



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

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: D 08-332/22-1520

20. oktobar 2022. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavnog grada - Podgorica, rješavajući po zahtjevu Raičković Ilije, brojUp.08-360/22-1520 od 14.10.2022. godine, na osnovu čl.74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20,76/21), Detaljnog urbanističkog plana „Drač-putnički terminal“ u Podgorici (Sl.list CG-opštinski propisi br.25/22,

**IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 16 , zona 1 u zahvatu
DUP-a „DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL“u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva:

Raičković Ilija iz Podgorice

Postojeće stanje:

Katastarske parcele br.2461/1, 2461/3 i 2457/2 KO: Podgorica III, prema listu nepokretnosti prepis broj 3958, površinesu 484m², sa postojećim objektom na kat. parceli broj 2461/1, porodična stambena zgrada, površine pod objektom 120m², spratnosti P, bez tereta i ograničenja .

U prilogu ovih UTU su list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele broj br. br.2461/1, 2461/3 i 2457/2 KO: Podgorica III, nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Drač-putnički terminal" u Podgorici, u daljem tekstu DUP, „Drač-putnički terminal“ u Podgorici.

Uvidom u planski dokumenat konstatovano je da je u grafičkim priložima plana evidentiran postojeći objekat koji je uknjižen u listu nepokretnosti prepis br.3958 KO: Podgorica III.

Planirano stanje lokacije :

Urbanistička parcela i građevinska linija:

Predmetna urbanistička parcela UP 16, zona 1, koja je u zahvatu DUP-a „Drač-putnički terminal“ u Podgorici, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom „Plan parcelacija I regulacije“, površine je 478,66m².

Prilikom izrade plana parcelacije je vođeno računa o aktuelnoj vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje okviruju urbanističke blokove.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama. Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja definitivno rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novogradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta,vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Ukoliko se gradi novi objekat građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-45462/2022

Datum: 14.10.2022.

KO: PODGORICA III

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3958 - PREPIS

Podaci o parcelama							Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja			
2457	2		16 201/89		PETE PROLETERSKE	Neplodna zemljišta KUPOVINA		3	0.00
2461	1		16 201/89		CVIJETIN BRIJEG	Dvorište NASLJEDE		156	0.00
2461	1	1	16 201/89		CVIJETIN BRIJEG	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		120	0.00
2461	3				CVIJETIN BRIJEG	Neplodna zemljišta		205	0.00
								484	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
	RAIČKOVIĆ KOSTO ILIJA		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	
2461	1	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	950	P 120	
2461	1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	1	P 100	Svojina RAIČKOVIĆ KOSTO ILIJA

Ne postoje tereti i ograničenja.



Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.





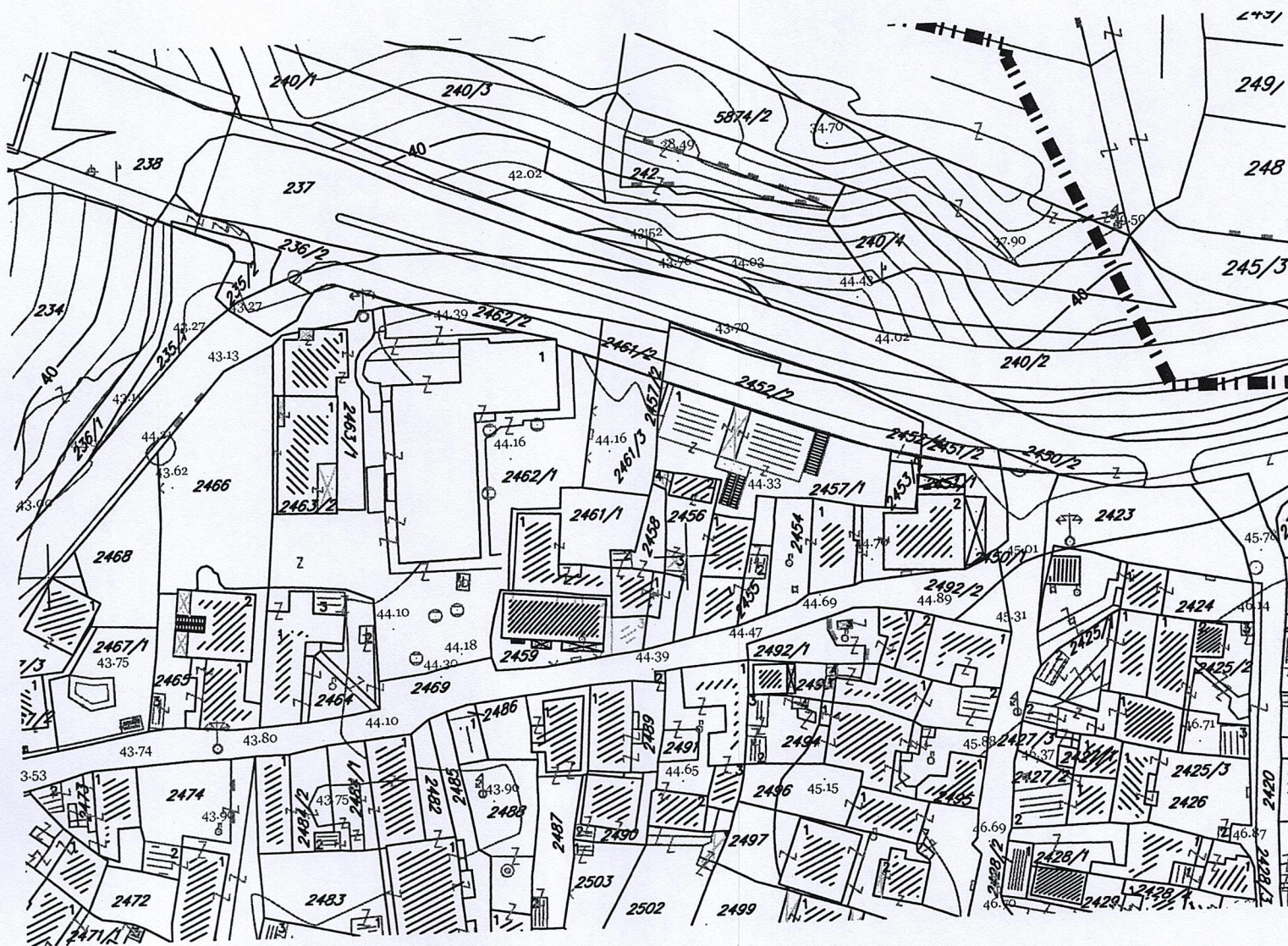
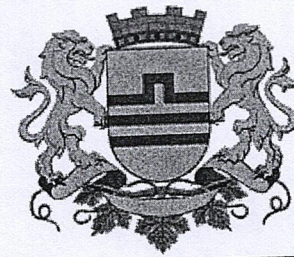
SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	CRNA GORA		Podnosilac	Sadržina
	PD		UPRAVA	Datum i vrijeme		
2461/1		101-2-919-8527/1-2022	03.06.2022	11:59	RAIČKOVIĆ ILIJA	ZA ISPRAVKU GRESKE U LN KO PG 3 LN 3958 PARC 2461/1 2461/3
2461/1	1	101-2-919-8527/1-2022	03.06.2022	11:59	RAIČKOVIĆ ILIJA	ZA ISPRAVKU GRESKE U LN KO PG 3 LN 3958 PARC 2461/1 2461/3
2461/3		101-2-919-8527/1-2022	03.06.2022	11:59	RAIČKOVIĆ ILIJA	ZA ISPRAVKU GRESKE U LN KO PG 3 LN 3958 PARC 2461/1 2461/3



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

Broj: 08-332/22-1520
Podgorica, 21.10.2022.godine



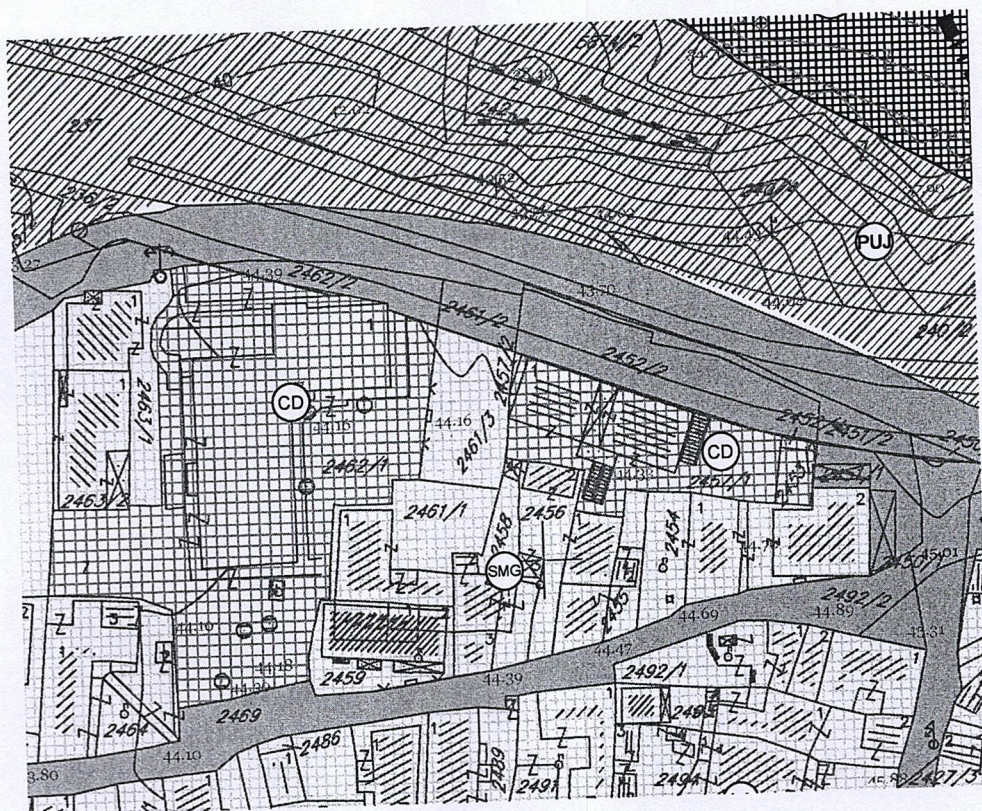
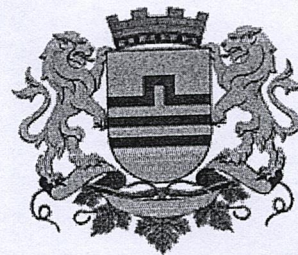
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 16,zona 1

01

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

Broj: 08-332/22-1520
Podgorica, 21.10.2022.godine



POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA

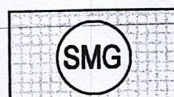
Stanovanje male gustine



GRAFIČKI PRILOG –Postojeće stanje-namjena površina

Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 16,zona 1

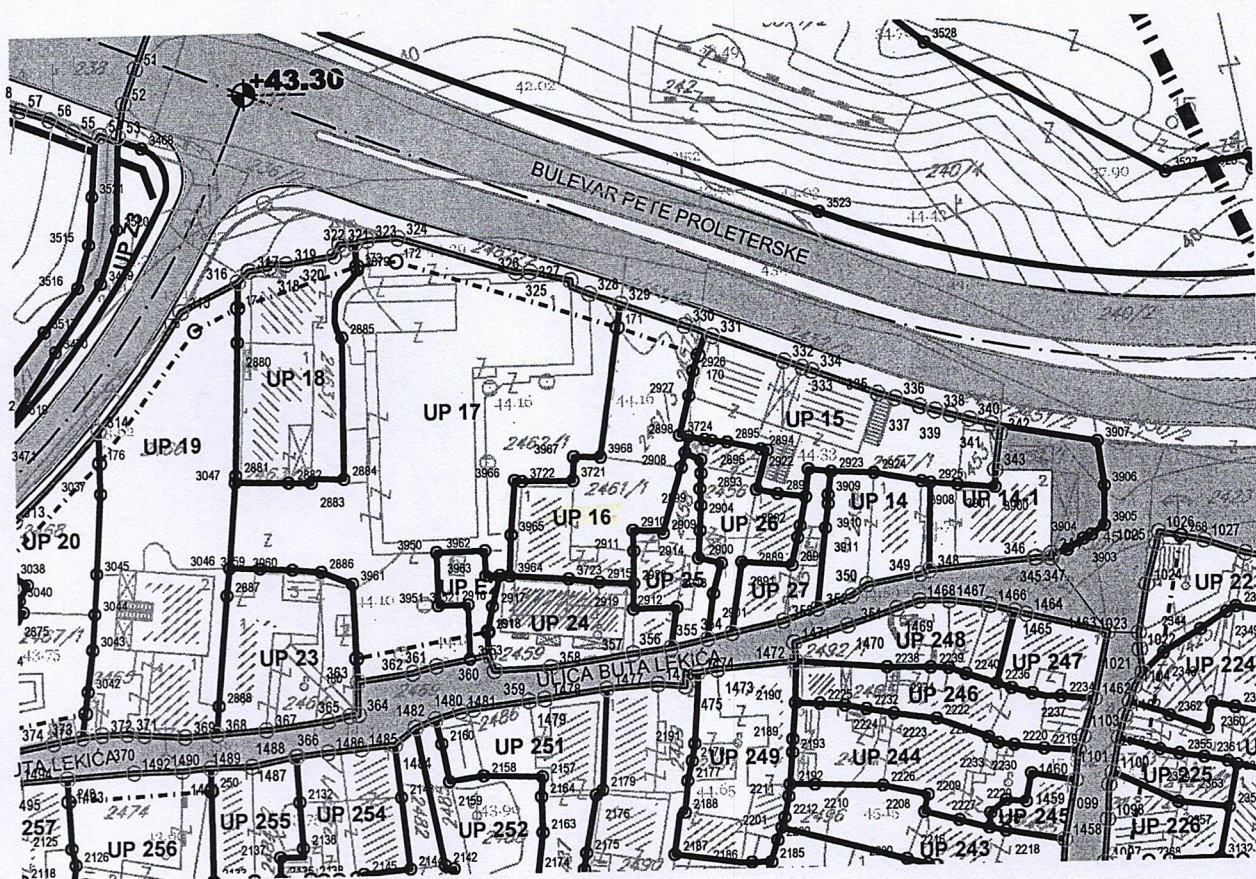
02



Stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Planirana namjena površina
Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 16,zona 1

03



KOORDINATE TJEMENA URBANISTIČKIH PARCELA:

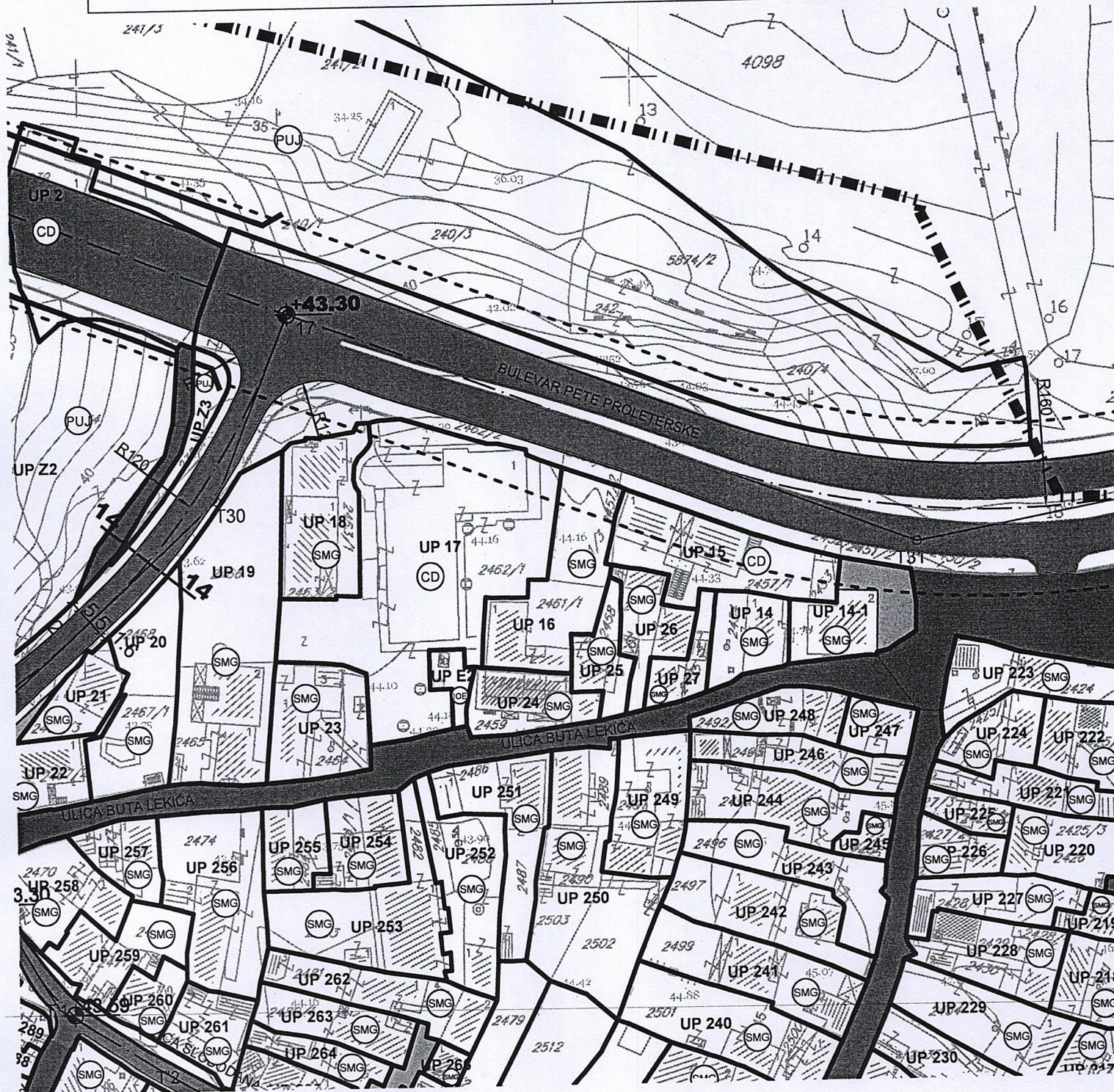
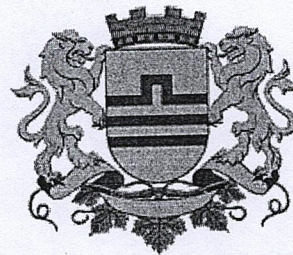
2908	6604822.11	4699625.74	2909	6604823.37	4699625.67	2910	6604835.64	4699623.51
2911	6604838.23	4699623.06	2912	6604844.66	4699621.04	2913	6604846.99	4699620.36
2914	6604852.77	4699627.50	2915	6604853.12	4699618.50	2916	6604830.60	4699632.16
2917	6604687.61	4699873.67	2918	6604685.07	4699874.87	2919	6604676.38	4699887.31
3964	6604493.86	4699846.72	3965	6604490.98	4699847.84	3966	6604487.33	4699848.51
3967	6604476.70	4699851.60	3968	6604472.88	4699865.99	3969	6604479.23	4699862.84
3721	6604759.96	4699741.14	3722	6604729.56	4699757.33	3723	6604726.51	4699758.75
2926	6604850.68	4699768.10	2927	6604846.25	4699760.59	2899	6604606.22	4699992.17
2898	6604601.74	4699985.31						

KOORDINATE GRADJEVINSKIH LINIJA:

170	6604589.11	4699961.88
171	6604598.26	4699964.67

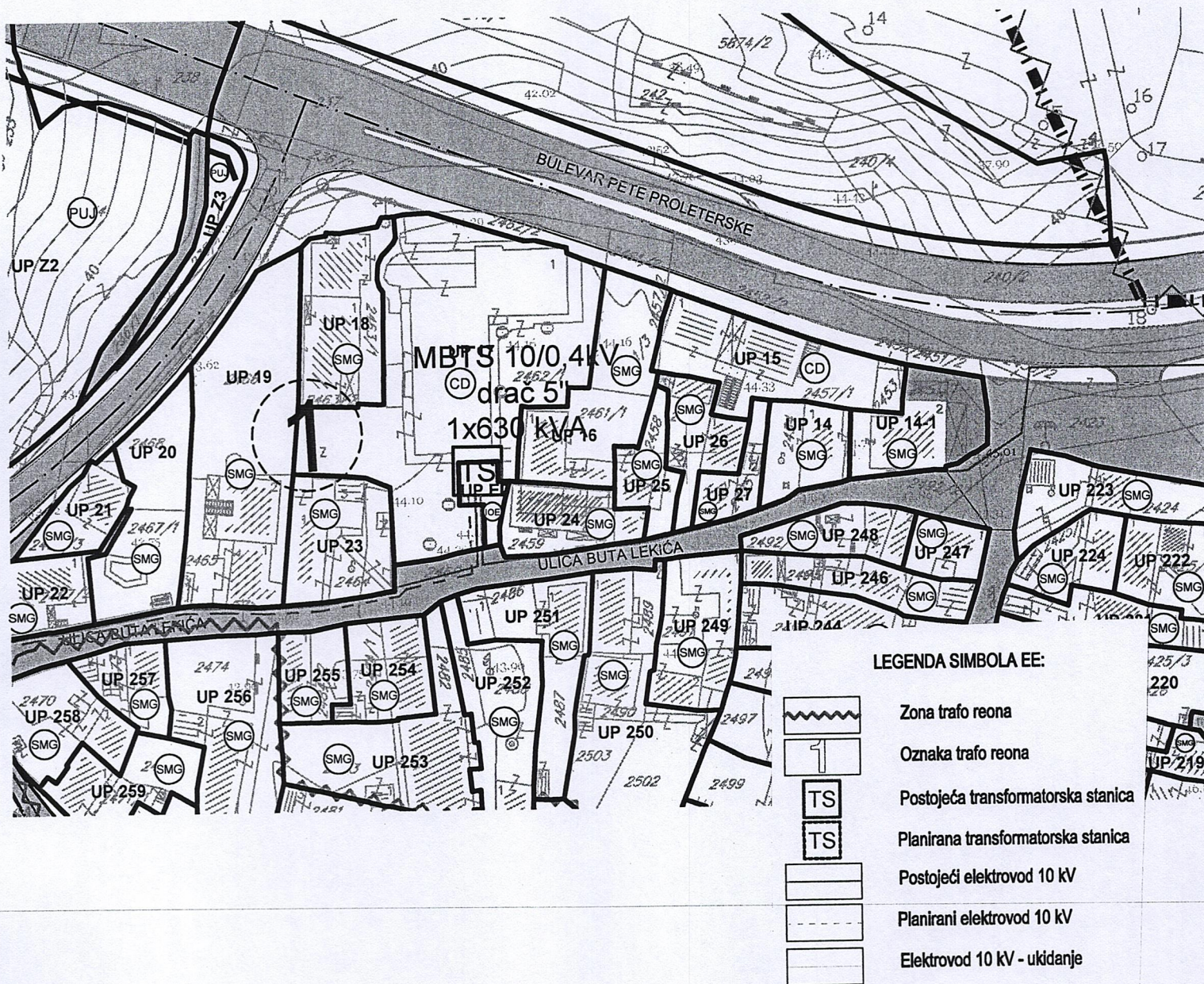
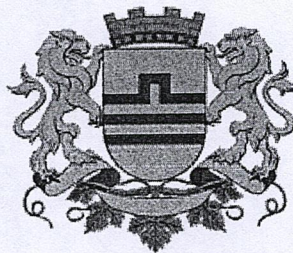
KOORDINATE REGULACIONIH LINIJA:

329	6604616.03	4699731.10
330	6604618.65	4699727.18
331	6604618.65	4699719.30



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture
Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 16,zona 1

05



Ukoliko se radi rekonstrukcija postojećeg objekta u smislu nadgradnje i dogradnje objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.
Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 2,0m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Planirana namjena površina:

Prema grfičkom prilogu „Planirana namjena površina”, predmetna lokacija nalazi se u okviru površina namjenjenih za stanovanje malih gustina (SMG).

Uslovi za objekte stanovanja male gustine:

Postojeći objekti na urbanističkim parcelama u okviru stanovanja male gustine:

U zoni starog jezgra planiranim intervencijama predviđena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima ukoliko su objekti u granicama dozvoljenih parametara datih ovim Planom ili su veći od njih.
Ukoliko objekti nisu prekoračili parametre date Planom daje se mogućnost dogradnje nadgradnje postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova:

Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli (za UP 16, planirano max.Po+P+1).

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena/ podruma za poslovanje.

Građevinske linije izgrađenog bloka nisu date grafički jer se radi o postojećim objektima u starom jezgru koji su predviđeni za rekonstrukciju u postojećim gabaritima ili imaju mogućnost dogradnje ukoliko to omogućavaju parametri dati ovim planom.

Odstojanje od susjeda je na min. 2,0m, izuzetno može i manje uz saglasnost susjeda.

Uslov je i obezbijediti potreban broja parking mjesta prema normativu.

Planirane intervencije na objektima sa elementima tradicionalne arhitekture:

Intervencije na arhitektonsko-ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekata podrazumjevaju: obnovu rješenja krova, zamjenu krovnog pokrivača; zamjenu bravarije stolarijom; zamjenu ili uklanjanje nadstrešnice (neprijmerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), Svi objekti etažu potkrovlja mogu zamjeniti spratnom etažom i objekat završiti tradicionalnim rješenjem krova na četiri ili dvije vode plitkog nagiba. Završetak objekata predvidjeti kosim krovom sa pokrivačem od kanalice. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac, tzv. "streha", obrađen u drvetu adekvatnog prepusta, nagiba krovnih ravni 22° (min 18° do max 25°), sakrovnim pokrivačem od tamno crvene kanalice. Obrada fasade je u kamenu ili malterisana i bojena svijetlom bojom.

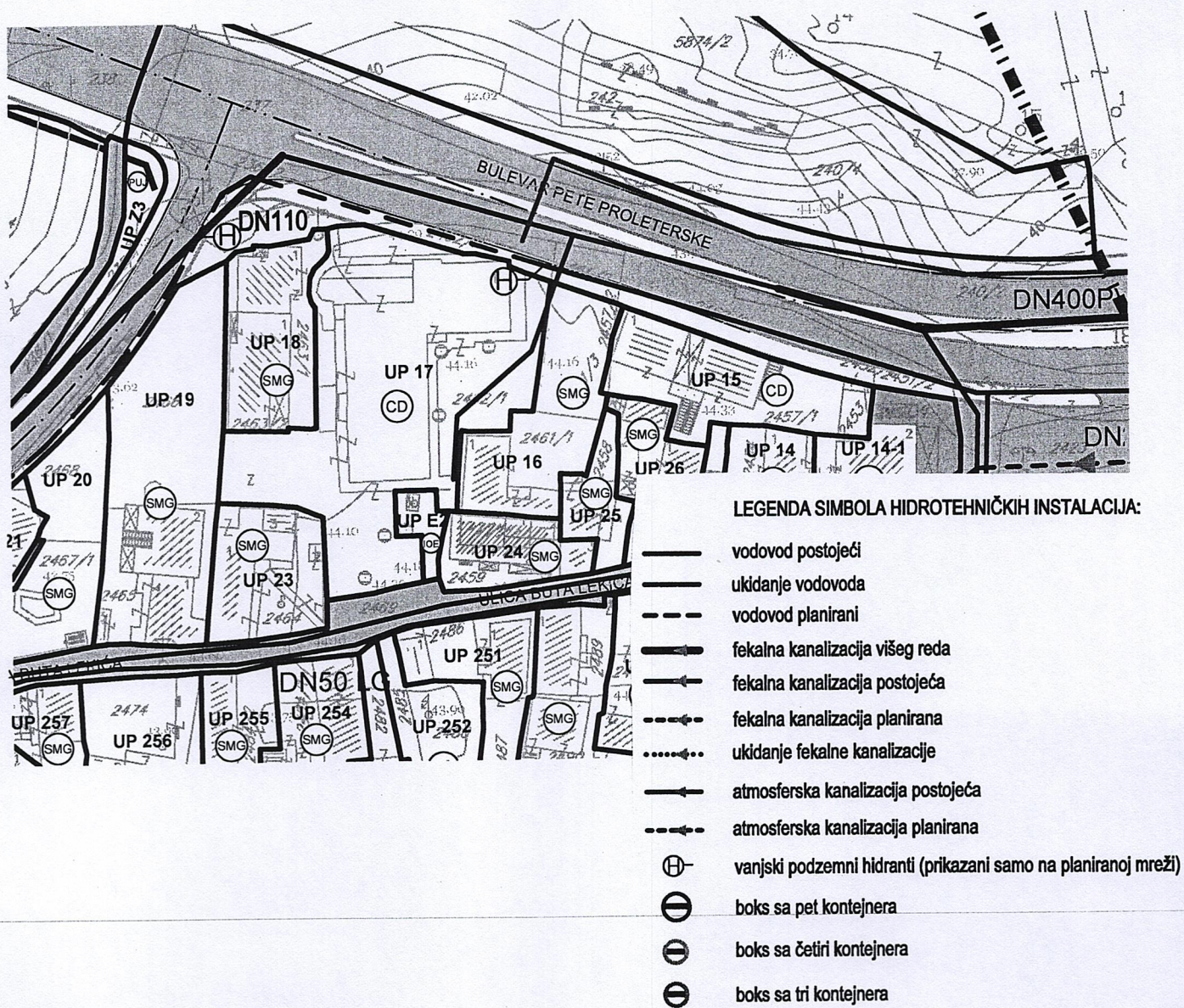
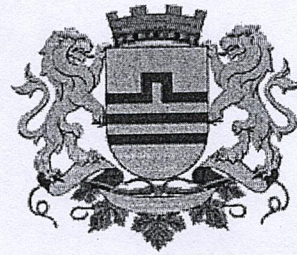
Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0** m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele uz pješačku stazu. Formiranje novih otvora na fasadama, moguće je isključivo po uzoru na primjenjena tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).

Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta, tonirana premazima sadolina.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograde raditi od kamena sa otvorom u kamenim okvirima, a u slučaju zidanja drugim materijalom obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje postoje uslovi ili se ukazuje potreba. Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu sama vrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta i likovanog željeza.

U okviru objekta ili parcele obezbijediti parking ukoliko prostorne mogućnosti dozvoljavaju.

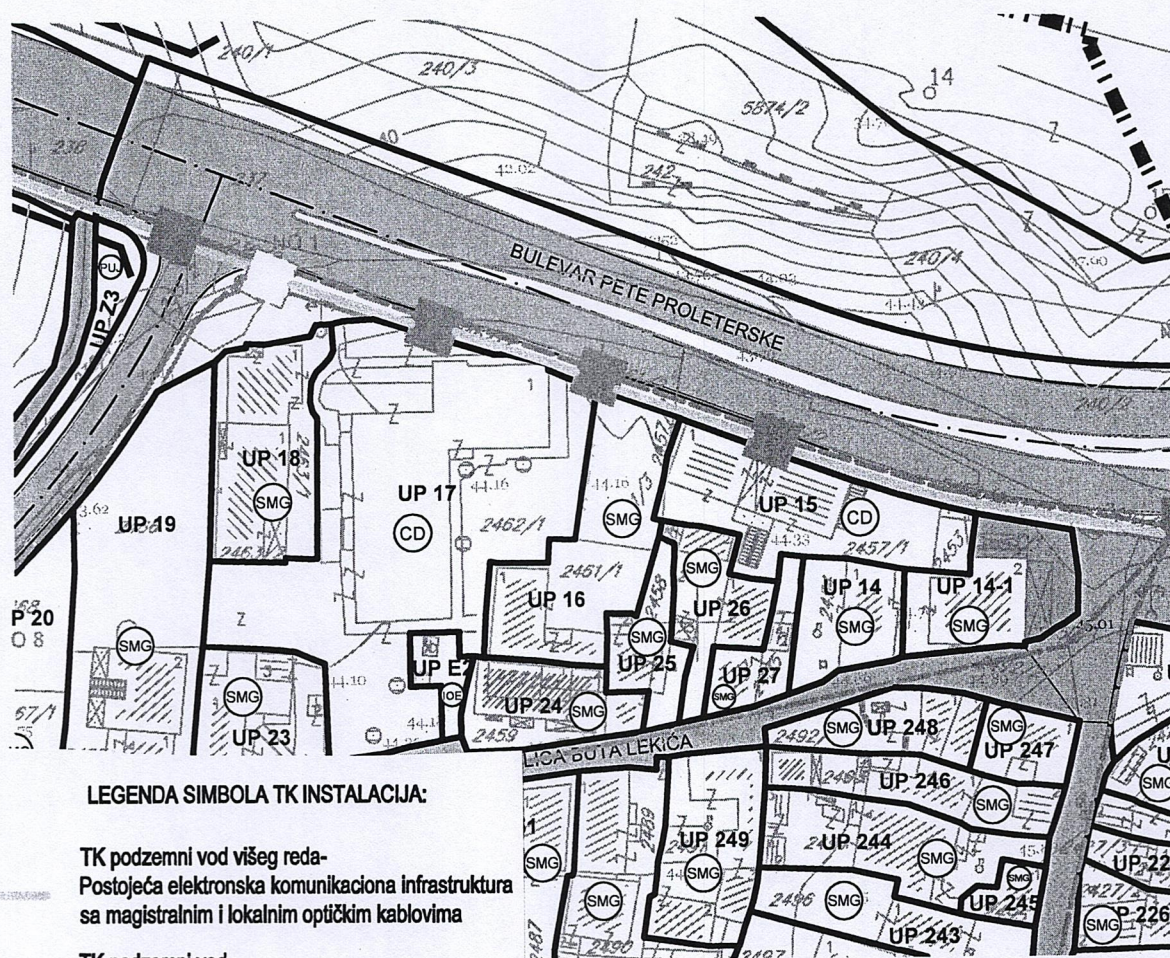
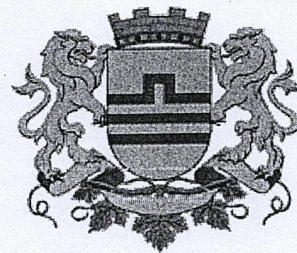
Intervencije na objektima novijeg datuma koji nemaju elemente tradicionalne arhitekture projektovati tako da ne narušavaju kulturni identitet prostora.



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal“ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 16,zona 1

07

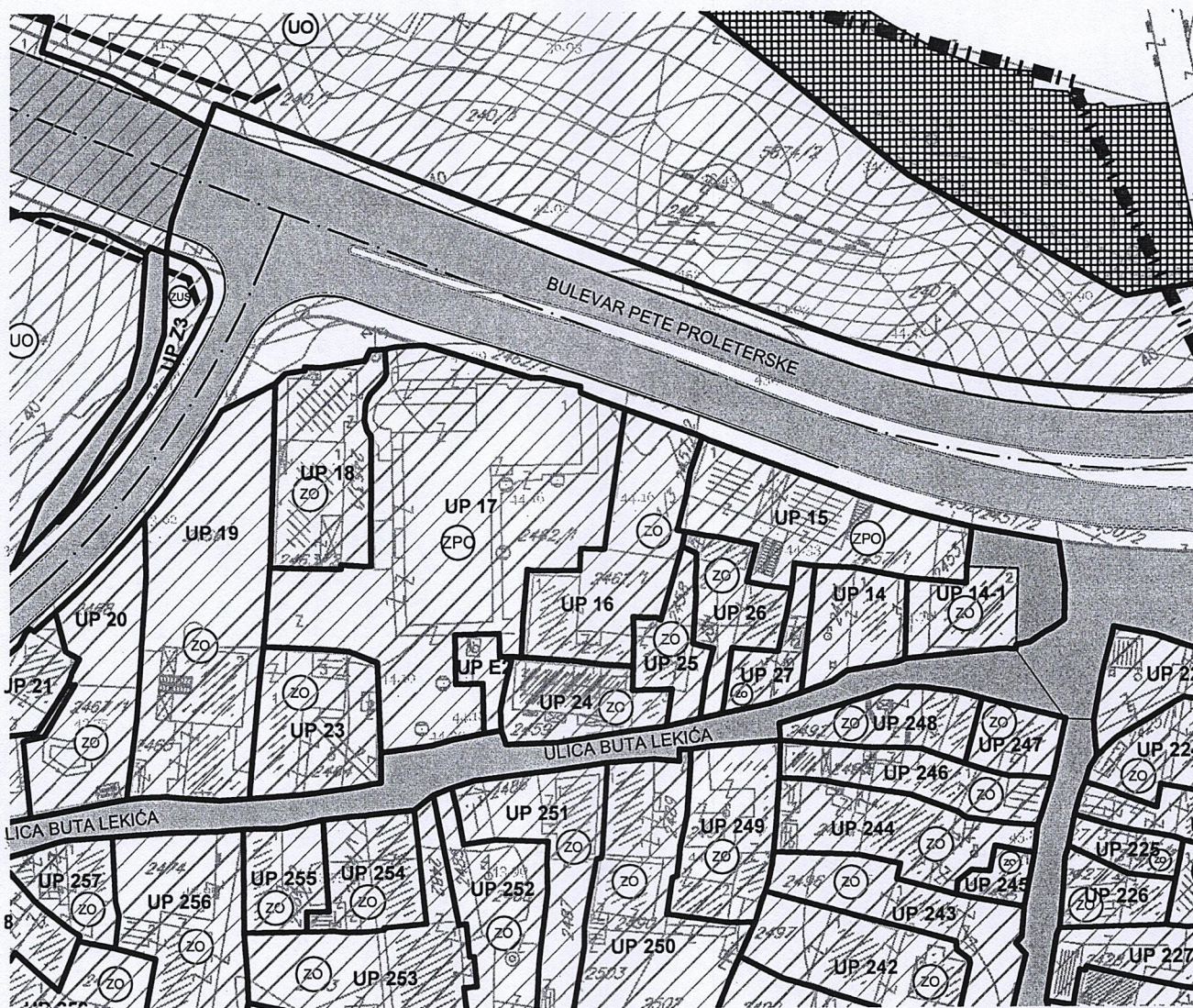


LEGENDA SIMBOLA TK INSTALACIJA:

- TK podzemni vod višeg reda-
Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa magistralnim i lokalnim optičkim kablovima
- TK podzemni vod -
Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- Planirani TK podzemni vod -planirana elektronska komunikaciona kanalizacija sa 4 PVC cijevi 110mm
- Planirano TK okno -
Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 93

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 16,zona 1



**ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA**

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz DUP-a „Drač-Putnički terminal “ u Podgorici
Za urbanističku parcelu 16,zona 1

09

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.20 m od kote konačno uređenog nivelisanog terena oko objekta.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže od tačke preloma krovne kosine. U oblikovnom smislu preporučuje se tradicionalan ali funkcionalan arhitektonski izraz i materijalizacija. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, nagiba do 25o; nije dozvoljeno zvođenje mansardnih krovova.

U slučaju ograđivanja parcele koristiti laku metalnu i/ili živu ogradu, visine sokla do 50 cm. Nijedozvoljeno izvođenje zidanih ograda.

Pomoćni objekti:

- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožavaju uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl. ali i ekonomski objekti kao što su šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2.0 m. Rastojanje od granice parcele može biti i manje uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, ali ne manja od 1m. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

Uslovi za parkiranje vozila na parcelama stanovanja male gustine:

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. U slučaju rekonstrukcije ili izgradnje novog objekta, obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta predstavlja obavezujući uslov za davanje saglasnosti na idejno rješenje. Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta. Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1.1 PM na 1 stan.

Ograđivanje urbanističke parcele se izvodi prema sledećim uslovima: Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Ograde raditi od kamena sa otvorom u kamenim okvirima, a u slučaju zidanja drugim materijalom obavezno malterisati i obojiti sivijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje postoji uslovi ili se ukazuje potreba. Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu samavrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta ili kovanog željeza. preporuka je da se ograde van regulacije - ograde unutrašnjih dvorišta i ograde prema susjedima.

- formiraju živom ogradom. zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na ličnoj ogradini mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Uslovi za oblikovanje prostora i materijalizaciju:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, okolnih objekata, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata kontekstu, topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:

- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);
- fasade: balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;
- upotreba materijala;
- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

Preporučuju se svedene pravougaone osnove, krovovi na dvije ili četiri vode plitkog nagiba sa krovnim pokrivačem od kanalice. Završna obrada fasade u kamenu ili malterisana i bojena svjetlom bojom.

Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije. **U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.**

Planirani objekti na urbanističkim parcelama u okviru stanovanja male gustine:

Na novoformiranim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.

Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli.

Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena/ podruma za poslovanje (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge).

Građevinska linija je data grafički i koordinatama karakterističnih tačaka .

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele .

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m ili na manjem rastojanju uz saglasnost susjeda.

Površina podrumске etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta. Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli, maksimalne spratnosti P, uz uslov da se ispoštuju planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeksizgrađenosti). Površina pomoćnog objekta je do 30 m². Krovove raditi kose dvovodne ili četvorovodne. Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele. Nove objekte projektovati tako da ne narušavaju kulturni identitet prostora. Preporučuju se svedene pravougaone osnove, krovovi na dvije ili četiri vode plitkog nagiba sa krovnim pokrivačem od kanalice. Završna obrada fasade u kamenu ili malterisana i bojena svjetlom bojom. Zbog očuvanja rezidencijalnog karaktera naselja, **nije dozvoljena izgradnja privrednih i poslovnih objekata u funkciji proizvodnje, prerade, skladišta, stovarišta i liveleprodaje.**

U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli. Moguća je izgradnja jedne podrumске etaže koja se koristi **isključivo za garažiranje** i ne ulazi u obračun BGP.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) a ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele, pri čemu je obavezno ispuniti uslove ozelenjavanja terena. Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL. Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2 m. Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija, a ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjednog objekta veće od 7 m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora stambenih prostorija.

URB. POKAZATELJI - PLANIRANO STANJE						
Max površina osnove (m ²)	Max indeks zauzetosti	Max BGP (m ²)	Max indeks izgrađenosti	Max spratnost	Max. Poslovanja (m ²)	Max. br. Stanova
193	0.40	387	0.81	P+1		3

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije:

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

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
 - Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.
- Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska zgrada. Zato je potrebno:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
 - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
 - Koristiti energetska efikasna sistema grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Ovim Planom stvaraju se uslovi za:

- izgradnju sistema za proizvodnju električne energije za sopstvenu potrošnju na novim objektima
- adaptaciju postojećih objekata ugradnjom sistema za proizvodnju električne energije za sopstvenu potrošnju, koje treba ugraditi kao unutrašnje instalacije objekta i povezati ih na unutrašnje električne instalacije.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na: ugradnju ili primjenu niskoenergetskih objekata, unapredjenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panelaza zagrijavanje, unapredjenje rasvjete korišćenjem izvora svjeta sa malom instalisanom snagom (LED), korišćenje fotonaponskih panela, koncepte inteligentnih zgrada.

Konstruktivni sistem:

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

Uređenje terena:

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Površine ograničene namjene - Zelenilo individualnih stambenih objekata:

Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao roctor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta. S obzirom da je ovo već izgrađen roctor nedostatak zelenila se može nadomjestiti vertikalnim ozelenjavanjem i zelenilom u žardinjerama. Vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova:

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja-naselja Drač, krozupotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Veoma je bitno koristiti jednoobrazan kamen - lokalni po uzoru na postojeći kao i jednu odnosno istu boju fasade na svim novim djelovima fasada. Preporučuje se bijela boja.

Za objekte, koji su sačuvali tradicionalne principe gradnje u cjelosti ili segmentno, preporučuje se sanacija, prema smjernicama, odnosno uslovima propisanim Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Ovo se prije svega odnosi na autentično očuvane pojedine karakteristike Stare Varoši, sadržane u njenim karakterističnim detaljima i tradicionalnim osobenostima, u znamenitim portalima, odnosno kapijama različitih oblika, dimenzija, nivoa očuvanosti i pozicija, kao i ublova, odnosno vode, bunara, bistijerni, takođe različitog izgleda i nivoa očuvanosti, kao osnovnih specifičnih i prepoznatljivih elemenata Stare varoši.

Portali se nalaze na uličnim nizovima, predstavljaju ulaze u ograđena dvorišta, kuće, portune i prolaze. Svi su urađeni finije klesanim dovratnicima, precizno složenim sa minimalnim spojnicama. Kvadratnog su, pravougaonog ili lučnog završetka. Jedan broj starih kamenih portala očuvan je i u slučajevima kada je objekat na kojem se nalazi već adaptiran i izgubio je svojsvo autentičnosti.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okviria (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.

- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Širinastrehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.

- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.

- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu. Preporučljivo bjelom bojom.

- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.

- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.

- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).

- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

- Pri savremenom pristupu rekonstrukcije postojećeg ili izgradnji novog objekta dozvoljene su modernije interpretacije (sto se odnosi na oblik prozora, krova...), ali uz saglasnost arhitekta konzervatora i Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Zona 1

Br. urbanističke parcele	Planirana namjena	Površina UP (m ²)
		UP 16
		SMG
		478.66

URB. POKAZATELJI - POSTOJEĆE STANJE						
POVRŠINA OSNOVE (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP (m ²)	INDEKS IZGRAĐENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST	POSLOVANJE (m ²)	BR. STANOVA
120	0.25	120	0.25	P		1

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

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

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

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

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

11. Projektnu i tehničku dokumentaciju, obavezno raditi na osnovu propisane odredbe čl. 87 i 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List CG” 49/10; 40/11), koje se odnose na **slučajna otkrića – nalaza od arheološkog značaja**. Ukoliko se prilikom arheoloških radova naiđe na ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Ministarstvo kulture i upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva i arhivi

OBRADILA :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B. Radović

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Arh. Beti Radović, dipl.ing.

B. Radović

- zelene površine treba da zahvataju min. 30% površine parcele;
- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;

Etapnost realizacije:

Moguća je i fazna realizacija što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Ostali uslovi:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.
4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG“, broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
 - srednju godišnju temperatutu od 15,5%^oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%^oC), a najtopliji jul sa 26,7%^oC),
 - 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
 - srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
 - prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
 - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
 - srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.
6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora i na osnovu Pravilnika o bližoj sadržini projektne dokumentacije.

Infrastruktura:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima. Kolski pristup predmetnim objektima planiran je preko kolsko pješačke saobraćajnice koja je prikazana na graf. priložima.



Broj:
Datum: 14.10.2022.

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

