

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj

Glavni grad Podgorica



08-352/19-3494/2

19. septembar 2019. godine

1. **Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci-Centar" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 23/12) i podnijetog zahtjeva Katarine Dabanović iz Podgorice (br. 08-352/19-3494 od 11. septembra 2019. godine), za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za prostor katastrske parcele 3602 KO Mahala, izdaje:

2. **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za prostor u zahvatu urbanističke parcele 10, u urbanističkoj zoni D, čijem prostoru pripada dio površine katastrske parcele 3602 iz lista nepokretnosti 110 KO Mahala, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golubivci-Centar".

3. **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

Katarina Dabanović

4. **POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA**

U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 110 iz 16.septembra i kopije plana iz 30.septembra 2019. godine, katastrska parcela 3602 (površine 339 m<sup>2</sup>) KO Mahala po osnovu i načinu korišćenja definisana je kao vrt 2. klase, površine 213 m<sup>2</sup>, i pomoćna zgrada, površine 126 m<sup>2</sup>. Nakon uvida u podatke sa Geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore ustanovljeno je da se površina katastrske parcele (344,92 m<sup>2</sup>) ne poklapa sa površinom iz lista nepokretnosti 110, tako da je neophodno utvrditi ovaj podatak kroz elaborat parcelacije po planskom dokumentu, čija je izrada svakao obavezna. U topografsko-katastrskoj podlozi na osnovu koje je izrađen Detaljni urbanistički plan "Golubovci-Centar" evidentirana je katastrska parcela 3602 i u zahvatu njene površine planirane su urbanističke parcele 9 i 10 u urbanističkoj zoni D. U zahvat urbanističke parcele 10 ulazi i dio katastrske parcele 3601 iz lista nepokretnosti 110 (kategorisane kao: poslovna zgrada u vanprivredi površine 74 m<sup>2</sup>, garaža površine 21 m<sup>2</sup> i dvorište površine 134 m<sup>2</sup>) i mali dio površine katastrske parcele 5020 iz lista nepokretnosti 1517, po načinu korišćenja definisane kao nekategorisani put. Precizan podatak o učešću površina katastrskih parcela u površini urbanističke parcele 10 u urbanističkoj zoni D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golubovci-Centar" biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.

U listu nepokretnosti 110 za katastrsku parcelu 3602 postoje tereti i ograničenja, ali se ne odnose na nelegalnost gradnje.

List nepokretnosti br. 110 i kopija katastrskog plana za prostor katastrske parcele 3602 iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.

5. **PLANIRANO STANJE**

1. **Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele**

Namjena prostora urbanističke parcele 10 u urbanističkoj zoni D definisana je kao površina za centralne djelatnosti.

U centralnim zonama, u prvom uličnom frontu, planirana je zona namjene centralne djelatnosti (CD),



koja u najvećem dijelu preuzima sadržaje i funkcija poslovanja u raznim oblicima, ali može da primi i poslovanje, ne kao primarnu, već kao sekundarnu funkciju, sve u srednjoj visokoj izgrađenosti. Ove zgusnute izgrađene strukture u užem centru, naročito uz bulevar, planirane su da formiraju najatraktivniji prostor naselja.

Pravilnikom o bližem sadržaju sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14) površine centralne djelatnosti su definisane kao površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja. Na ovim površinama mogu se planirati i: ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta; poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sport i rekreacija i sl; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja. Takođe, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati: stambeni objekti i poslovni apartmani; objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

## 2. **Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje**

Površina urbanističke parcele 10 u urbanističkoj zoni D iznosi 257 m<sup>2</sup>.

Ukupna maksimalna planirana bruto građevinska površina iznosi 308 m<sup>2</sup>.

Maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele je 1,20.

Maksimalna planirana spratnost na urbanističkoj parceli 10 je P+5 (prizemlje i pet spratova).

Svaka zona je podijeljena u podzone sa oznakama. U predmetnom slučaju, urbanistička zona je D, a podzona 1.

Svaka podzona je isparcelisana na urbanističke parcele. U podzoni je prikazana linija do koje se može graditi, odnosno građevinska linija.

Regulacionu liniju predstavlja linija trotara prema saobraćajnici. Kod nekoliko izgrađenih objekata uz magistralu građevinska i regulaciona linija se preklapaju.

Linija do koje je dozvoljena gradnja u unutrašnjosti podzone je udaljena od susjeda sa optimalnim minimumom od granica urbanističke parcele cca 3,0 m. Kod objekata koji su izgrađeni je izuzetak od toga principa. Takođe, kod parcela koje imaju malu površinu, kao što je površina urbanističke parcele 9, treba planirati objekte u nizu ili sa minimalnom udaljenošću od 1 m od susjeda na užoj strani parcele.

Dozvoljena je gradnja dva ili više objekata na pojedinim parcelama u vidu dvojnih ili slobodnostojećih objekata, a da se pri tom ispune ograničenja datih urbanističkih pokazatelja (indeks izgrađenosti, građevinska linija, međusobno odstojanje ...).

Takođe je dozvoljena gradnja dvojnih objekata na dvije susjedne parcele istih vlasnika, ukoliko postoji zahtjev istim.

Kod postojećih objekata, bilo da se radi o interesantnom i karakterističnom nasleđu ili o relativno novim individualnim objektima, ne moraju se primjenjivati novi urbanistički parametri, već se mogu zadržati u postojećim građevinskim veličinama ili se mogu dograđivati u skladu sa urbanističkim parametrima.

Građevinska linija formira ulični front objekata - sliku ulice, pa kroz uslove ne treba dozvoliti veća odstupanja od cca 5 m, a zavisno od dubine parcele. U skladu sa urbanističkim parametrima (index izgrađenosti, index zauzetosti) dozvoljena je gradnja jednog ili više objekata.

U zoni centralnih djelatnosti, obzirom na veću gustinu gradnje, a manju veličinu parcele, preporučuje se gradnja u nizu, ukoliko to dozvoljava geometrija parcele i odvojeno sa međusobnim odstojanjem



između dva objekta cca 3 m dužna.

Građevinska linija uz glavni bulevar je uslovno definisana zbog izgrađenih objekata.

U slučaju kod objekata koji su izvedeni tako da im se postojeća građevinska linija ne oklapa sa planiranom građevinskom linijom, već je bliža putu, dozvoljava se intervencija tj. nadogradnja na postojećem objektu prema planiranom položaju građevinske linije i ostalim planiranim urbanističkim pokazateljima.

Planom su dati urbanističko-tehnički uslovi po različitim zonama namjene i to: indeks izgrađenosti, spratnost i gustina u određenim intervalima. Ovim indikatorima i građevinskim linijama su u potpunosti definisani gabariti objekata, tako da je indeks zauzetosti nepotreban za izdavanje urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno u potpunosti je definisan navedenim urbanističkim indikatorima.

Maksimalna visina nadzotka potkrovlja je 120 cm.

Etapnost realizacije treba prvenstveno osloniti na izradu primarne mreže infrastrukture i remodelacije terena, jer povezivanjem na zatečena stanja i na neka druga, improvizacija čitav plan bi dovelo u pitanje. Fleksibilnost ponuđenog modela prostorno ne ograničava niti uslovljava faze realizacije u najvećem dijelu, ukoliko se prethodno ispune uslovi iz prethodnog stava.

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, 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.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

Kolorit objekata treba uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljeđem i klimatskim uslovima.

Insistira se na pravilnim geometrijskim jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površine partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom potrebno je izdiferencirati namjensku podjelu partera.

Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije. Sa aspekta ispravne zakonske organizacije strukture partera koja ima cilj da obezbijedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sljedeće vrste obrada:

- Obradene zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture) na raspoloživim komunalnim površinama;
- Obrada kolovoznih površina;
- Ulitaristička obrada trotoara;
- Posebna obrada pješackih koridora (bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice...) u kombinaciji sa zelenilom;
- Urbani dizajn, oprema i dijela primjenjene umjetnosti.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptibilnu građevinsku strukturu) - uslužne centre karakterišu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora, elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na: tende za osjenčavanje, portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru; reklamne i informativne elemente.

Projektom uređenja terena treba predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme itd. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata. Odabiranje i



oblikovanje izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, ista ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da tezi nadgradnji i afirmaciji primanih oblika lokacije.

Za sve objekte predviđene planskim dokumentom, koji mogu dovesti do zagađivanja životne sredine, odnosno predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

Nasljeđe zemljišnog katastra i izgrađenost objekata u zoni plana, kao i zatečena putna infrastruktura u najvećoj mjeri su formirali morfologiju naselja, sa svim prednostima i faktorima ograničenja. Ovi ulazni podaci su različiti u zoni užeg centra od zona na obodu centra, gdje su katastarske parcele uglavnom veće nego u zoni centra.

#### Smjernice za parkiranje u zahvatu urbanističke parcele

Parkiranje treba riješiti u okviru sopstvene urbanističke parcele u funkciji planiranih namjena, shodno normativima datim u slijedećoj tabeli:

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Stanovanje	1,5 PM po domaćinstvu
Poslovanje	1 PM na 50 m <sup>2</sup>
Kultura, bioskop	1 PM na 20 sjedišta
Škole, dom zdravlja, vrtići i administracija	1PM na 1-2 zaposlena
Trgovina	1 PM na 30 m <sup>2</sup> prostora + 1 PM na 1-2 zaposlena
Industrija	1 PM na 4 zaposlena

Parkiranje može biti površinsko na sopstvenoj parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno-ulaznim rampama max nagiba 12%. Izuzetak su parcele sa postojećim objektima, kojima je proširenjem magistralnog puta površina znatno smanjena, tako da ne postoji prostorna mogućnost za organizovanje parkiranja. Parkiranje za potrebe ovih parcela je riješeno na javnom parkingu uz saobraćajnicu koja formira prsten u zoni C i D uz učešće investitora u zajedničkoj izgradnji nedostajućih parkinga.

Ukoliko planirana namjena i kapaciteti urbanističke parcele zahtijevaju veći broj parking mjesta moguće je planirati podzemne garaže. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju investitora, moguće je objединiti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Ukoliko planirana namjena i kapaciteti urbanističke parcele zahtijevaju veći broj parking mjesta, moguće je planirati podzemne garaže. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju investitora, moguće je objединiti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Visina etaža garaže je od (2,40-3,0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je  $i_r=12\%$  za otkrivene i  $15\%$  za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje. Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,5 m od granice urbanističke parcele. Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće



konačno definisan kroz izradu glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl. Prije izrade glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže, investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Detaljni urbanistički plan "Golubovci-Centar" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata.

6. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

U cilju zaštite od zemljotresa potrebno postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa. Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ" br.39/64).

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda kao što su:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu. Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br.30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Službeni list SFRJ", br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Službeni list SFRJ", br.7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Službeni list SFRJ", br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snadbijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Službeni list SFRJ", br.27/71) i Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br.24/71 i 26/71). Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca. Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju ("Sl. list Crne Gore br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spasavanja. Prilikom izrade tehničke 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 planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

7. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**



Prilikom odabira prostornog modela plana poštovan je princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati planski kapaciteti istovremeno predstavljaju i akt očuvanja prirodne sredine. Smjernice za preduzimanje mjera zaštite su sljedeće: zaštita vode, zemljišta i vazduha od svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; isključenje svih aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu.

U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti primjeni onih energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 52/16);
  - Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore”, br. 57/14, 03/15 i 25/19);
  - Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18);
  - zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
  - Zakona o vodama („Službeni list RCG”, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);
  - Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore”, br. 25/10, 40/11 i 43/15);
  - Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore”, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
  - Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore”, br. 64/11 i 39/16);
- i ostala važeća regulativa, normativa i standardi iz oblasti zaštite životne sredine i upravljanja energijom, kao i zaštiti i zdravlju na radu.

## 8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

### Opšte smjernice za uređenje zelenih površina

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa namjenom lokacije, prostornom organizacijom sadržaja i sa funkcionalnim zahtjevima okruženja. Osnovni cilj ozelenjavanja predstavljaju: zaštita i unaprijeđenje životne sredine, rekultivacija devastiranih površina i povezivanje sa zelenim masivima kontaktnih zona u jedinstven sistem zelenila.

Pejzažno uređenje prostora namijenjenih za centralne djelatnosti u zahvatu urbanističke parcele 10 definisano je kao zelenilo poslovnih objekata (ZPO). Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabeli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvjetljenje.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama;
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze;
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom



pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje;

- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusnaste vrste;
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržajaž;
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- Staze i platoi moraju biti od prirodnih materijala;
- Minimalna površina pod zelenilom 40% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine;
- Sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima;
- Kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu;
- U kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo itd.);
- Predvidjeti fontane ili skulpture;
- Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00 m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20 cm;
- Ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;
- Sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo;
- Kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije;
- Predvidjeti hidrantsku mrežu;
- Predvidjeti osvetljenje zelene površine;
- Predvidjeti održavanje zelene površine.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obavezu izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

Opšti predlog sadnog materijala:

Listopadno drveće: *Celtis australis*, *Melia azedarach*, *Cercis siliquastrum*, *Quercus cerris*, *Quercus farnetto*, *Tilia sp.*, *Acer pseudoplatanus*, *Morus alba f.pendula*, *Brusonetia papyrifera*, *Prunus cerasifera*, *Fraxinus sp.*, *Catalpa bignonioides*, *Platanus orientalis*, *Magnolia sp.*, *Eleagnus angustifolia*, *Robinia pseudoacacia*, *Siringa vulgaris*;

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Ligustrum japonica*, *Laurus nobilis*;

Četinarsko drveće: *Cedrus sp.*, *Pinus nigra*, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, *Cupresus sp.*, *Thuja orientalis*, *Picea pungens*, *Abies concolor*;

Listopadno žbunje: *Spirea vanhuteii*, *Chanomeles japonica*, *Berberis thunbergii*, *Philadelphus coronaria*, *Jasminum nudiflorum*, *Hibiskus siriacus*, *Forsythia sp.*;

Zimzeleno žbunje: *Prunus laurocerasus*, *Pittosporum tobira*, *Nerium oleander*, *Arbutus unedo*, *Myrtus comunis*, *Piracantha coccinea*, *Arbutus unedo*;

Četinarsko žbunje: *Juniperus chinensis 'Pfitzeriana Glauca'*, *Juniperus chinensis 'Pfitzeriana Aurea'*;

Perene: *Lavandula officinalis*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Cineraria maritima*.

U okviru pejzažnih rješenja vrta neizostavne su različite sezonske i perenske vrste cvijeća koje u kombinaciji sa kvalitetnim i njegovanim travnjakom upotpunjavaju kompletnu sliku vrta.

## 9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu i utvrdile precizne mjere zaštite.



**10. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

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

Tehničku dokumentaciju potrebno je izraditi u skladu sa odredbama Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).

**11. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

**1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Golubovci-Centar", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

**2. Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Golubovci-Centar", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

**3. Uslovi priključenja na vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu infrastrukturu**

Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-9799od 03.10.2019. godine), koji je sastavni dio ovih uslova.

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnikе (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Golubovci-Centar", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

**4. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Urbanističkoj parceli 10 u urbanističkoj zoni D planiran je pristup sa kolsko-pješačke saobraćajnice, čiji je poprečni presjek u grafičkom dijelu planskog dokumenta označen kao "9-9" (ukupne širine profila 14 m), širine dvosmjernog kolovoza od 6 m, obostranog trotoara od po 1,5 m i parking prostora od 5 m.

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Golubovci-Centar", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo



Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

#### Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

#### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

Linearno razvijena izgrađena površina koja se prostire uz magistralnu trasu u pravcu sjever-jug, sa koncentracijom na ukrštanju dva osnovna saobraćajna pravca i pružanjem po osovini puta istok-zapad, karakteriše strukturu naselja i veličine ukupne površine od 132,60 ha.

Ciljevi planiranja i usmjeravanja dugoročnoj razvoja područja Golubovaca odnosno DUP-a "Golubovci - Centar", počivaju na racionalno i adekvatno prilagođenom korišćenju prirodno geografskih resursa sa kojima raspolaže ovaj prostor. Za razvoj Golubovaca, kao subcentra Podgorice, postoje kvalitetni infrastrukturni i prirodno geografski uslovi. Golubovci se nalaze na osovini glavnog putnog pravca Crne Gore, centar su najrazvijenijeg poljoprivrednog područja države, naslonjeni na veliki akvatorijum jezera, i u kontaktu preko jezera sa pravcem do mora, bogati su podzemnim vodama, imaju atraktivne lokalitete u priobalju jezera i na jezeru i uslove za razvoj turizma (lovni, ribolovni turizam, sportovi na vodi, itd.), zdrava klima itd.

Teritoriju planskog dokumenta čini ravnica. Ravničarski dio teritorije plana je nadmorske visine od 12 do 13,5 mnm., sa blagim padom prema Skadarskom jezeru i prema vodotoku rijeke Morače. Područje Zetske ravnice geološki posmatrano je prostorno geotektonska depresija u zoni Dinarida koja je ispunjena tercijskim marinskim sedimentima i zasuta slatkovnim kvartarnim nanosom. U području Zetske ravnice i Skadarskoj jezera utvrđeni su krečnjaci i dolomiti jure i krede u plitkovodnoj i sprudnoj faciji.



održivog razvoja i turizma.

## 12. OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE

### Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa  $42^{\circ}26'$  sjeverne geografske širine i  $19^{\circ}16'$  istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m<sub>nv</sub>, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m<sub>nv</sub>. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii 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 podkapinama i svodovima. 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 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

### Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8<sup>o</sup> MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. 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  $K_s$  0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$  1,00 >  $K_d$  > 0,47
- ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$  0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9<sup>o</sup> MCS

### Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

### Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerzagadenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr. Prva klimatska zona obuhvata u potpunosti Zetsku ravnicu i dio brdsko-planinskog oboda do oko 500-600 m<sub>nm</sub>. Manje specifične mikroklimatske karakteristike su u koridoru magistrale, a naročito na gušće izgrađenim i naseljenim zonama Golubovaca - Anovi i Cijevne - Mahala, izazvane antropogenim uticajima na osnovne klimatske karakteristike.

### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5<sup>o</sup> C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5<sup>o</sup> C, a najtopliji jul sa 26,7<sup>o</sup> C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1<sup>o</sup> C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8<sup>o</sup>C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14<sup>o</sup> C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

### Vlažnost vazduha

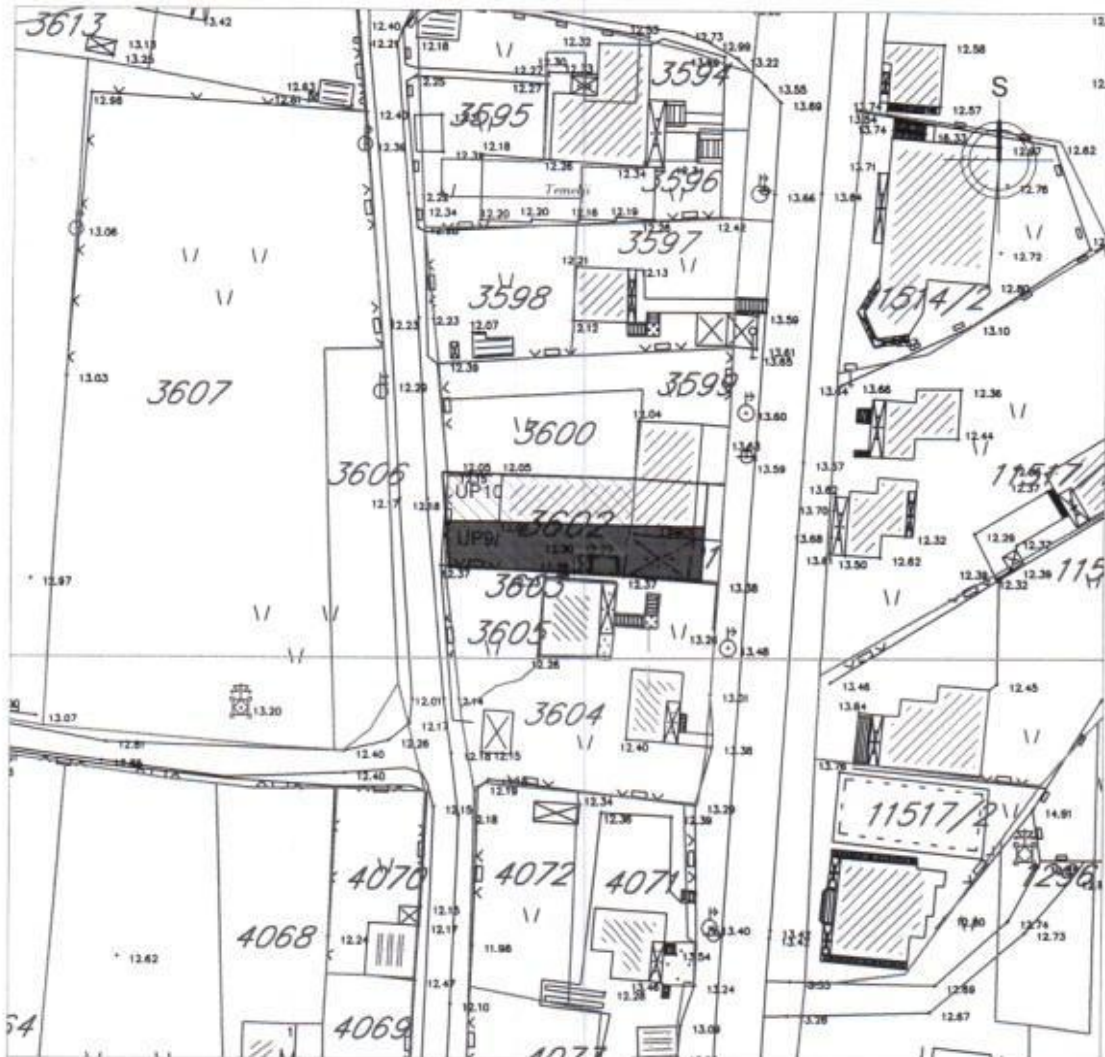
Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

### Osunčanje, oblačnost i padavine



<b>13. URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Površina za centralne djelatnosti
Oznaka urbanističke zone	D
Oznaka urbanističke parcele	10
Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	257
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,20
Bruto građevinska površina (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	308
Maksimalna spratnost objekata	P+5 (prizemlje i pet spratova)
<b>14. DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
<b>15. OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b> M.P.	<p><i>Dijana Radević, Spec.Sci Arch.</i> Ovlašćeno službeno lice za planiranje prostora II</p> 
<b>16. PRILOZI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti br. 110 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 3602 KO Mahala</li> </ul>





**LEGENDA**

-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  **UP 10** BROJ I ZAHVAT URBANISTIČKE PARCELE
-  **3602** BROJ I ZAHVAT KATASTARSKE PARCELE

Prostor na koji se odnosi zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

Katastarska parcela: 3602  
 List nepokretnosti: 110  
 Katastarska opština: Mahala

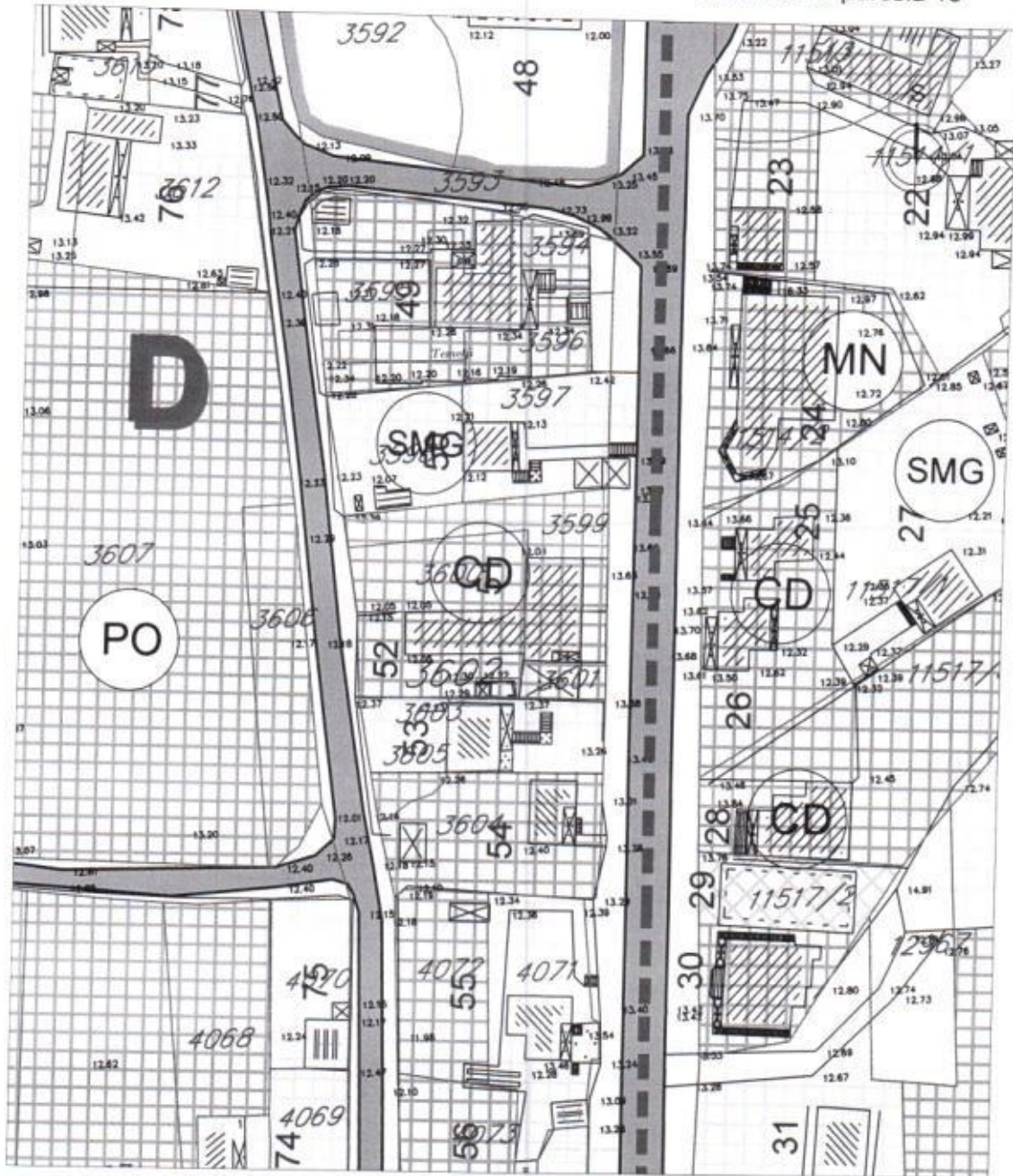
U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen Detaljni urbanistički plan "Golubovci-Centar" evidentirana je katastarska parcela 3602 i u zahvatu njene površine planirane su urbanističke parcele 9 i 10 u urbanističkoj zoni D. U zahvat urbanističke parcele 10 ulazi i dio katastarske parcele 3601 iz lista nepokretnosti 110 (kategorisane kao: poslovna zgrada u vanprivredi površine 74 m<sup>2</sup>, garaža površine 21 m<sup>2</sup> i dvorište površine 134 m<sup>2</sup>) i mali dio površine katastarske parcele 5020 iz lista nepokretnosti 1517, po načinu korišćenja definisane kao nekategorisani put. Nakon uvida u podatke sa Geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore ustanovljeno je da se površina katastarske parcele 3602 (344,92 m<sup>2</sup>) ne poklapa sa površinom iz lista nepokretnosti 110, tako da je neophodno utvrditi ovaj podatak kroz elaborat parcelacije po planskom dokumentu, čija je izrada svakao obavezna. Precizan podatak o učešću površina katastarskih parcela u površini urbanističke parcele 10 u urbanističkoj zoni D u zahvatu DUP-a "Golubovci-Centar" biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Topografsko-katastarska podloga  
 sa granicom zahvata**

Broj priloga:  
 1





LEGENDA

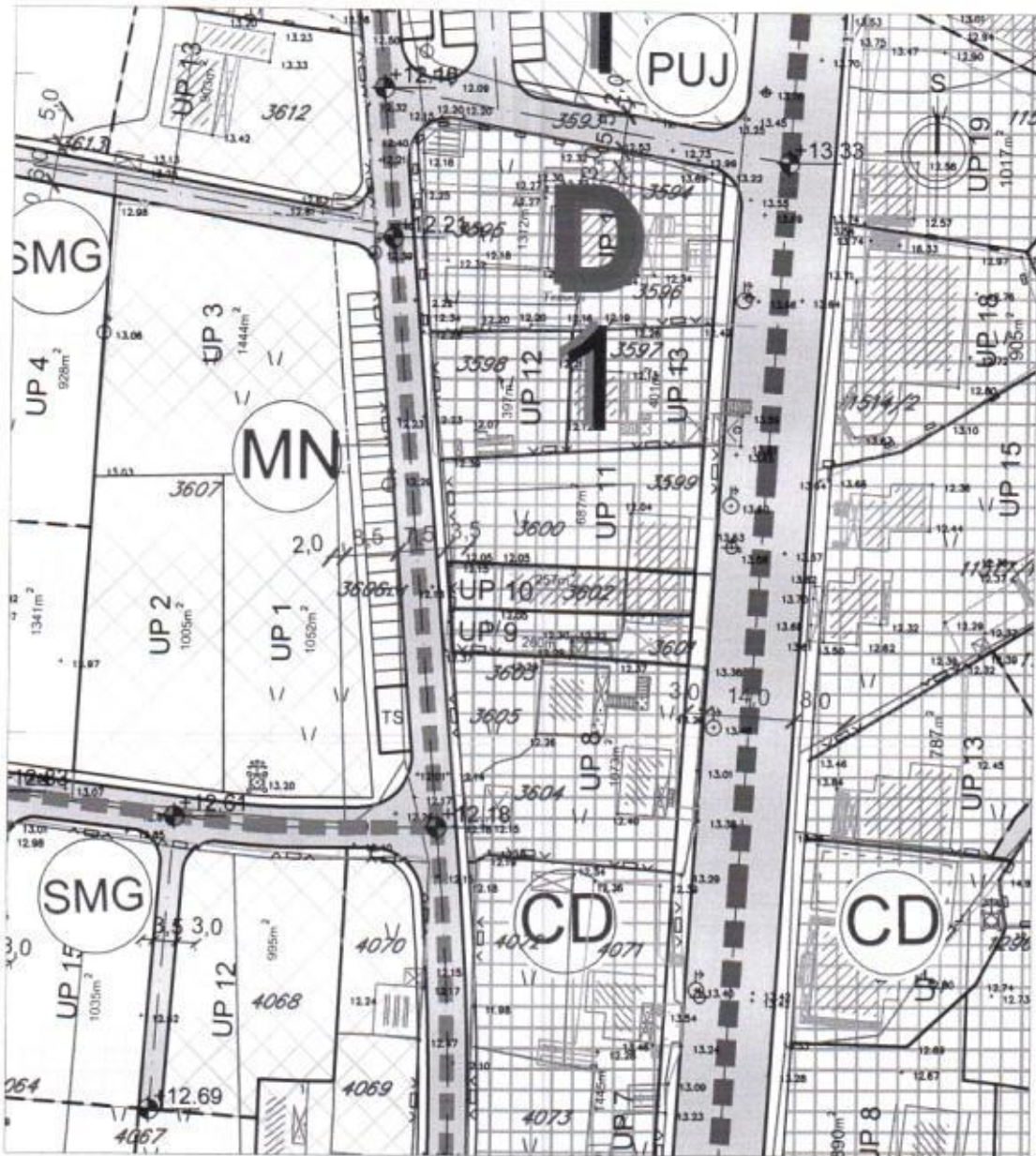
- |  |                         |  |                                    |
|--|-------------------------|--|------------------------------------|
|  | centralne djelatnosti   |  | obrađivo zemljište - poljoprivreda |
|  | stanovanje male gustine |  | saobraćaj                          |
|  | mješovita namjena       |  |                                    |

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Analiza postojećeg stanja

Broj priloga:  
 2





LEGENDA

	centralne dijelatnosti
	stanovanje male gustine
	mješovite namjene
	zelene površine javne namjene
	saobraćaj i ostalo

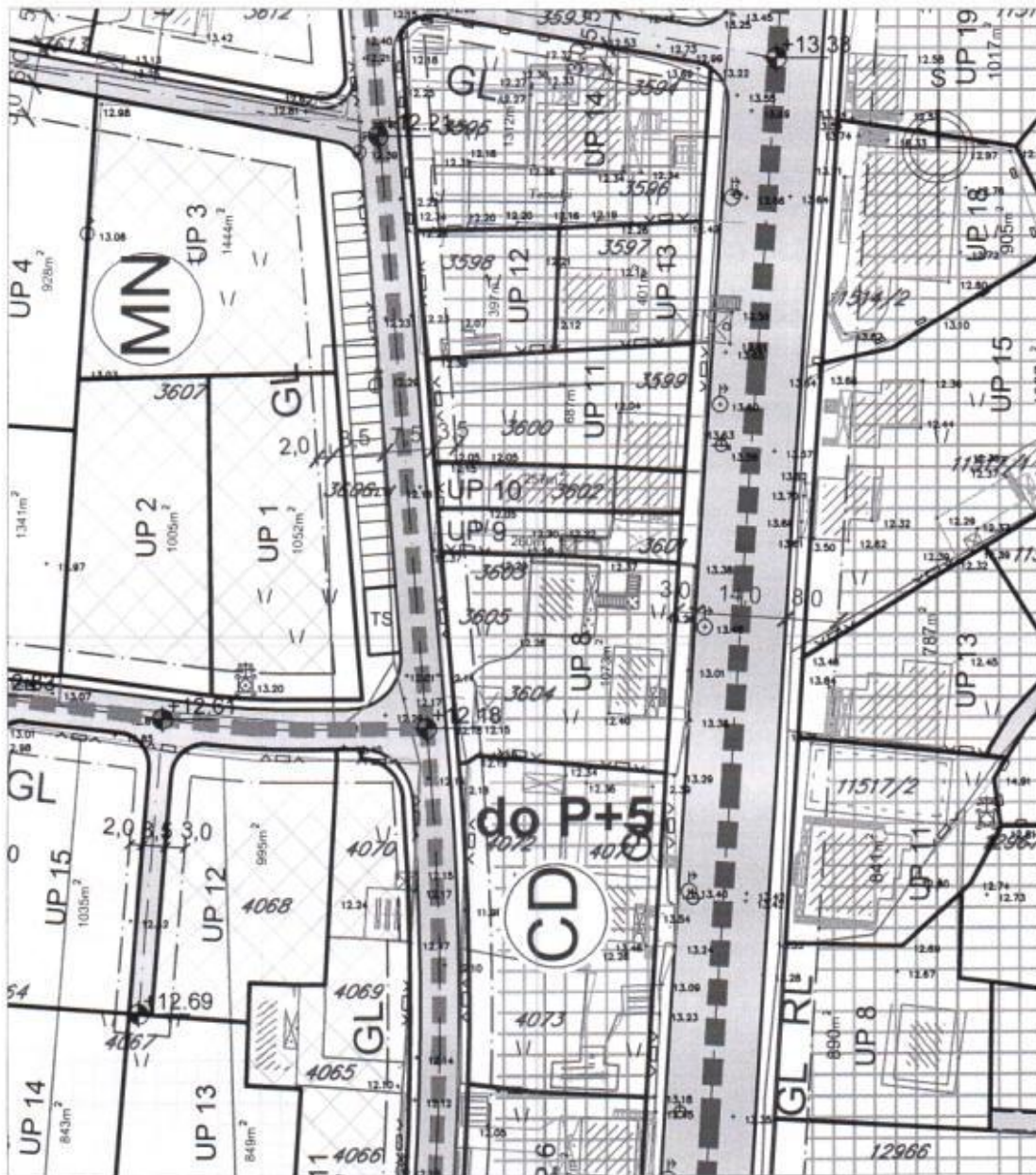
	granica zone
	oznaka zone
	granica podzone
	granica eksproprijacije
	oznaka podzone
	spomen obilježje
	planirane trafostanice

Razmjera:  
 1:1000






Naziv priloga:  
 Plan namjene površina






Broj priloga:  
 3





LEGENDA

-  granica urbanističke parcele koja se poklapa sa katastarskom parcelom
-  oznaka urbanističke parcele
-  građevinska linija
-  planirane parcele trafo stanica
-  maksimalna spratnost u bloku

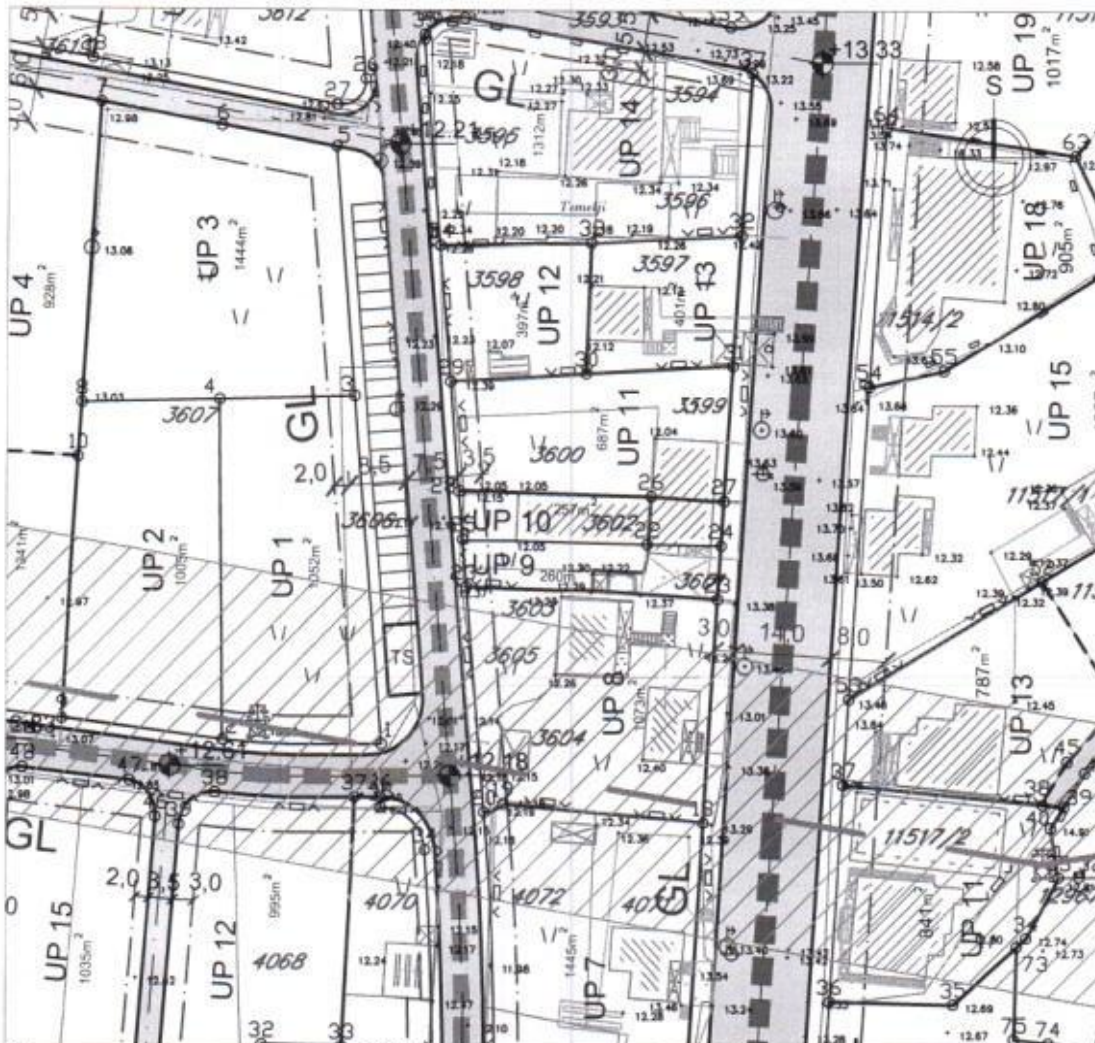
-  granica zone
-  oznaka zone
-  granica podzone
-  granica eksproprijacije
-  oznaka podzone

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Spratnost po zonama i granice zona gradnje

Broj priloga:  
 4





LEGENDA

	granica urbanističke parcele koja se poklapa sa katastarskom parcelom
	granica urbanističke parcele-preparcelacija
	granica eksproprijacije
	oznaka urbanističke parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	planirane parcele trafo stanica

	granica zone
	oznaka zone
	granica podzone
	oznaka podzone
	zelene površine
	zona eksproprijacije
	koridor 110kV dalekovoda

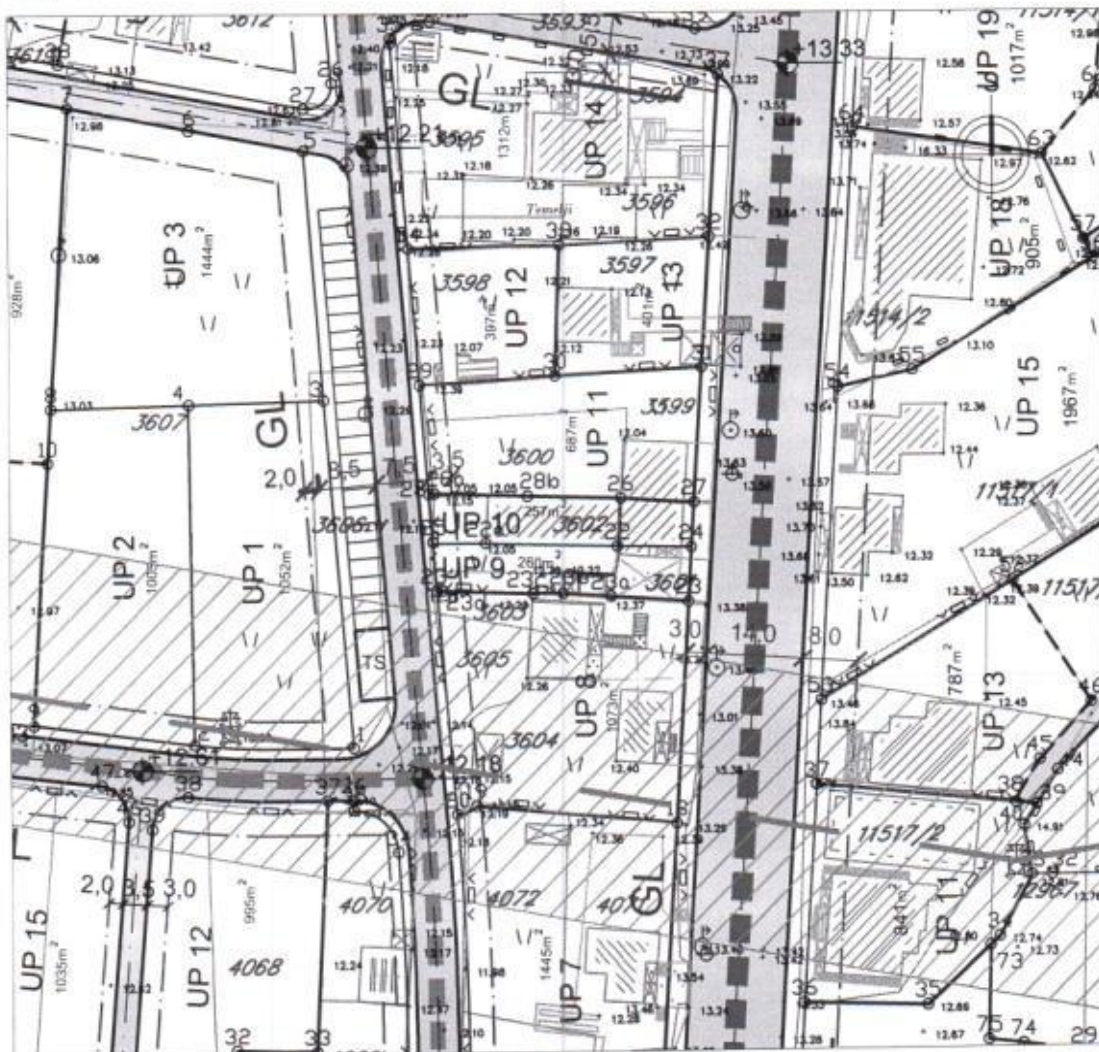
\* Zbog mogućnosti neslaganja - preklapanja granica katastarskih parcela u geodetskoj podlozi važice izvod iz katastra.

Razmjera:  
1:1000

Naziv priloga:  
Plan parcelacije, nivelacije i regulacije

Broj priloga:  
5





Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele 10  
 u urbanističkoj zoni D - podzoni 1:

Br.	x	y	27	6601008.42	4688525.04
28	6600969.93	4688526.46	24	6601008.03	4688518.69
28a	6600970.68	4688526.52	22	6600997.42	4688518.91
28b	6600984.21	4688526.11	22a	6600978.19	4688519.45
26	6600997.78	4688525.70	25	6600970.52	4688519.66

\* Nakon uvida u editabilnu formu grafičkog priloga planskog dokumenta konstatovano je da nedostaju sljedeće koordinatne tačke: 22a, 28a i 28b.

Razmjera:  
 1:1000


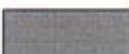

Naziv priloga:  
 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije  
 - koordinate prelomnih tačaka granica urbansitičkih parcela -

Broj priloga:  
 6





LEGENDA

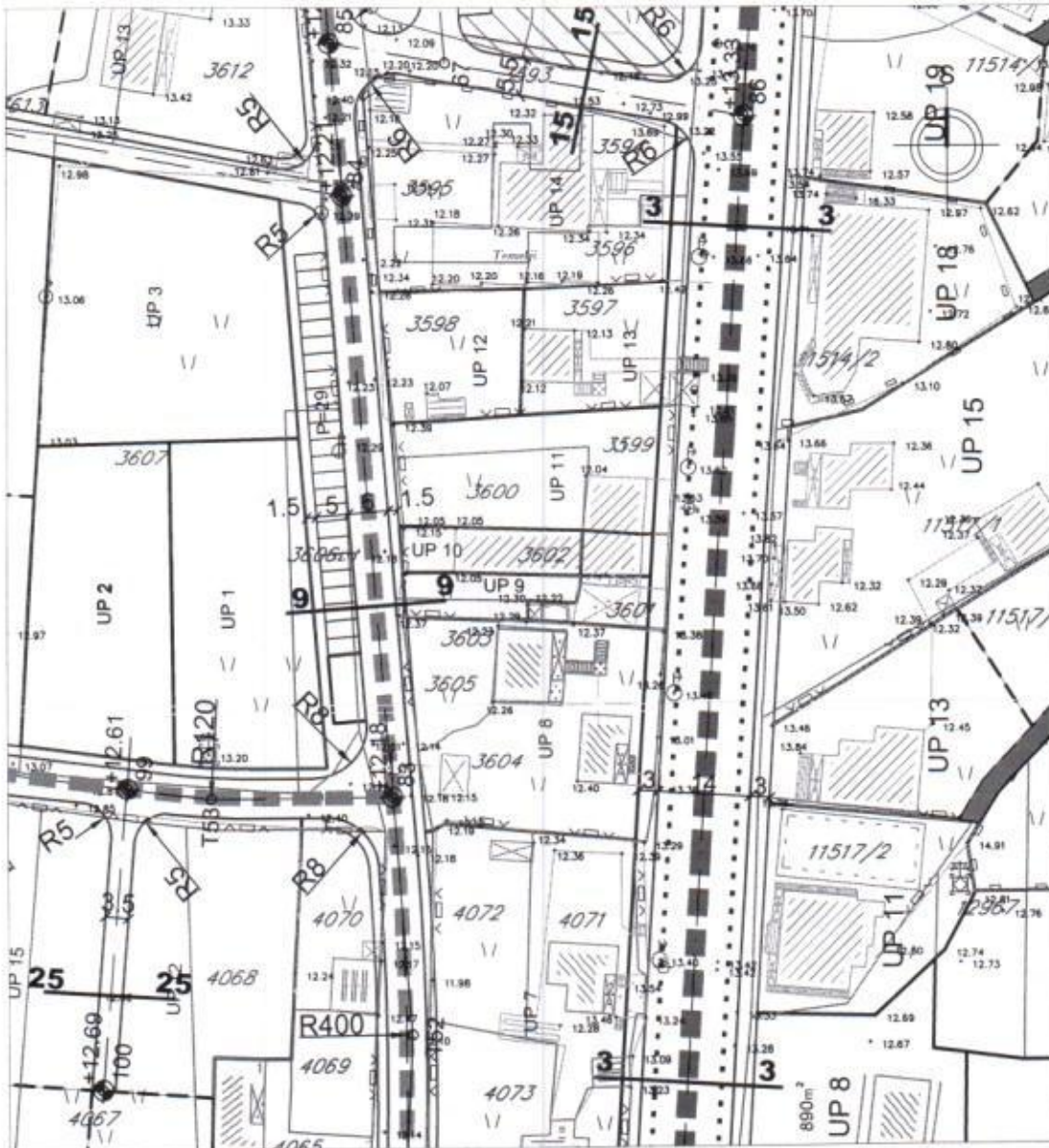
-  rekonstrukcija i gradnja novih objekata u zoni užeg centra
-  izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica
-  formiranje nove urbane matrice kroz transformaciju poljoprivrednih površina i urbane zone

Razmjera:  
1:1000

Naziv priloga:  
Plan intervencija

Broj priloga:  
7





**LEGENDA**

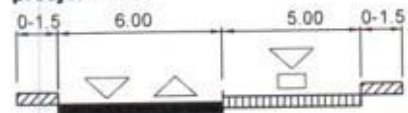
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- - - tramvajska pruga
- +12.18 nivelacija saobraćajnica
- kolsko-pješačke saobraćajnice

Koordinate prelomnih tačaka presjeka osa saobraćajnica:

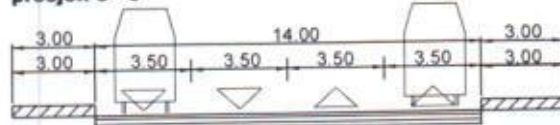
Br	x	y
83	6600968.78	4688486.07
84	6600961.30	4688575.93
85	6600959.42	4688598.52
86	6601022.35	4688587.62

Poprečni profili saobraćajnica:

**presjek 9 - 9**



**presjek 3 - 3**

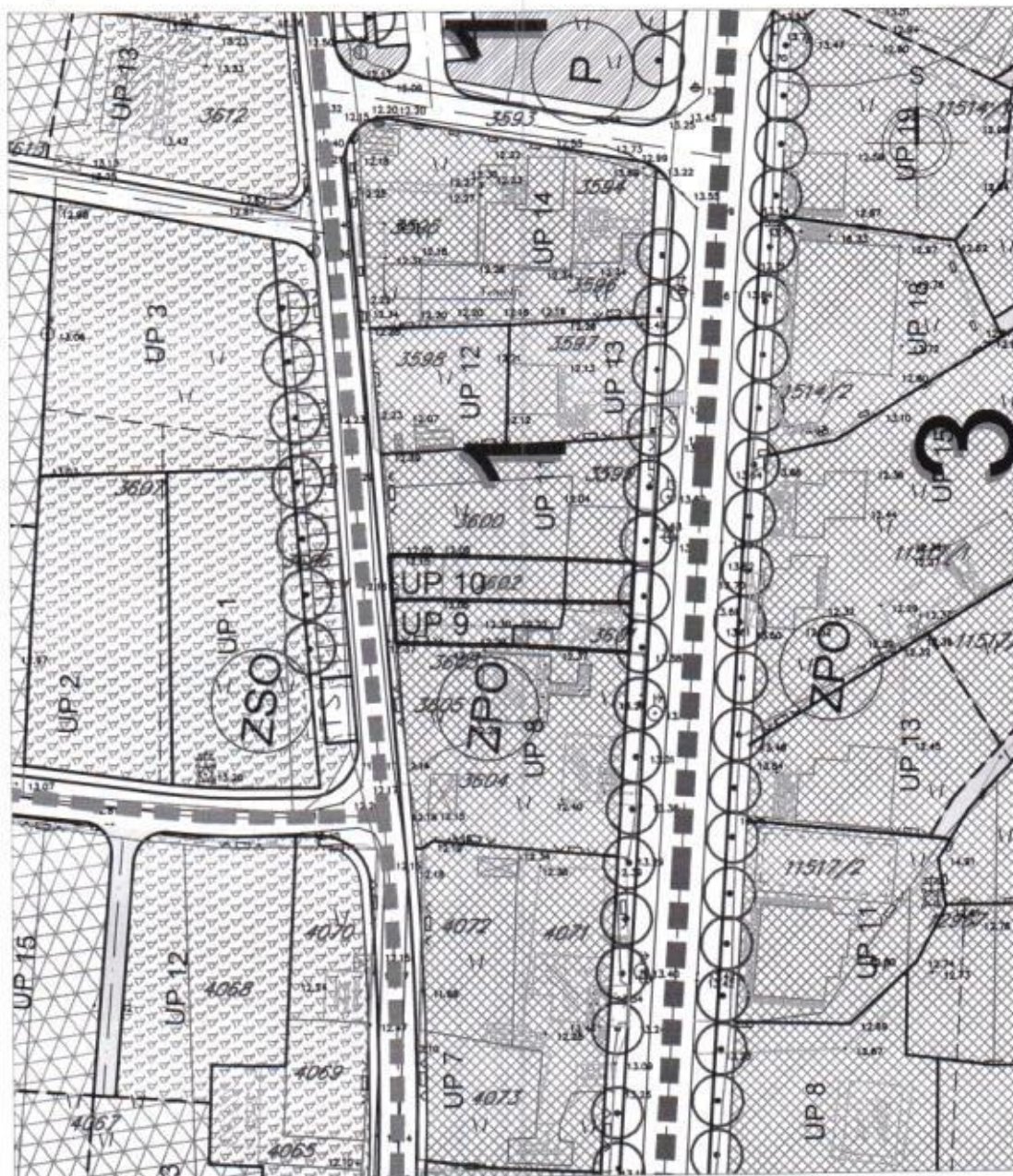


Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Plan saobraćaja

Broj priloga:  
 8





LEGENDA

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO STAMBENIH  
 OBJEKATA I BLOKOVA

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE



PARK



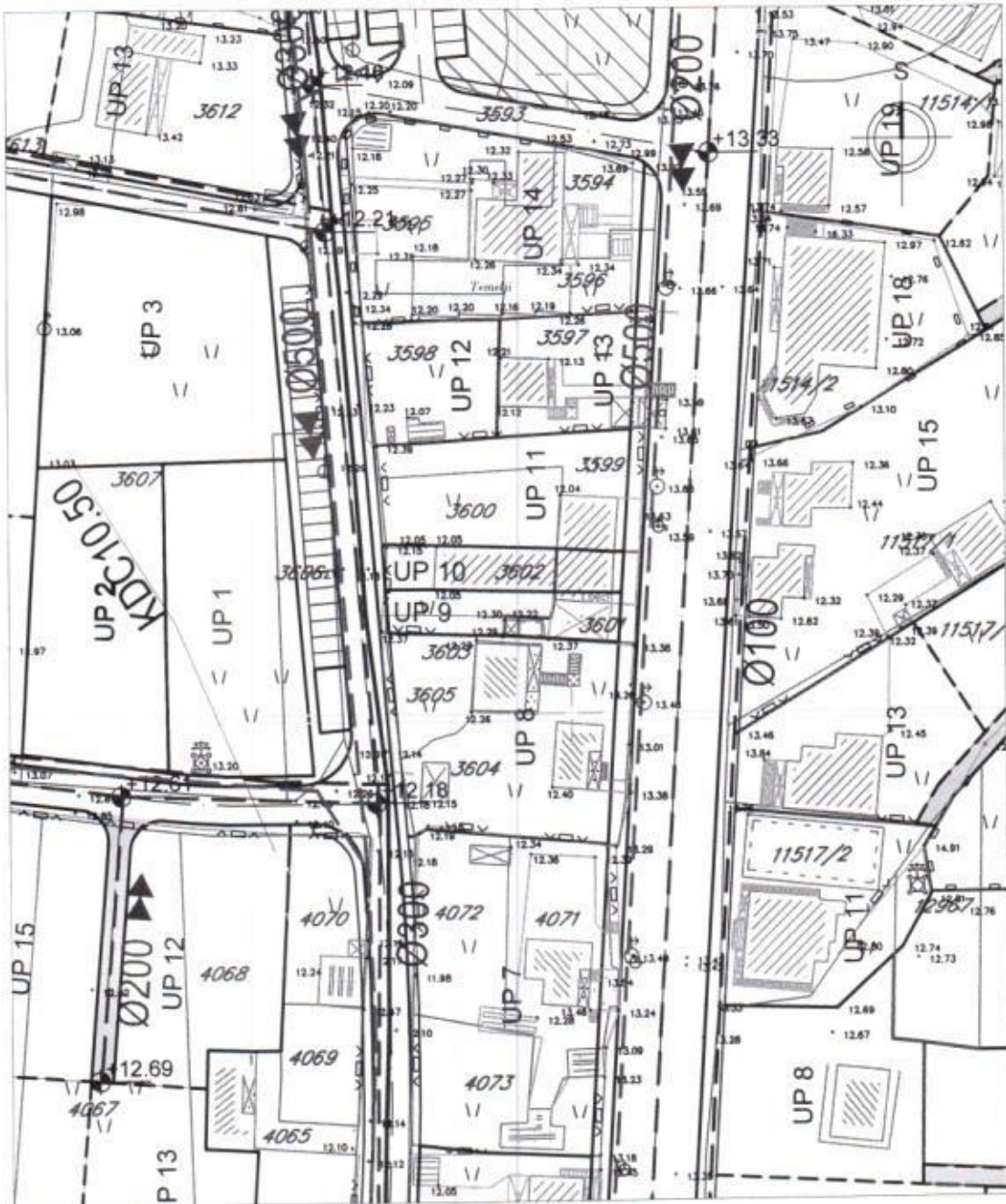
DRVORED

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Plan pejzažne arhitekture

Broj priloga:  
 9





LEGENDA

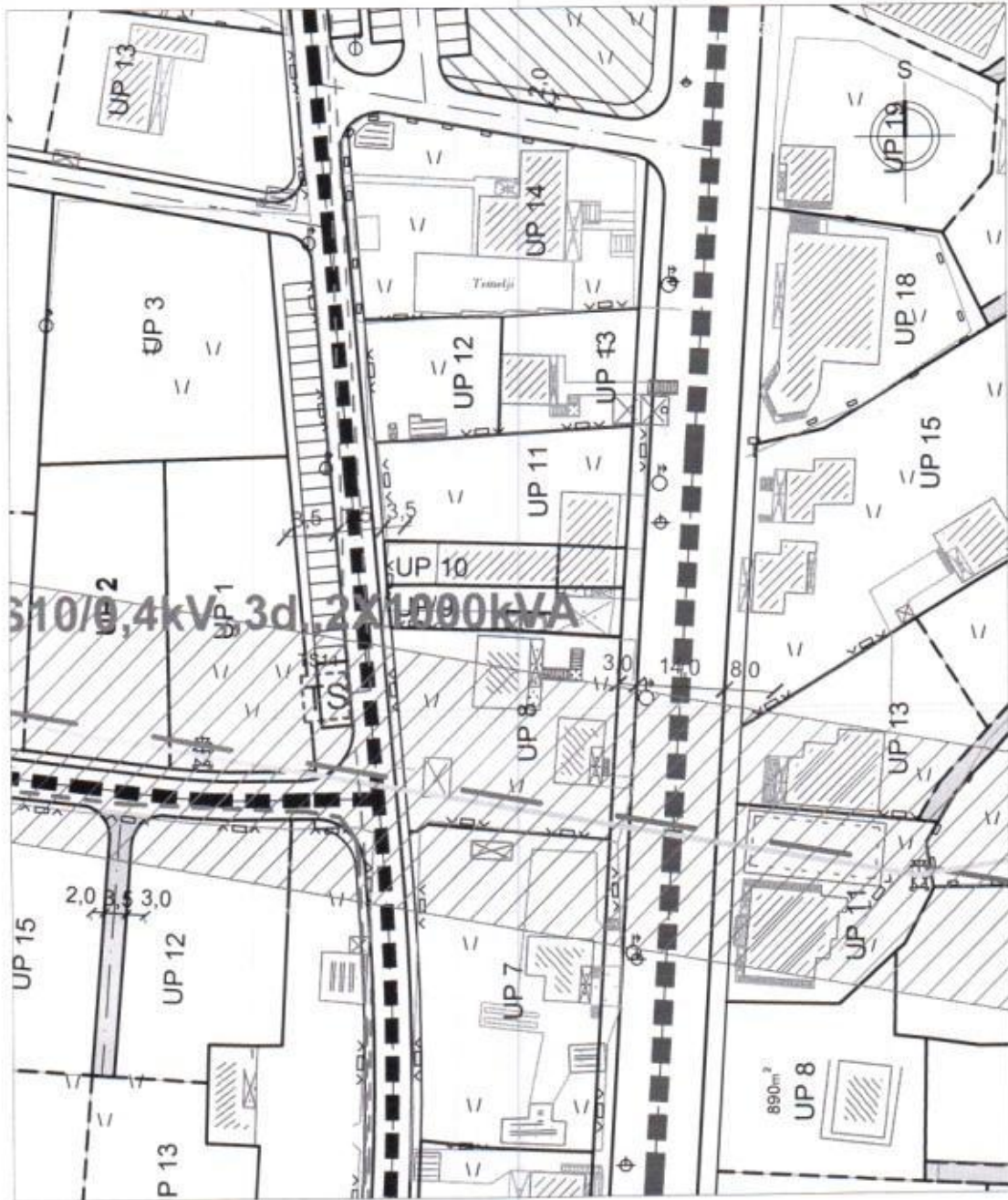
- Postojeći vodovod
- - - Planirani vodovod
- - - - Planirana fekalna kanalizacija
- - - - Planirana atmosferska kanalizacija

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Plan hidrotehničkih instalacija

Broj priloga:  
 10





LEGENDA

- |   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | POSTOJEĆA TRAFI STANICA                       |  | PLANIRANA TRASA 35kV KABLA       |
|  | PLANIRANA TRAFI STANICA                       |  | PLANIRANA TRASA 110kV DALEKOVODA |
|  | PLANIRANA TRASA 10kV KABLOVA                  |  | KORIDOR 110kV DALEKOVODA         |
|  | POSTOJEĆA TRASA 10kV KABLOVA                  |   |                                  |
|  | POSTOJEĆA TRASA 35kV DALEKOVODA<br>/UKIDA SE/ |   |                                  |

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Plan elektroenergetske infrastrukture

Broj priloga:  
 11



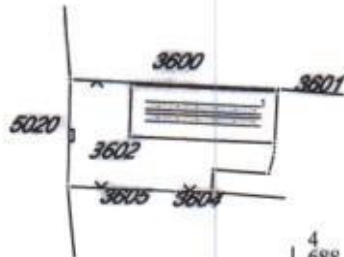
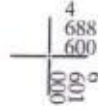
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 956-101-4394/19  
Datum: 30.09.2019.



Katastarska opština: MAHALA  
Broj lista nepokretnosti: 110  
Broj plana: 16  
Parcela: 3602

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*[Handwritten signature]*



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).



Marko Bulatović, dipl. prav.





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-956-48082/2019

Datum: 16.09.2019.

KO: MAHALA

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 SEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA Br.08-352/19-3494 956-101-4394/19, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 110 - IZVOD

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 <sup>2</sup>	Prihod
3602			74 71		GORIČANI	Vrt 2. klase NASLJEDE		213	7.54
3602		1	74 71		GORIČANI	Pomoćna zgrada NASLJEDE		126	0.00
Ukupno								339	7.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	DABANOVIĆ RADISAV KATARINA GOLUBOVCI Podgorica		Susvojina	1/2
	DEDIĆ RADISAV MARINA M.POPOVIĆ BR.179 Podgorica		Susvojina	1/2

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
3602	1	Pomoćna zgrada GRADENJE	200	P 126	Svojina DABANOVIĆ RADISAV KATARINA GOLUBOVCI Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3602				1	Vrt 2. klase	06/06/2016 9:31	Hipoteka UZZ 265/16 OD 20.05.2016. POVJERILAC- CRNOGORSKI TELEKOM, DUŽNIK- DABANOVIĆ KATARINA I DEDIĆ MARINA, DUG- 12.604.30E, ROK- 7 GODINA. + ZABRANA OPTEREĆENJA I OTUĐENJA BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
3602		1		1	Pomoćna zgrada	06/06/2016 9:31	Hipoteka UZZ 265/16 OD 20.05.2016. POVJERILAC- CRNOGORSKI TELEKOM, DUŽNIK- DABANOVIĆ KATARINA I DEDIĆ MARINA, DUG- 12.604.30E, ROK- 7 GODINA. + ZABRANA OPTEREĆENJA I OTUĐENJA BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
3602		1		1	Pomoćna zgrada	06/06/2016 9:31	Hipoteka UZZ 265/16 OD 20.05.2016. POVJERILAC- CRNOGORSKI TELEKOM, DUŽNIK- DABANOVIĆ KATARINA I DEDIĆ MARINA, DUG- 12.604.30E, ROK- 7 GODINA. + ZABRANA OPTEREĆENJA I OTUĐENJA BEZ SAGLASNOSTI POVJERIOCA. + PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.