# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKTA
na urbanističkoj parceli UP A1-UP9,
u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"- izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA : ŠAKOVIĆ NOVAK

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, mart 2018. godine

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
## ZA IZGRADNJU OBJEKTA
## na urbanističkoj parceli UP A1-UP9, u zahvatu DUP-a "Zagorič 2"- izmjene i dopune

**PRAVNI OSNOV:**

Sekretarijat 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), DUP "Zagorič 2"- Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/11 - 1320 od 01.12. 2011.godine.

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Zahtjev za izgradnju objekta na kat.parceli broj 1964 KO Podgorica II

**PODNOSIOCI ZAHTJEVA:**

Šaković Novak iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/18-102 od 27.02.2018.god.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :**

**Postojeće stanje :**

Katastarska parcela br. 1964 po listu nepokretnosti br 1949 KO: Podgorica II, osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, ima Šaković Miodrag.

Površina katastarske parcele br 1964 je 2792 m² i po listu nepokretnosti na predmetnoj kat.parceli su izgrađeni objekti:

1.porodična stambena zgrada, površine 206 m², spratnosti P, sa teretom nema građ.dozvolu
2.garaža, površine 44 m², spratnosti –prizemlje (P).

**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI :**

**Urbanistička parcela :**

Urbanistička parcela broj **UP A1-UP9**, površine 970,59 m², definisana je koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Predmetnim grafičkim prilogom, koji čini sastavni dio ovih UTU, definisane su građevinske linije i osovina planirane saobraćajnice.

U grafičkom prikazu DUP-a u prilogu "Plan namjene površina i objekata javnih funkcija" namjena za predmetnu parcelu je SMG (stanovanje male gustina)

**Parcelacija**

Planom su određene minimalne površine parcela za izgadnju objekata stanovanja malih

17600000084
101-956-9715/2018

**PODRUČNA JEDINICA**
PODGORICA

Broj: 101-956-9715/2018
Datum: 26.02.2018
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu , , izdaje se

# LIST NEPOKRETNOSTI 1949 - 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 m² | Prihod |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1964 | | | 18<br>29 | 23/02/2018 | POD GORICOM | Pašnjak 6. klase<br>NASLJEDE | | 2042 | 1.02 |
| 1964 | | | 18<br>29 | 23/02/2018 | POD GORICOM | Dvorište<br>NASLJEDE | | 500 | 0.00 |
| 1964 | | 1 | 18<br>29 | 23/02/2018 | POD GORICOM | Porodična stambena zgrada<br>NASLJEDE | | 206 | 0.00 |
| 1964 | | 2 | 18<br>29 | 23/02/2018 | POD GORICOM | Garaža<br>NASLJEDE | | 44 | 0.00 |
| | | | | | | | | 2792 | 1.02 |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|---|---|---|---|
| 1711953210220 | ŠAKOVIĆ ZARIJA MIODRAG<br>13 JUL 9/3 Podgorica | Svojina | 1/1 |

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1964 | | 1 | Porodična stambena zgrada<br>- | 0 | P<br>206 | / |
| 1964 | | 1 | Stambeni prostor<br>-<br>30 | 1 | P<br>100 | Svojina 1/1<br>ŠAKOVIĆ BRANKA 1908934215171<br>IVA ANDRIĆA bb Podgorica |
| 1964 | | 2 | Garaža<br>- | 0 | P<br>44 | Svojina 1/1<br>ŠAKOVIĆ BRANKA 1908934215171<br>IVA ANDRIĆA bb Podgorica |

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1964 | | 1 | | 0 | Porodična stambena zgrada | 0:0 | Nema dozvolu |

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16 ) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Predrag Femić

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>GEODETSKA PODLOGA | Grafički prilog br.1 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

SMG POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN NAMJENE POVRŠINA | Grafički prilog<br>br.2 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN PARCELACIJE | Grafički prilog<br>br.3 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br. A1 - UP 9
Površina P- 970.59 m2

| | | | |
|---|---|---|---|
| A1 | 15 | Y=6605031.08 | X=4701730.35 |
| | 16 | Y=6605057.62 | X=4701735.57 |
| | 18 | Y=6605043.64 | X=4701769.06 |
| | 19 | Y=6605040.54 | X=4701774.77 |
| | 14 | Y=6605017.56 | X=4701750.11 |

Gradjevinska linija G.L.

| | | |
|---|---|---|
| G.1 | Y=6605038.74 | X=4701771.80 |
| G.2 | Y=6605041.01 | X=4701767.63 |
| G.3 | Y=6605043.64 | X=4701769.06 |

Osovina planirane saobracajnice

| | | |
|---|---|---|
| C | Y=6605050.25 | X=4701834.96 |
| | radius | 50.00 m |
| O.1 | Y=6605074.13 | X=4701791.03 |
| O.2 | Y=6605041.37 | X=4701773.23 |

08.03.18

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja )
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz

Pored analogne situacije dostaviti i digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format.

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. grad

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>GEODEZIJA | Grafički prilog<br>br.4 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

## PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

| | |
|---|---|
| ▬ | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
| GL | GRAĐEVINSKA LINIJA |
| GL 0 | GRAĐEVINSKA LINIJA SUTERENA |
| RL | REGULACIONA LINIJA |

| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE | Grafički prilog<br>br.5 |
|---|---|---|

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

(IS) INDIVIDUALNO STANOVANJE

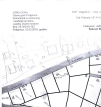
| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN FIZIČKIH STRUKTURA | Grafički prilog<br>br.6 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**



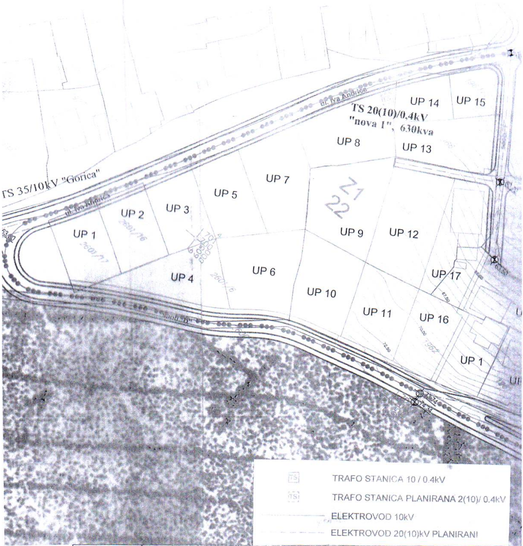
| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE | Grafički prilog<br>br.7 |

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**



| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE | Grafički prilog<br>br.8 |

gustina. Lokacije za izgradnju objekata malih gustina mogu se formirati objedinjavanjem urbanističkih parcela do maksimalne površine određene ovim planom.

| | min parcela | max parcela |
|---|---|---|
| Slobodnostojeći objekti | 220m$^2$ | 700m$^2$ |
| Dvojni objekti | 400m$^2$ (2x180) | 600m$^2$ (2x300m$^2$) |
| Objekti sa više stanova | 700m$^2$ | 3000m$^2$ |

Svaka parcela ima obezbijeđen pristup sa saobraćajnice. Širina pristupne površine je minimalno 3.0m.

**Građevinska linija**

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele).

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.

Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m.

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju.

**Indeks zauzetosti**

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Planirani maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele za nove objekte je 0,40.

**Indeks izgrađenosti**

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Planirani maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele za nove objekte je 1,00.

**Vertikalni gabarit**

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Vertikalni gabarit se definiše i za

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE | Grafički prilog<br>br.9 |
|---|---|---|

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uređenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-102
Podgorica, 12.03.2018. godine

DUP "Zagorič 2" – izmj. i dopune

Urb. Parcela UP A1-UP9

Podnosioc zahtjeva:
**Šaković Novak**

PUO POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZO ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

| | | |
|---|---|---|
| R-1:1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA | Grafički prilog<br>br.11 |

podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu.

Podzemne etaže su podrum i suteren. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu trotoara više od 1.00 m. Gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje, a ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija je visina:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene prostore do 3.5 m;
- za poslovne prostore do 4.5 m.

Sprat je svaka etaža iznad prizemlja, a ispod potkrovlja ili krova. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom namjenom i funkcijom, a čija je najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju 1,20 m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

**Visinska regulacija**

Visinska regulacija definisana je spratnošću svih objektata gdje je visina etaža prema prethodno iznijetim vrijednostima, s tim da je maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena 14,00m.

Kota prizemlja određuje se u onosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;

za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanisticke uslove prema iznijetom pristupu;

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata**

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Za zone namijenjene stanovanju malih gustina planirana bruto gustina stanovanja je od 60 do 120 stanovnika po hektaru.

Veličina urbanističke parcele odnosno lokacije za izgradnju objekta je, po pravilu, u rasponu od 300 do 700 m$^2$, osim za manji broj parcela koje odstupaju od navedene površine.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Za urbanističke parcele za stanovanje malih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je 1,00.

Vertikalni gabariti objekata se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju, u skladu sa kapacitetom lokacije. Maksimalna planirana spratnost objekata je Po+P+2+Pk, odnosno Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu.

Horizontalni gabariti objekata se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele.

Za urbanističke parcele stanovanja malih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je 0,40.

Dozvoljene bruto građevinske površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, određuju se kao maksimalni parametri izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.
Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele je 2,5 metra.
Udaljenost objekata od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.
Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina u okviru urbanističkih parcela dati su u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat zelenih površina mora biti najmanje 30%.
U stambenim objektima dozvoljena je organizacija poslovnih prostora (prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljstvo, zdravstvo i sport i ostale društvene djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja).

***Pravila za izgradnju objekata***

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.
Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena.
Visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta.
Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova.
Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².
U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.
Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.
Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Posebnu pažnju obratiti na dizajn svjetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu.

### *Ograđivanje*

Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način:

- parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde.
- ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m.
- visina ograde prema ulici može biti najviše 1,80m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm.
- ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice.
- ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

### Oblikovanje prostora i materijalizacija

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

### Zelenilo individualnog stanovanja

Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta:

Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta.

Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen.

Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.

Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine.

Jedna dobro uređena parcela od velikog značaja je vlasniku, ali i samom naselju u kom se nalazi, jer doprinosi njegovoj atraktivnosti i pozitivnom opštem utisku

**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)

**Infrastruktura:**

**Saobraćaj:**

Kolski pristup predmetnoj parceli omogućiti priključenjem na saobraćajnicu sekundarne mreže čija osovina je definisana koordinatama tačaka koje su date na graf. prilogu "Geodezija". Projektom predvidjeti samo jedan kolski prilaz ka urb. parceli.

**Mirujući saobraćaj**
Obaveza investitora je da na svakoj urbanističkoj parceli, u sklopu objekta ili na parkingu u okviru urbanističke parcele, obezbjedi potreban broj parking mjesta prema propisanim standardima i normativima. Parkiranje se može obavljati i u višeetažnim podzemnim garažama, višeetažnim spratnim garažama, suterenskim garažama, na pločama iznad suterena ili podruma.

Parking prostor treba izrađivati od asfalt betona ili raster elemenata.

Broj mjesta za parkiranje koji treba ostvariti na parceli utvrđuje se po normativu: stanovanje 1 – 1,1 PM po 1 stambenoj jedinici; hoteli 5 PM na 10 soba; trgovina 1PM na 50m²; poslovanje – 1 PM na 50m².Takođe, u okviru objekata javnog sadržaja potrebno je obezbjediti i određen broj parkirnih mjesta za osobe sa invaliditetom.

Izgradnja garaža kao posebnih objekata na parceli moguća je u zadnjem dijelu parcele.

Projektom obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projeka obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu 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.

Izmjenama i dopunama DUP-a Zagorič 2 objekat na urbanističkoj parceli UP 9 pripada zoni Z2. Snabdijevanje električnom energijom potrošača zone Z2 planirano je iz trafostanice TS 20(10)/0,4 kV "nova 1",630kVA.

## Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

## Hidrotehničke instalacije:

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

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

## Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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.

## Meteorološki podaci:

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (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 hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

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

Teren zahvata DUP-a spada u I kategoriju kao stabilni tereni sa nagibom manjim od5°.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomeri praktično nestišljivi, koji se drže ne samo u vertikalnim osjecima već i u podkapinama i svodovima.

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

Nivo podzemnih voda je dubok 16-20 m ispod nivoa terena tako da one ne mogu otežavati uslove izgradnje.

**Seizmički propisi:**

| | |
|---|---|
| - Koeficijent seizmičnosti | Ks = 0,045-0,079 |
| - Koeficijent dinamičnosti | Kd = 0,47 - 1,0 |
| - Ubrzanje tla | Qmax 0,178-0288 |
| - Seizmički intenzitet | (MCS) = 9° |

Црна Гора - Главни град Подгорица
Секретаријат за планирање и уређење простора и заштиту животне средине
ПОДГОРИЦА

**VD SEKRETAR,**
Oliver Marković, dipl.ing.građ

**OBRADILI :**
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.
Radmila Maljević, dipl.ing.saobr.
**Obrada grafičkih priloga :**
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

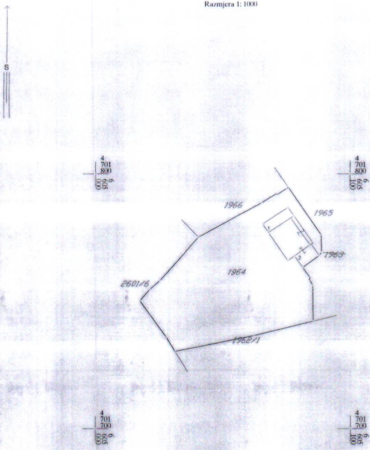
Prilozi
-Tehnički uslovi u skladu sa propisima
-Grafički prilozi iz Planskog dokumenta
-List nepokretnosti i kopija plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-972/2018
Datum: 16.02.2018.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 19
Parcela: 1964

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: