



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/25 - 686

Podgorica, 15.04. 2025.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 143 stav3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 I 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020 , 086/22).
- DUP-a " DRAČ- PUTNIČKI TERMINAL", ODLUKA SKUPŠTINE GLAVNOG GRADA O USVAJANJU DUP-A , BROJ 04-241/2 od 26.01.2022.godine
- podnietog zahtjeva: DREKALović NEMANJE , PODGORICA , br. 08-332/25 - 686 od 11.04.2025.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU STAMBENOG OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 294, ZONA 1 DUP " DRAČ- PUTNIČKI TERMINAL " , KATASTARSKA PARCELA 2611 KO PODGORICA III.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : DREKALOVIĆ NEMANJA, PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 2061 KO PODGORICA III kopije plana , kat parcela 2611 je u u svojini GLAVNOG GRADA PODGORICA – korišćenje AGENCIJA ZA STANOVANJE DOO PODGORICA

Na navedenoj kat parceli je evidentirana je porodična stambena zgrada površine 164 m² , spratnosti P+1 (PRIZEMLJE + SPRAT) u svojini više vlasnika

Od navedene kat parcele formirana je urbanistička parcela UP 294 DUP " DRAČ – PUTNIČKI TERMINAL "

U listu nepokretnosti nijesu evidentirani tereti i ograničenja koji se odnose na objekat.

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je riješiti imovinsko prane osnose za urbanističku parcelu UP 294 DUP " DRAČ – PUTNIČKI TERMINAL "

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

Inženjersko-geološke i seizmičke karakteristike terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozoički sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoički fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni). Geološku građu ovog terena čine šljunkovi pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nezavisni sedimenti, a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizraženih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %. Kroz izradu GUP-a Titograda, urađena je mikroseizmička reonizacija prostora, kao i studija povredljivosti objekata infrastrukture. Prema uslovima iz ovih materijala, karakteristični su sledeći seizmički parametri za područje Plan: Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

koeficijent seizmičnosti (Ks)	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti (Kd)	1,00 > Kd > 0,47
ubrzanje tla (Qmax (q)	0,288 - 0,360
dobijeni intezitet u MCS	9 stepeni

Terani Podgorice, sa stanovišta povoljnosti za urbanizaciju su podijeljeni su u 4 kategorije: I - stabilni tereni; II - uslovno stabilni tereni; III - nestabilni tereni i IV - tereni ugroženi plavljenjem.

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju iz PUP-a Podgorice (1:5.000) zahvat plana - ravni prostor terase svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Geološka građa i geomorfološke odlike uslovile su hidrogeološke odlike terena koje se u vremenu po intenzitetu sa geomorfološkim pojavama smjenjuju i preklapaju. Hidrogeološke odlike terena se najbolje ilustruju preko poroznosti koja karakteriše stjenske mase koje izgrađuju teren i hidrogeoloških pojava koje su prisutne na i u terenima.

Područje Podgorice raspolaže sa najvećim vodnim resursima Crne Gore od kojih najveći dio čine podzemne vode zetsko-bjelopavličkog basena. Upotrebna vrijednost ovih voda se ogleda u vodosnadbjevanju, navodnjavanju, vodnim ekosistemima kao stanište flore i faune. Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori)
- srednje i promjenljivo vodopropusni tereni
- vodopropusni tereni.

U najvećem dijelu prostora zahvata Plana nivo podzemnih voda je 16-20 metra ispod nivoa terena. Uz obalu Ribnice taj nivo se podiže do 1,5 m od kote terena.

Ribnicu odlikuje duboko korito kanjanskog tipa sa obalama visokim i do 15 m. gdje izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, s obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih dijelova. Osmatranja nivoa vodostaja na Ribnici počela su prije oko 100 godina, iako podaci nisu svi sačuvani a javljali su se i prekidi u osmatranju. Različiti razlozi su uticali da HMZCG 1970. godine izradi "nove krive protoka u područjima malih voda, kako bi se umanjio nelogično uvećan hidrološki bilans rijeke Ribnice". Godine 1986. je postavljena nova hidrološka stanica. Podaci o protoku na Ribnici dati od strane HMZCG na bazi izvršenih 80 mjerenja govore da minimalni izmjereni protok iznosio 60 l/sec. u avgustu 1961.godine, a maksimalno izmjereni je oko 18 m³/sec iz septembra 1998.godine. Rezultati hidrauličkih proračuna linija nivoa vode u toku rijeke Ribnice u slučaju pojave prirodnih velikih voda povratnog perioda T=100 godina detaljno su dati u Vodoprivrednoj studiji rijeke Ribnice" iz 2006. godine, a ona su pokazala da je prvih 400-500m na najnižvodnijem dijelu rijeke pod uticajem uspora rijeke Morače. Kota nivoa vode rijeke Morače na ušću rijeke Ribnice je praktično nizvodni granični uslov za proračune linija nivoa vode na toku Ribnice. Rezultati su pokazali da na rijeci Ribnici od ukupno 14 mostova, da preliivanja može doći na 5 mostova, što može ugroziti njihovu stabilnost uz potencijalni rizik rušenja. Do tečenja pod pritiskom može doći na dva mosta (M7-most nizvodno od željezničkog mosta i M9-pješački most kod kasarne), gdje je nivo vode na granici da dođe do preliivanja. Na osnovu proračuna došlo se do podataka da je u okviru vodnog toka Ribnice plavljeno područje površine od oko 25ha. Od toga, u okviru zahvata ovog Plana plavi se oko 0.9ha.

Klimatske karakteristike

Područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva. Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje. U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C. Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturumim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja

marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana. Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%. Srednja godišnja insolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 casa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm u decembru i minimumom od 42,0 mm u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana. Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Grmljavine se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa maksimumom od 4 dana. Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/h) i pritisak od 75,7kg/m² zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Pedološke odlike

Prema Pedološkoj karti iz PUP-a Podgorice, na prostoru DUP-a zastupljeno je smeđe zemljište na fluvijalnom nanosu.

Flora i vegetacija

Područje Podgorice se nalazi u klimatogenom pojasu kserotermnih lišćarsko-listopadnih hrastovih i grabovih šuma. Primarni tip vegetacije, koji se danas, na žalost srijeće samo u rijetkim fragmentima, bio je predstavljen šumama makedonskog hrasta. U biljnogeografskom pogledu Podgorica se nalazi u zoni termofilne gubmediteranske listopadne vegetacije u kojoj dominira zajednica grabića i kostrike (*Ruscocarpinetum orientalis*). Kao posljedica visokog stepena degradacije ove zajednice razvile su se rijetke i niske šikare i šiblji koje se diferenciraju na tri subasocijacije: punicetosum u kojoj preovladuje šipak (*Punica granatum*), paliuretosum gdje dominira drača (*Paliurus spina-christi*) i *Quercetosum macedonicae* sa dominantom makedonskog hrasta (*Quercus macedonicae*). Potencijalna prirodna vegetacija pripada šumama makedonskog hrasta (*Quercetum trojanae*). Na području plana dominira parkovska površina, slobodne gradske površine u središnjem dijelu i devastirane površine uz željezničku prugu.

Sa sjeverne strane zahvata jednim dijelom protiče rijeka Ribnica. Obale rijeke su u dosta lošem stanju sa manjim ostacima prirodne vegetacije uglavnom na mjestima gdje je obala u velikom padu. Ostali dio riječnog korita je djelimično uređen. Neophodna je rekultivacija obale i uvođenje parkovskih i rekreativnih sadržaja. Uređenih zelenih površina na prostoru zahvata Plana skoro da i nema, osim nekoliko poslovnih objekata i okućnica. Veći dio zahvata predstavlja neuređenu, zapuštenu površinu koja još nije privedena namjeni. Postojeće stanje zelenih površina pored rijeke Ribnice Postojeće stanje zelenila na površinama individualnog stanovanja Postojeće stanje zelenih površina unutar stambenih objekata i blokova Postojeće stanje zelenih površina unutar i oko autobuske stanice i ostalih poslovnih objekata Zaštićena prirodna dobra i ekološki značajni lokaliteti U planskom zahvatu nema zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. Planski zahvat se ne nalazi u zoni ekološko značajnih lokaliteta (EMERALD, IPA,

IBA) i zaštićenih lokaliteta, Položaj DUP-a na karti "Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i kulturne i prirodne baštine" PUP Podgorica

Pejzažne karakteristike

Prema PUP-u Glavnog grada Podgorice do 2025. godine, područje DUP-a pripada tipu predjela 2 - Ravničarski predio sa istočnim brdima, područje karaktera predjela 2.4. Urbano jezgro. Osnovne odlike tipa predjela 2: Osnovna fizionomija: agrarni predio prožet rječnim dolinama; ravničarski predio; prostorna dominantna urbano jezgro. Naglasci, vrijednosti, identitet: EMERALD lokaliteti, pejzažna raznolikost u samom gradskom jezgru; vinogradi "Plantaže"; rječni tok tri rijeke velikog hidropotencijala; poljoprivreda.

Ugroženost i degradacija:

Neprikladna gradnja stambenih objekata; zagađenje rijeka; degradacija urbanog sistema zelenila; nepravilna regulacija rječnih tokova-erozioni procesi; propadanje starih urbanih cjelina; zagađenja životne sredine; nestanak živica u aglomeliorativnim zahvatima. Urbano jezgro, kao područje karaktera predjela 2.4, nastalo najvećim dijelom pod antropogenim uticajem, predstavlja površinski najveće područje karaktera predjela, 64,5km². Urbano jezgro čini uža sredina Glavnog grada Podgorice, čime je ovaj predio pod konstantnim negativnim uticajima. Grad se razvio na ušću rijeke Ribnice u Moraču, koje predstavljaju kičmeni stub zelenila grada. Međutim današnje stanje zelenila u gradskom jezgru ne zadovoljava potrebe stanovnika, kako u funkcionalnom, tako i u vizuelnom aspektu.

OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

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

PLANIRANO STANJE -UTU

SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA •

Uslovi su uređeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

- Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom dijelu, u poglavljima Uslovi za uređenje prostora i Analitički podaci se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelama Aneksa 1 (Analitički podaci) su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- Prilikom odlučivanja uslova potrebno je uporediti grafičke priloge i sugestije date u Aneksu 2, pri čemu bi u slučaju razlike mjerodavni bili stavovi organa nadležnog za izdavanje UT uslova.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavni je zvanični katastar.
- Gradnja i linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovnu saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.

- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- U razradi plana za svaku lokaciju se izdaju urbanističko-tehnički uslovi iz plana sa bližim podacima o lokaciji.
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na osovину saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Tekstualno je dato pojašnjenje koje se odnosi na udaljenost od susjeda dok je linija prema saobraćajnici obavezujuća.

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

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

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

USLOVI ZA OBJEKTE STANOVANJA MALE GUSTINE

Namjena urbanističke parcele UP 294 je **"STANOVANJE MALE GUSTINE"**.

Prema karak. objekata sa statusom zaštite predmetni objekat je kategorisan kao **objekat tradicionalne arhitekture i gradnje**.

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 i nadgradnje postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova:

- Minimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Minimalna spratnost objekta data je u tabeli.
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena/ podruma za postrojanje.
- 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.

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 (neprimjerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), i dr..

- Svi objekti etažu potkrovlja mogu zamijeniti 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°), sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene 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 primjenjana tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta, tonirana premazima sadolina.
- Ograde 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 ili kovanog 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.

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 svijetlom bojom.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajaao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno dobavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJU

Zatečene ulice Stare varoši zajedno sa ostacima objekata i ogradnih zidova potrebno je riješiti kroz jedinstvena arhitektonsko-urbanistička rješenja sa mogućnošću fazne izgradnje.

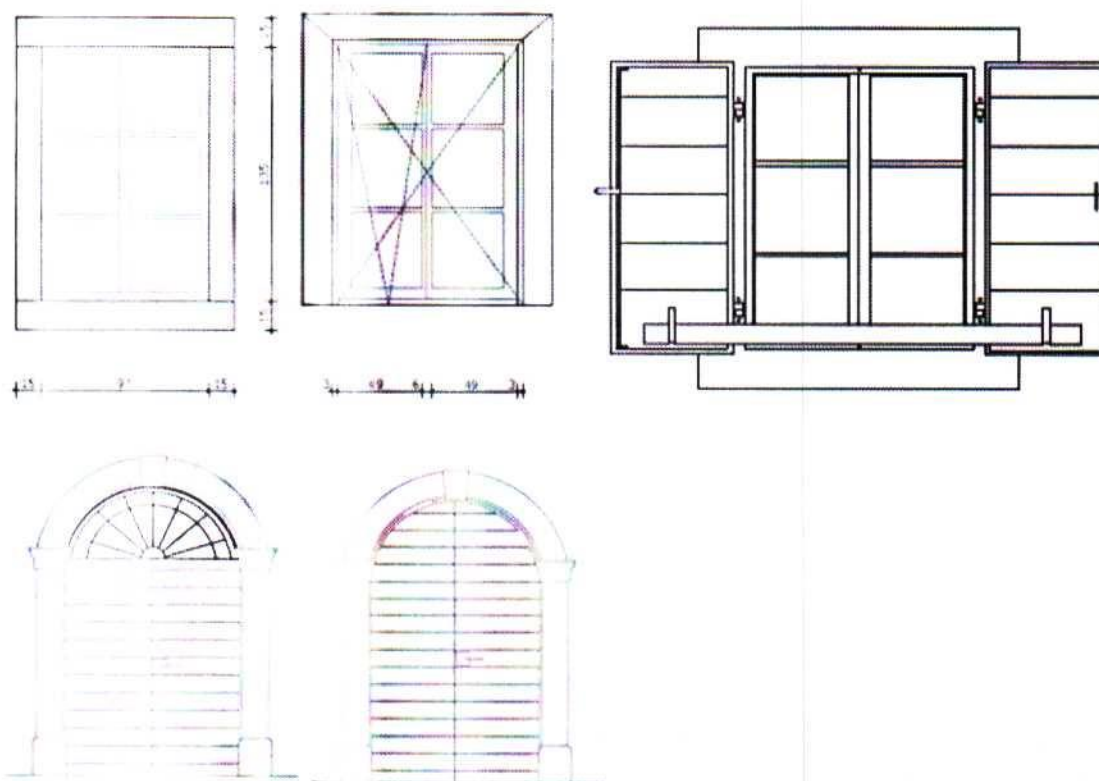
Na grafičkom prilogu karta objekata sa statusom zaštite prepoznate su i označene ulice i objekti vrijednih arhitektonskih cjelina, a uz smjernice i primjere kroz arhitektonsko urbanističko rješenje uz minimalne, ali kontrolisane intervencije, ulični koridori i objekti se trebaju dovesti u stanje koje integriše

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 arhitektekonzervatora 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

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.

Primjeri prozora i vrata



SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U zahvatu plana nijesu predviđene namjene ili aktivnosti koje ugrožavaju životnu sredinu. Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.

Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se vodnj, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu

sa objektima novog i starijeg perioda, gdje se ulica tretira zajedno sa pripadajućim fasadama i nasledjenim detaljima.

Ulice i fasade objekata, kao i detalje fenestracije i ulaznih portala neophodno je pravilno revitalizovati i prostorno urediti sa prioriternim ciljem očuvanja vrijednosti specifičnih ambijenata, kako bi se čitav dio turistički valorizovao i prezentovao, sve u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara za izmjene i dopune DUP-a „Drač-putnički terminal“ (2016).

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 (obliknostojeće 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.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja-naselja Drač, kroz upotrebu 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 obliku i 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, bistijera, talasa 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 izradu 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 okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja tradicionalne arhitekture.
- Ploče na krovu je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) dimenzijama, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije i više.
- 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 bijelom bojom.
- Otvori na fasadi nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenja stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa počinom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „greda“ ili „glista grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rješenje,

- da intenzitet korištenja bude u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Planirani objekti se moraju graditi u skladu sa Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/15 od 05.08.2015), prema kojoj dijelovi područja ovog Plana pripadaju STAMBENOJ ZONI (Drač), ZONI MJEŠOVITE NAMJENE (uz Bulevar Ibrahima Dreževića) i ZONI POD JAKIM UTICAJEM BUKE KOJA POTIČE OD SAOBRAĆAJA (uz željezničku prugu).

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu donijeta je Odluka o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan Obaveza Investitora, za sve objekte koji su predmet ovog DUP-a, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, je da izradi Elaborat procjene uticaja zahvata na životnu sredinu

URBANISTIČKI POKAZATELJI UP 294 ,ZONA 1 DUP "DRAČ –PUTNIČKI TERMINAL,

ZONA 1			URB. POKAZATELJI - POSTOJEĆE STANJE						
Br. urbanističke parcele	Planirana namjena	Površina UP (m ²)	POVRŠINA OSNOVE (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	BGP (m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	POSTOJEĆA SPRATNOST	POSLOVANJE (m ²)	BR. STANOVA
UP 294	STAG	321.02	164	0.51	328	1.02	P+1		2

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
164	0.51	328	1.02	P+1		2

INFRASTRUKTURA

STACIONARNI SAOBRAĆAJ

- 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

NAČIN PRIKLJUČENJA OBJEKTA NA GRADSKU SAOBRAĆAJNICU ILI JAVNI PUT:

Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u grafičkom prilogu "SAOBRAĆAJ".

ELEKTRO ENERGETIKA

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

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).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- * Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- * Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- * web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOD I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

PEJZAŽNO UREĐENJE

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 platu, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Žadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta. S obzirom na to je ovo već izgrađen prostor 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

- * zelene površine treba da zahvataju min. 30% površine parcele
- * kompoziciju vrtu stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- * pri odabiru materijala voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- * za izradu stepeni stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- * predvrt graditi reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- * razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ, br.7/84),

OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje javljaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25).

Projekat dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.godine

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz DLP-a
- Uputanje "POSREDOVANJE KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSTAVLJENO:

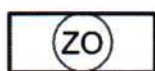
- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/c

MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.gradj
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

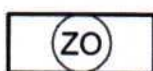
DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



Zelenilo individualnih stambenih objekata

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL" - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



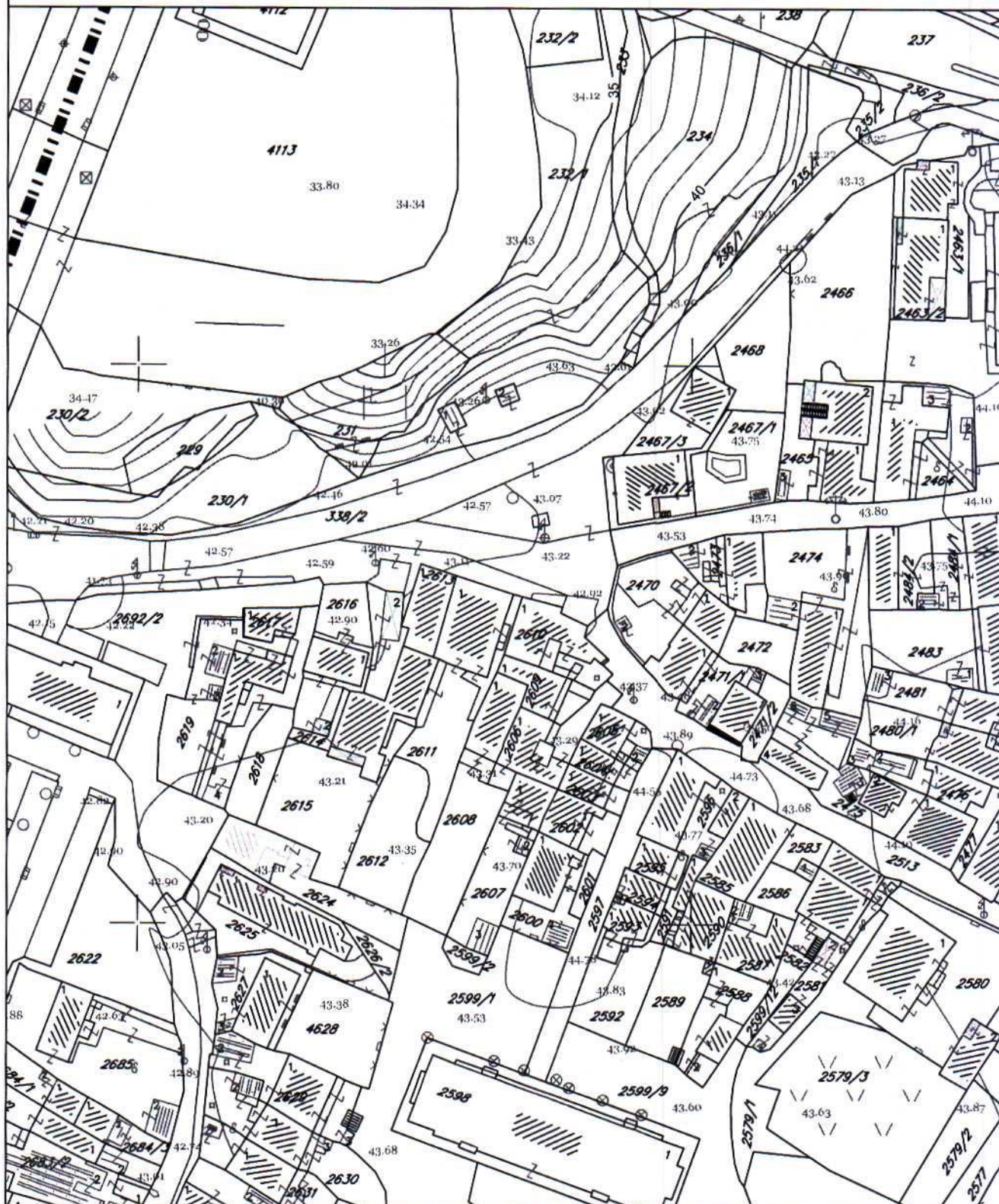
Zelenilo individualnih stambenih objekata

PEJZAŽNO UREDJENJE

broj priloga:
8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL" - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 1611 KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



GEODETSKA PODLOGA

broj priloga:
1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica, 15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL" - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611 KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



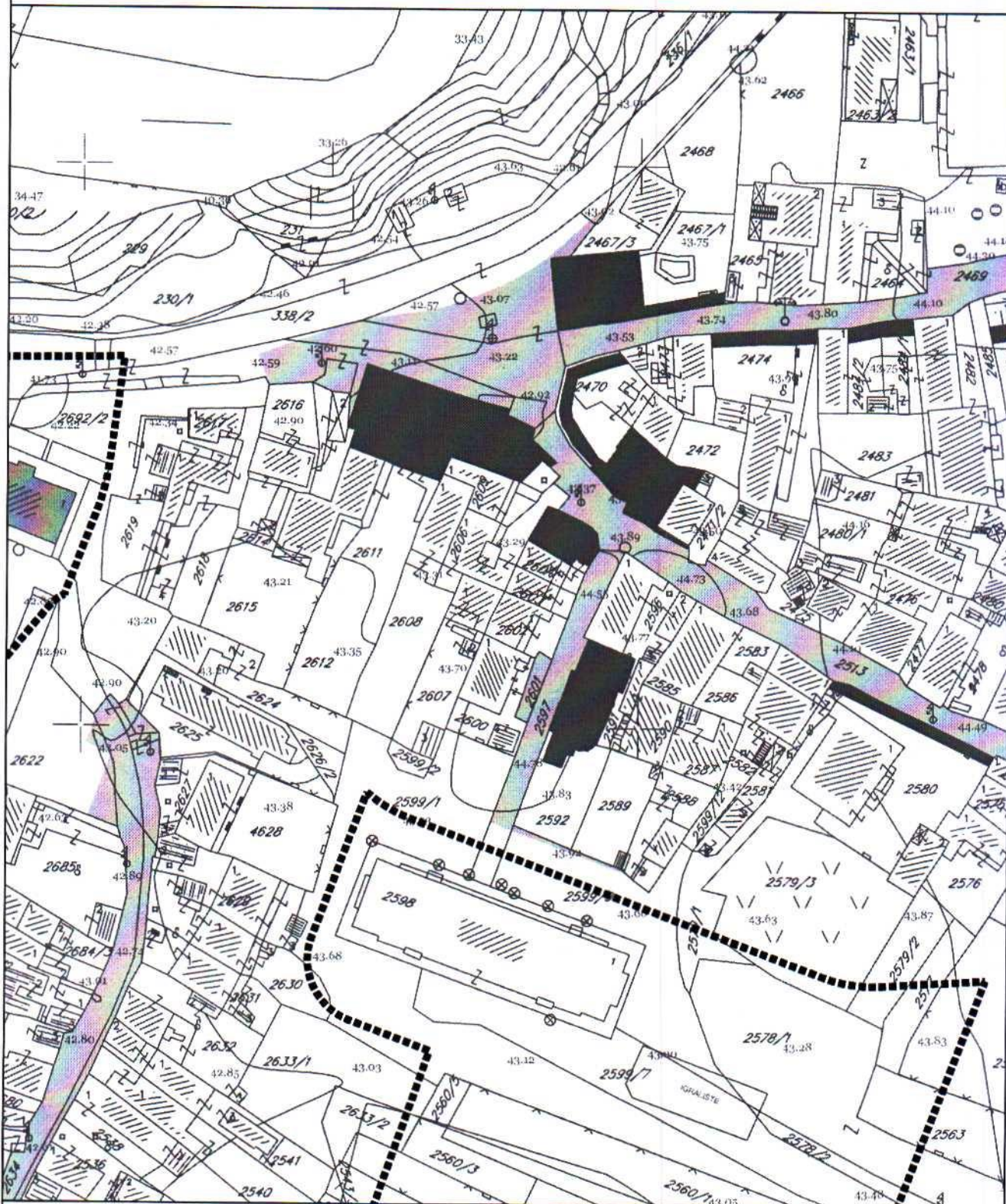
Stanovanje male gustine

broj priloga:
2

2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL" - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 1611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



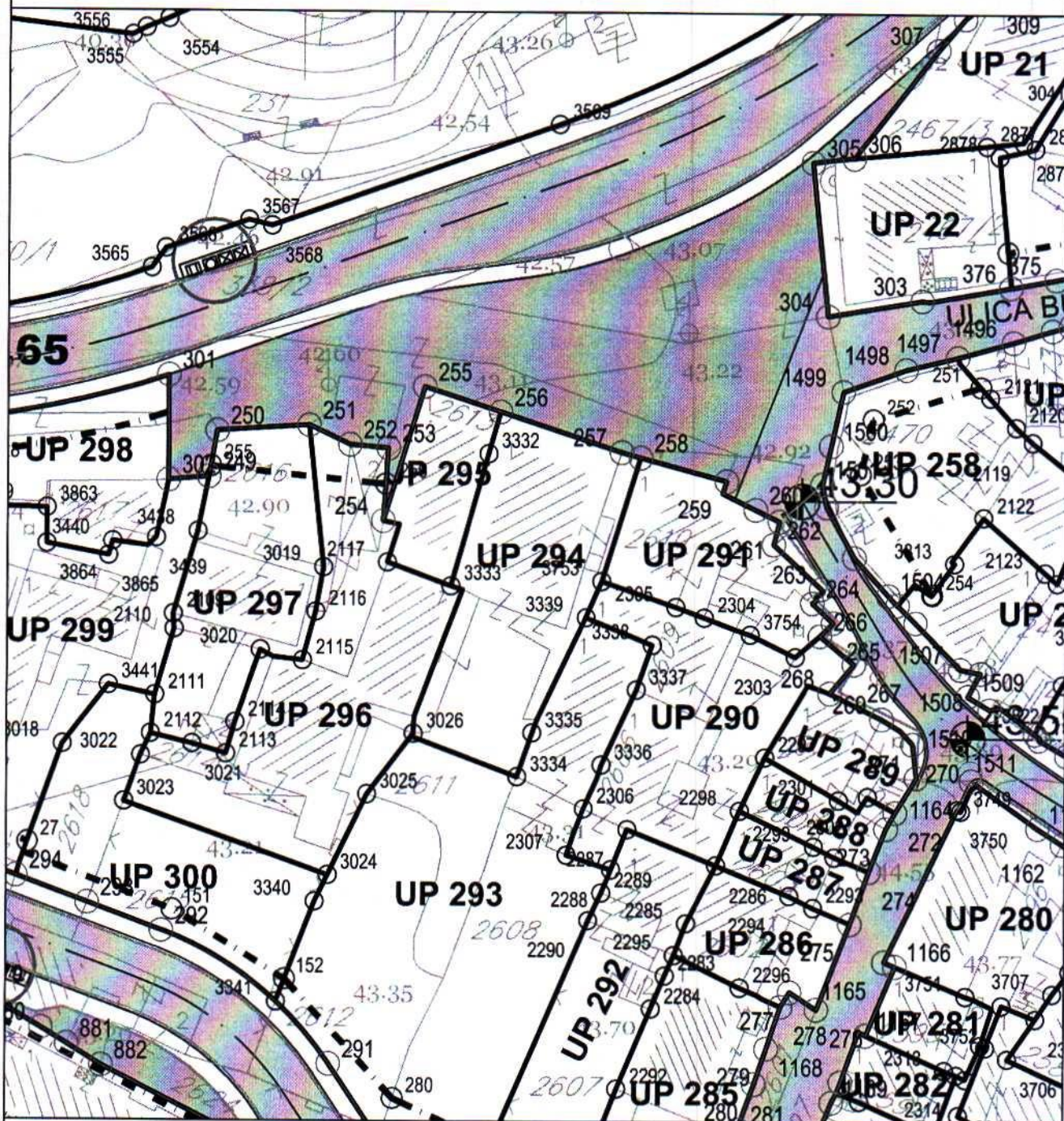
Tradicionalna gradnja i ambijenti

KARTA OBJEKATA SA STATUSOM ZAŠTITE

broj priloga:
2A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



KORDINATE TAČAKA UP 294

3026	6604929.73	4699936.68
3332	6604739.55	4699889.54
3333	6604753.40	4699865.45
3334	6604732.52	4699882.72
3335	6604738.92	4699878.12
3339	6604743.65	4699887.04
3753	6604726.66	4699708.73

KORDINATE TAČAKA RL

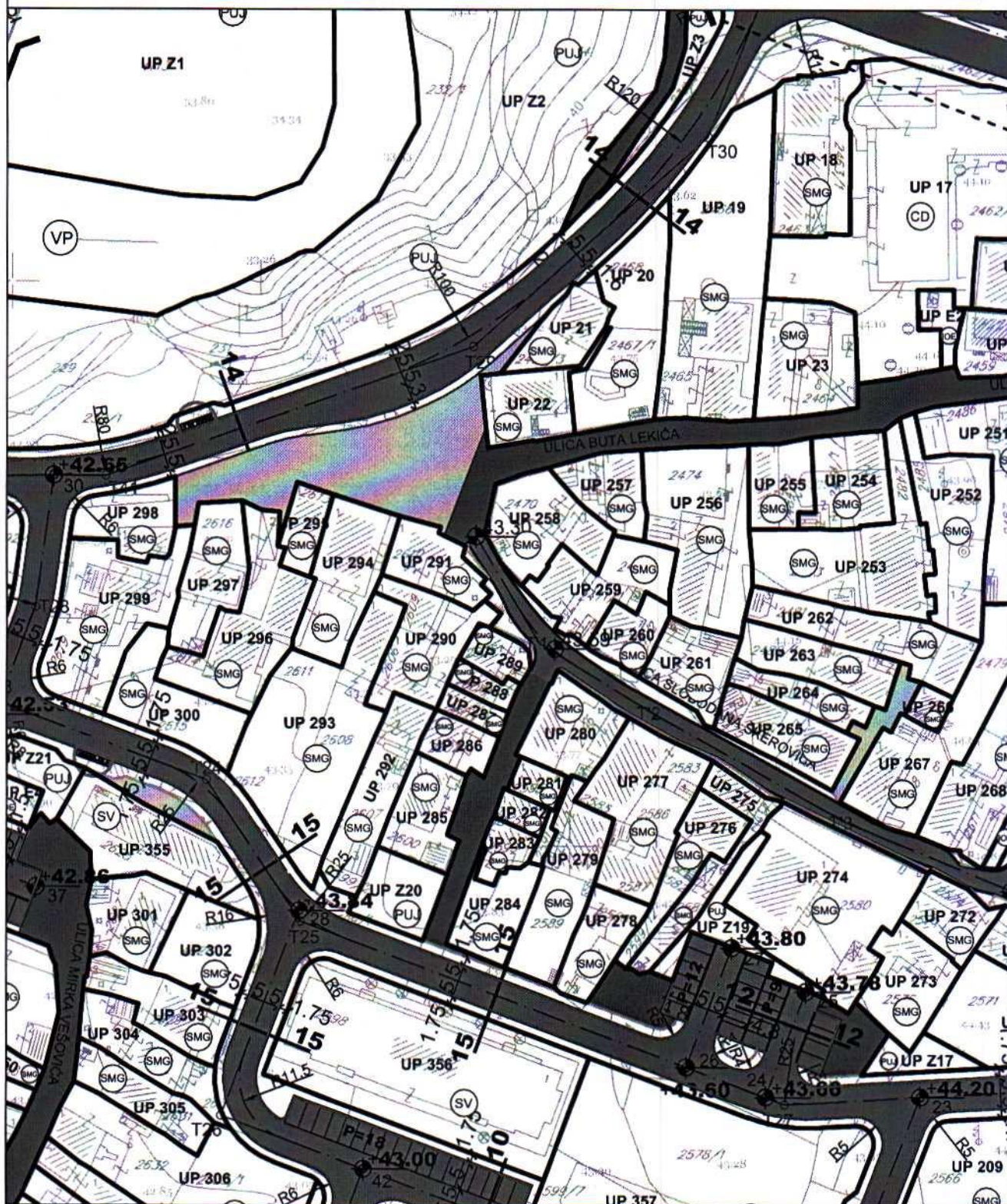
256	6604548.90	4699779.37
257	6604537.37	4699777.59
258	6604543.63	4699773.76

PARCELACIJA I REGULACIJA SA KOORDINATAMA RL I UP

broj priloga:
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

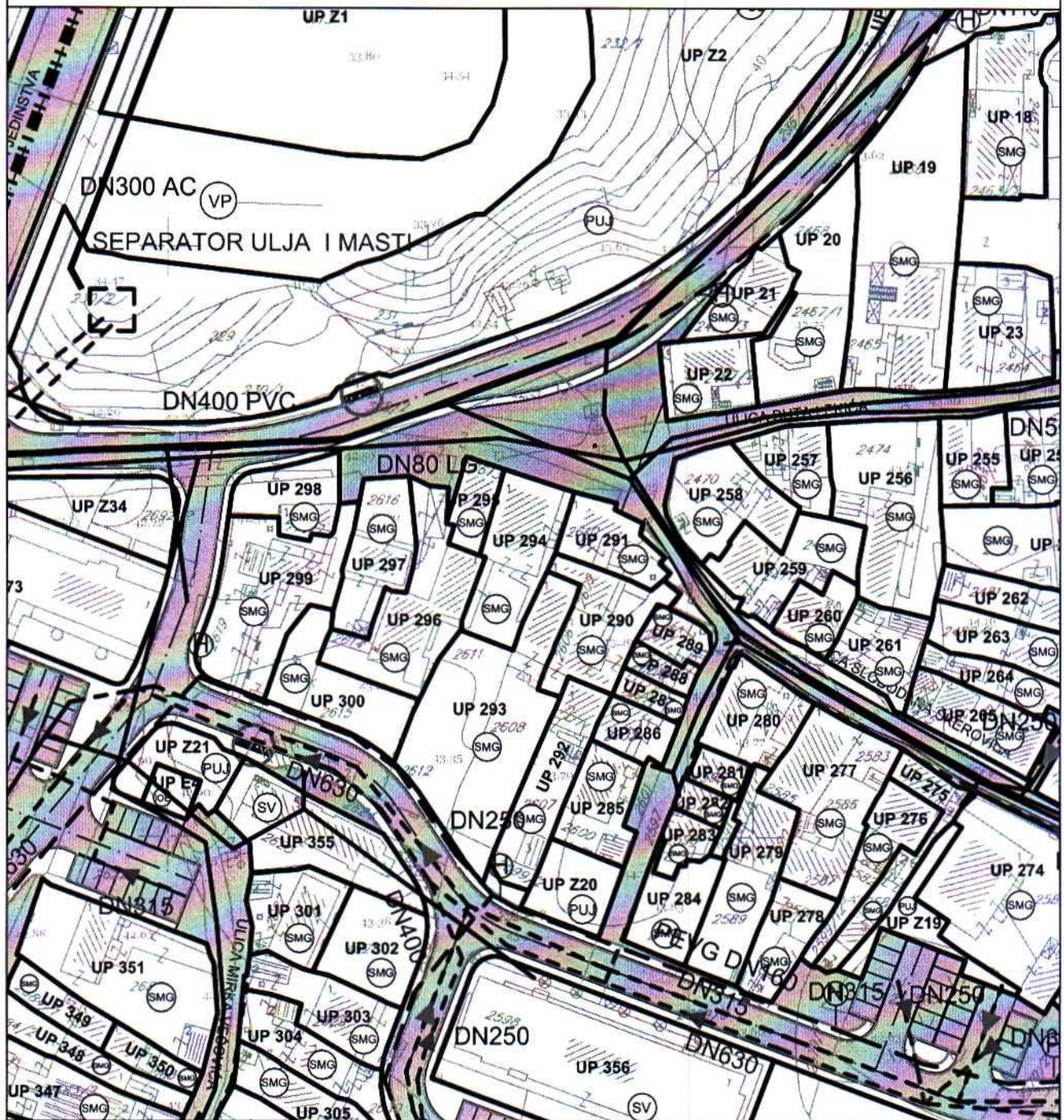
DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 1611 KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



SAOBRAĆAJ

broj priloga:
4

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL" - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 1611 KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica

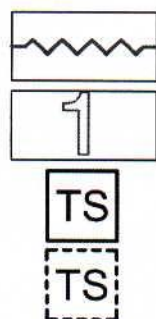


- | | | | |
|---|---------------------------------|---|------------------------------------|
|  | vodovod postojeći |  | fekalna kanalizacija planirana |
|  | ukidanje vodovoda |  | ukidanje fekalne kanalizacije |
|  | vodovod planirani |  | atmosferska kanalizacija postojeća |
|  | fekalna kanalizacija višeg reda |  | atmosferska kanalizacija planirana |
|  | fekalna kanalizacija postojeća | | |

broj priloga:
5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611 KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica

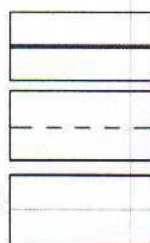


Zona trafo reona

Oznaka trafo reona

Postojeća transformatorska stanica

Planirana transformatorska stanica



Postojeći elektrovod 10 kV

Planirani elektrovod 10 kV

Elektrovod 10 kV - ukidanje

ELEKTROENERGETIKA

broj priloga:
6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALović NEMANJA - Podgorica



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

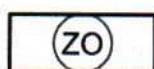
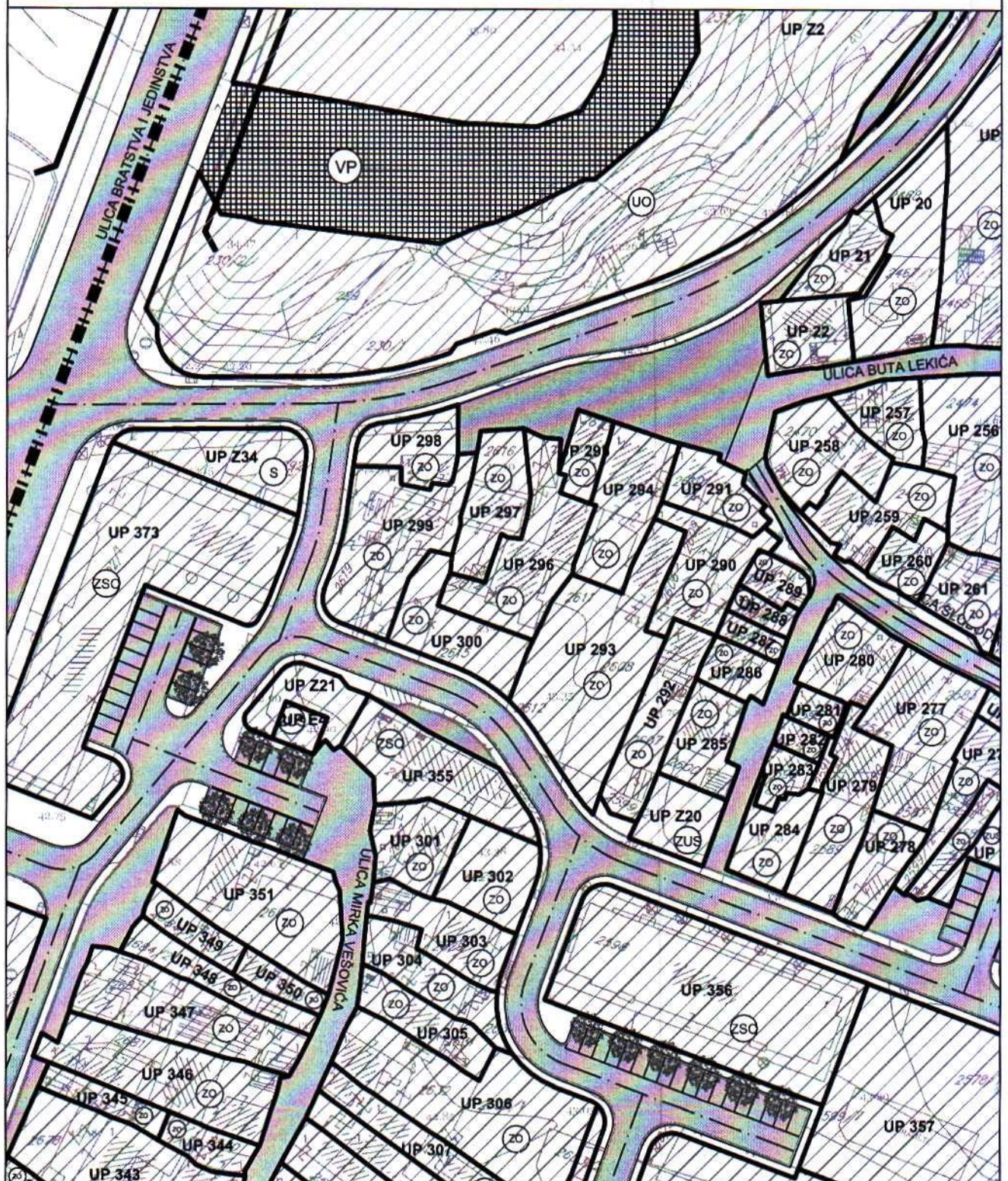
Planirano TK okno -
Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 93

TK INFRASTRUKTURA

broj priloga:
7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-686
Podgorica ,15.04.2025. god.

DUP "DRAČ-PUTNIČKI TERMINAL " - PODGORICA
UTU za rekonstrukciju objekta na UP 294 -ZONA 1
Kat. parcela 2611KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
DREKALOVIĆ NEMANJA - Podgorica



Zelenilo individualnih stambenih objekata