

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI



GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08 - 332/21 - 463
Podgorica, 05.05.2021.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g.),
- DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 07-2537 od 30.04-2020. g
- podnijetog zahtjeva: KOSTIĆ MIODRAG, broj 08-332/21-463 od 01.04.2021.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 9, Blok A1
U ZAHVATU DUP-a "DONJA GORICA ZA ZAHVAT KORIDORA
CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE" U PODGORICI

- 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 mesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mesta 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. djelimično 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 mesta zavisno od veličine urbanističke parcele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) u skladu sa uslovima Plana. U zavisnosti od posebnih specifičnosti, projektovana garaža može biti otvorenog ili zatvorenog tipa. Položaj objekta prema obodnim saobraćajnicama je definisan građevinskom linijom, a za podzemne etaže do granice UP ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemne garaže neophodno je predvideti mјere 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 dvostrukoj prave odnosno kružne rampe, nagib rampie, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mesta 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, prodavnici 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 partie, 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, definisati 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)

- 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 uslovima za pejzažno uređenje
- predviđeti fontane, česme, skulpture, i funkcionalni mobilijar savremenog dizajna
- ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima za pejzažno uređenje.

Konstruktivni sistem:

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

- PBAB 87 "Sl.list SFRJ" 11/87;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br.87/91)

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 FC Distribucije - region 2.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predviđeti do samih objekata. Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za

- 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 (proodavnice, auto radionice, servisi i slično)..

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projekta pejzažne arhitekture
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- U koridoru dalekovoda moguće je samo parterno zeleno
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,5-3 m
 - min. obim stabla na 1m visine od 12-14 cm
- Predvidjeti linearno ozelenjavanje saobraćajnica i parking prostora
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

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 poloutvorenih, parterno uređenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Uslovi za uređenje:

- kod isključivo poslovnih objekata min. 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom, a kod objekata poslovanja i stanovanja min. 30%
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
- linearno zelenilo planirati obodom parcela, uz saobraćajnice i na parkinzima (uslovi iz ZUS-a)

koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima lyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima koje je Investitor dužan da pribavi od JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

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

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

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 najtoplji 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 (najveći 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 hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rijedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

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

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti
- Koeficijent dinamičnosti
- Ubrzanje tla
- Seizmički intenzitet

$$\begin{aligned}K_s &= 0,045-0,079 \\K_d &= 0,47 - 1,0 \\Q_{\max} &= 0,178-0,288 \\(MCS) &= 9\%\end{aligned}$$



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-14150/2021

Datum: 08.04.2021.

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 URBANIZAM 101-917/21-1500, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2828 - 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
3871	1		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		2586	12.15
3871	1	1	35 285		SADINE	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		243	0.00
3871	1	2	35 285		SADINE	Pomoćna zgrada GRAĐENJE		99	0.00
3871	3		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		239	1.12
3871	4		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		11	0.05
3871	5		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		22	0.10
3871	6		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		9	0.04
3871	10		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		38	0.18
3871	11		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		4	0.02
3871	12		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		44	0.21
3871	13		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		9	0.04
3871	14		35 285		SADINE	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		4	0.02
								3308	13.94

Ukupno

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	KOVAČEVIĆ MILAN MIODRAG PODGORICA 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
3871	1	1	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	200	P1 243	/

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/21-1500

Datum: 09.04.2021.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

Katastarska opština: DONJA GORICA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5,37

Parcele: 3871/1, 3871/3, 3871/4, 3871/5, 3871/6

3871/10, 3871/11, 3871/12, 3871/13

3871/14

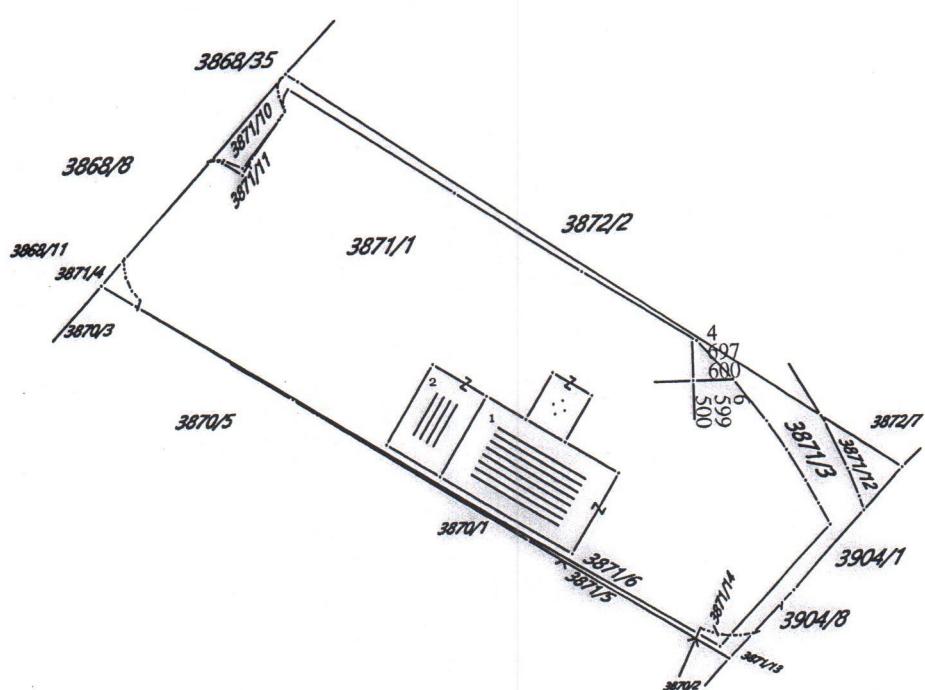
↑
S

4
697
700
669,
000

4
697
700
699
500

4
697
600
599
500

4
697
600
599
500



4
697
500
599
500

4
697
500
599
500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

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

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga:

Vlatko Mijatovic, teh.

Bračko Mijatović

Prilozi:

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

**Ovlašćeno službeno lice
za izgradnju i legalizaciju objekata**

Afh. Vesna Doderović, dipl.ing.



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
3871 1	1	Posebni djelovi zgrade GRAĐENJE 3	1	P 195	Svojina KOVAČEVIĆ MILAN MIODRAG 0307954210209 PODGORICA Podgorica
3871 1	1	Posebni djelovi zgrade GRAĐENJE 3	2	P1 195	Svojina KOVAČEVIĆ MILAN MIODRAG 0307954210209 PODGORICA Podgorica
3871 1	2	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	200	P 99	Svojina KOVAČEVIĆ MILAN MIODRAG 0307954210209 PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3871 1			2	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET 5459
3871 1			7	Livada 4. klase		Hipoteka TERET(BR.12449)
3871 1	1		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
3871 1	1		2	Pomoćna zgrada		Pravo zaloga TERET 5459 ZABILJ. RJEŠENJA OSN. SUDA I.BR. 1616/04 OD 25.6.04 KOJIM JE ODREĐENAPRIV. MIJERA ZALOŽNOG PRAVA HIPOTEKA J-REDA POVJERILAC OPORTYNITI BANKA DUZNIK KOVACEVIC MIODRAG DUG 50.000 EURA ROK 36 MJESECI
3871 1	1		7	Pomoćna zgrada		Hipoteka TERET(BR.12449)ZAB.UG.O HIPO.OV.BR.40717/06 OD 28. 12.2006 G-DUG 100.000.00 E-ROK 12 MJESECI-HIP. DUZ.KOVACEVIC MIODRAG-POVJERIOC OPPORTYNITU BANK
3871 1	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
3871 1	2		2	Pomoćna zgrada		Pravo zaloga TERET 5459
3871 1	2		7	Pomoćna zgrada		Hipoteka TERET(BR.12449)
3871 3			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459
3871 3			14	Livada 4. klase		Hipoteka TERET 12449
3871 4			17	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3871	4			21	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 12449
3871	5			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459
3871	5			14	Livada 4. klase		Hipoteka TERET 12449
3871	6			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459
3871	6			14	Livada 4. klase		Hipoteka TERET 12449
3871	10			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459
3871	10			11	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 7295
3871	10			12	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 8985
3871	10			13	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 9926
3871	10			14	Livada 4. klase		Hipoteka TERET 12449
3871	10			15	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 13099
3871	10			16	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 17164
3871	10			24	Livada 4. klase		Hipoteka KONTINUIRANA HIPOTEKA UZZ 150/14 - 24.04.2014., DUG 300.000,00E, ROK 24.04.2019.G., POVJ. ERSTE BANK AD, DUŽNIK KOVAČEVIĆ MIODRAG + ZABILJEŽ.ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA.
3871	11			2	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET 5459

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3871	11			3	Livada 4. klase		Hipoteka TERET(BR 7295) ZABILJ. UGOV. O HIPOT. OV.BR. 6135/05 OD 24.03.2005. POVJERIOC OPORTUNITU BANKA DUŽNIK KOVACEVIĆ MIODRAG DUG 40.000 E. ROK 28.12.2005.GOD.
3871	11			4	Livada 4. klase	16/01/2006	Hipoteka TERET(BR-8985) ZAB.UG.O HIP.O HIP.OV.BR. 32857/2005 QD 27.12.2005. POVJERIOC OPORTUNITU BANKA DUŽNIK KOVACEVIĆ MIODRAG DUG- 70.000,00-E. ROK 12 MJESECI
3871	11			6	Livada 4. klase		Hipoteka TERET(BR.9926)ZABILJ.UG.O HIPOTECI OV.BR. 13789/06 OD 09.05.2006.G
3871	11			7	Livada 4. klase		Hipoteka TERET(BR.12449)
3871	11			9	Livada 4. klase		Hipoteka TERET*BR.17164*ANEX .UG.O HIPO.OV.BR.2788/08 OD 31.01.2008 G
3871	11			24	Livada 4. klase		Hipoteka KONTINUIRANA HIPOTEKA UZZ 150/14 - 24.04.2014. , DUG 300.000,00E, ROK 24.04.2019.G., POVJ. ERSTE BANK AD, DUŽNIK KOVACEVIĆ MIODRAG + ZABILJEZ.ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA.
3871	12			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459
3871	12			11	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 7295
3871	12			12	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 8985
3871	12			13	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 9926
3871	12			15	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 13099
3871	12			16	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR.17164
3871	12			24	Livada 4. klase		Hipoteka KONTINUIRANA HIPOTEKA UZZ 150/14 - 24.04.2014. , DUG 300.000,00E, ROK 24.04.2019.G., POVJ. ERSTE BANK AD, DUŽNIK KOVACEVIC MIODRAG + ZABILJEZ.ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA.
3871	13			10	Livada 4. klase		Pravo zaloga TERET BR. 5459

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretariat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 332/21 - 463
Podgorica, 05.05.2021.godine

DUP-a "Donja Gorica za zahvat koridora
Cetinjskog puta i južne obilaznice"
Urbanistička parcela br. 9
Blok A1
Podnositelac zahtjeva
Košić Miodrag

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKTA
NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 9, Blok A1
U ZAHVATU DUP-a "DONJA GORICA ZA ZAHVAT KORIDORA
CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretariat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanistički plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 07-2537 od 30.04.2020.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat na kat.parceli broj 3871/1,3871/3, 3871/4, 3871/5, 3871/6, 3871/10, 3871/11, 3871/12,
3871/13 i 3871/4 KO Donja Gorica, LN br 2828

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Kovačević Miodrag, aktom zavedenim kod ovog Organu br : 08 - 332/21 - 463 od 01.04.2021.g

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti br.28286 - Prepis KO Donja Gorica od 08.04.2021.g biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Uslovi u pogledu planiranih namjena

U okviru granica Izmjena i dopuna DUP-a, definisana je namjena površina za urbanističke parcele. Definisani uslovi za planiranu namjenu kao i za izgradnju objekata infrastrukture i uređenja površina pejzažnog uređenja u poglavljima: Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije i Elektronska komunikaciona infrastruktura.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3871	13			11	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 7295
3871	13			12	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 8985
3871	13			13	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 9926
3871	13			15	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 13099
3871	13			16	Livada 4. klase		Hipoteka TERET BR. 17164
3871	13			24	Livada 4. klase		Hipoteka KONTINUIRANA HIPOTEKA UZZ 150/14 - 24.04.2014. , DUG 300.000,00E, ROK 24.04.2019.G., POVJ. ERSTE BANK AD, DUZNIK KOVACEVIĆ MIODRAG + ZABILJEŽ.ZABRANE OTUĐENJA I OPTERECENJA BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA.

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).



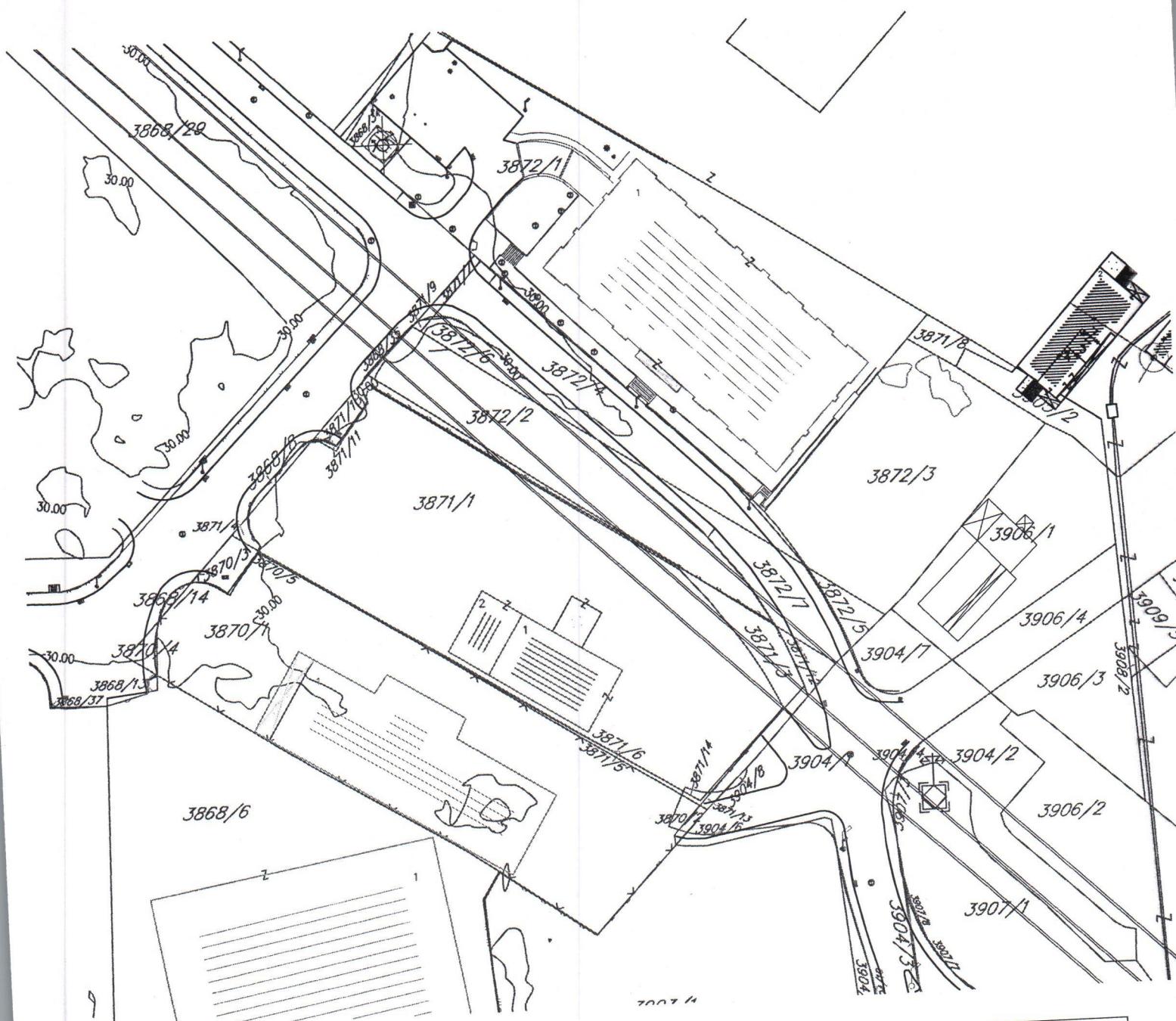
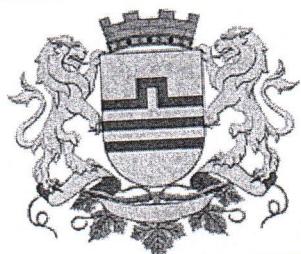


SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositac	Sadržina
3871/1		101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1
3871/1	1	101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1
3871/1	1	101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1
3871/1	2	101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1
3871/1	1	101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1
3871/1	2	101-2-954-6239/1-2020	11.06.2020 11:08	OSNOVNI SUD	O BRISANJU HIPOTEKE KO D GORICA LN 2828 PARC 3871/1

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

Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine



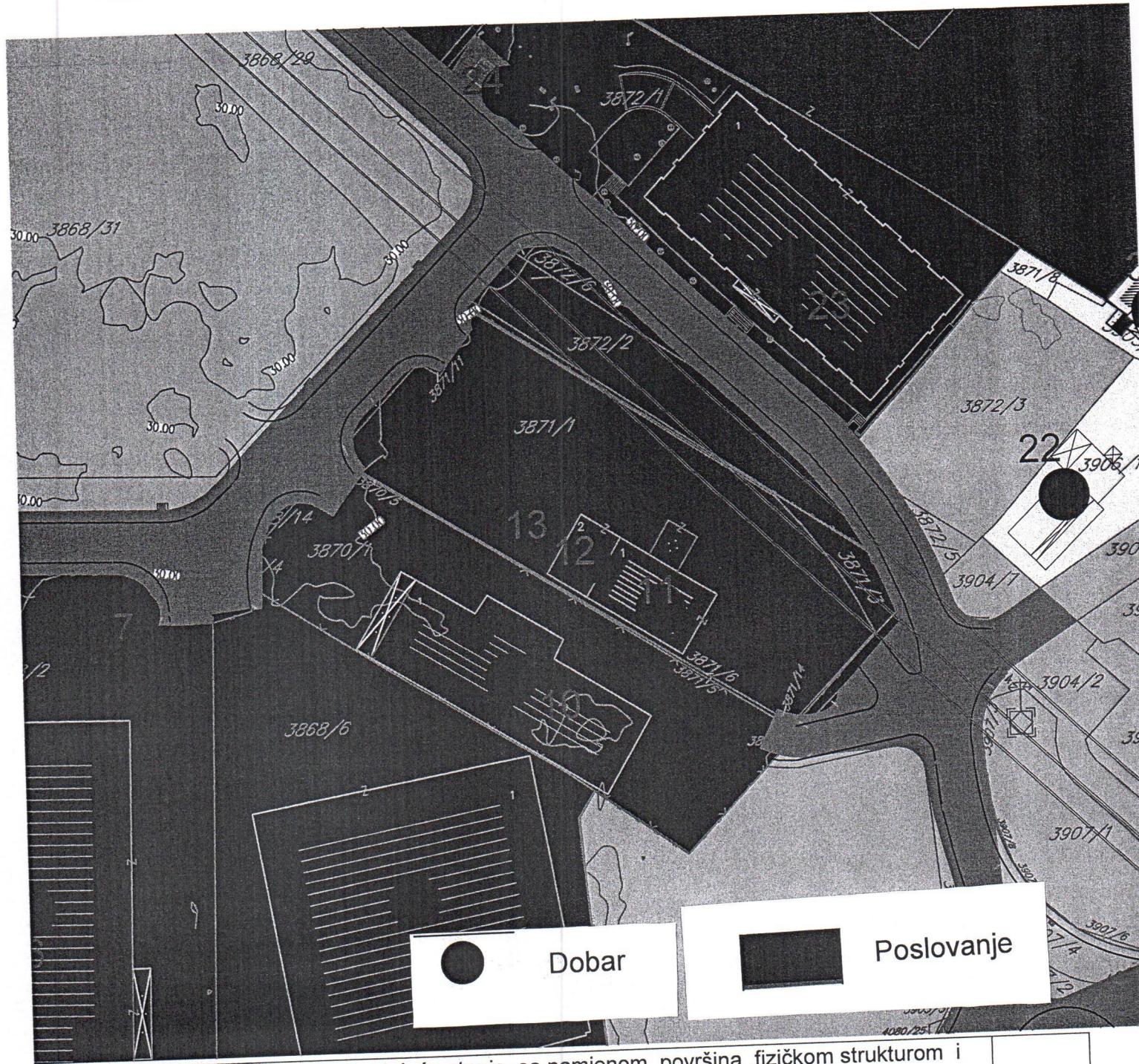
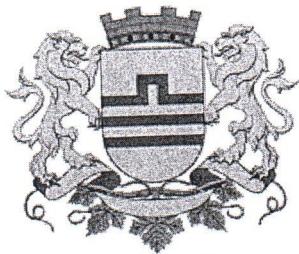
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9,podzona A1,zona A

01

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

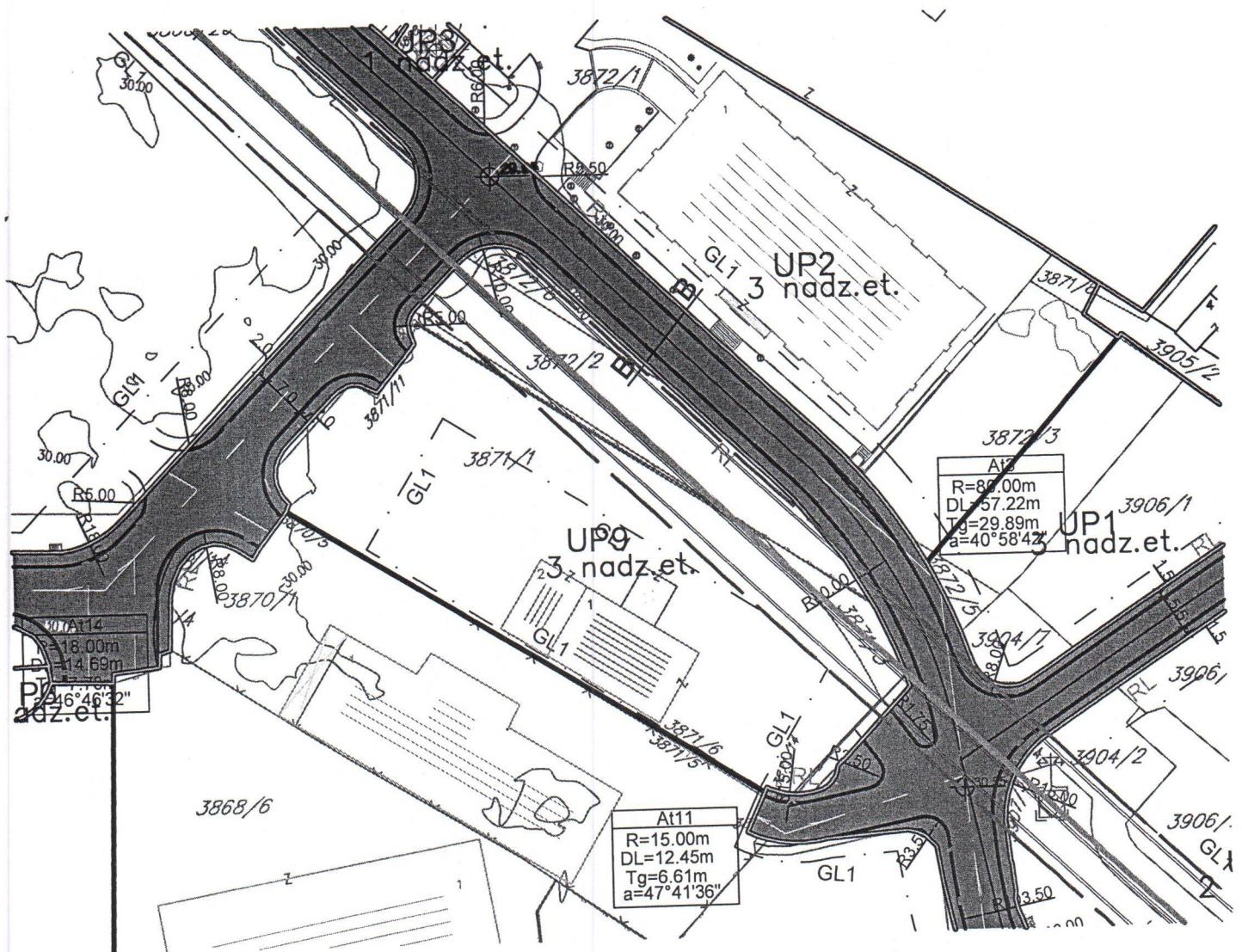
Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine



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

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9,podzona A1,zona A

02



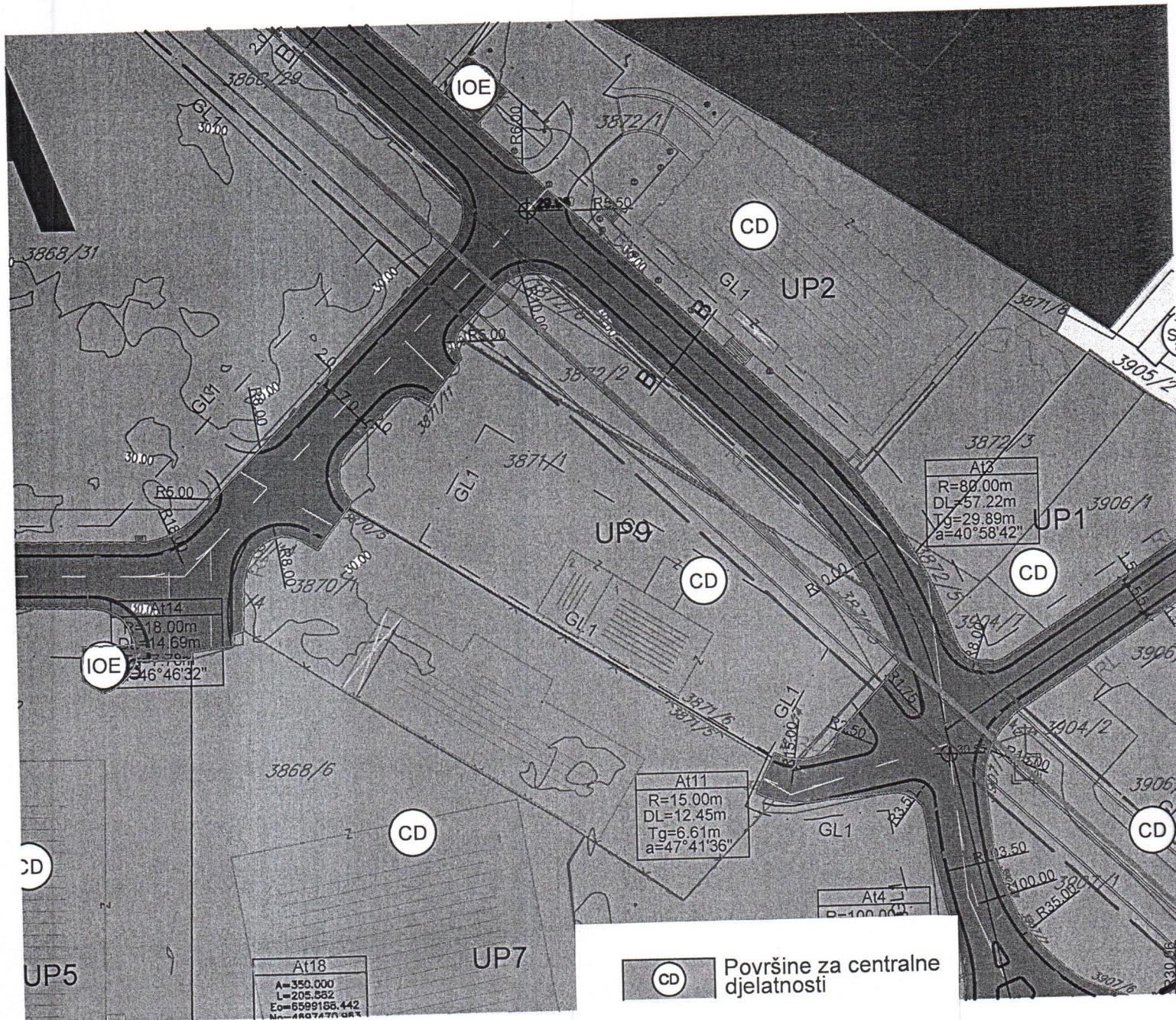
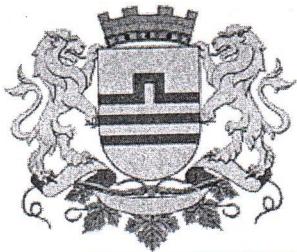
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivелације

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

04

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

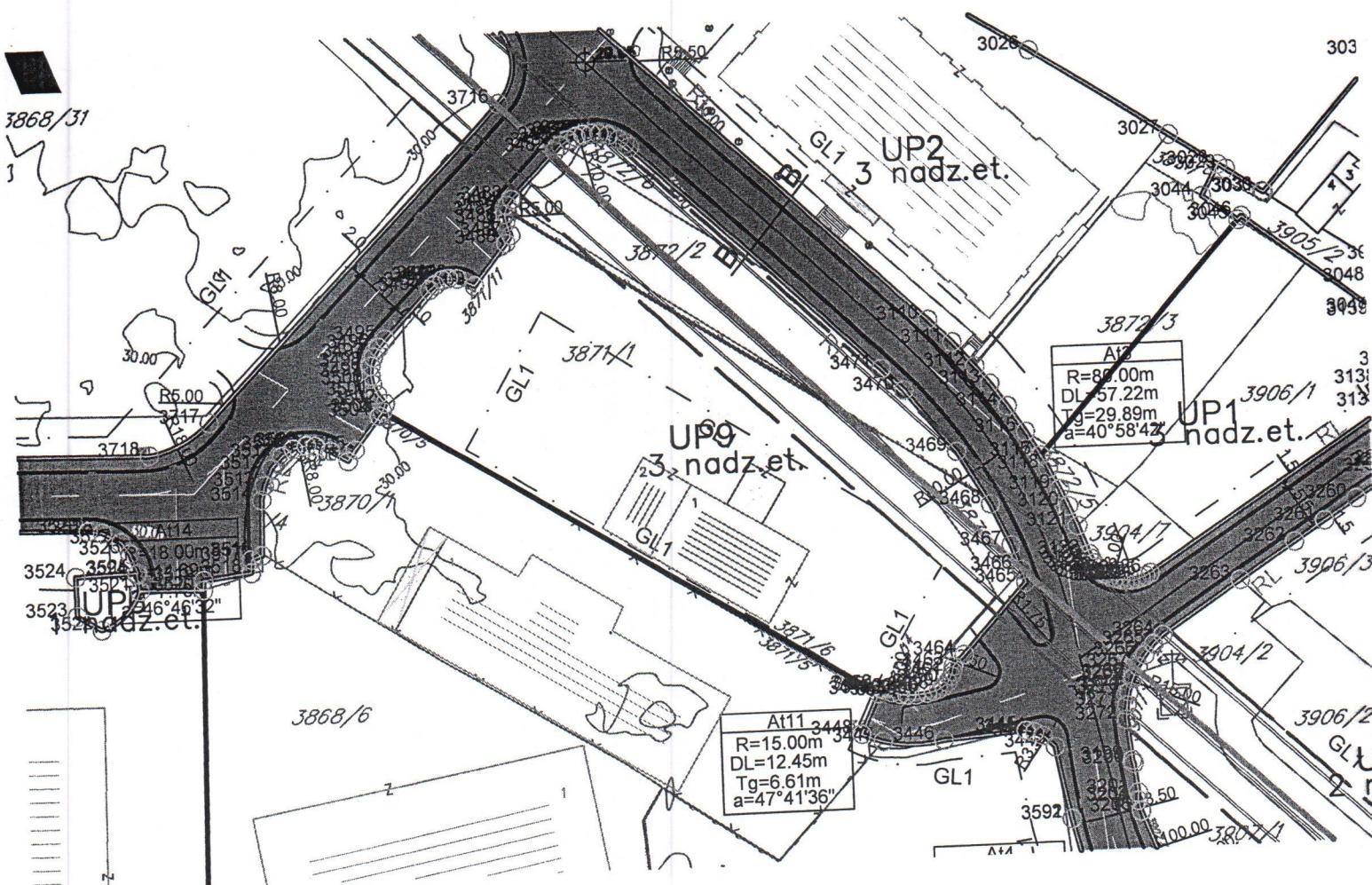
Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

03

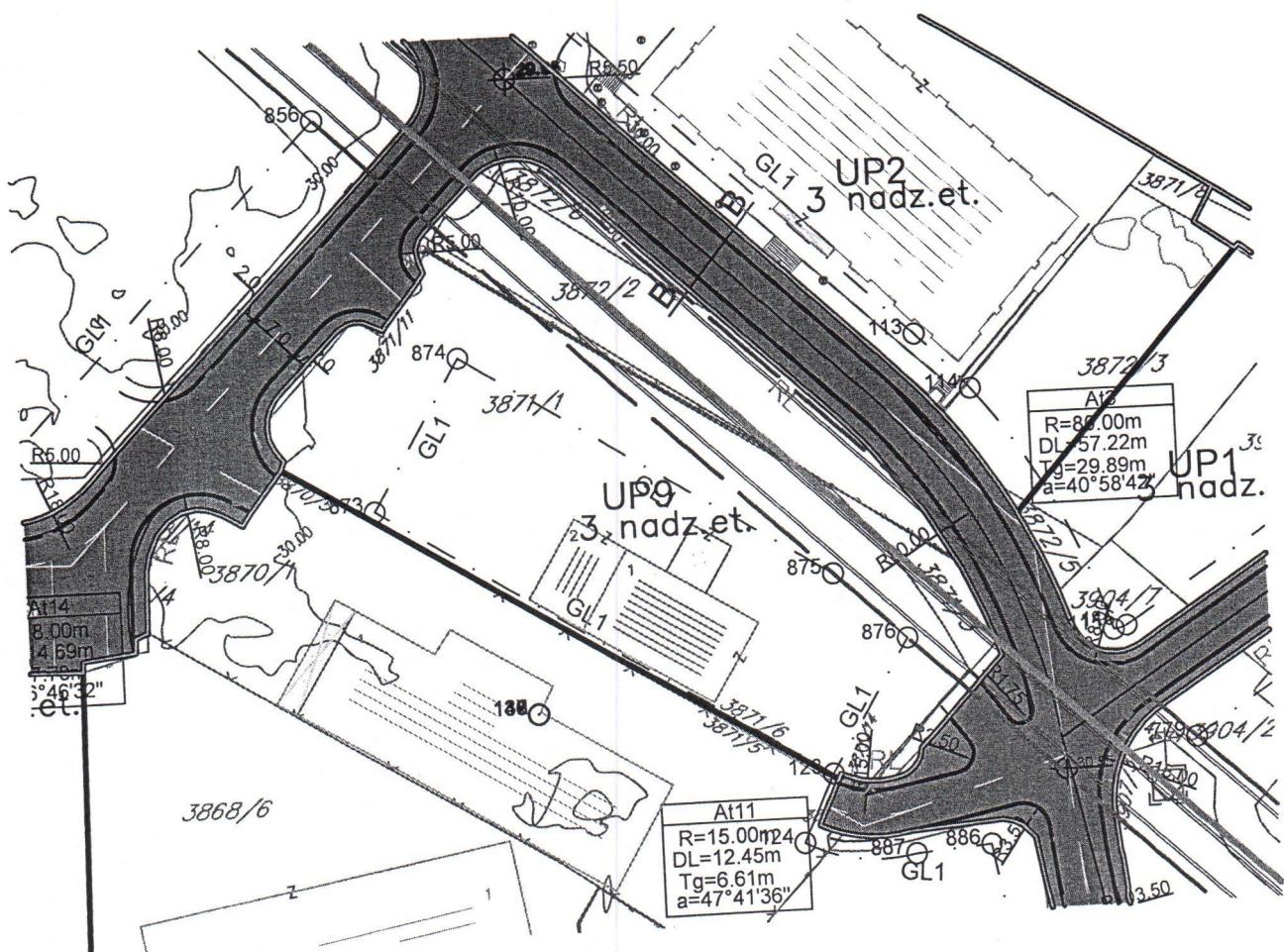


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelijacije sa koordinatama prelomnih
tačaka RL

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

05

3400	6599190.964697403.64	3451	6599500.364697567.54
3401	6599210.264697403.64	3452	6599501.514697567.12
3402	6599211.324697403.64	3453	6599502.744697566.81
3403	6599225.294697403.64	3454	6599503.734697566.68
3404	6599263.194697403.64	3455	6599505.124697566.64
3405	6599291.164697403.64	3456	6599506.804697566.85
3406	6599291.164697401.14	3457	6599507.684697567.06
3407	6599417.604697401.14	3458	6599508.474697567.31
3408	6599463.964697401.14	3459	6599509.214697567.72
3409	6599476.884697395.43	3460	6599509.864697568.32
3410	6599477.454697394.81	3461	6599510.454697569.23
3411	6599484.724697401.50	3462	6599510.664697569.85
3412	6599489.184697396.69	3463	6599510.794697570.67
3413	6599491.434697394.25	3464	6599512.474697572.29
3414	6599538.114697437.22	3465	6599522.024697582.44
3415	6599547.414697445.15	3466	6599521.434697584.31
3416	6599543.764697453.83	3467	6599520.044697587.96
3417	6599540.194697462.23	3468	6599517.204697594.19
3418	6599545.114697469.45	3469	6599512.474697602.17
3419	6599545.104697469.47	3470	6599504.954697611.43
3420	6599539.764697480.11	3471	6599501.684697614.71
3421	6599539.754697480.12	3472	6599465.524697648.63
3422	6599532.664697484.56	3473	6599464.874697649.19
3423	6599520.494697482.62	3474	6599463.934697649.81
3424	6599514.234697480.69	3475	6599462.374697650.47
3425	6599513.564697480.48	3476	6599461.104697650.73
3426	6599513.354697480.42	3477	6599459.914697650.80
3427	6599503.304697477.49	3478	6599458.694697650.69
3428	6599498.404697476.22	3479	6599457.624697650.42
3429	6599489.174697473.92	3480	6599456.454697649.96
3430	6599484.134697472.66	3481	6599455.274697649.22
3431	6599469.344697469.08	3482	6599454.384697648.44
3432	6599468.384697468.88	3483	6599447.544697641.61
3433	6599457.094697466.50	3484	6599446.864697640.73
3434	6599454.434697465.99	3485	6599446.424697639.53
3435	6599443.464697463.89	3486	6599446.584697638.31
3436	6599439.494697463.13	3487	6599447.284697636.35
3437	6599424.504697460.99	3488	6599446.474697635.23
3438	6599417.824697459.88	3489	6599441.534697629.18
3439	6599489.184697396.69	3490	6599439.014697630.31
3440	6599480.044697391.97	3491	6599437.714697630.40
3441	6599486.124697389.36	3492	6599436.884697630.20
3442	6599525.464697558.14	3493	6599435.704697629.51
3443	6599523.804697559.80	3494	6599434.904697628.83
3444	6599522.504697560.40	3495	6599428.034697621.94
3445	6599521.204697560.70	3496	6599427.014697620.79
3446	6599508.984697559.78	3497	6599426.214697619.45
3447	6599499.904697559.93	3498	6599425.794697618.13
3448	6599496.754697561.14	3499	6599425.754697616.70
3449	6599499.574697567.05	3500	6599425.914697615.55
3450	6599499.914697567.76	3501	6599426.644697613.90
		3502	6599427.704697612.61
		3503	6599427.244697611.42
		3504	6599426.784697610.78
		3505	6599423.034697606.01
		3506	6599421.964697604.38
		3507	6599419.394697605.96
		3508	6599417.174697606.76
		3509	6599415.894697606.90
		3510	6599413.924697606.49



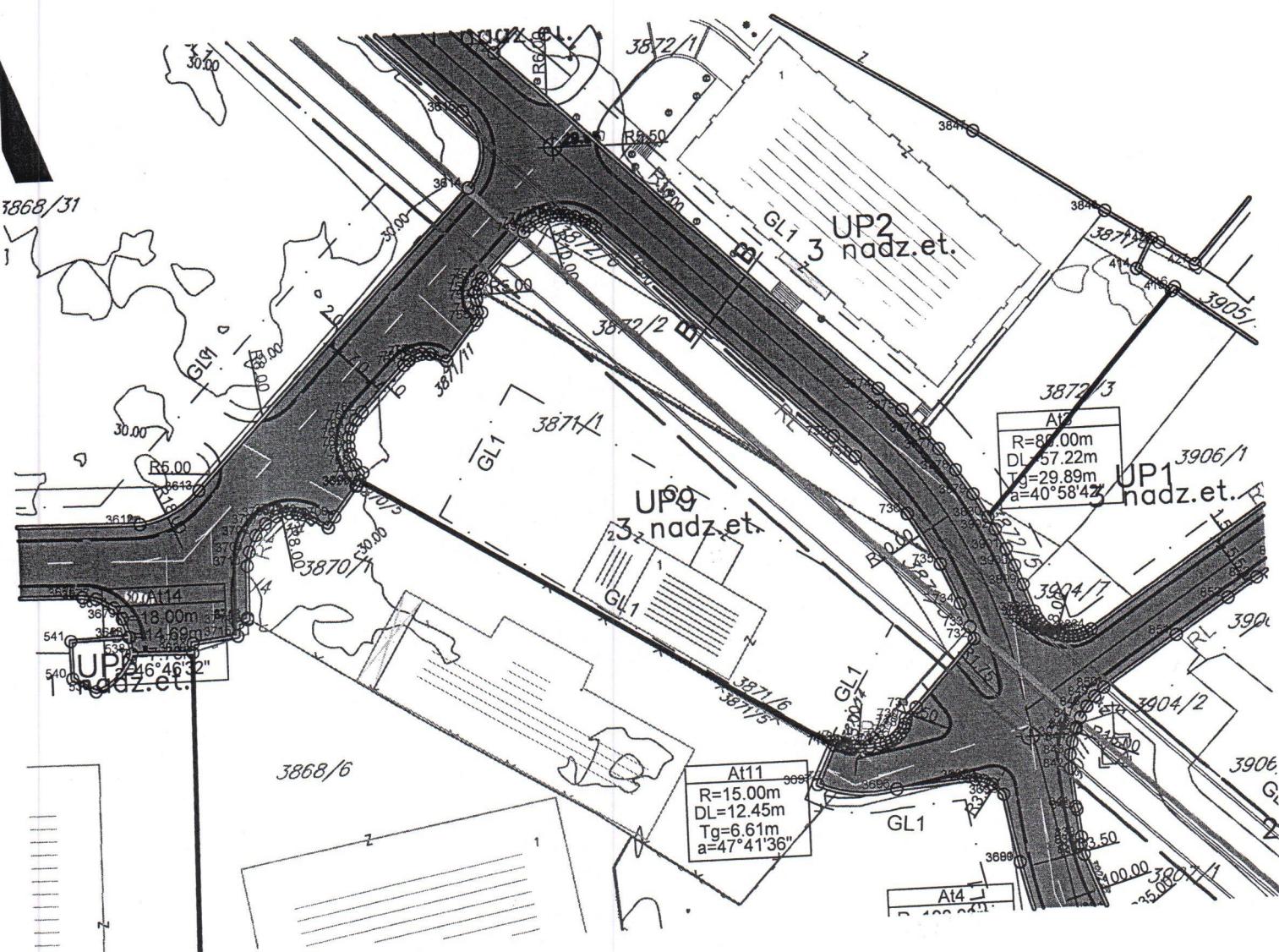
873	6599439.384697605.39	123	6599498.894697567.82
874	6599451.364697625.02	124	6599494.654697558.92
875	6599500.054697594.29		
876	6599509.584697585.35		

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivелације sa koordinatama prelomnih
tačaka GL1

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

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

Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine



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

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

07

Površine za centralne djelatnosti CD

Površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještanju centralnih – poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti. Dozvoljeni su: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti za upravu, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, stambeni objekti i poslovni apartmani, izuzetno višeporodično stanovanje (Podzona A3), a u skladu sa **Posebnim uslovima**.

Smjernice za zaštitu životne sredine

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rešenje IDDUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Kroz projektovanje objekta i uređenje parcele, u skladu sa propisima, moraju se primjeniti sve mjere zaštite.

S obzirom da je donesena Odluka o nepristupanju izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu za Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici ("Službeni list CG", broj 15/19), u daljoj proceduri će se preduzimati mјere u skladu sa propisanim mјerama ovim planom i Elaboratima uticaja na životnu sredinu za pojedinačne objekte u skladu sa propisima.

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mјera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje objekata.
- Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
 - Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orientacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
 - Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

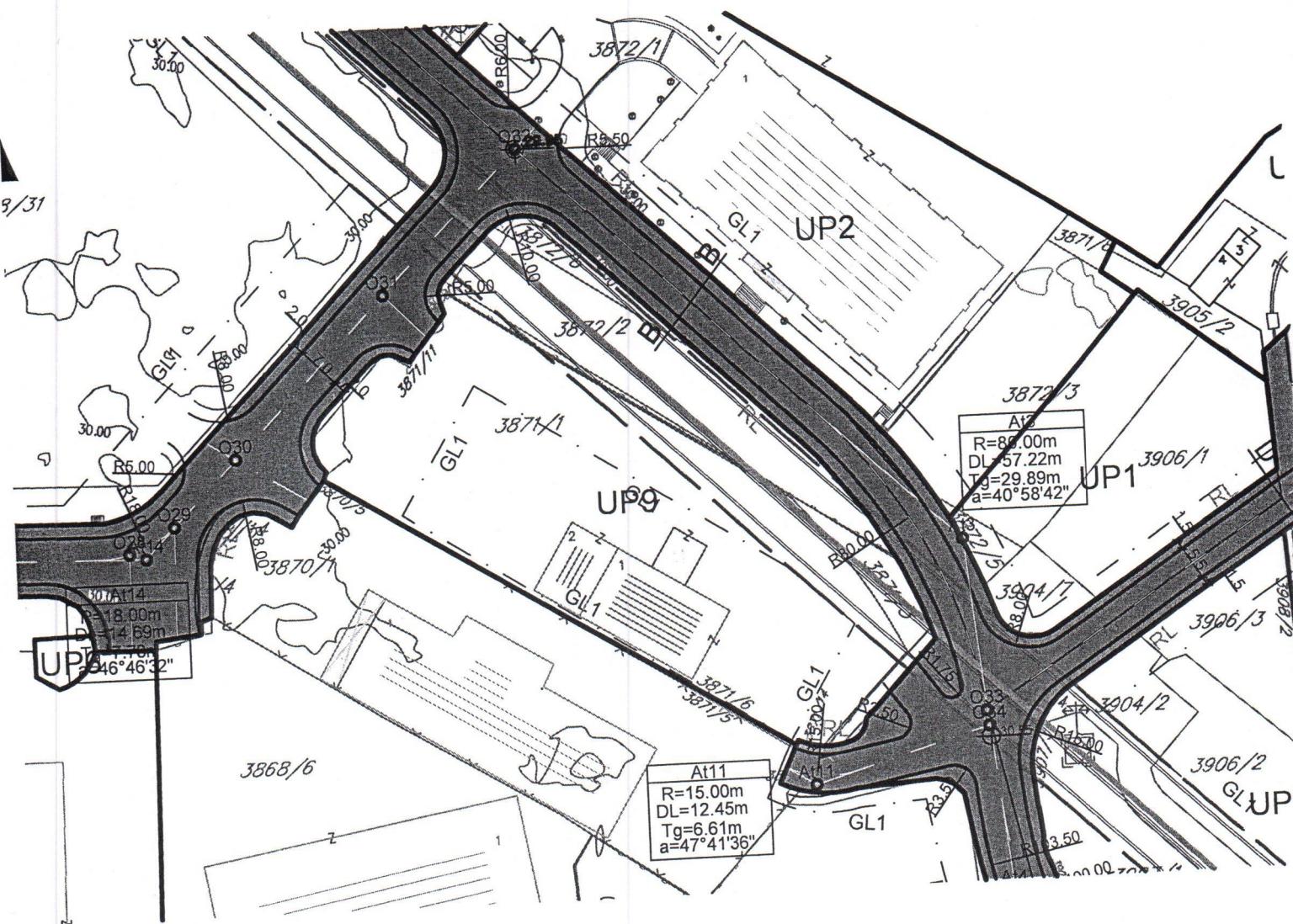
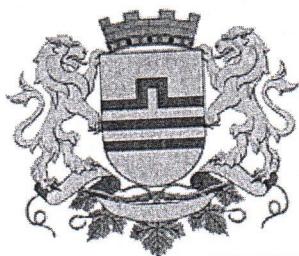
Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja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

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

Zato je potrebno:

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

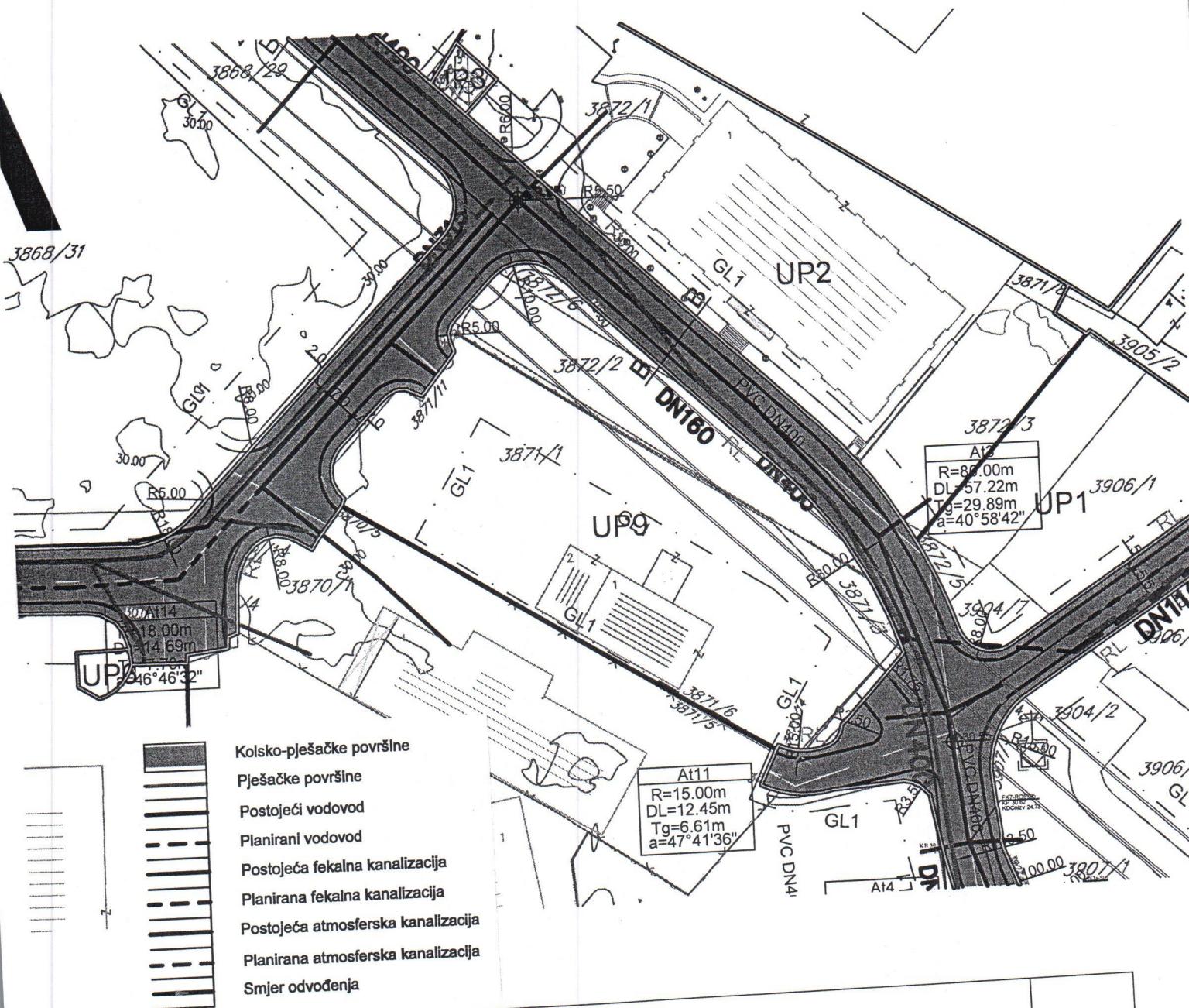
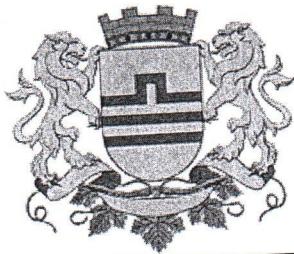
700	6599141.014697698.25	751	6599446.864697640.73
701	6599140.044697700.91	752	6599446.424697639.53
702	6599137.694697725.36	753	6599446.584697638.31
703	6599137.924697731.18	754	6599447.284697636.35
704	6599138.004697740.21	755	6599446.474697635.23
705	6599136.644697746.13	756	6599441.534697629.18
706	6599135.204697751.33	757	6599439.014697630.31
707	6599134.884697754.64	758	6599437.714697630.40
708	6599141.164697754.64	759	6599436.884697630.20
709	6599151.164697744.87	760	6599435.704697629.51
710	6599152.924697744.91	761	6599434.904697628.83
711	6599155.034697654.82	762	6599428.034697621.94
712	6599152.984697638.35	763	6599427.014697620.79
713	6599117.804697511.28	764	6599426.214697619.45
714	6599128.544697492.49	765	6599425.794697618.13
715	6599128.234697491.36	766	6599425.754697616.70
716	6599499.574697567.05	767	6599425.914697615.55
717	6599499.914697567.76	768	6599426.644697613.90
718	6599500.364697567.54	769	6599427.704697612.61
719	6599501.514697567.12	770	6599427.244697611.42
720	6599502.744697566.81	771	6599445.114697681.50
721	6599503.734697566.68	772	6599450.954697676.02
722	6599505.124697566.64	773	6599456.584697681.70
723	6599506.804697566.85	774	6599449.714697688.15
724	6599507.684697567.06	775	6599135.234697465.73
725	6599508.474697567.31	776	6599135.694697459.99
726	6599509.214697567.72	777	6599126.484697459.51
727	6599509.864697568.32	778	6599126.424697466.44
728	6599510.454697569.23	779	6599122.594697466.75
729	6599510.664697569.85	780	6599108.104697467.91
730	6599510.794697570.67	781	6599108.034697467.38
731	6599512.474697572.29	782	6599106.994697467.48
732	6599522.024697582.44	783	6599099.144697468.11
733	6599521.434697584.31	784	6599096.144697468.36
734	6599520.044697587.96	785	6599094.464697464.04
735	6599517.204697594.19	786	6599093.484697459.15
736	6599512.474697602.17	787	6599092.354697453.54
737	6599504.954697611.43	788	6599087.774697442.69
738	6599501.684697614.71	789	6599082.984697432.28
739	6599465.524697648.63	790	6599098.414697413.86
740	6599464.874697649.19	791	6599106.964697403.64
741	6599463.934697649.81	792	6599157.504697403.64
742	6599462.374697650.47	793	6599157.504697414.98
743	6599461.104697650.73	794	6599157.504697460.92
744	6599459.914697650.80	795	6599157.504697463.16
745	6599458.694697650.69	796	6599145.324697464.91
746	6599457.624697650.42	797	6599135.864697465.68
747	6599456.454697649.96	798	6599678.394697676.27
748	6599455.274697649.22	799	6599658.734697688.79
749	6599454.384697648.44	800	6599657.014697689.89
750	6599447.544697641.61	800	6599657.014697689.89
751	6599446.864697640.73	800	6599657.014697689.89
		3698	6599426.784697610.78
		3699	6599426.634697610.60



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice“ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

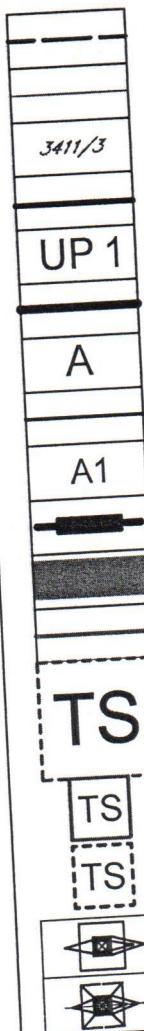
08



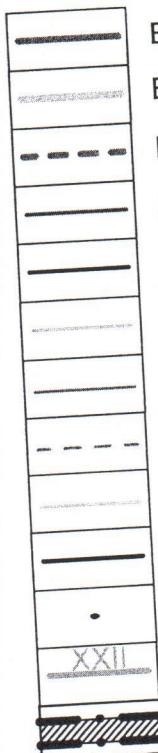
GRAFIČKI PRILOG – Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

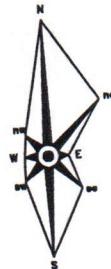
LEGENDA



- Granica zahvata plana
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
3411/3
- UP 1**
- A**
- A1**
- Most
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Trafostanica 110/10 kV plan
- Trafostanica 10/0.4kV postojeća
- Trafostanica 10/0.4kV - plan
- Postojeći stub DV 110kV
- Novi stub DV 110kV

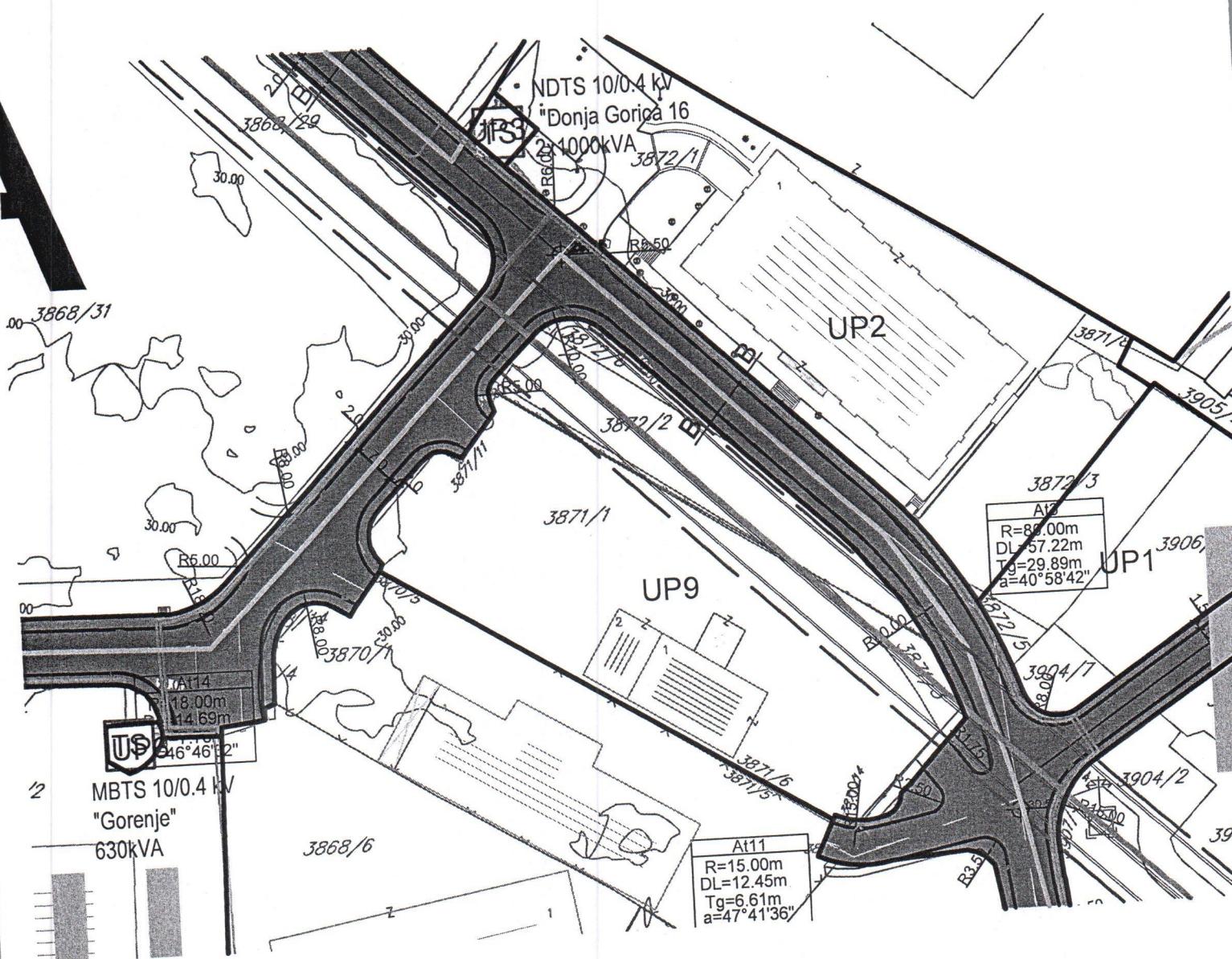
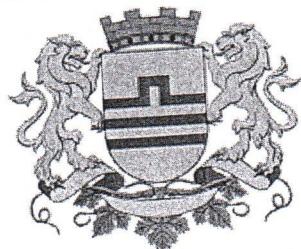


- Elektrovod 110kV postojeći nadzemni
- Elektrovod 110kV nadzemni koji se ukida
- Elektrovod 110kV planirani nadzemni
- Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV
- Zaštitni koridor planiranog DV 110kV
- Zaštitni koridor postojećeg DV 110kV koji se ukida
- Elektrovod 10kV postojeći
- Elektrovod 10kV podzemni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



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

Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine

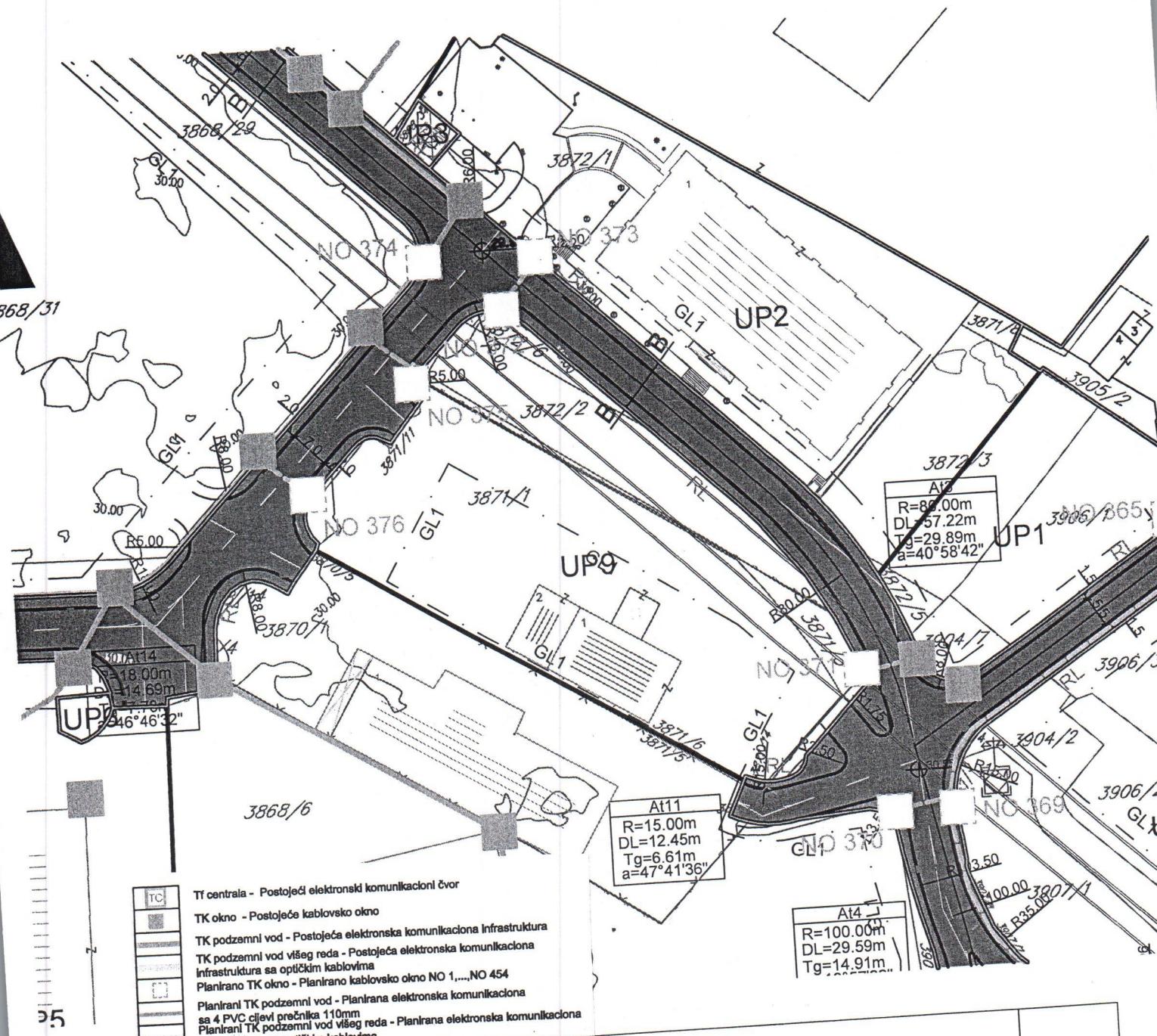


GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice “ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

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

Broj: 08-332/21-463
Podgorica, 23.04.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinskega puta i južne obilaznice “u Podgorici za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

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

Elementi urbanističke regulacije

Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je raspoloživa dokumentacija Uprave za nekretnine Orto foto snimak, novi Geoportal i važeći planski dokument.
Urbanističke parcele su uskladene 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 prekoraci, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obvezni broj parking mesta, uređenje urbanističke parcele, oblikovanje objekta, međusobna udaljenost objekata, broj etaža).

Urbanistička parcela

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

Važeći Plan nije rađen po Pravilniku, pa se mogu desiti određena manja odstupanja granica UP koje

su sada formirane u skladu sa Pravilnikom.

Urbanističke parcele imaju direktni pristup sa planiranim i postojećim saobraćajnicama, 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 niveliacija* je prikazana granica i površina urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcele 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 - usklajivanje urbanističke parcele sa zvaničnim katastarskim stanjem, a prije prijave građenja, kao sastavni dio UTU-a.

Dozvoljeno je udruživanje susjednih parcele 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 niveliacija* i na grafičkom prilogu br.11 *Uslovi za sprovođenje plana*.

Građevinske linije planiranih objekata na urbanističkoj parcelli 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 postoji neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susednih 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 prilozima, gdje je regulaciona linija RL, linija koridora obilaznice.

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



GRAFIČKI PRILOG – Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a „Donja Gorica“ za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice“ u
Podgorici
za urbanističku parcelu UP 9, podzona A1, zona A

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

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

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

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

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

Vertikalni gabarit

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

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

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteren) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovљje). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

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

Uređenje parcele

Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranim 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 ogradijanje 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 predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

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

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

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilozima. 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 prizemља за stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog 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, niveličacija i regulacija*, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;

- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranim namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina ili kompleksa na urbanističkim parcelama, mogu biti pokriveni lakinim montažno - demontažnim konstrukcijama.
- Daje se mogućnost izgradnje podruma čija BGP ne ulazi u obračun površina ukoliko se podrumske etaže u osnovnom objektu koriste za garažiranje i tehničke sisteme objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

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

POSEBNI USLOVI
Primjenjuju se urbanistički parametri iz Tabela u Prilogu.

PLAN						
Urb. parcela	Površina urbanističke parcele m ²	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	Maks.Dozvoljena BGP objekta m ²
UP 9a	4051	centralne djelatnosti CD	0,4	1620	1,2	4861

ZONA A
PODZONA A1

POSTOJEĆE STANJE						
Broj post objekta na graf.pri fotodok.	Broj objekata na UP	Namjena	Ostvareni indeks zauzetosti	Ostvarena površina prizemlja m ²	Ostvareni indeks izgrađenosti	Ostvarena BGP m ² /objekta
11, 12	2	poslovanje	0,11	436	0,17	679

P, P+1

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 dotrajao, 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 cijelosti, 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 cijelosti na trasi saobraćajnice ili u zaštitnom koridoru dalekovoda),

- 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 smjernicama 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 izgradenosti 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 prihvati 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 mjerena 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).

OBLIKOVANJE PROSTORA

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

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

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

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Istači posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim karakteristikama.

Ostale mjere zaštite

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

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

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

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

PARKIRANJE

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli.

Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta 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 mesta 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 cijelini 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