

A/1



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**
Broj: 08-332/21-228
Podgorica, 22.02.2021.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020.godine),
- DUP-a " **DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE** ", Odluka o usvajanju DUP-a broj : 07-2537 PODGORICA, 30.04.2020.
- podnijetog zahtjeva: **MUGOŠA MILUNKE** , br 08-332/21-228 OD 16.02.2021.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU UP 23 U ZAHVATU DUP-"**DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE** "-PODGORICA ,KAT PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA

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 premaši 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.

PLANIRANI OBJEKTI

UTU POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE SMG

Namjena predmetne urbanističke parcele UP 23 je stanovanje male gustine (SMG)

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi objekti porodičnog stanovanja u skladu sa parametrima definisanim u Tabeli sa urbanističkim parametrima (U Prilogu) i svim ostalim uslovima Plana, s tim da maksimalna BGP za ovu vrstu objekata (osnovni – stambeni objekat) iznosi 500 m^2 i najviše četiri zasebne stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost je tri nadzemne etaže, sa mogućnošću organizovanja podumske etaže, zavisno od želja i potreba korisnika i karakteristika terena.

Ukoliko podumske staže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja, ne računaju se u BGP po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U okviru 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.

Na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP do 600 m² su objekti porodičnog stanovanja, površina osnovnog objekta (stambenog objekta) maksimalno 500 m², a u okviru preostale površine mogu se graditi dva zasebna pomoćna objekta (garaža i ekonomski objekat).

Parkiranje planirati u okviru parcele i u objektu, u skladu sa normativima iz dijela Saobraćaj. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo na parcelama namjenjenim za porodično stanovanje, kao prizemni objekat, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri. Maksimalni gabariti pomoćnih objekta u skladu sa opštinskom Odlukom.

Na površinama za stanovanje male gustine mogu se graditi i objekti za višeporodično stanovanje na urbanističkim parcelama čija površina omogućava BGP veću od 600 m, prema indeksima u Tabeli sa urbanističkim parametrima (u Prilogu), a zadovoljava sve ostale uslove Plana (parkiranje, procenat zelenila, međusobnu udaljenost objekata, uređenje urbanističke parcele, GL...).

UP 23 , ZONA C , PODZONA C1 - DUP " DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG PUTA I JUŽNE OBILAZNICE - ANALITIČKI PODACI

postojeće stanje

POSTOJEĆE STANJE							
Broj post. objekata na grad.pri. folodok.	Broj objekata na UP	Namjena	Ostvareni indeks zaузетости	Ostvarena površina prizemlja m ²	Ostvareni indeks izgradenosti	Ostvarena BGP m ² /objekta	Ostvarena spratnost
250	1	stanovanje	0,31	155	0,31	155	P

plan

PLAN							
Utb. parcele	Površina urbanističke parcele m ²	Namjena	Maksimalni dozvoljeni indeks zaузетости	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	Maks.Dozvoljena BGP objekta m ²	Broj etaža
UP 23	502	stanovanje SMG	0,3	151	0,9	452	3

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.

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 preuzeća.

Na formiranim urbanističkim parcelama, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je definisana u *Uslovima u pogledu namjena* i grafičkom prilogu br.4 *Namjena površina*;
- Horizontalni gabarit definisan je maksimalnim (dozvoljenim) indeksom zauzetosti i GL ;
- Vertikalni gabarit definisan je maksimalnim indeksom izgrađenosti i maksimalnom dozvoljenom spratnošću (zavisi od izabranih indeksa i maksimalnih spratnosti za određene namjene);
- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i 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, nivелација 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 lakin 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.

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore“ broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/> login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo individualnih stambenih objekata (ZO) - Pejzažno uređenje stambenih objekata treba da čini sponu inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Zelene površine oko stambenih objekata, takođe, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu. Predviđena je rekonstrukcija postojećih i urbana dogradnja novih zelenih površina.

Uslovi za uređenje:

- min. 40% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline (predvrt i vrt)
- dekorativni dio (predvrt) planirati ispred objekata na prostoru između regulacione i građevinske linije
- ekonomski dio (vrt) organizovati iza objekata, u dubini urbanističke parcele (rekreativne površine, zasadi voćnih vrsta, povrtnjaci)
- obzbijediti potrebnu osunčanost objekata
- drvoređnom sadnjom unutar UP (između regulacione i građevinske linije) može se postići jedinstvena slika naselja
- obodom parcele se preporučuje podizanje formalnih i slobodnih živih ograda
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- od vrtnoarhitektonskih elemenata moguća je izgradnja nadstriješnica, pergola i sl.
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima ili u skladu sa arhitekturom objekata
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko novih stambenih jedinica višeporodničnog stanovanja predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati tj. udružiti urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, pri čemu bi se izbjegla usitnjenošć parcela i omogućilo formiranja *Blokovskog zelenila*. Blokovsko zelenilo sa pratećim sadržajima predstavlja prijatno mjesto kako za igru djece tako i za miran odmor odraslih.

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.

INFRASTRUKTURA

STACIONARNI SAOBRAĆAJ -PARKIRANJE

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Planom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu). po normativima iz PUP-a, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila..

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa iz PUP-a.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije($400/500=0,8$) u Podgorici su:

- stanovanje (na 1000 m ²) -----	12
- proizvodnja (na 1000 m ²) -----	16
- 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.

ELEKTRO ENERGETIKA

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

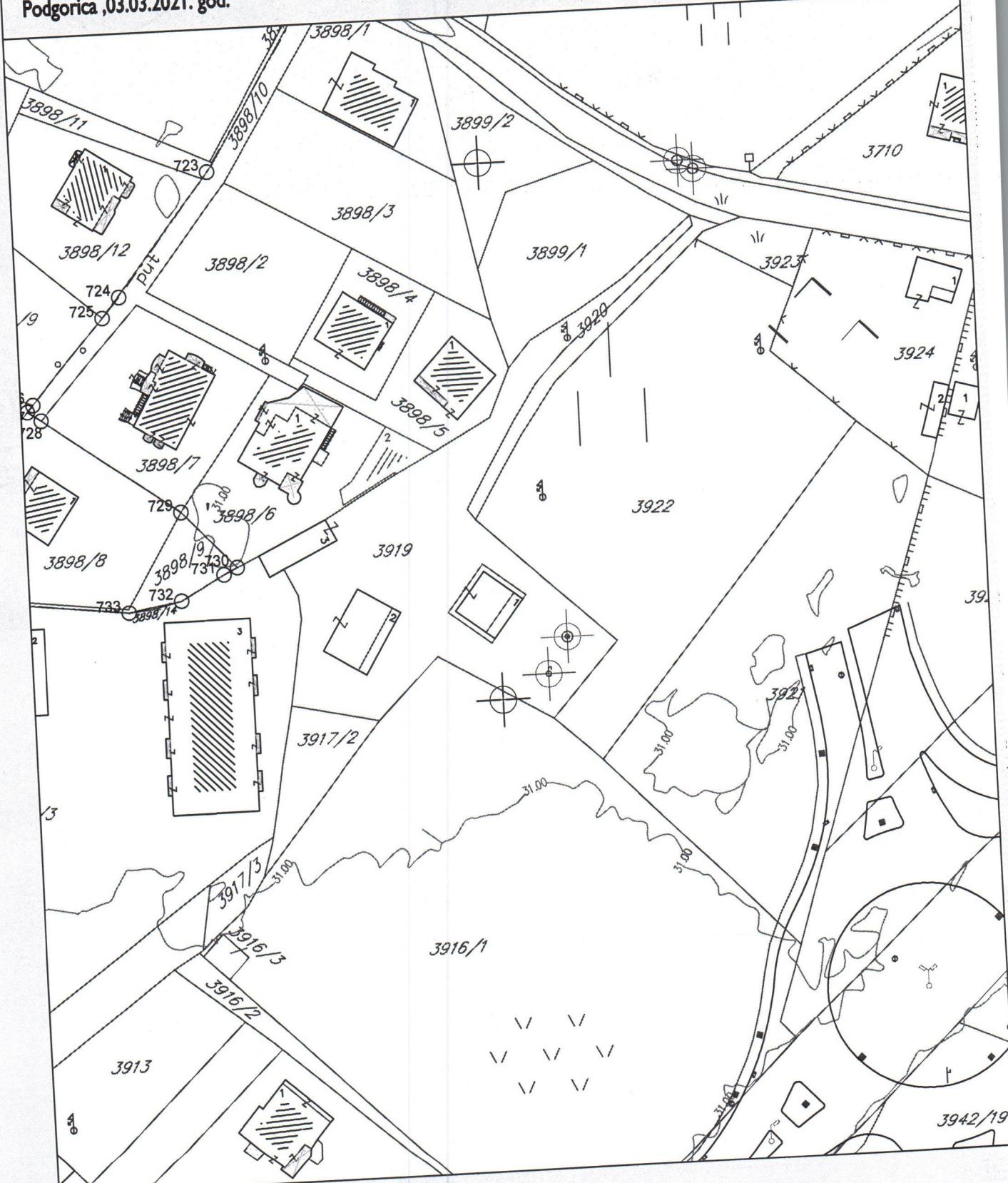
TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE "-PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



GEODETSKA PODLOGA

broj priloga

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja).
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

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.godine).

Projektnu 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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA IZGRADNJU LEGALIZACIJU
OBJEKATA,**

MILORAD LUKIĆ dipl.ing.gradi



PRILOZI:

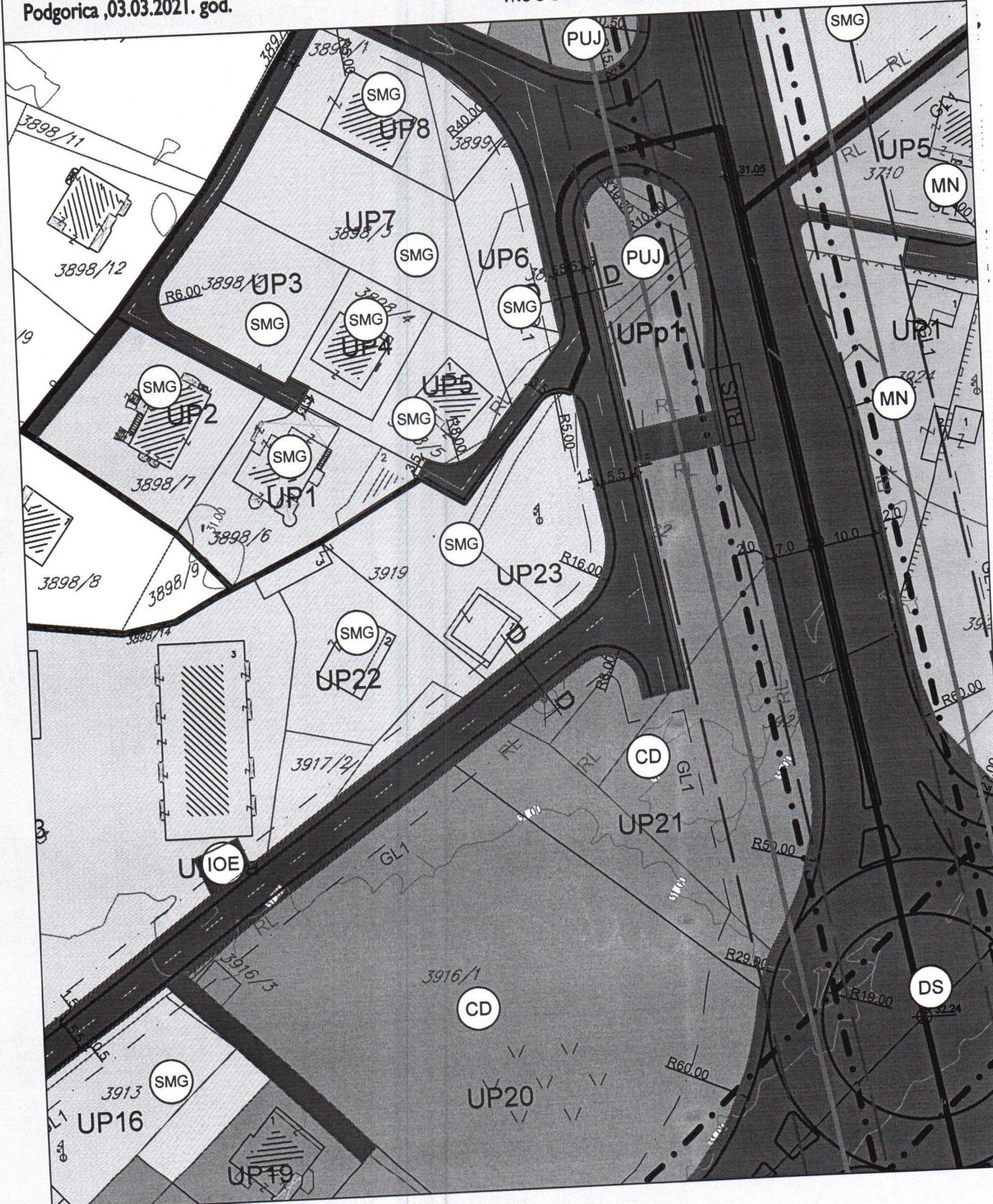
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- A/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



Površine za stanovanje
male gustine

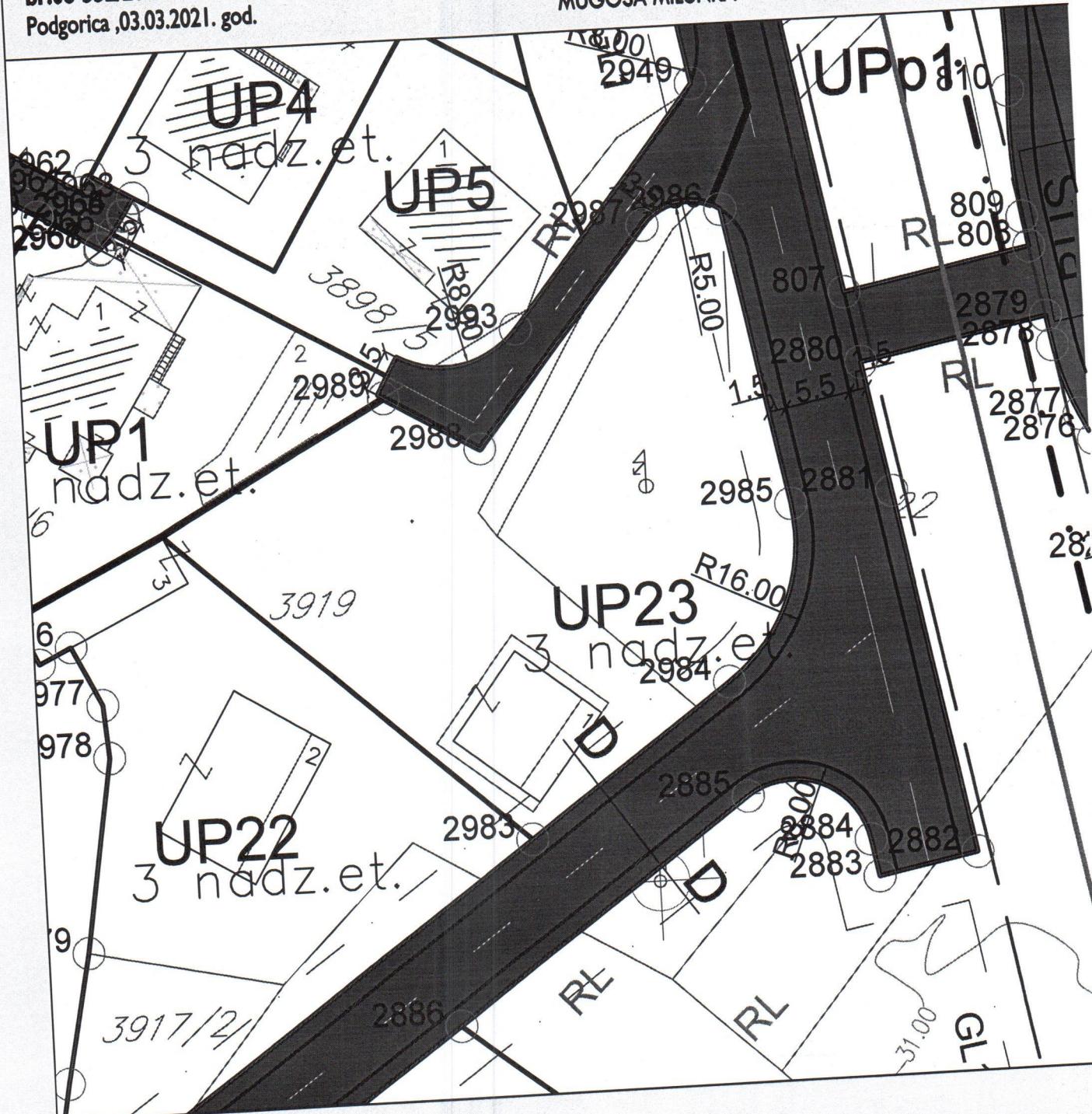
NAMJENA POVRŠINA

9/26

broj priloga:
2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

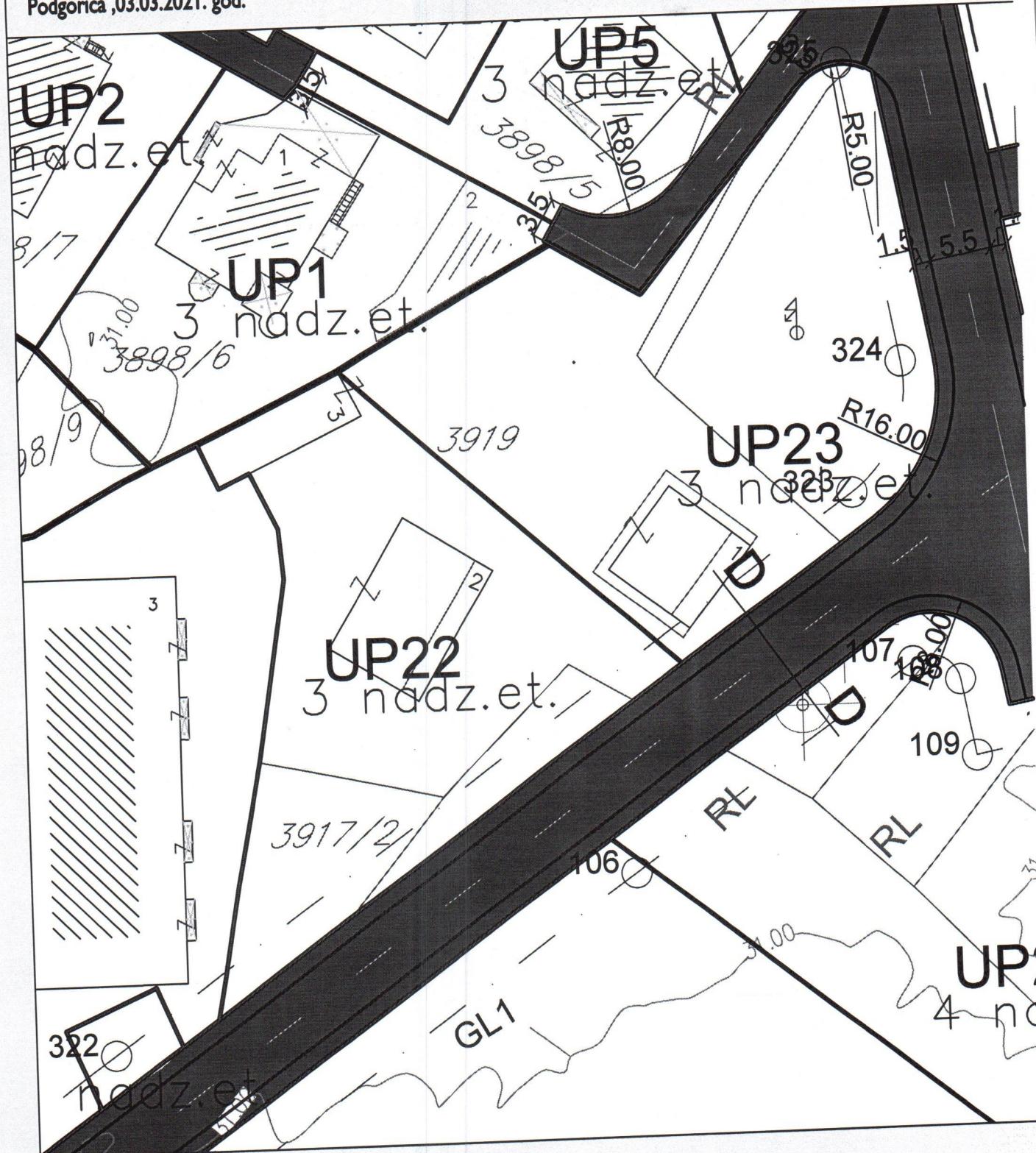
DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



2983	6599798.244697808.43
2984	6599815.504697820.64
2985	6599821.374697835.18
2986	6599816.664697860.05
2987	6599810.034697859.07
2988	6599795.394697841.28
2989	6599787.444697845.90

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



322	6599746.58	4697775.58
323	6599813.76	4697823.09
324	6599818.42	4697834.62
325	6599813.45	4697860.87

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : MUGOŠA MILUNKA - PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 936 KO DONJA GORICA i kopije plana , kat parcela br 3919/1 je površine 2137 M2 , i ista je u svojini PODNOSIOCA ZAHTJEVA . Na predmetnoj kat.parceli evidentitani su :

- Objekat 1 - porodična stambena zgrada površine 82 m2, spratnosti P (prizemlje) sa teretom - NEMA DOZVOLU .
- Objekat 2 - porodična stambena zgrada površine 124 m2, spratnosti P+1 (prizemlje+sprat) sa teretom - PREKORAČENJE DOZVOLE
- Objekat 3 - pomoći objekat površine 40 m2, spratnosti P (prizemlje), sa teretom - NEMA DOZVOLU

Svi objekti su u svojini podnosioca zahtjeva

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

Položaj i reljef

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42 026¹ sjeverne geografske širine i 190 16¹ istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 m.n.m.

Područje koje se obrađuje predmetnim planskim dokumentom nalazi se na središnjem dijelu zahvata DUP-a "Donja Gorica" i obuhvata prostor koji u pravcu sjever – jug u najvećem dijelu prati koridor DV 110kV od TS 380/110, TG II „Mareza“ do RP 110/10 KV KAP-a i u pravcu zapad – istok koridor Cetinjskog puta.

Teren u zahvatu plana je relativno ravan, sa blagim nagibom prema rijeci Morači, manjim od 5°. Sa geomorfološkog aspekta ovaj prostor pripada glaciofluvijalnim sedimentima. Glaciofluvijalni sedimenti su predstavljeni pijeskom, šljunkom i većim oblucima, a izgrađuju najveći dio Zetske ravnice (dostižući debljinu i do 90 m) i terase pored vodotoka Morače, Male rijeke, Ribnice, Sitnice i Cijevne u kanjonskom dijelu vodotoka. Ovi zrnasti sedimenti su tu i tamo manje ili više vezani čineći konglomerate. Takođe, prisutni su I aluvijalni sedimenti, predstavljeni zaobljenim pijeskom, šljunkom i valucima, a redovno se javljaju u koritima rijeke Morače, Male rijeke, Cijevne, Ribnice i Sitnice.

Vegetacija

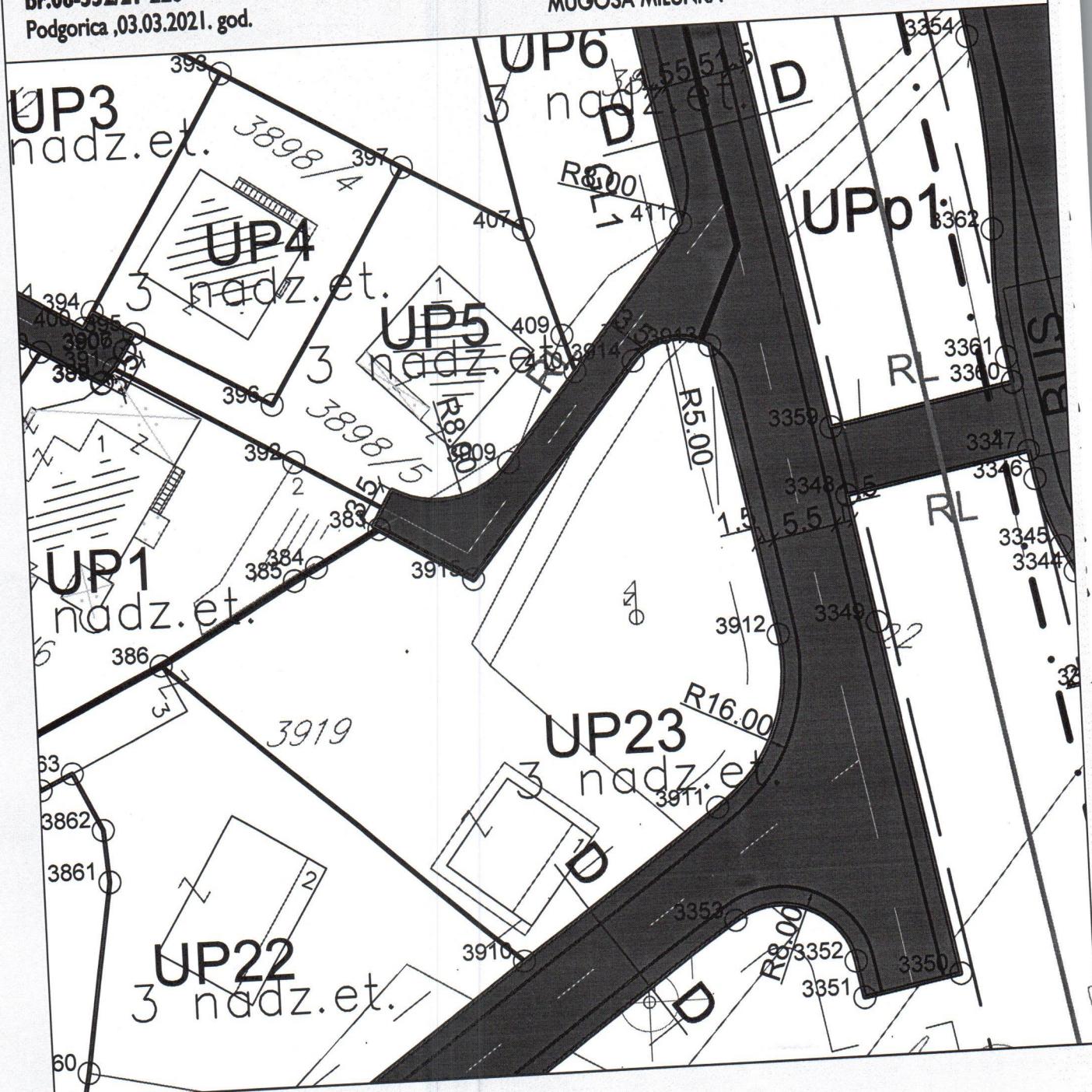
Grad kao urbana sredina odlikuje se heterogenim staništima, te samim tim i prisustvom specificnih biljnih i životinjskih vrsta. Rezultati određenih istraživanja, koja su realizovana tokom druge polovine XX vijeka (Walters), pokazali su da, upravo zahvaljujući navedenoj činjenici, gradsku floru karakteriše veći broj vrsta u odnosu na druge tipove staništa.

Kada je u pitanju teritorija Glavnog grada, posebno značajnu prepostavku za razvoj bogatog biodiverziteta predstavlja njegov geografski položaj, povoljni klimatski uslovi, blizina mora, kao i prisustvo značajnog broja rječnih tokova i jezera.

Posmatrajući postojeće stanje na predmetnom prostoru uz glavnu saobraćajnicu dominantna namjena objekta je poslovanje i trgovina tako da sa pejzažnog aspekta to su uglavnom manje

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA

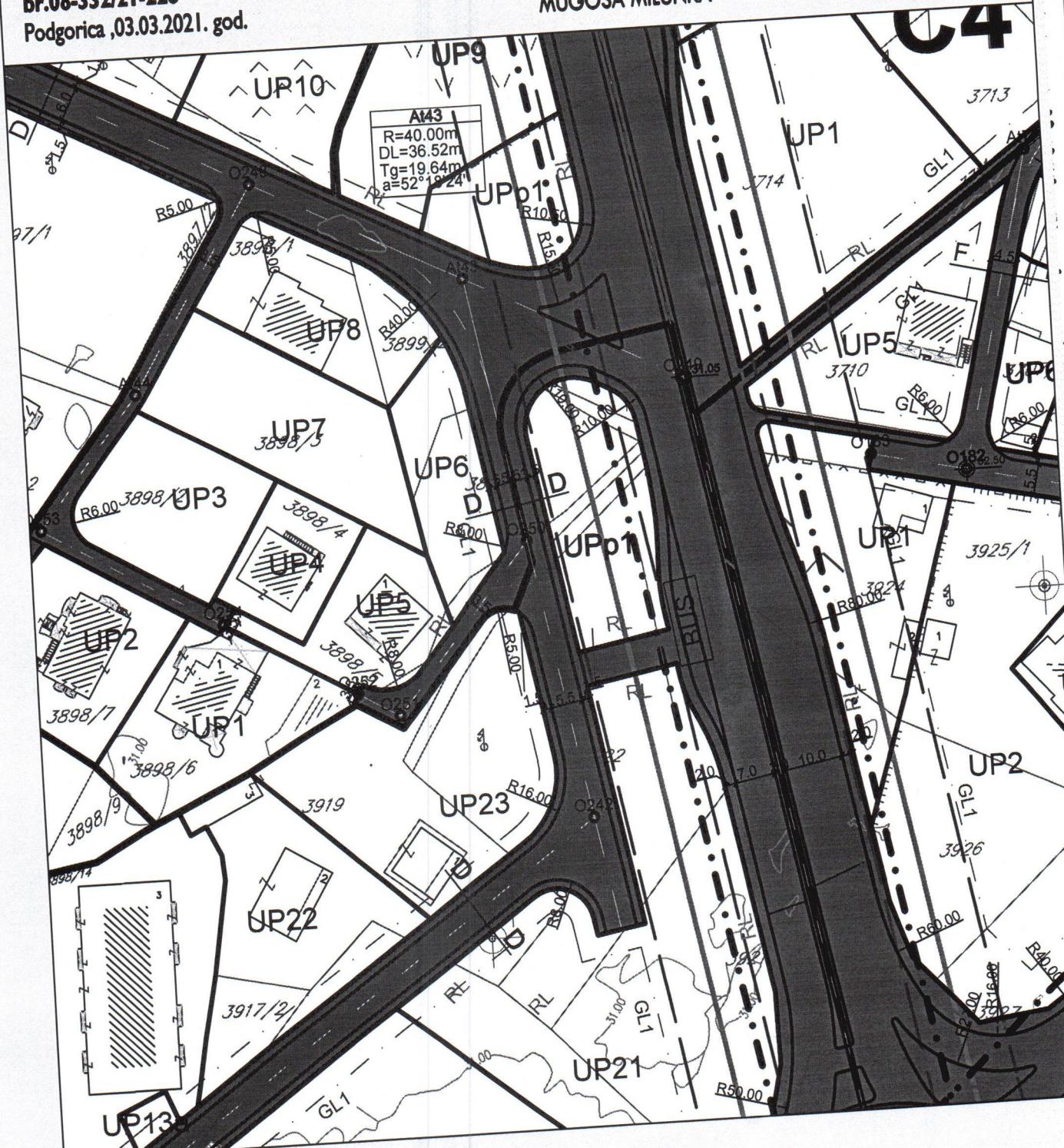


383	6599787.444697845.90
384	6599781.894697842.92
385	6599779.954697841.88
386	6599768.124697835.23
3910	6599798.244697808.43
3911	6599815.504697820.64
3912	6599821.374697835.18
3913	6599816.664697860.05
3914	6599810.034697859.07
3915	6599795.394697841.28

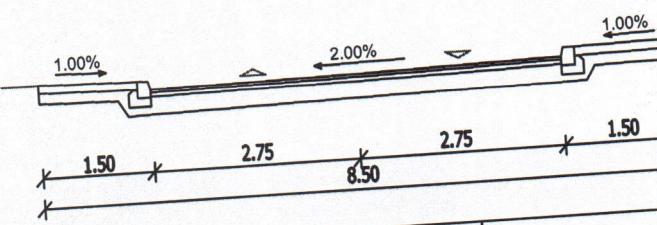
PARCELACIJA SA KOORDINATAMA UP

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



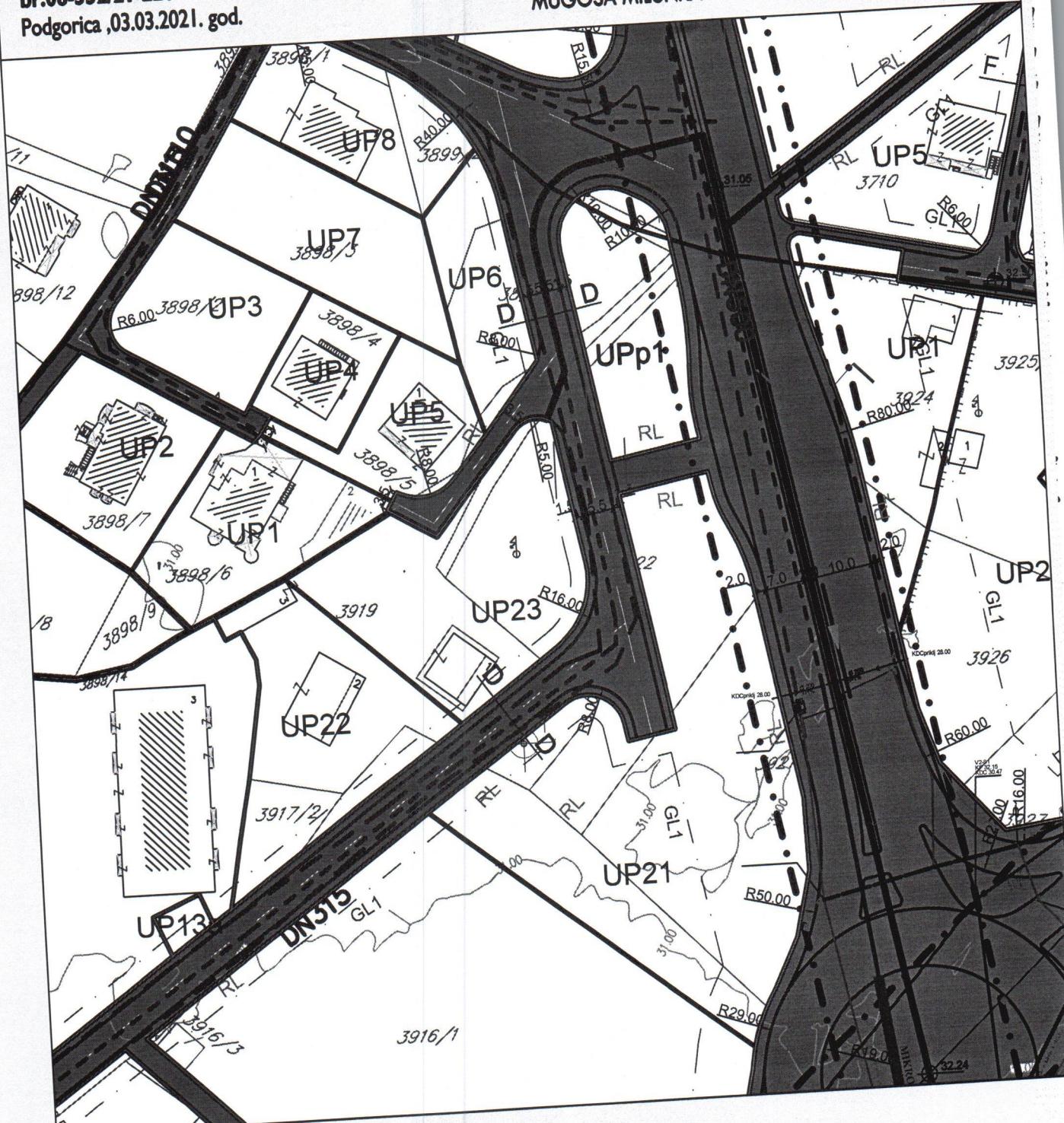
O242 6599827.79 4697824.13
O250 6599818.66 4697872.32
O251 6599794.98 4697843.54
O252 6599787.82 4697847.70



SAOBRAĆAJ

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23, ZONA C, PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA

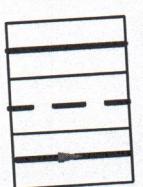


Postojeći vodovod

Planirani vodovod

Postojeća fekalna kanalizacija

Planirana fekalna kanalizacija



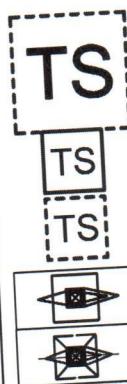
Postojeća atmosferska kanalizacija

Planirana atmosferska kanalizacija

Smjer odvođenja

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBLAZNICE "-PODGORICA
UTU ZA UP 23 , ZONA C , PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



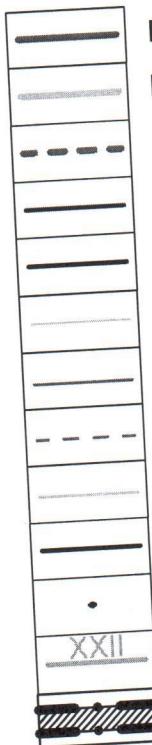
Trafostanica 110/10 kV plan

Trafostanica 10/0.4kV postojeća

Trafostanica 10/0.4kV - plan

Postojeći stub DV 110kV

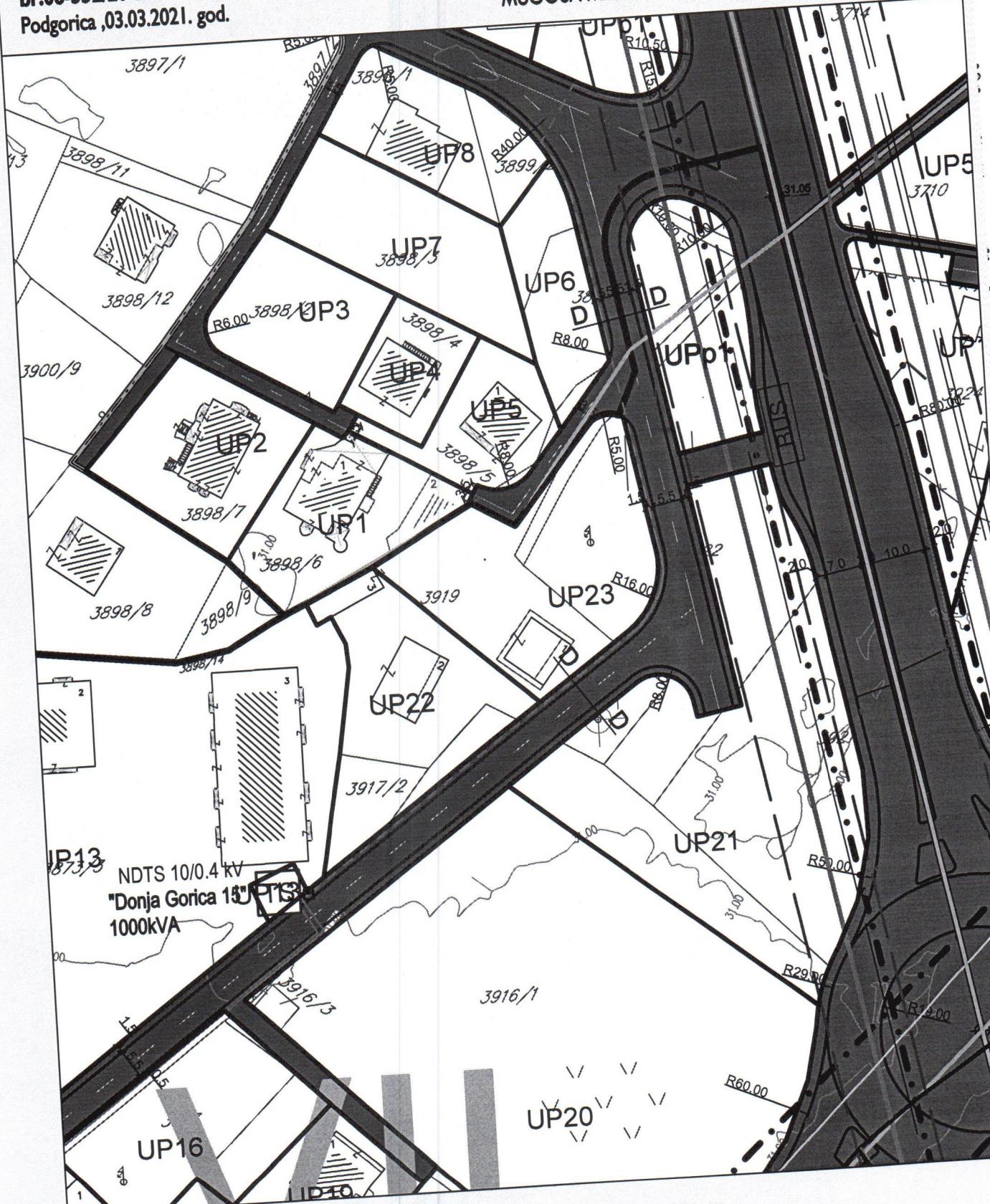
Novi stub DV 110kV



KORIDOR *preuzeto iz PUP-a/GUR-a
Primarna mreža- Gradska obilaznica

**CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA**
**Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.**

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23, ZONA C, PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



ELEKTROENERGETIKA

površine koje su na ulazima samih objekata i koje imaju reprezentativno estetsku funkciju. Šire posmatrano u zaledu glavnog puta prostiru se većim dijelom poljoprivredne površine (rasadnici, oranice, vinogradi, voćnjaci), kao i okućnice u okviru stanovnja manjih gustina.

Fauna

Istraživanja faune Podgorice nijesu se odvijala istim obimom i intenzitetom kao kada je u pitanju biljni svijet, te u tom smislu ne postoji u potpunosti relevantna slika o diverzitetu životinja područja obuhvaćenog predmetnim planskim dokumentom

Klimatske karakteristike

Osnovne klimatske karakteristike područja Podgorice

(Podaci prijavljeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seismologiju, 12.02.2019.g.)

Prema Kepenovoj klasifikaciji klime Podgorica pripada klimatu **Csa** koji karakteriše umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C, a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C.

Temperature vazduha

Srednja godišnja temperatura vazduha u Podgorici je 15,9 °C, najtoplji mjesec je jul sa srednjom temperaturom vazduha od 27,2°C, a najhladniji januar sa srednjom temperaturom vazduha od 5,8°C. U tabeli su date srednje mjesечne temperature vazduha kao i prosječna godišnja temperatura vazduha - klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
5.8	6.9	10.4	14.4	19.8	24.0	27.2	26.8	21.5	16.3	10.6	6.8	15.9

Apsolutno maksimalna temperatura izmjerena u avgustu je 44,8 °C, a apsolutno minimalna u februaru od -9,7 °C.

U sljedećim tabelama su date apsolutno maksimalne i apsolutno minimalne temperature vazduha po mjesecima i godišnja.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.max
21.0	23.6	26.3	30.8	35.2	40.5	43.3	44.8	38.8	32.0	27.2	19.9	44.8

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
-9.6	-9.7	-5.6	-0.2	1.2	8.0	12.2	8.8	6.0	0.0	-5.4	-8.0	-9.7

Količina padavina

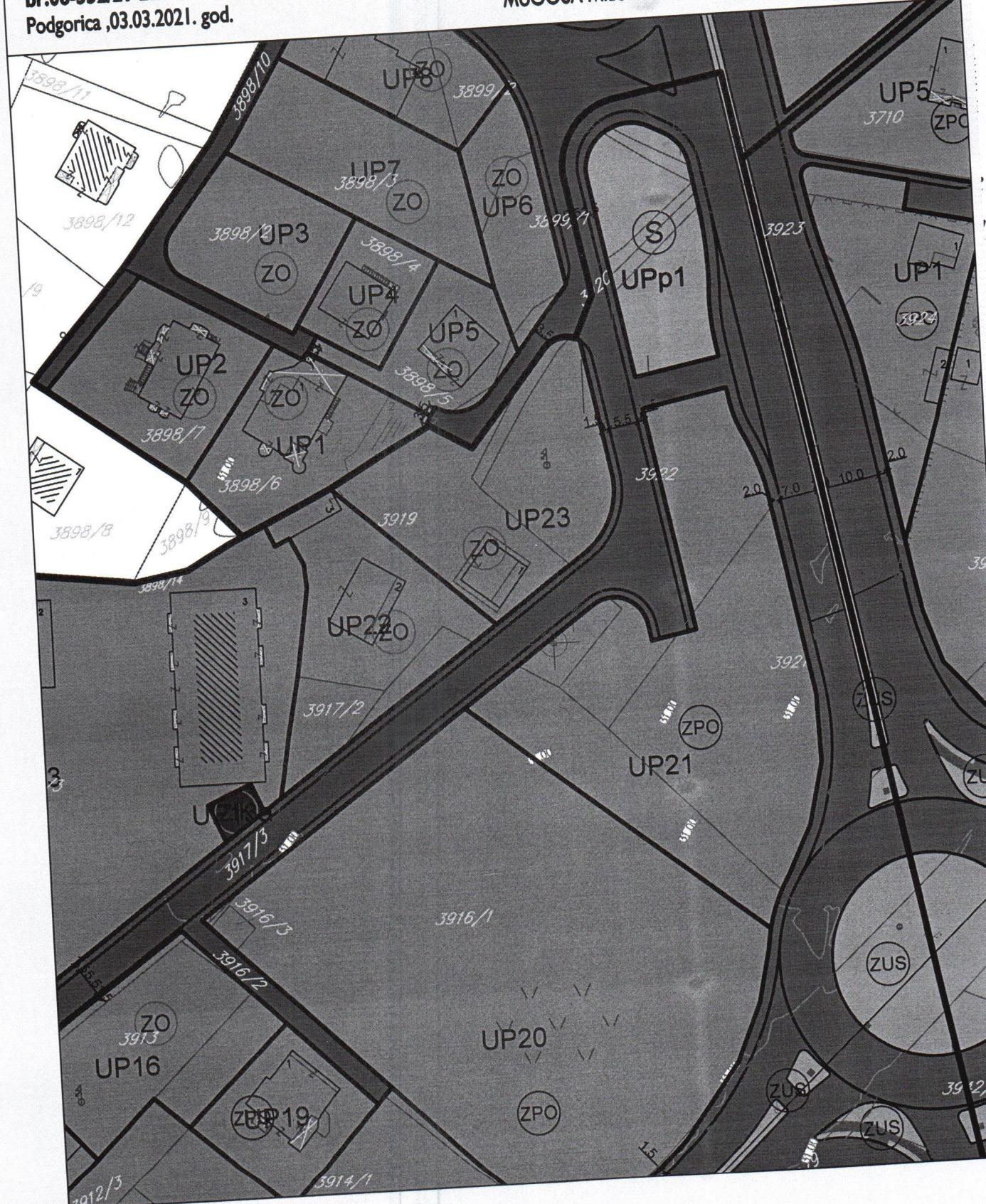
Srednja godišnja količina padavina u Podgorici je 1632 lit/m², najkišniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom padavina od 246 lit/m², a najsušniji je juli sa prosječnom količinom od 27 lit/m². U tabeli su date vrijednosti prosječne ukupne mjesечne količine padavina kao i prosječna godišnja količina padavina – klimatski period 1981-2010.god.

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.suma
159.7	157.1	153.9	137.8	83.2	64.5	27.3	55.5	146.7	172.7	245.5	227.9	1631.8

Snijeg je rijetka pojava u Podgorici i maksimalna visina sniježnog pokrivača od 57 cm zabilježena je u februaru 2012. godine.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE "PODGORICA
UTU ZA UP 23, ZONA C, PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



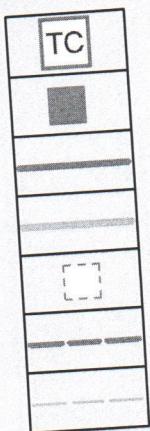
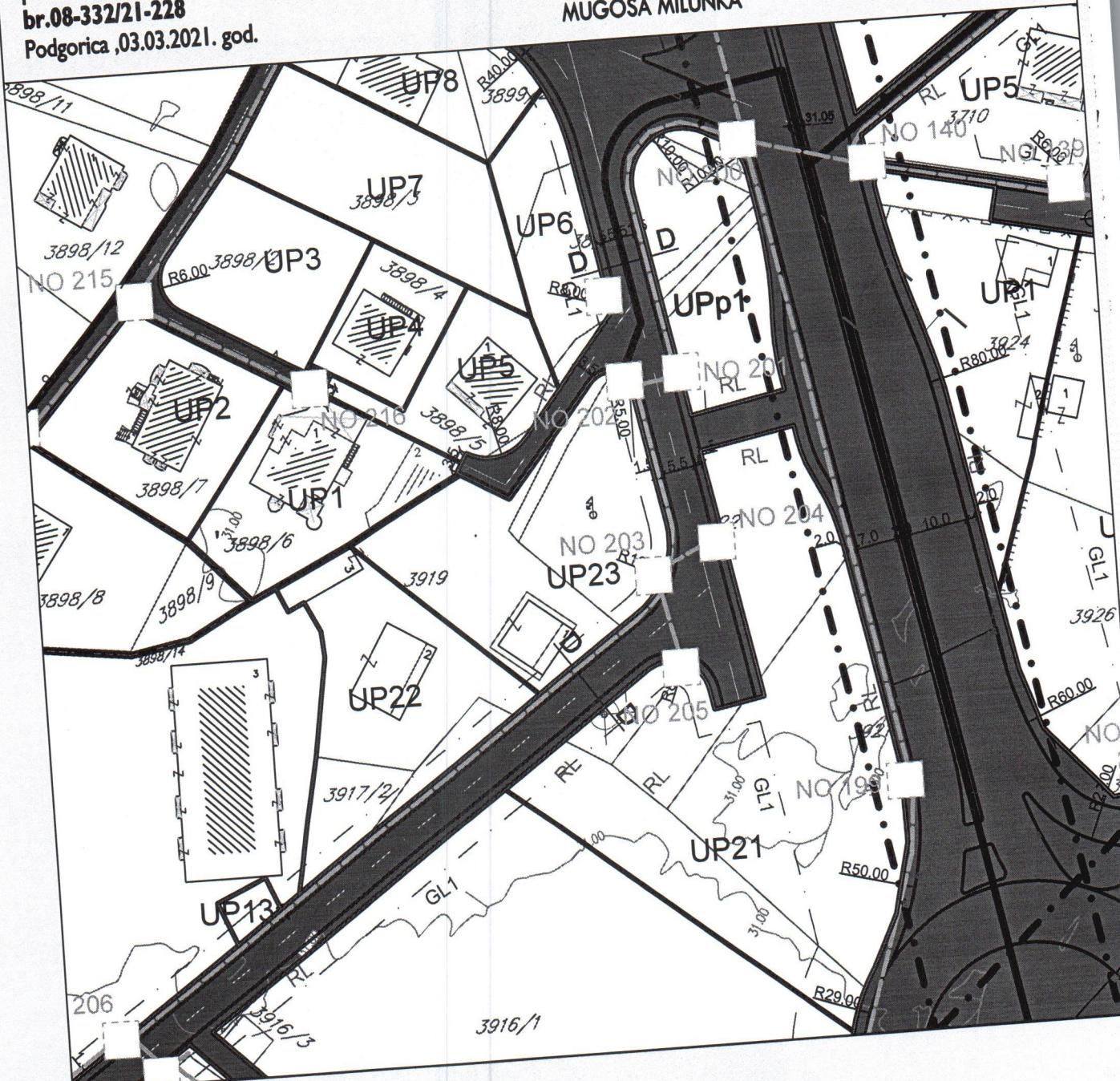
zelenilo individualnih stambenih objekata



PEJZAŽNO UREDJENJE

**CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA**
**Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-228
Podgorica ,03.03.2021. god.**

DUP "DONJA GORICA - KORIDOR CETINJSKOG
PUTA I JUŽNE OBILAZNICE " - PODGORICA
UTU ZA UP 23, ZONA C, PODZONA C.1
KAT. PARCELA 3919/1 KO DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
MUGOŠA MILUNKA



Tf centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor

TK okno - Postojeće kablovsko okno

TK okno - Postojeća kablovsko okno
TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona

TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona
infrastruktura sa optičkim kablovima

TK pouzemni vod
infrastruktura sa optickim kablovima
Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 454
Planirana elektronska komunikacija

Planirano TK okno - Planirana kablove
Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona
sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
Planirani TK podzemni vod višeg reda - Planirana elektronska komunikaciona
infrastruktura sa optičkim kablovima

TK INSTALACIJE

Relativna vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha je 72%. Najmanja srednja relativna vlažnost vazduha od 55% je u julu koji je i najsušniji mjesec, a najveća od 82% u novembru koji je i najkišniji mjesec u toku godine.

Sijanje sunca

Klimu Podgorice karakteriše i relativno veliki broj sati sijanja sunca, tako da u Podgorici prosječno godišnje ima 2457 sati sijanja sunca, i to najviše u julu 336 sati kada je i obdanica najduža, a najmanje u decembru 101 sat kada je i trajanje dana najkraće.

U tabeli su date vrijednosti prosječnog broja sati sijanja sunca kao i prosječan godišnji broj sati sijanja sunca – klimatski period 1981-2010.god.

Vjetar

Na osnovu ruže vjetrova za Podgoricu može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz sjevernog pravca 10,8%. Kada posmatramo brzine najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1-4 m/s 35,6%. Detaljni prikaz vjerovatnoće pojave određenog pravca vjetra u određenom intervalu brzine prikazan je u tabeli.

Inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena

Podaci o seizmičnosti područja Glavnog grada i utvrđeni seizmički hazard, preporuke i sugestije Obrađivaču pribavljeni od Zavoda za hidrometeorologiju i seismologiju Crne Gore Podgorica, 06.02.2019. godine. Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice, teren u zahvatu ovog planskog dokumenta spada u prvu kategoriju, kao tereni bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u potkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m.

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, prostor zahvata GUP-a spada u kategoriju stabilnih terena.

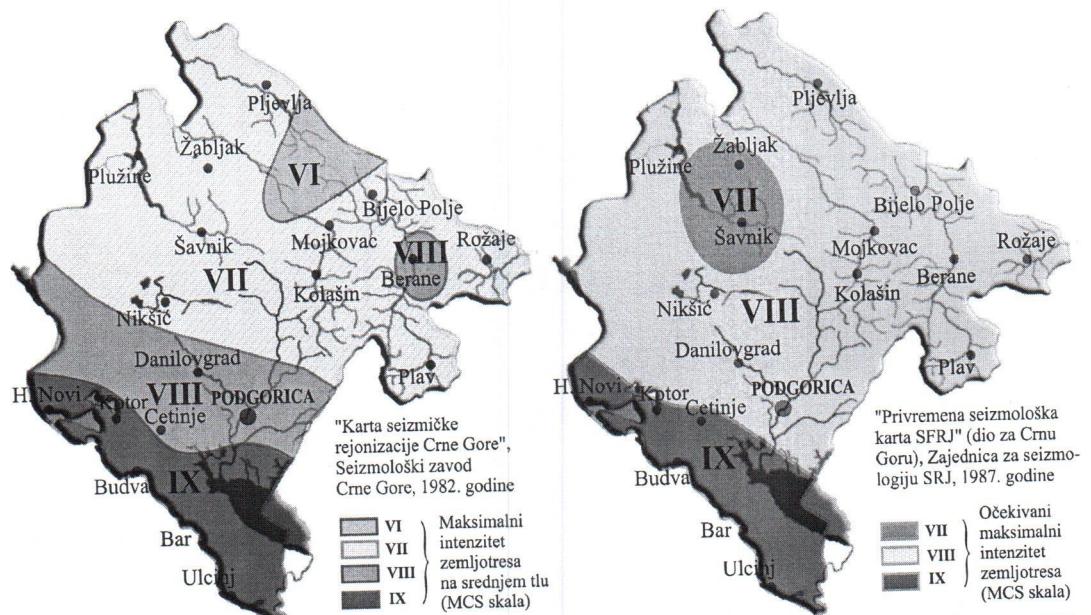
Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikrorejonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, rađenih za potrebe Revizije GUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| • koeficijent seizmičnosti Ks | 0,079 - 0,090 |
| • koeficijent dinamičnosti Kd | 1,00 > Kd > 0,47 |
| • ubrzanje tla Qmax(q) | 0,288 - 0,360 |
| • intenzitet u (MCS) | 9 ^o MCS |



Karte Seizmička rejonizacija Crne Gore (1982.): a) za povratne periode od 200 i b) za povratne periode od 500 godina

Prema Pedološkoj karti teritorije Opštine Podgorica, na predmetnom prostoru zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u II i IV bonitetnu kategoriju.

Ocjena terena sa aspekta prirodnih uslova

U okviru prostora koji je predmet Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" za zahvat koridora Cetinjskog puta i južne obilaznice" u Podgorici izgrađeni su objekti porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima, višeporodičnog stanovanja, objekti centralnih djelatnosti koji obuhvataju poslovne, komercijalne i uslužne djelatnosti, objekte trgovine, ugostiteljstva, servise, skladišta, privredne objekte, objekte za smještaj turista i objekte školstva, zdravstva, sporta i rekreacije. U skladu sa prethodnim planovima prostor se formirao na način koji je definisao ovaj prostor kao zonu mješovite namjene.

Prirodni uslovi i izgrađene strukture, dobra saobraćajna povezanost, kako postojeća, tako i planirana, sa kontaktnim zonama, Glavnim gradom Podgorica i šire, stvorili su povoljne uslove za nastavak gradnje i na zemljištu koje nije izgrađeno, odnosno na kojem nisu realizovana planska rješenja.

Na osnovu prirodnih uslova, prostor se može ocijeniti kao povoljan za izgradnju. S obzirom da se na ovom prostoru u kontinuitetu odvija izgradnja objekata, a u periodu izrade ovih Izmjena i dopuna DUP-a i izuzetno obimna izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica (Cetinjski put, pristupne ulice), kao i projektovanje i pripreme za izgradnju južne obilaznice, a sve to praćeno neophodnom infrastrukturom, u daljem planiranju se mora voditi računa da se daju posebni uslovi za izgradnju objekata. Posebni uslovi podrazumijevaju ažurne i provjerene podatke, samim tim što svaka izgradnja može da dovede do promjena u odnosu na podatke o prirodnim uslovima. To znači da stručne gradnja može da dovede do promjena u odnosu na podatke o prirodnim uslovima. To znači da stručne službe moraju pratiti i ažurirati podatke nadležnih institucija (podaci o mikroseizmičkoj rejonizaciji, izrada geomehaničkih podataka za objekte –geološki sastav terena, inžinjersko-geološke i hidrološke karakteristike terena).

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 prekoračiti, a rezultat su kombinacije svih drugih uslova Plana (obavezni procenat zelenila, obavezni 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 niveličanje* 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 niveličanje* 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 postoje 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:

- 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 kabliranja) za UP na kojima se eventualno može smjestiti objekat u skladu sa namjenom i prostornim mogućnostima parcele, odnosno svim ostalim uslovima Plana i uslovima nadležnog operatera (CEDIS).

Vertikalni gabarit

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

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

Oznake etaža su: Po (podrum), Su (suteren) P (prizemlje), 1 do n (spratovi), Pk (potkrovle). 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 zahtjeva 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 parcelli, 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 parcelli, po normativima datim u poglaviju 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 2016-2020.g.

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 pribavljen 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 parcelli 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 planiranim namjenom i kompatibilnim namjenama definisanim uslovima Plana i koji se ne nalaze na

infrastrukturnim koridorima, odnosno saobraćajnicama i drugim javnim površinama (u cijelosti ili svojim dijelom).

Podaci o postojećim objektima dati su u *Tabeli* u Prilogu kao i na grafičkim prilozima 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 prihvati 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 indeks (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 Cetinjskog 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 Cetinjskog 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.