URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA
u Urbanističkoj zoni "D", Urbanistička parcela UP D/84, DUP-a "GORNJA GORICA 1"–Izmjene i dopune

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : **JOVANOVIĆ SLAVEN**

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

Podgorica, septembar 2013. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

JOVANOVIĆ SALAVEN, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/13 – 604 od 11.09.2013. godine.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08 od 22.08.2008,40/10 , 34/11,35/13 I 39/13) i DUP "Gornja Gorica 1" - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/11 - 922 od 08.09.2011. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

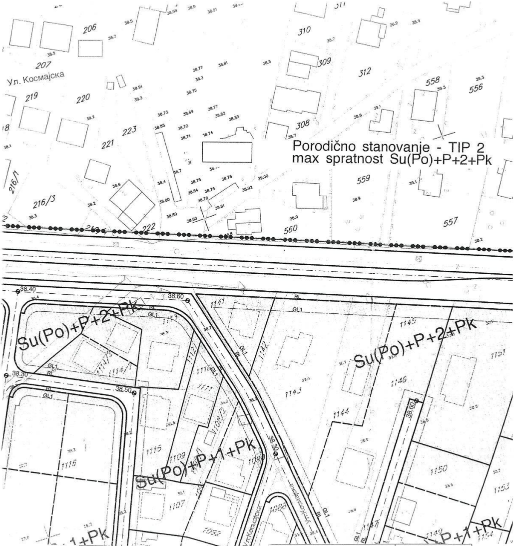
Lokacija:
Postojeće stanje lokacije :

Uvidom u list nepokretnosti prepis broj 548 katastarska parcela broj 1141 KO: Donja Gorica,na koje osnov prava svojine 1/1 ima Jovanović Slaven , površine je 648 m².

Na katastarskoj parceli broj 1141 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti izgrađena je porodična stambena zgrada površine 113m2, spratnosti prizemlje i sprat, sa uknjiženim teretima i ograničenjima.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

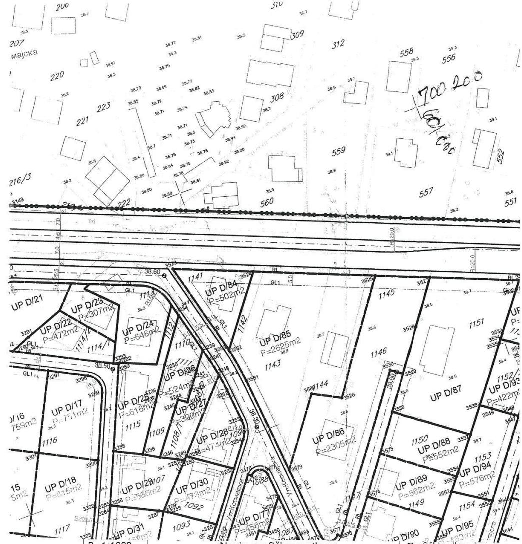
DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**



R=1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN PARCELACIJE,REGULACIJE I UTU

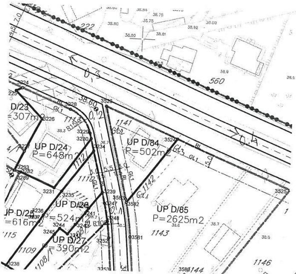
Grafički prilog
br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**

GEODEZIJA R 1 :1000

DUP Gornja gorica - 1 Urb.parc. br. UP D / 84



25.09.13

KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. UP D/84
Površina P - 501.82 m2

3523	Y=6600886.93	X=4700172.59
3524	Y=6600916.27	X=4700160.75
3582	Y=6600896.44	X=4700134.54
3583	Y=6600896.11	X=4700135.91

Gradj. linija (limitirajuca)

G.L.1	Y=6600898.77	X=4700137.62
G.L.2	Y=6600891.87	X=4700165.21
G.L.3	Y=6600913.09	X=4700156.64

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6600891.99	X=4700134.88
O.2	Y=6600882.88	X=4700171.26

i Bulevara

O.3	Y=6600834.09	X=4700206.58
O.4	Y=6601211.92	X=4700054.13

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 , i snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz

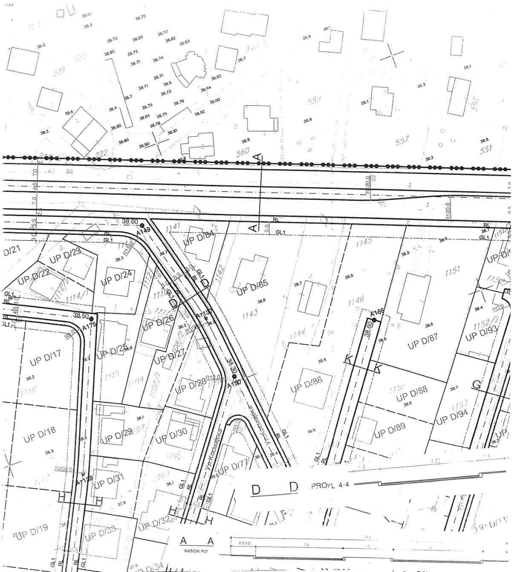
Pored analogne situacije dostaviti i digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

ODSJEK ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. građ.

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRACAJA,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.5

Planirano stanje lokacije:

Predmetna urbanistička parcela **UP D/84**, Zona "**D**", definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu »Geodezija« koja čini sastavni dio ovih uslova i površine je 501,82 m2.

Predmetnim prilogom koordinatama tačaka definisane su i gradjevinske linije.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena novoplaniranog objekta je porodično stanovanje – TIP 2.

Ovaj tip stanovanja je planiran u zoni uz značajne saobraćajnice a u cilju stvaranja linijskog centra, uz ulicu Miloja Pavlovića, Ivana Cankara, put prema Cetinju i put prema Nikšiću. Stanovanje je definisano kao pretežna namena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima. Pod delatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju isto kao primarnu namenu i koji će omogućiti formiranje linijskog centra na ovim potezima.Minimalno se u objektu mora organizovati jedna stambena jedinica, maksimalna površina u funkciji stanovanja je 500m2. U objektu može biti organizovano samo stanovanja i tada je max. BRGP objekta 500m^2. Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju i shodno važećem zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.

- Ovi objekti su planirani kao slobodnostojeći na parceli ili dvojni a može se prema zahtevima korisnika na susednim parcelama i uz međusobnu saglasnost formirati i niz. U okviru obejkata moguća je organizacija do 4 stambene jedinice.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je Su(Po)+P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5m.
- Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 60cm od kote okolnog uređenog terena.
- U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90cm od kote okolnog uređenog terena.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.40 (200,80m2).
- Maksimalni indeks izgrađenost je 1.40 (7o2,80m2).
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 2m.
- U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci . Sve novoplanirane objekte postaviti na ili iza zadate građevinske linije.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.4. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekti mogu biti isključivo u funkciji garaža, ostava i sl. U njima nije moguća organizacija delatnosti.

S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate građevinske linije.

- Za potrebe parkiranja u okviru parcele potrebno je obezbediti 1,1 PM(GM) po stambenoj jedinici. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatanosti potrebno je obezbediti po 1PM na svakih 50m^2 BRGP u funkciji delatnosti. Takođe zavisno od delatnosti koje se obavljaju potrebno je formirati manipulativne površine.

Planom definisane urbanističke parcele mogu se i udružiti u cilju gradnje dvojnih objekata ili objekata u nizu i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

U tabelarnom pregledu planiranog stanja pogrešno je upisana maksimalna spratnost, planirati prema tekstualnom dijelu i grafičkom dijelu plana do maksimalne spratnosti Su(Po)+2+Pk.

o *Oblikovanje prostora i materijalizacija*

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Za sve objekte se predlažu kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranag krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta.

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:

Prilaz predmetnom objektu je preko kolsko-pješačkog prilaza koji je priključen na planiranu saobraćajnicu sekundarne mreže, u skladu sa elementima situacionog i nivelacionog rješenja prikazanim na grafičkom prilogu "Plan saobraćaja".

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbjediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 m2 bruto površine poslovnog prostora.

Na ulazima u poslovne prostore projektovati oborene ivičnjake kao i pristupne rampe nagiba u skladu sa zakonskim propisima, za objekte u kojima se planira pristup i kretanje osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Kolsk prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08)
- 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
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV

Elektronska komunikaciona mreža

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku 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.

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 od JP "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 i na isti će se pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

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 podzemne vode:

Teren spada u I i II kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ograničenja ili sa neznatnim ograničenjima.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.

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

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079-0,090
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,288-0,360
- Seizmički intenzitet	(MCS) = 9‰

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 ispunjava uslove propisane ovim zakonom,

odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08 ,34/11,35/13 i 39/13).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu idejnog odnosno glavnog projekta izrađenog u deset (10) primjerka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi, dokaza o pravu svojine na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja i dr.

Za porodične stambene zgrade (površine do 500m2 i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice) nije potrebna revizija idejnog i glavnog projekta u skladu sa članom 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.

Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a.

OBRADILI :

Arh.Beti Radović,dipl.ing.
Beti Radović
Mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.građ.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Vlatko Mijatović

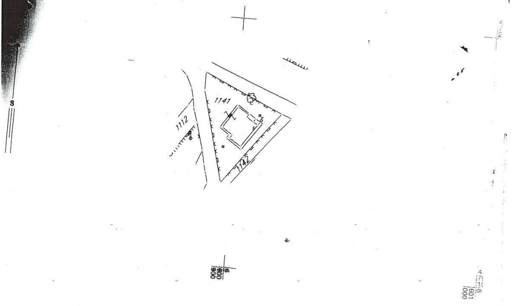
ODJELJENJE ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. građ.

VLADA CRNE GORE
CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KOPIJA PLANA

Područna jedinica: PODGORICA
Kat.opštine: DONJA GORICA
Vlasnik-korisnik: JOVANOVIĆ GOJKO SLAVEN

Razmjera 1: 1000



Broj parcele	Kultura	Klasa	Potes - zvano mjesto	Površina			Kat.prihod	
				ha	ar	m²	EUR	c

према листу непокретности бр 548

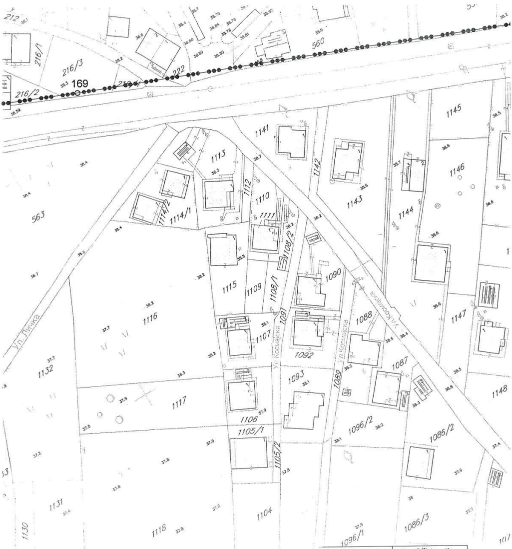
Da je ova kopija vjerna svome originalu prema posledwem stawu u katastru:

16.12.2010.

Tvrdi i ovjerava

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/13 – 604
Podgorica, 27.09.2013. godine

DUP"GORNJA GORICA 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička zona "**D**",
Urbanistička parcela **UP D/ 84**



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