i liniju granice koridora Cetinskog puta definisanog PUP - om (GUR - om). Ne može se vršiti nadogradnja pomoćnih objekata jer je njihova maksimalna dozvoljena spratnost-P (prizemlje).
- dogradnje do maksimalnog indeksa zauzetosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, do definisane građevinske linije, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda (uz saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje (uz ispunjenje svih uslova, posebno za parkiranje). Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje niti u poslovni prostor.

Kroz Urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala.

Napomena:

Podaci o postojećim (izgrađenim) objektima iz *Tabele sa podacima o postojećim objektima* u Prilogu su korišteni za obračun ukupnih kapaciteta i broja korisnika. Obavezno se povjeravaju u postupku izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova kroz priloženi Geodetski elaborat, uz mogućnost korišćenja priložene fotodokumentacije, prije prijave građenja kao sastavni dio UTU-a.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

Za potrebe izgradnje budućih saobraćajnica neophodno je rušenje nekih pomoćnih objekata u cjelosti, kao i dijelova objekata koji se nalaze na trasi (uglavnom dijelovi pomoćnih objekata ili manji dijelovi-uglovi stambenih objekata u Zoni B i Zoni C).

Napomena: Prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnica može se provjeriti mogućnost izbjegavanja rušenja određenih dijelova objekata, prilagođavanjem trase i smanjenjem širine trotoara, kako je to definisano u tački 4.5. dio -Saobraćaj.

Za ove objekte važe sljedeća pravila:

- objekti se ne mogu legalizovati (ako su u cjelosti na trasi saobraćajnice ili u zaštitnom koridoru dalekovoda),