

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI



GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA  
I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 08-352/20 - 1435  
Podgorica, 12.01.2021.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 "Zagorič 3 | 4 - zona 2" – Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/09 – 614 od 03.06.2009.g,
- podnijetog zahtjeva: KRKOVIĆ SLAVOLJUB, broj 08-352/20-1435 od 07.12.2020.g.

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

**ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 3a-29  
U ZAHVATU DUP-a "ZAGORIČ 3 | 4 - ZONA 2" U PODGORICI**

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
Sekretariat za planiranje, uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 08-352/20-1435  
Podgorica, 12.01.2021.godine

DUP „Zagorič 3 i 4 - zona 2“  
Urb. parcela br. 3a-29

Podnositelj zahtjeva,  
**KRKOVIĆ SLAVOLJUB**

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI** ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 3a-29 U ZAHVATU DUP-a "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2" 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 urbani stički plan "Zagorič 3 I 4-zona 2"- Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica br 01-030/09-614 od 03.06.2009.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održi vog razvoja i turizma

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:**

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

Za kat.parcelu broj 196 KO Podgorica II, LN br 2493 od 14.12.2020.g

### **PODNOŠIOC ZAHTJEVA:**

Krković Slavoljub, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/20-1435 od 07.12.2020.g.

### **POSTOJEĆE STANJE:**

List nepokretnosti broj 987-Prepis KO Podgorica II od 14.12.2020.g biće sastavni dio Dokumentacije

### **PLANIRANO STANJE :**

#### **Urbanistička parcela :**

Urbanistička parcela broj UP br. 3a-29, površine 2437,00m<sup>2</sup>, definisana je koordinata ma tačaka, koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

## **USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**

#### **Regulaciona linija**

Ragulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

#### **Gradjevinska linija**

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste gradjevinskih linija:

- obavezujuća gradjevinska linija = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- neobavezujuća (pomoćna) gradjevinska linija = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički. Gradjevinske linije i koordinate tačaka gradjevinskih linija date su na grafičkom prilogu „Regulaciono nivелacioni plan“.

### **Visinska regulacija**

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.

Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk, a za objekte individualnog stanovanja sa više stanova P+2+Pk.

Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost se kreće od P+4+Ps do VP+10+Ps (povučeni sprat).

Za objekte centralnih djelatnosti (privreda, uprava, kultura i komercijalni sadržaji) i školstva (dječje ustanove, osnovne škola i dr.) maksimalna spratnost je određena od P+1 do P+4+Ps.

### **USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU**

Cijeli prostor Plana je podjeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine (pristupne, kolske i kolsko-pješačke) su posebno označene.

Za cijelokupnu teritoriju plana definisane su urbanističke parcele koje su numerisane prema bloku i broju, npr. UP-5b-85. Saobraćajne površine označene su arapskim brojevima.

Pri formiranju urbanističkih parcela vodjeno je računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovodjenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukrupnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine odredjene ovim planom.

	min parcela	min širina fronta	max parcela
individualni slobodnostojeći	300m <sup>2</sup>	12m	700m <sup>2</sup>
individualni dvojni	400m <sup>2</sup> (2x200)	16m (2x8)	300m <sup>2</sup>
individualni sa više stanova			4000m <sup>2</sup>

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukrupnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu „Plan parcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja izmedju zvaničnog kataстра i plana, merodavan je postojeći katastar.

### **USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI RUŠE ILI ZADRŽAVAJU**

Ovaj plan po svom karakteru teži da u najvećoj mogućoj meri zadrži izgradjene objekte, bez obzira na legalitet. Pošto su dijelovi naselja nastali spontano, plan je radjen tako da postojeću gradjevinsku strukturu uklopi u novu saobraćajnu matricu. Provlačenje trasa saobraćajnica vrši se na račun okolnih parcela, po mogućnosti ravnomjerno.

Kriterijumi za odlučivanje pri rušenju objekata su:

- *Uklanjanje objekata koji se nalaze na koridorima budućih saobraćajnica.*
- *Uklanjanje objekata zbog nove izgradnje.*

Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kad se steknu uslovi za privođenje prostora definisanoj namjeni.

## USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Svi objekti koji zalaze u planiranu regulaciju, na osnovu ovog plana, zadržavaju se u postojećim gabaritima do njihove zamjene novim prema urbanističkim parametrima ili do privodjenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćaja.

Za ove objekte važi i sljedeće:

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije bloka se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljene spratnosti.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predvidjeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu zahtjeva investitora procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, a ukoliko se investitor odluči za navedene intervencije na postojećem objektu tada ne može graditi planirani objekat.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu.
- Na urbanističkim parcelama nalaze se i objekti koji u geodetskoj podlozi nijesu evidentirani, a koji su na zahtjev vlasnika, tokom javne rasprave, identifikovani i simbolom obilježeni u grafičkom prilogu.

Za postojeće objekte koji ne zalaže u planiranu regulaciju važe sljedeća pravila:

- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji su premašili planom definisane urbanističke parametre mogu se samo adaptirati i/ili održavati.
- Mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim parametrima propisanim ovim planom (UTU prema namjeni, analitički podaci - pokazatelji po parcelama, građevinske linije, spratnost...).
- Svi postojeći objekti u granici Plana mogu se zamjeniti novim prema urbanističkim parametrima ovog plana – pozicija građevinske linije, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele a u skladu sa definisanim kapacitetima.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore.
- Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.
- Adaptacije postojećih tavanskih prostora u korisne stambene površine dozvoljene su na svim postojećim objektima, ali samo u okviru postojećih tj. zatečenih gabarita.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mesta za svoje kapacitete, potrebno je da u okviru svoje parcele, u podzemnim etažama ili na slobodnoj površini, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima organizuju parking prostor.
- Postojeći objekti koji se nalaze u zonama individualnog stanovanja (prikazani na grafičkom prilogu br. 04 "Analiza postojećeg stanja") a koje su Planom predvidjene za transformaciju u kolektivno stanovanje, mogu se koristiti u zatečenom gabaritu i spratnosti do trenutka kada se steknu uslovi za njihovu zamjenu i izgradnju novih objekata prema definisanim uslovima ovoga plana. Na parcelama postojećih objekata ili neizgradjenim parcelama u okviru ovih zona nije dozvoljena izgradnja novih stambenih objekata individualnog tipa. U okviru ovih parcela dozvoljena je jedino izgradnja pomoćnih objekata maksimalne površine

- 30m<sup>2</sup>. Maksimalna spršaljnost ovih pomoćnih objekata je P i moraju se zidati od lakovih materijala. Nije dozvoljeno nadzidjivanje pomoćnih objekata, niti prenamjena pomoćnih objekata u prostore namjenjene stanovanju ili komercijalnim djelatnostima.
- Na parcelama postojećih objekata kolektivnog stanovanja nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata (garaža).

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA

Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje. Parcele u okviru blokova su orijentacione BRGP 2000m<sup>2</sup>, a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukrupnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu gradjevinsku strukturu.

<i>Urbanistički parametri</i>	<i>indeks zauzetosti zemljišta</i>	<i>indeks izgrađenosti</i>
namjena zemljišta <b>kolektivno stanovanje sa djelatnostima</b>	0,50	2,75

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana Analitički podaci, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Spratnost objekata je maks P+4+Ps i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu – tzv lamele.
- Gradjevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat.
- U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica.
- Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djetalnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djetalnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljjem i nema direktnе ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.
- Zauzetost od 50% koja je predvidjena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namjenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

*Pravila za izgradnju objekata* Pravila za izgradnju objekata

- Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više-kompleks objekata.
- Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.
- Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili celinama, do maksimalnih parametara.
- Planom su definisane neobavezujuće gradjevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata.

- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
- Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Ukoliko su u prizemlju predvidjene djelatnosti koje zahtjevaju direktni kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Nagib krovnih ravnih iznosi max 28°.
- Poslednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovje ili povučen sprat.
- Mansarda i potkrovje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovla do tačke preloma kosine mansardnog krova.
- Ukoliko se pri izgradnji potkrovla dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Povučeni sprat umjesto potkrovla predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja. Posebnu pažnju обратити на motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju.
- Princip uredjenja zelenila u okviru parcela kolektivnog stanovanja je dat u Uslovima za ozelenjavanje.
- Na parcelama kolektivnog stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl.).

#### Parkiranje

- Obaveza je da se potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta.
- Broj mesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
 

- stanovanje	1 stan	1,1PM
- djelatnosti	na 50m <sup>2</sup> BRGP	1 PM
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao sloboden za parterno uredjenje i ozelenjavanje prostora.

*Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mesta.*

#### Ogradjivanje

- Nije predviđeno ogradijivanje parcela kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.

#### USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba do 5%, maksimum do 8,5%.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za

planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU**

Osnovna mjeru civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83). U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

### **USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjeru: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjeru štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovo u vidu pasivnog solarnog sistema.

### **USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

### **IMPLEMENTACIJA PLANA**

#### **UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA**

- Uslovi su urađeni po urbanističkim blokovima i po namjenama, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom dijelu, u poglavljima Uslovi za uređenje prostora i Analitički podaci se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama, Analitički podaci, su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora

- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katalog.
- Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalaze dva ili više objekata, za preparcelaciju koristiti pravila koja su definisana ovim planom, a po odobrenju nadležnog organa

## SAOBRĀCAJNO REŠENJE

### Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje građevinske parcele. Namena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija komercijalnih delatnosti i funkcije stanovanja. Veliki deo plana zauzima individualno stanovanje, a za ovaj tip stanovanja parkiranje se, u postojećem stanju, većinom obavlja na pripadajućim parcelama. Isti princip zadržan je i za planirano stanje. Što se tiče kolektivnog stanovanja, u konceptu se predviđa da se mesta za stacioniranje vozila obezbede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar blokova i u dvorištima objekata.

Ovim izmenama i dopunama DUP-a nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvacen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u istom bloku).

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Namjena	broj parking mesta	jedinica
Stanovanje	1,1 pm	jedan stan
Škole	1 pm	jedna učionica
Poslovni objekti	1 pm	50 m <sup>2</sup> BRGP

### ANALITIČKI PODACI

U tabeli koja slijedi prikazani su podaci o prostoru, urbanističkim cjelinama (blokovima) i za svaku urbanističku parcelu posebno.

TABELARNI PRIKAZ ZA URB.PARCELU 3a-29

ZAGORIĆ 3 i 4-zona				Urbanistički pokazatelji po parcelama									PLANIRANI KAPACITETI			
BROJ ZONE	BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POV. PARCELE	P OBJEKTA	BROJ ETAŽA	m2	BRGP STANOVANJA	m2	BRGP DELATNOSTI	m2	BRGP UKUPNO	BROJ STANOVA	BROJ STANOVLNIKA	BROJ ZAPOSLENIH	BROJ KORISNIKA
3a	29	KSD		2437	1218	5.5	m2	5483	m2	1218	m2	6701	65	226	15	

### OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

**Broj zone:** Ovaj broj označava urbanističku cjelinu i isписан je arapskim brojevima unutar svake zone. Na prostoru DUP-a ima ukupno 8 urbanističkih zona, od kojih su veće podjeljene na blokove.

**Broj bloka:** Ovaj broj označava podcjelinu zone i nosi broj zone sa slovnim podznakom koja označava blok.

**Broj parcele:** Ovaj broj označava broj parcele u bloku i obilježen je arapskim brojevima od 1 do n. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

**Namjena parcele:** Ovaj podatak je označen šifrom i predstavlja planiranu funkciju odredjene parcele.

U grafičkom prilogu (05 - Plan namjene površina), ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

**Šifre namjena:**

IS	- individualno stanovanje
ISV.	- individualno stanovanje sa više stanova
ISR	- individualno stanovanje rezidencijalno
KSD	- kolektivno stanovanje sa djelatnostima
CDP	- centralne djelatnosti - poslovanje
CDU	- centralne djelatnosti - uprava (MUP)
Š-O	- školstvo - osnovno obrazovanje
Š-V	- školstvo - vrtić
ZJ	- zelenilo - javno
ZR	- zelenilo - rekreativno
SAO	- saobraćajne površine

Bliži podaci o ovim namjenama nalaze se u poglavlju 5. Uslovi za uredjenje prostora.

**Površina parcele**

Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Površina pod objektom**

Podatak predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

**Index spratnosti**

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; svaka etaža se vrednuje sa 1,0 a potkrovле i povučen sprat sa 0,5 - za individualno stanovanje kolektivno stanovanje. Ukalkulisane su samo nadzemne etaže, sutereni objekata i podrumi nisu ušli u bilanse.

**BRGP stanovanja**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu gradjevinsku površinu stambenog dijela objekta, izraženo u m<sup>2</sup>.

**BRGP djelatnosti i ostalo (sve što nije stanovanje)**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu gradjevinsku površinu dijela objekta sa djelatnostima, izraženo u m<sup>2</sup>.

**Ukupna BRGP (bruto razvijena gradjevinska površina)**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu gradjevinsku površinu svih etaža objekta na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

**Broj stanova i broj stanovnika**

Ovi podaci su dobijeni na osnovu procjene bruto površine stana i prosječne veličine porodice.

**Broj zaposlenih**

Ovi podaci su dobijeni na osnovu procjene bruto površine djelatnosti.

**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 )
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87 /91 )

## **INFRASTRUKTURA:**

### **Saobraćaj:**

Kolski pristup predmetnom urb. parceli omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže u skladu sa graf. prilogom »Saobraćaj«. Projektom predviđeti jedan kolski prilaz ka parceli. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru urbanističke parcele (van javnog zemljišta).

Shodno smjernicama DUP-a, potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto na 1 stan, odnosno 1 PM na 50m<sup>2</sup> BRGP za djelatnosti.

Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje upravno na osu saobraćajnice su 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje paralelno sa osom saobraćajnice su 2 x 5,5 m sa minimalnom širinom prolaza od 3,5 m;
- dimenzije parking mesta i širinu prolaza za parkiranje pod uglom manjim od 90° usvojiti prema važećim standardima za ovu oblast u zavisnosti odугла parkiranja;
- za parking mesta uz zid, stub i sl. predviđeti dimenzije dovoljne za nesmetan manevar ulaska i izlaska vozila sa parking mesta, kao i za nesmetan ulazak odnosno izlazak iz vozila
- poduzni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mesta u okviru urb. parcele.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja.

### **Elektroenergetika :**

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta  
Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

### **Telekomunikaciona mreža:**

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

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

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

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

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

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

#### Hidrotehničke instalacije :

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

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

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

#### **SMJERNICE ZA UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA** **Zelenilo uz kolektivno stanovanje**

Oko objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo sa otvorenim zelenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti.

Da bi se obezbijedila funkcionalnost zelenih površina, u sklopu njihovog oblikovanja planirati različite sadržaje od mjest za miran odmor odraslih do dječjih igrališta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Smjernice za uređenje:

- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i nihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor odraslih i mesta za igru djece sa spravama tipa Gazebo (ljuljaške, tobogani, klackalice, penjalice)
- za zastore koristiti savremene materijale
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, korpe za smeće i dr.).

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

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

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

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

**OSTALI USLOVI :**

Projekat urediti 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 urediti u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije

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

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijanović, teh.

Branco Mijanović

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

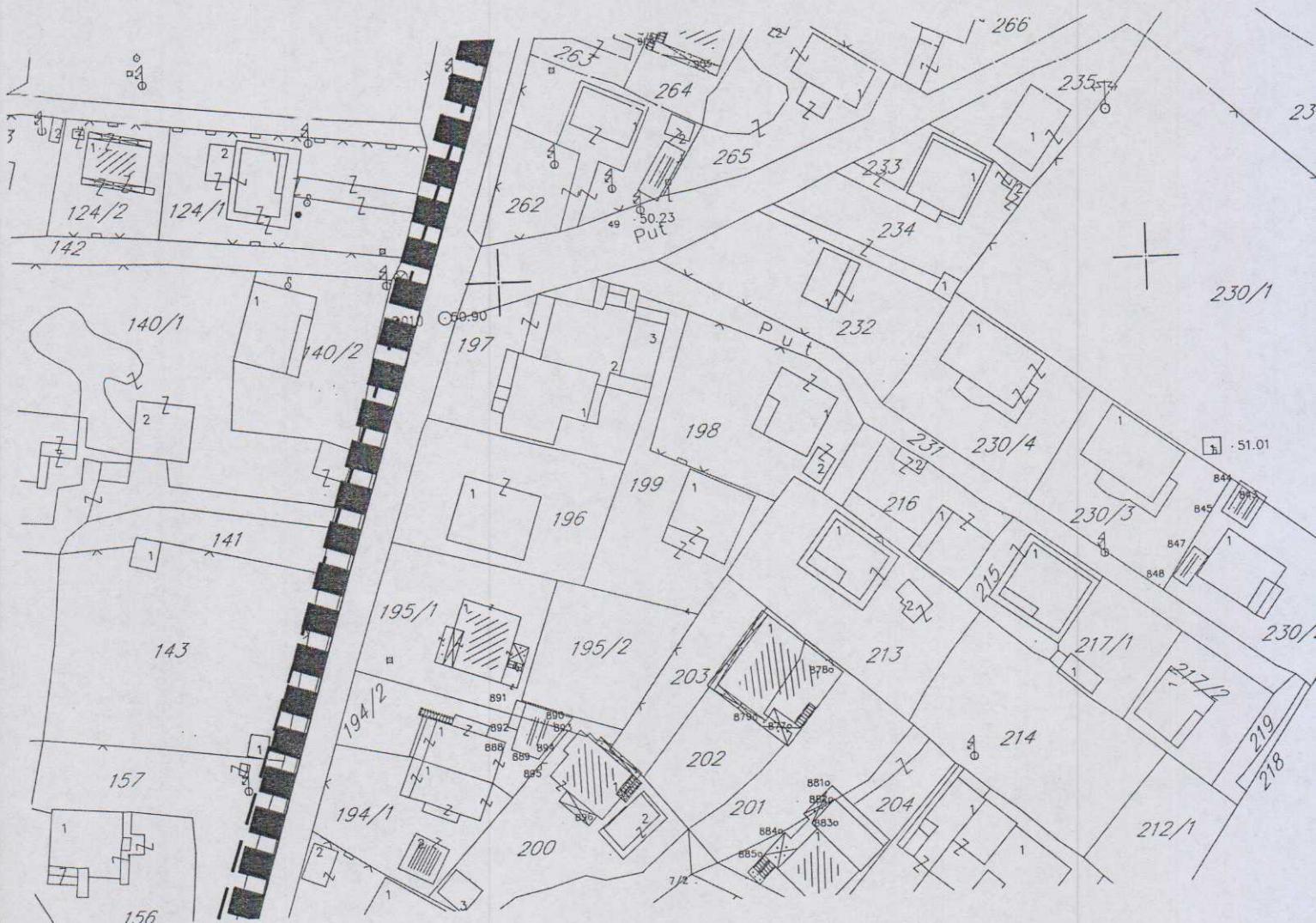
Vesna Doderović, dipl.inž.arh



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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



## Grafički prilog – Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

01

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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



### **individualno stanovanje**

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja

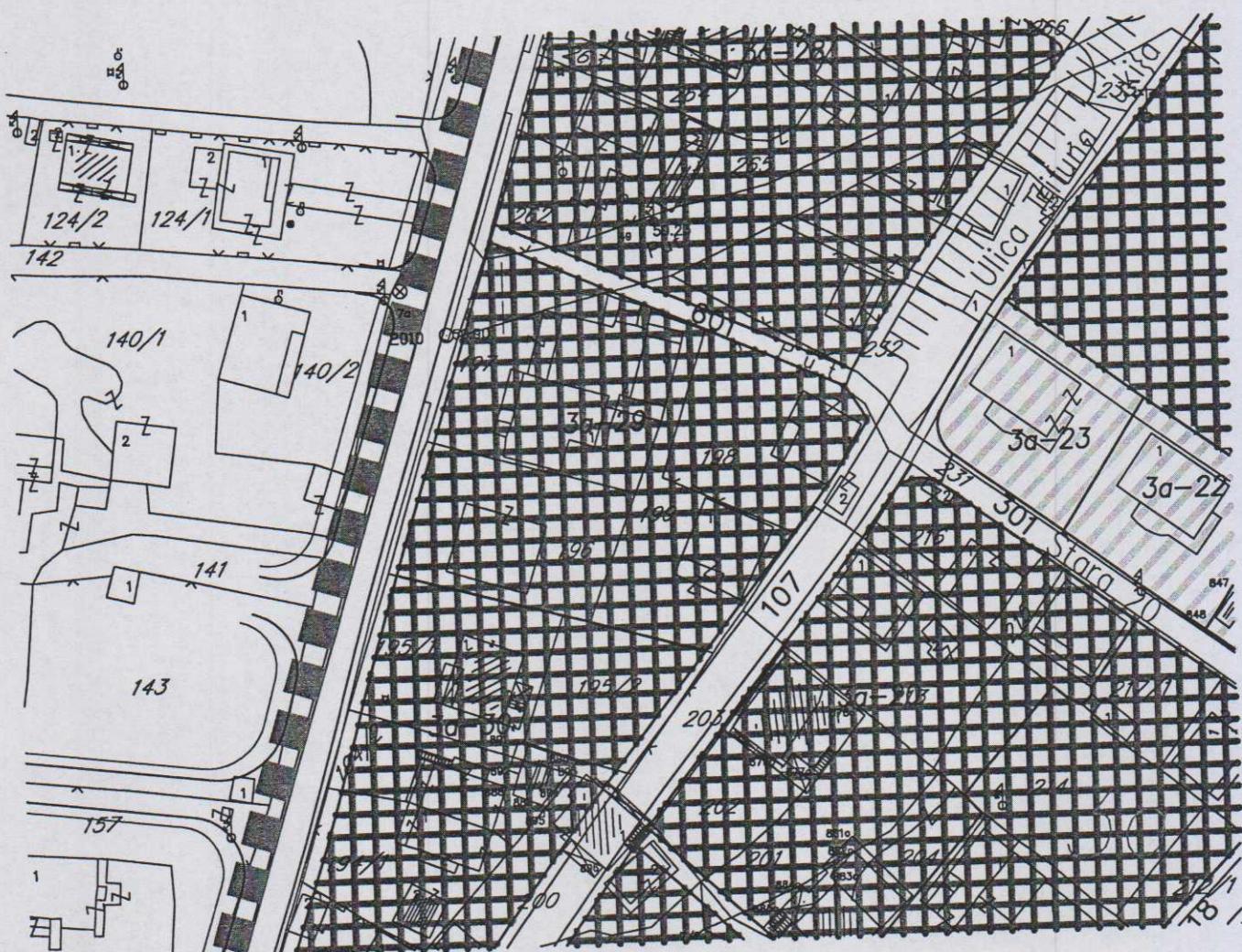
Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

02

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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



kolektivno stanovanje sa delatnostima

## Grafički prijlog – Plan namjene površina

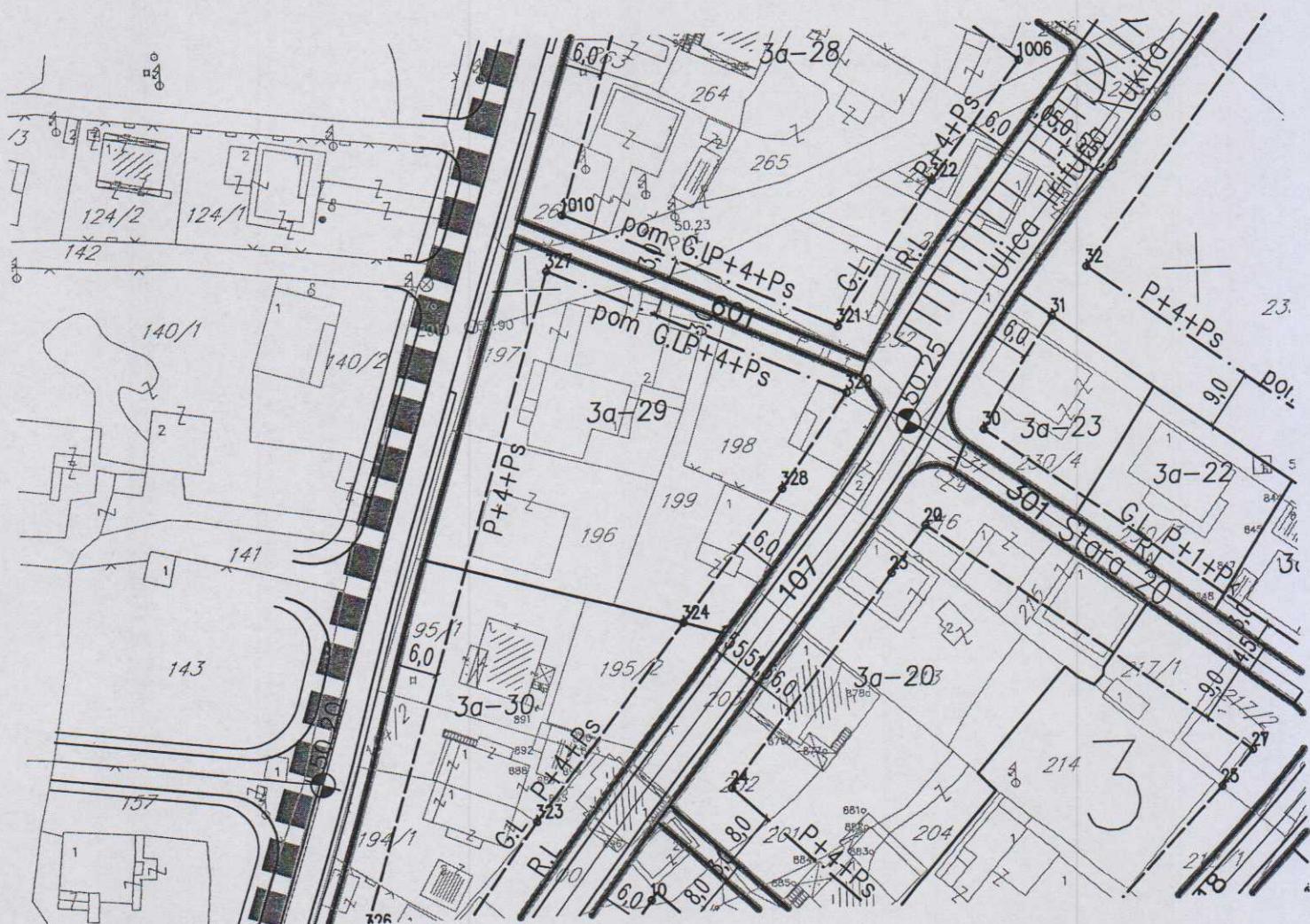
Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

03

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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



324	6604521.73	4702350.74
325	6604484.44	4702302.15
326	6604473.28	4702306.96
327	6604503.12	4702402.68
328	6604537.28	4702369.87
329	6604547.33	4702383.56

## **GRAFIČKI PRILOG –Plan regulacije i nivелације**

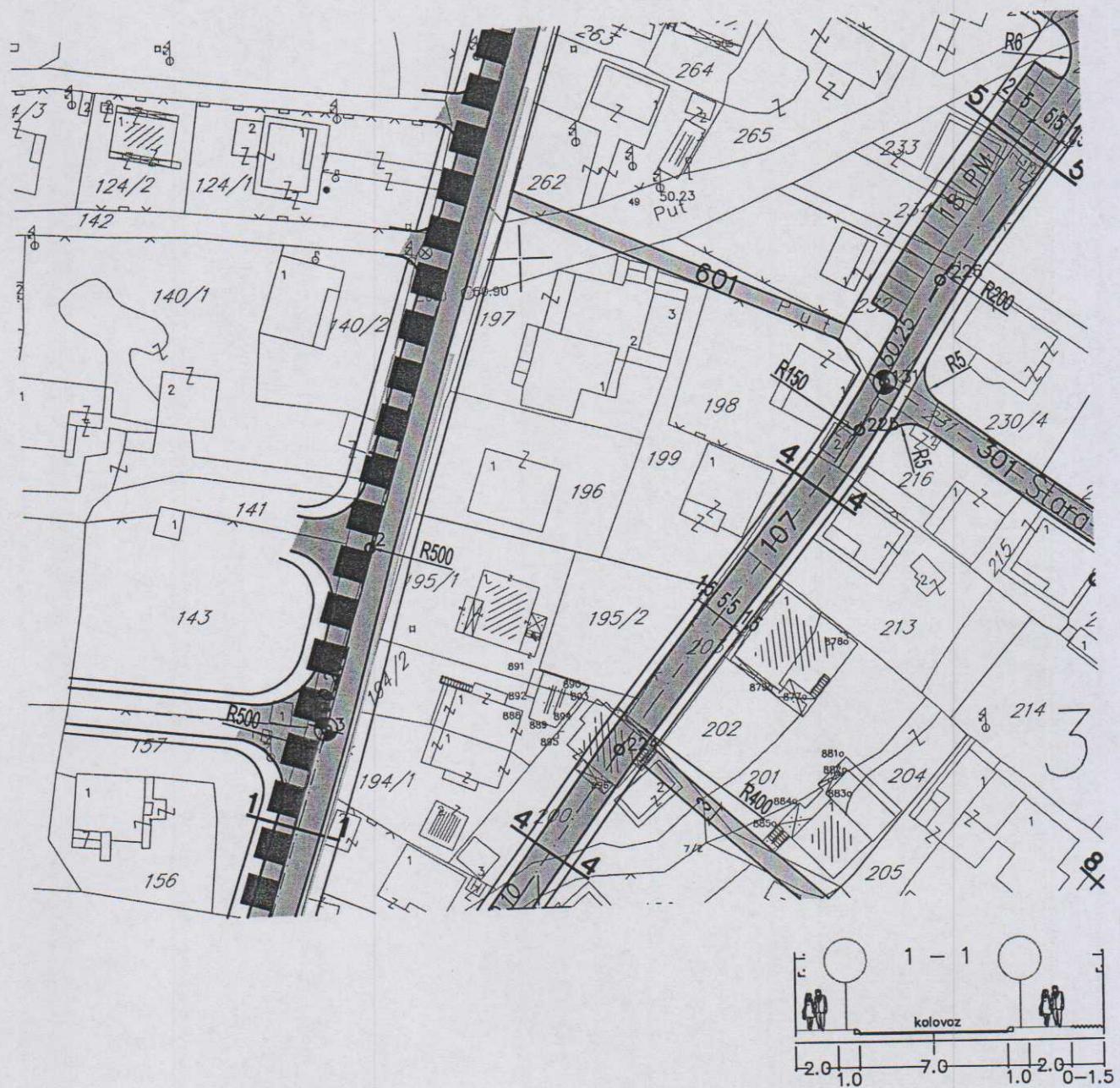
Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

05

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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



## Grafički prilog – Plan saobraćaja

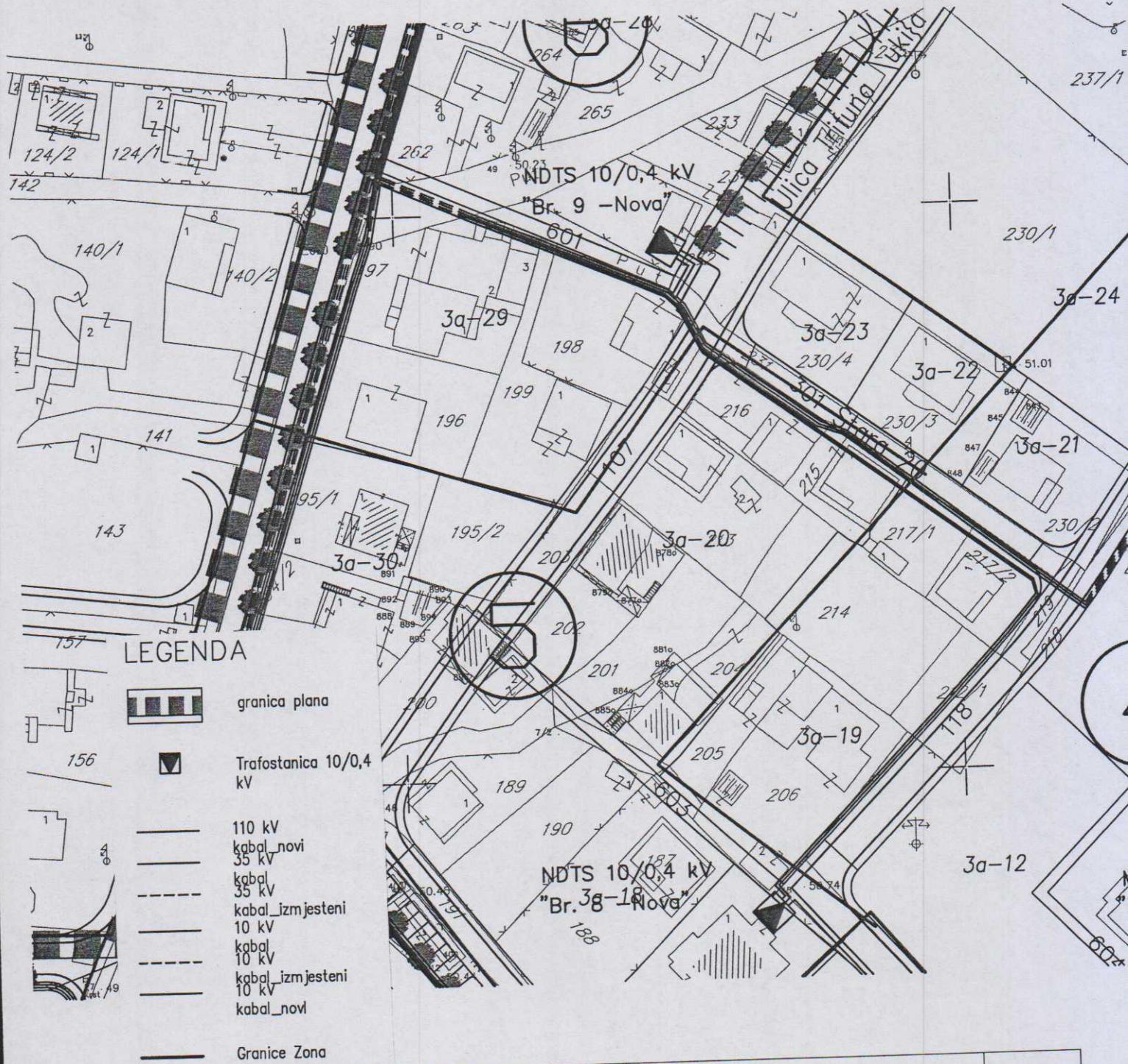
Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

06

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



Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine

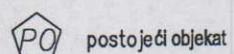
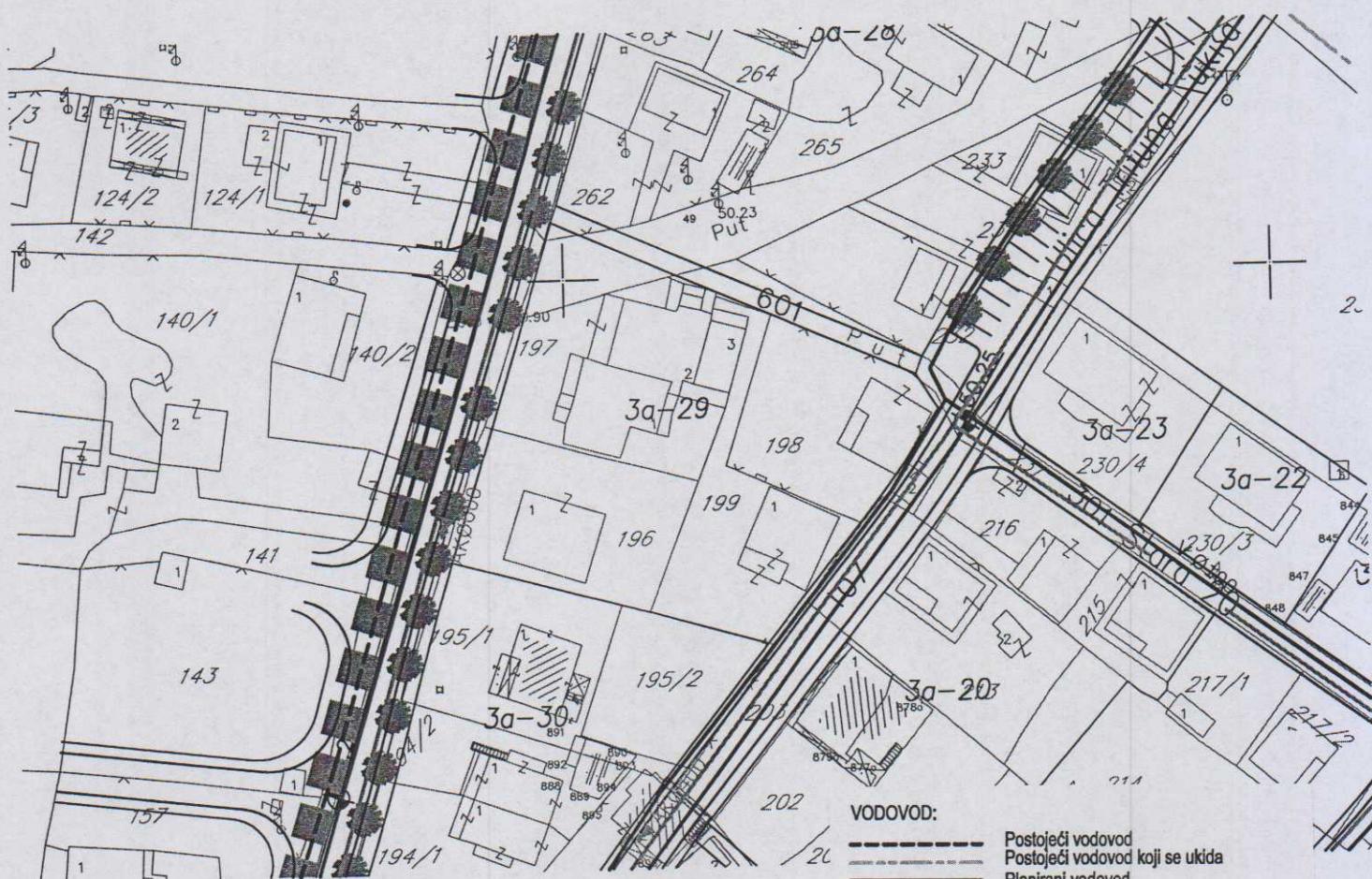
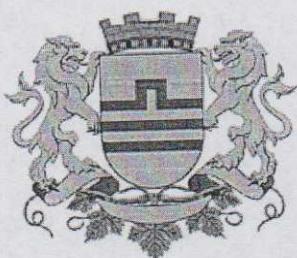


GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske mreže

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3

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

Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine



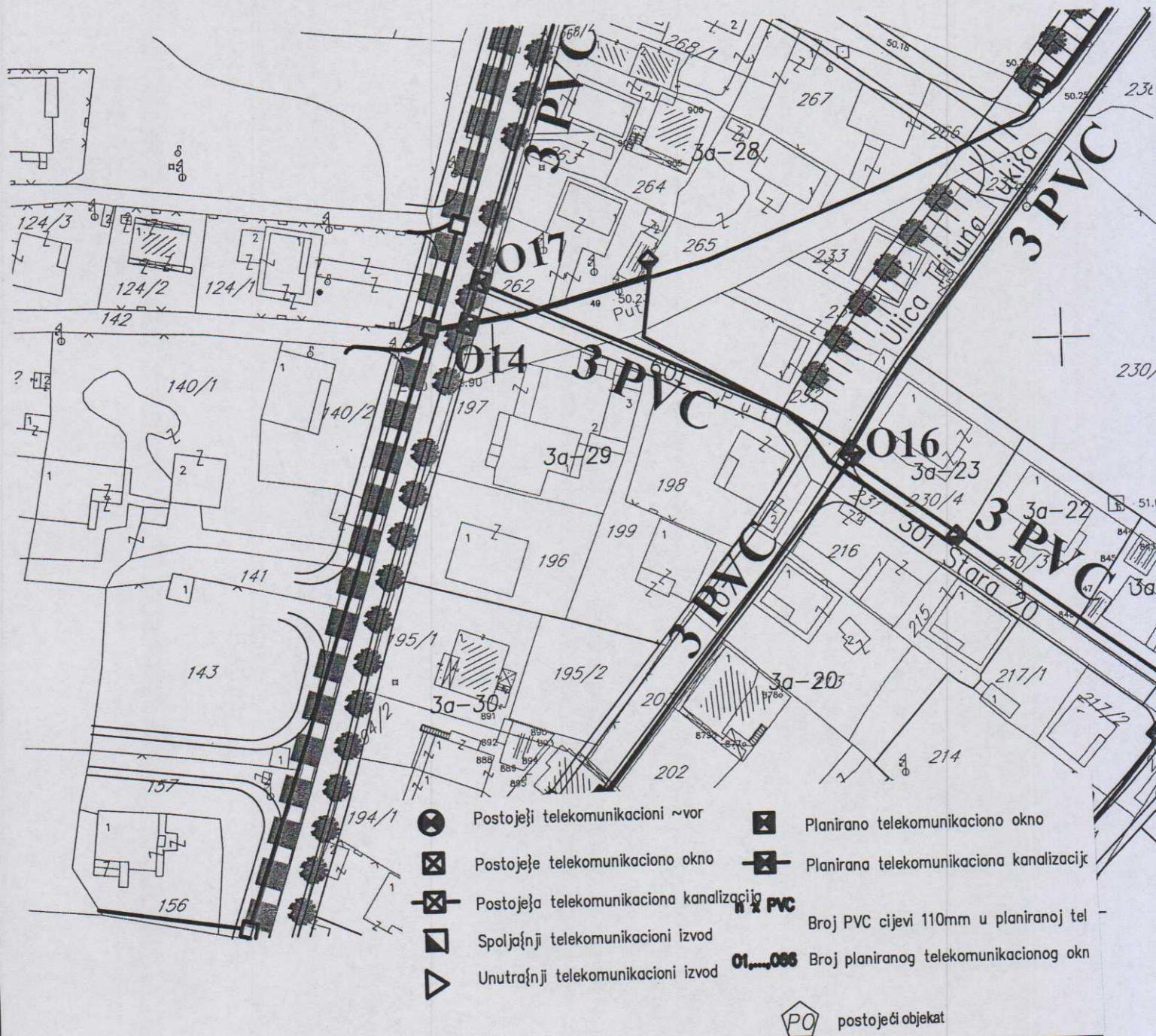
#### GRAFIČKI PRILOG –Plan vodovoda i kanalizacije

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29,podblok 3a,blok 3

08

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

Broj: 08-332/20-1435  
Podgorica, 22.12.2020.godine

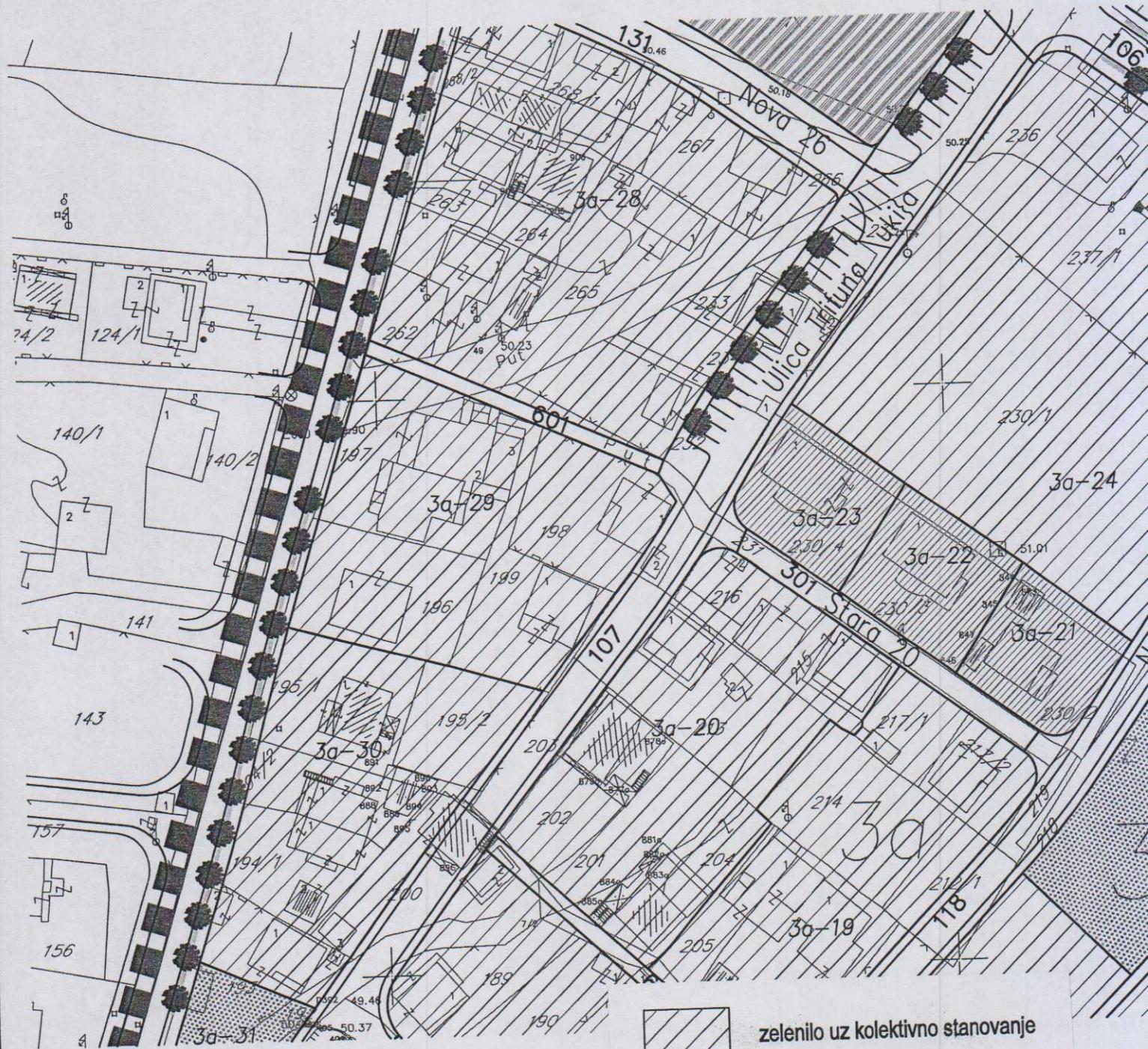


PO postojeci objekat

GRAFIČKI PRILOG –Plan tt instalacija

Izvod iz DUP-a „Zagonič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29,podblok 3a,blok 3

09



GRAFIČKI PRILOG – Plan t i instalacija

Izvod iz DUP-a „Zagorič 3-4-zona 2“ u Podgorici  
za urbanističku parcelu UP 3a-29, podblok 3a, blok 3