Crna Gora
Glavni grad - Podgorica

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Glavni grad Podgorica

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 Zona 2"- izmjene i dopune usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 01-030/09-614 od 03.06.2009. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 15.03.2018.godine, i podnijetog zahtjeva: Marine Stanišić, broj 08-352/18-76.

izdaje URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za urbanističku parcelu broj 2a-61, blok 2a,zona 2
Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 Zona 2"- izmjene i dopune

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu broj 2a-51, Blok 2a, zona 2,Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4 -zona 2"- izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA:Marine Stanišić

POSTOJEĆE STANJE:

Prema listu nepokretnosti - prepis broj 4671 Uprave za nekretnine katastarska parcela broj 325 KO: Podgorica II, površine je 340m2 , pravo svojine 1/1 na istu ima Stanišić Marine.
Na katastarskoj parceli broj 325, prema navedenom listu nepokretnosti ima četiri objekta:
- porodična stambena zgrada,površine 102m2,prizemna sa teretom i ograničenjem-prekoračenje dozvole oko 40m2 i hipoteka,
- pomoćni objekat,površine 8m2,prizemni,bez tereta i ograničenja,
- pomoćni objekat,površine 6m2,prizemni,sa teretom i ograničenjem-nema dozvolu i
- pomoćni objekat,površine 5m2,prizemni,sa teretom i ograničenjem-nema dozvolu.

Gorenavedena katastarska parcela nalazi se u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune.

PLANIRANO STANJE:

DUP-om "Zagorič 3 i 4 Zona 2"-izmjene i dopune formirana urbanistička parcela br.2a-51,blok 2a,zona 2, definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova,površine je **425,15m2**,vlasnički je nekompletna.

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU:

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.
Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukrupnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine odredjene ovim planom.

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

17600000084
101-956-9306/2018

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-9306/2018
Datum: 22.02.2018
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 SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA BR.08-352/18-76 956-101-1143/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4671 - 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
325			8 53		ZAGORIČ	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		219	0.00
325		1	8 53		ZAGORIČ	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		102	0.00
325		2	8 53		ZAGORIČ	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		8	0.00
325		3	8 53		ZAGORIČ	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		6	0.00
325		4	8 53		ZAGORIČ	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		5	0.00
								340	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1008968215021	STANIŠIĆ GOJKO MARINA LUTOVAČKIH BARJ.20 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
325		1	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON	962	P 102	Svojina 1 / 1 STANIŠIĆ GOJKO MARINA 1008968215021 LUTOVAČKIH BARJ.20 Podgorica
325		2	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	962	P 8	Svojina 1 / 1 STANIŠIĆ GOJKO MARINA 1008968215021 LUTOVAČKIH BARJ.20 Podgorica
325		3	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	0	P 6	Svojina 1 / 1 STANIŠIĆ GOJKO MARINA 1008968215021 LUTOVAČKIH BARJ.20 Podgorica
325		4	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	0	P 5	Svojina 1 / 1 STANIŠIĆ GOJKO MARINA 1008968215021 LUTOVAČKIH BARJ.20 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
325		1		1	Porodična stambena zgrada	0:0	Prekoračenje dozvole PREKORAČENJE OKO 40m2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
325		1		2	Porodična stambena zgrada	0:0	Hipoteka TERET(BR.10395)ZABILJ.UG.O HIPO.OV.BR.20494/06 OD 04.07.2006.G-DUG 12.000.00 E-ROK 120 MJESECI-HIPO. DUZ.STANIŠIĆ MARINA-POVJERILAC NLB MONTENEGROBANKA
325		3		2	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu
325		4		3	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 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 i 26/11).

Načelnik:

Predrag Femić

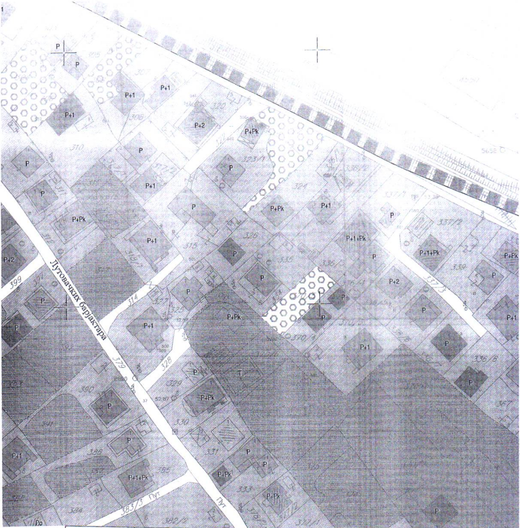
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

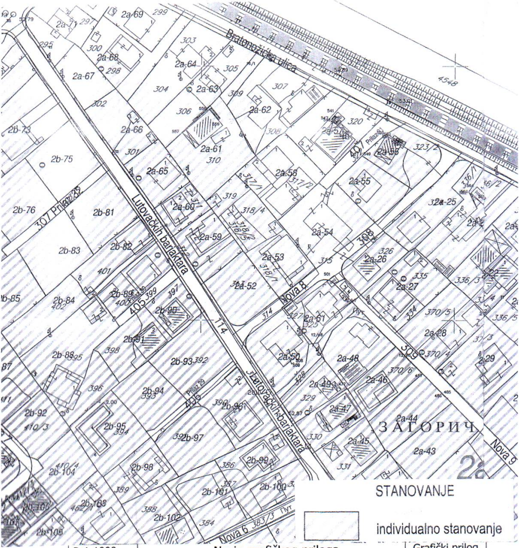
DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJECEG STANJA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



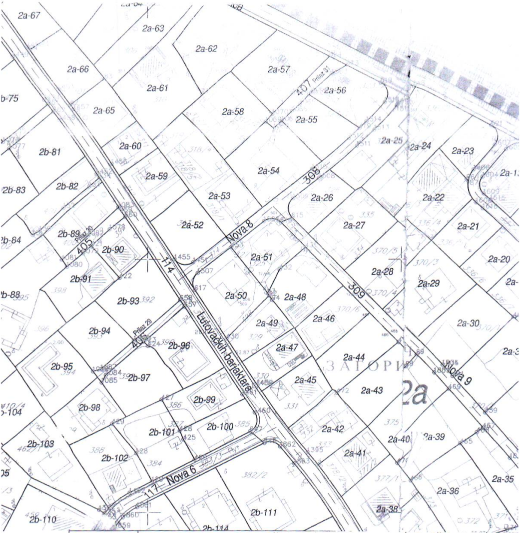
STANOVANJE

☐ individualno stanovanje

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRSINA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

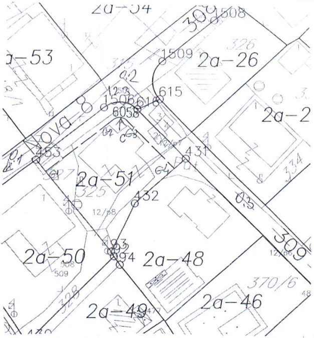
DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

GEODEZIJA

R 1 : 500

DUP Zagorič 3 - 4 , zona 2 ,izmj. i dop. Urb.parc. br. 2a - 51

KOORDINATE TACAKA



Urb.parc.br. 2a - 51
Površina P- 425.15 m2

Urb.parcela nije vlasnički kompletirana

431	Y=6605062.19	X=4702704.82
432	Y=6605052.00	X=4702696.07
93	Y=6605047.34	X=4702686.66
453	Y=6605032.79	X=4702704.81
1506	Y=6605045.94	X=4702715.03
1	Y=6605047.34	X=4702715.80
2	Y=6605049.46	X=4702716.06
3	Y=6605051.29	X=4702715.52
616	Y=6605052.57	X=4702714.59

Gradjevinska linija G.L.

G.1	Y=6605047.78	X=4702712.66
G.2	Y=6605034.68	X=4702702.46
C	Y=6605049.01	X=4702711.08
	radius 2.00 m	
G.3	Y=6605059.91	X=4702702.87
G.4	Y=6605050.43	X=4702712.49

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6605012.05	X=4702691.54
O.2	Y=6605049.65	X=4702720.76
O.3	Y=6605075.29	X=4702694.72

14.03.18

<u>Napomena</u> : 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

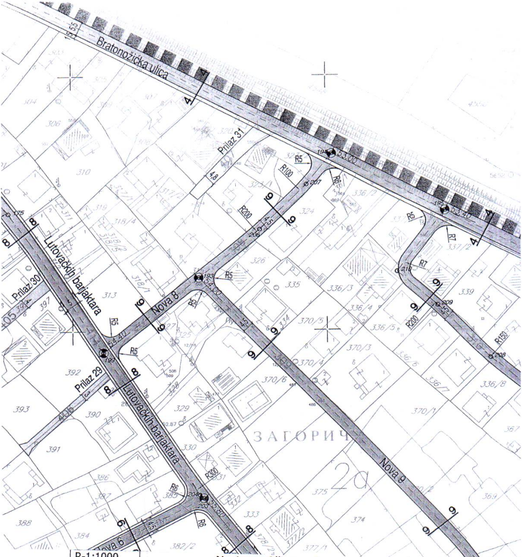
Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)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

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN SAOBRACAJA

Grafički prilog
br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

▼	Trafostanica 10/0,4 kV
——	110 kV kabal_novi
——	35 kV kabal
- - - - -	35 kV kabal_izmjesteni
——	10 kV kabal
- - - - -	10 kV kabal_izmjesteni
——	10 kV kabal_novi
——	Granice Zona

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE MREZE	Grafički prilog br.8

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.
Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu *06 „Plan parcelacije"*. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja izmedju zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

Obavezujuća gradjevinska linija = predstavlja liniju *na* kojoj se mora graditi budući objekat, i definisana je na grafičkom prilogu „Geodezija".
Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički.Gradjevinske linije i koordinate tačaka gradjevinskih linija date su na grafičkom prilogu „Geodezija".

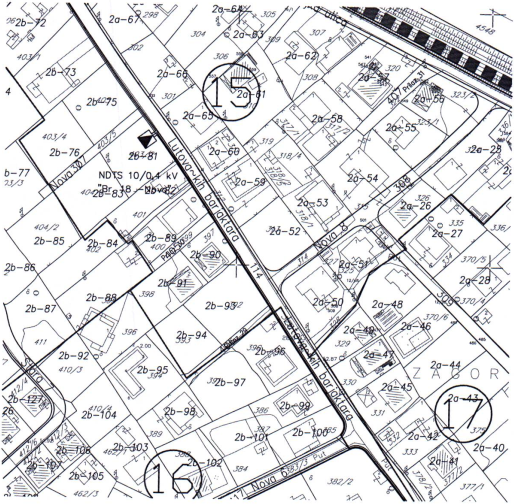
Planirana namjena površina ovim planom za urbanističku parcelu broj 2a-51,je individualno stanovanje.

VISINSKA REGULACIJA:
Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.
Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.
Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk.

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

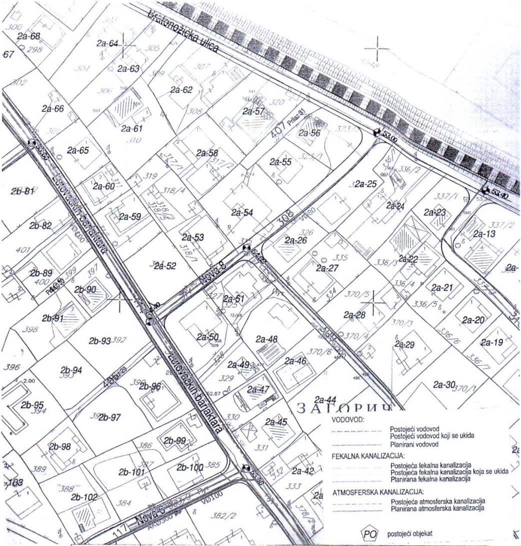
Za ove objekte važi i sljedeće:

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije bloka se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljene spratnosti.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane gradjevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan gradjevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predvidjeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu zahtjeva investitora procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, a ukoliko se investitor odluči za navedene intervencije na postojećem objektu tada ne može graditi planirani objekat.


Lutovačkih barjaktara
Lutovačkih barjaktara
NDTS 10/0,4 kV
"Br. 18 - Nova"
Nova 30
Nova 8
Nova 6
Prilaz 31
Put
Stara
ZAGOR
15
16
17
2a-64
2a-63
2a-62
2a-61
2a-66
2a-65
2a-67
2a-60
2a-59
2a-58
2a-57
2a-56
2a-55
2a-54
2a-53
2a-52
2a-51
2a-50
2a-49
2a-48
2a-47
2a-46
2a-45
2a-44
2a-43
2a-42
2a-41
2a-40
2a-28
2a-27
2a-26
2a-25
2b-72
2b-73
2b-75
2b-76
2b-77
2b-81
2b-82
2b-83
2b-84
2b-85
2b-86
2b-87
2b-88
2b-89
2b-90
2b-91
2b-92
2b-93
2b-94
2b-95
2b-96
2b-97
2b-98
2b-99
2b-100
2b-101
2b-102
2b-103
2b-104
2b-105
2b-106
2b-107
2b-127
298
304
305
306
307
308
309
301
302
308
314
315
317/1
317/2
318/4
318/5
318/2
318/1
319
320
323/1
323/2
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336/1
370/4
370/5
370/6
375
377/1
377/2
378/2
382/2
383/3
384
386
387
389
393
394
396
397
398
399
400
401
402
403/1
403/4
403/5
404/2
410/3
410/4
411
412/4
412/6
412/3
462/1
462/3
4548
114
501
541
547
549

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

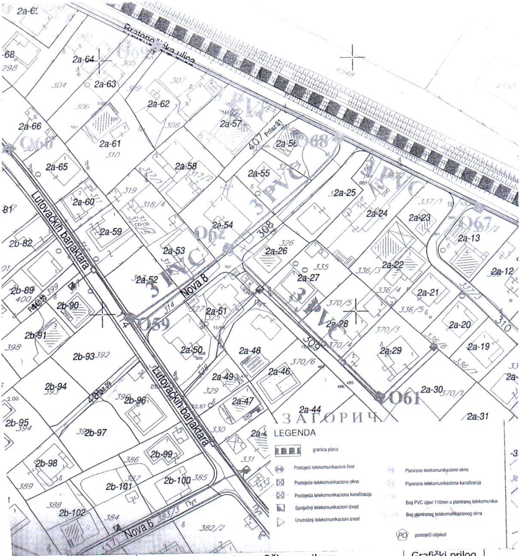
DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PTT INSTALACIJA	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uredjenje prostora i
zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-76
Podgorica,15.mart 2018. godine

DUP"Zagorič 3 i 4- zona 2"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 2a-51
Blok 2a,zona 2

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENILA	Grafički prilog br.11

- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu.
- Na urbanističkim parcelama nalaze se i objekti koji u geodetskoj podlozi nijesu evidentirani, a koji su na zahtjev vlasnika, tokom javne rasprave, identifikovani i simbolom obilježeni u grafičkom prilogu.

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

- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji su premašili planom definisane urbanističke parametre mogu se samo adaptirati i/ili održavati.
- Mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim parametrima propisanim ovim planom (UTU prema namjeni, analitički podaci - pokazatelji po parcelama, građevinske linije, spratnost...).
- Svi postojeći objekti u granici Plana mogu se zamjeniti novim prema urbanističkim parametima ovog plana – pozicija građevinske linije, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele a u skladu sa definisanim kapacitetima.

- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore.
- Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.
- Adaptacije postojećih tavanskih prostora u korisne stambene površine dozvoljene su na svim postojećim objektima, ali samo u okviru postojećih tj. zatečenih gabarita.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta za svoje kapacitete, potrebno je da u okviru svoje parcele, u podzemnim etažama ili na slobodnoj površini, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima organizuju parking prostor.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA

Individualno stanovanje je ovim Planom organizovano u dva tipa: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti.

Urbanistički parametri

namjena zemljišta	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgrađenosti
individualno stanovanje do 300m²	**0,40**	**1,00**
individualno stanovanje od 300 do 600m²	**0,35**	**0,875**
individualno stanovanje preko 600m²	**0,30**	**0,75**

Minimalna površina urbanističke parcele za slobodnostojeći objekat je 300m² a za dvojne objekte iznosi 200m².

Maksimalni index zauzetosti za parcele do 300m² je 0.4, za parcele od 300 do 600m² je 0.35 i za parcele preko 600 m² je 0.30.

Maksimalni index izgradjenosti za parcele do 300m² je 1.00, za parcele od 300 do 600m² je 0.875 i za parcele preko 600 m² je 0.75.

Maksimalna spratnost objekta je P+1 za parcele do 300m² i P+1+Pk za parcele preko 300m².

Ukoliko se prema zadatim kriterijumima dobije površina gabarita objekta veća od 200m², usvaja se površina od 200m² kao maksimalna za ovaj tip izgradnje. BRGP objekta je dobijena prostim množenjem površine gabarita sa brojem nadzemnih spratova.

Urbanističke parcele koje se nalaze u raskršću saobraćajnica, a za koje je definisana pozicija građevinske linije na 6,0m u odnosu na regulacionu liniju, važi pravilo da objekat od susjedne parcele može biti udaljen 1,5m. Takođe, za ove urbanističke parcele preporuka je da objekti budu tipa „dvojni" ili „u nizu" sa susejdnom parcelom.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte individualnog stanovanja.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 Analitički podaci - i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane maksimalno 3 stambene jedinice (1 po etaži).
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- U prizemljima ili dijelu prizemlja se mogu organizovati djelatnosti koje ne ugrožavaju okolinu.

Pravila za izgradnju objekata

- Objekte individualnog stanovanja graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl) isključivo u zadnjem dijelu parcele.
- Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m².
- U odnosu na susjedne objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:
  - minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
  - minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2,5m.
  - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...)
  - ukoliko je rastojanje objekta od bočnog suseda >6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih gradjevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

- Maksimalna visina objekata je 11m, i to računajući od najniže kote terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.
- Principi uredjenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se odredjuje po principu:
  stanovanje 1 stan = 1,1 PM

Analitički podaci: - predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. O manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Analitički podaci:

PLANIRANI KAPACITETI												
BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POV. PARCELE	P OBJEKTA	BROJ ETAŽA	BRGP STANOVANJA	BRGP DELATNOSTI	BRGP UKUPNO	BROJ STANOVA	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH	BROJ KORISNIKA
2a	51	IS	425	**149**	2.5	372		**372**	3	9		

Zauzetost
0,35

Index spratnosti-broj etaža u tabeli:
Podatak oznacava maksimalnu spratnost objekta na parceli; svaka etaža se vrednuje sa 1,0 a potkrovlje i povučen sprat sa 0,5 - za individualno stanovanje
Ukalkulisane su samo nadzemne etaže, sutereni objekata i podrumi nisu ušli u bilanse.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:
Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu objekta.
Oblikovanje prostora i materijalizaciju projektovati u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, usklađeno sa postojećim prostornim oblicima izgrađenih objekata iz neposrednog okruženja i uz poštovanje vizuelnog jedinstva cjelovitog prostnornog rješenja, kod čega će objekat zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Akcenat dati arhitektonsko-vizuelnom tretmanu objeka, koji odgovara ambijentu. Fasade objekta i

krovni pokrivač projektovati i graditi od kvalitetnih prirodnih materijala koji obezbjeđuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:
Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je Glavni projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Konstruktivni sistem:
Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

UREĐENJE TERENA:
Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja tererna za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji
Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.
Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.
Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u grafičkom prilogu ovih uslova.

ZELENILO:
Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja i individualnog stanovanje sa više stanova, organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

Smjernice za uređenje:
- predvrt, kao nosioca reprezentativne funkcije, parterno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- u vrtu se mogu organizovati i manji zasadi voćnih vrsta
- predvrt ograditi živom ogradom (*Prunus laurocerassus, Ligustrum ovalifolium, Pittosporum tobira, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Cupressocyparis leylandii, Thuja occidentalis 'Columna'*)
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbuna
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. Implexa, Rhyncospermum jasminoides* i sl.)

ETAPNOST REALIZACIJE:
Daje se mogućnost fazne realizacije do maksimalnih kapaciteta.

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 obezbjediti 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 utvrdjeno je da Podgorica ima:
- srednju godišnju temperatutu 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 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.

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.
Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice Ul.Piperska.
Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje građevinske parcele.
Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa: stanovanje 1 stan-1,1PM, djelatnosti na 50m² BRGP - 1 PM.

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.
Izmjenama i dopunama DUP-a Zagorič 3 i 4 zona 2 snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli 2a-51, zona 15 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "Br.18 - Nova".

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.
Projekat 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.

OBRADILI :

Arh.Beti Radović,dipl.ing.
B. Radović
mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

за Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.
Влашко Мујадовић

SEKRETAR

Oliver Marković,dipl.ing.građ.

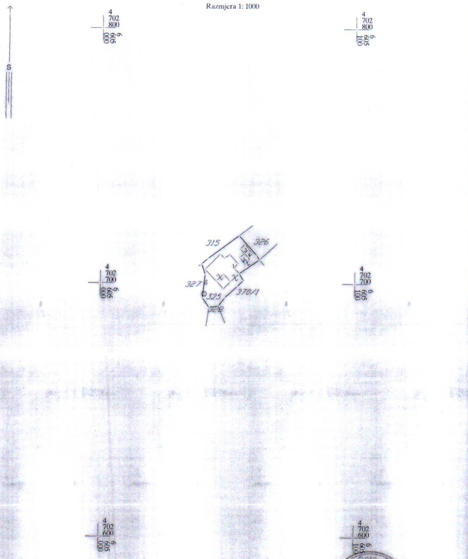
Црна Гора - Главни град Подгорица
Секретаријат за планирање и уређење простора и заштиту животне средине
Подгорица

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-1143/18
Datum: 05.03.2018.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcela: 325

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: