

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI  
ZA IZGRADNJU PORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA  
u Urbanističkoj zoni "2", Urbanističkoj podzona "2.1.",  
Urbanističkoj cjelini "2.1.8.", Urbanistička parcela broj 2/464  
DUP-a "DONJA GORICA" –Izmjene i dopune

PODNOŠILAC  
ZAHTJEVA :

**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**

OBRADJIVAČ:

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

Podgorica, avgust 2013. godine



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina " 2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/ 464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**  
**ZA PORODIČNI STAMBENI OBJEKAT**  
u Urbanističkoj zoni "2", Urbanističkoj podzona "2.1.",  
Urb. cjelini "2.1.8.", urbanistička parcela broj 2/464  
DUP-a "DONJA GORICA "–Izmjene i dopune

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA :**

PEKOVIĆ DRAGOLJUB, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/13 - 544 od 14.08.2013. godine.

**PRAVNI OSNOV:**

Zakon o imjenama i dopunama zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 35/13), Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", 34/11) i DUP "Donja Gorica" - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/06 - 5588 od 18.07.2006. godine.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :**

Lokacija :

Postojeće stanje lokacije :

Katastarska parcela broj 1960/3 KO: Donja Gorica, svojina 1/1 Peković D. Dragoljub, po listu nepokretnosti-prepis 5863 Uprave za nekretnine, površine 819 m<sup>2</sup>, nalazi se u zahvatu DUP-a Donja Gorica.

Predmetna parcela je neizgrađena prema dostavljenom listu nepokretnosti.



## Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela broj **2/464** Urbanistička zona **2**, podzona "**2.1.**", Cjelina "**2.1.8.**" jednaka je katastarskoj parceli broj 1960/3.

Urbanistička parcela broj **2/464** definisana je koordinatnim tačkama od 1-6 na grafičkom prilogom "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je **816.39 m<sup>2</sup>**.

Građevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Geodezija", kao linija do koje se može graditi.

## Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena slobodnostojećeg planiranog objekta je porodično stanovanje.

U okviru ovog tipa stanovanja mogu se organizovati i djelatnosti. Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Mogu se organizovati u okviru objekta u kombinaciji sa stanovanjem.

Ukoliko su djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem mogu se organizovati u prizemlju ili suterenu, s tim da ne zauzimaju više od 30% ukupne površine objekta.

Horizontalni gabarit planiranog objekta je **8.00 x 10.00 m** u skladu sa grafičkim prilogom »Plan parcelacije, regulacije i UTU«, **koji nije obavezujući**. Odstupanja su dozvoljena u cilju bolje funkcionalne i oblikovne organizacije ali se pri tome moraju poštovati: zadate građevinske linije, zadate površine pod objektom, zadati urbanistički parametri, odnosi prema susjednim parcelama kao i svi propisi iz građevinske regulative.

Maksimalni stepen iskorišćenosti za novoformirane parcele do 600m<sup>2</sup> je 30% a za parcele veće od 600,00 m<sup>2</sup> je **10-25%**. Ukoliko se u okviru stanovanja organizuju djelatnosti maksimalna iskorišćenost parcele je 40%.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m.

Maksimalna planirana spratnost objekta je do: prizemlje, sprat i potkrovlje (**P+1+Pk**). Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Maksimalna spratnost znači maksimalno datu visinu objekta za prosječnu visinu etaže od 3,0m i maksimalnu visinu nazidka podkrovne etaže od 1,8m. U okviru zadate visine moguće je izvršiti preraspodjelu etaža tako da ukupna visina ne prekorači zadatu.

Kota poda je na 60 cm od kote pristupne saobraćajnice.

U okviru objekta zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90 cm od kote saobraćajnice.

U grafičkim priložima Plan fizičkih struktura, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci.



Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadeti urbanistički pokazatelji koji su dati ovim urbanističko-tehničkim uslovima. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m ili ga postaviti kao aneks stambenog objekta.

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

U okviru parcele obezbijediti potreban broj parking mjesta za korisnike objekta.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijetalnom i namjenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je 20-26° i u funkciji odabranog krovnog pokrivača od crijepa, eternita, tegole ili neki drugi kvalitetan materijal.

### **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 građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove ( sl . list SFRJ br. 87 /91 ).

### **Infrastruktura:**

#### **Saobraćaj:**

Prilaz predmetnom objektu planiran je preko saobraćajnice sekundarne mreže u skladu sa grafičkim prilogom »Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije«. Kolski prilaz planirati samo na jednom mjestu sa pristupne saobraćajnice maksimalne širine 5,50m.

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

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbijediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 - 100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Kolski 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 komunikacijama ( 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 koncentraciju 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:**

Hidrotehničke instalacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata i prilagoditi prema uslovima datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Podgorica.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u svemu prema važećim 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 utvrđeno 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/m<sup>2</sup>, 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:**

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekrystalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stijene u vodu, postojane i čvrste stijene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

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 120-200 kN/m<sup>2</sup>.

## **Seizmički propisi:**

- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | $K_s = 0,045-0,079$   |
| - Koeficijent dinamičnosti | $K_d = 0,47 - 1,0$    |
| - Ubrzanje tla             | $Q_{max} 0,178-0,288$ |
| - 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 članom 83,84 i 85 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08).

Projektanu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 i 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Reviziju tehničke domumentacije uraditi u skladu sa članovima 86,87,88,89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 34/11).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i čl. 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list CG", broj 34/11) i čl.29 i čl.30 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata("Sl.list CG", broj 35/13).

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

Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

### OBRADILA :

Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

Mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.

### Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

### ODSJEK ZA

### UREĐENJE PROSTORA,

Rina Ivančević, dipl. ing. građ.





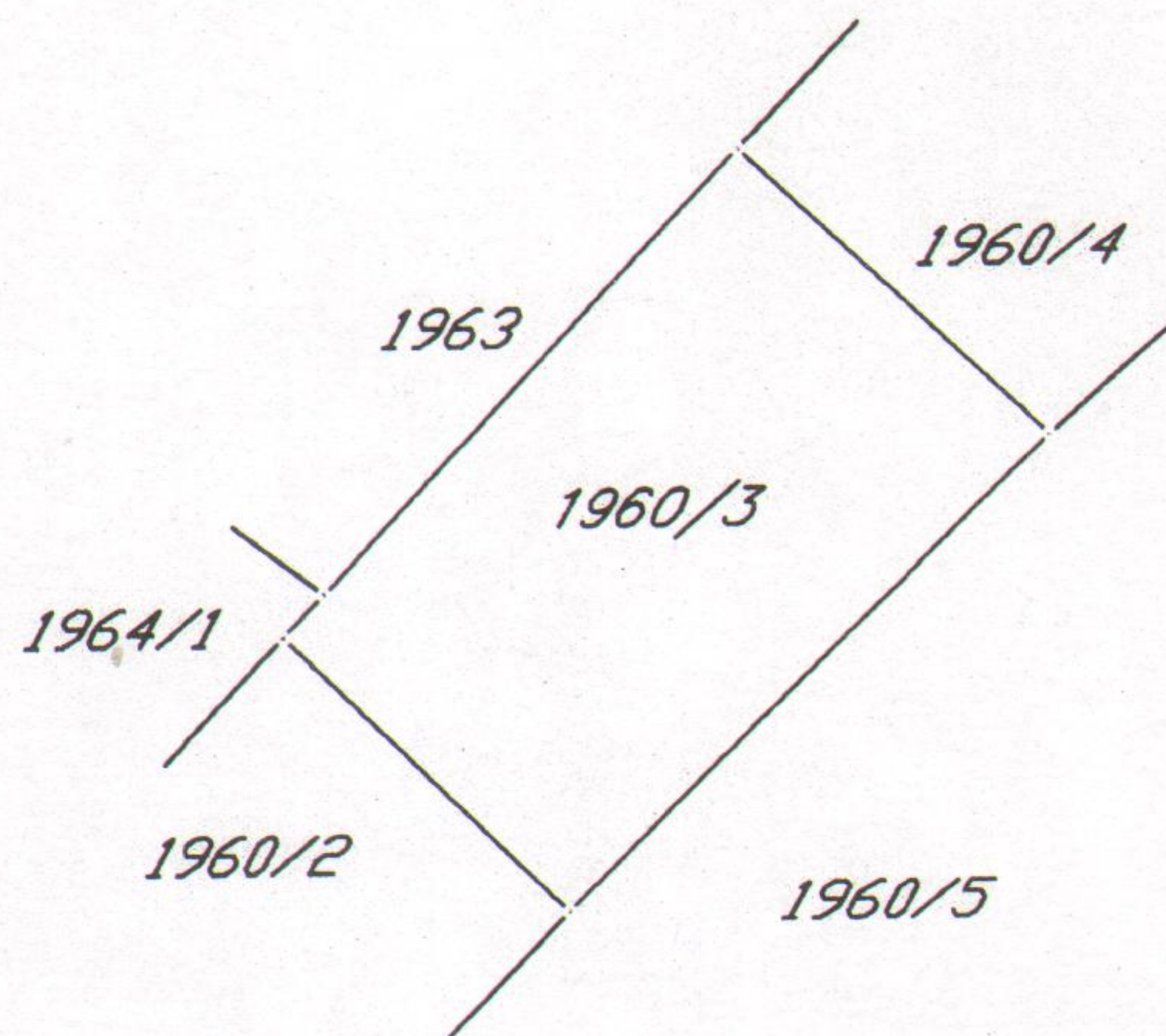
CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**

S

4  
699  
700  
006  
665 9

4  
699  
700  
006  
665 9



4  
699  
600  
006  
665 9

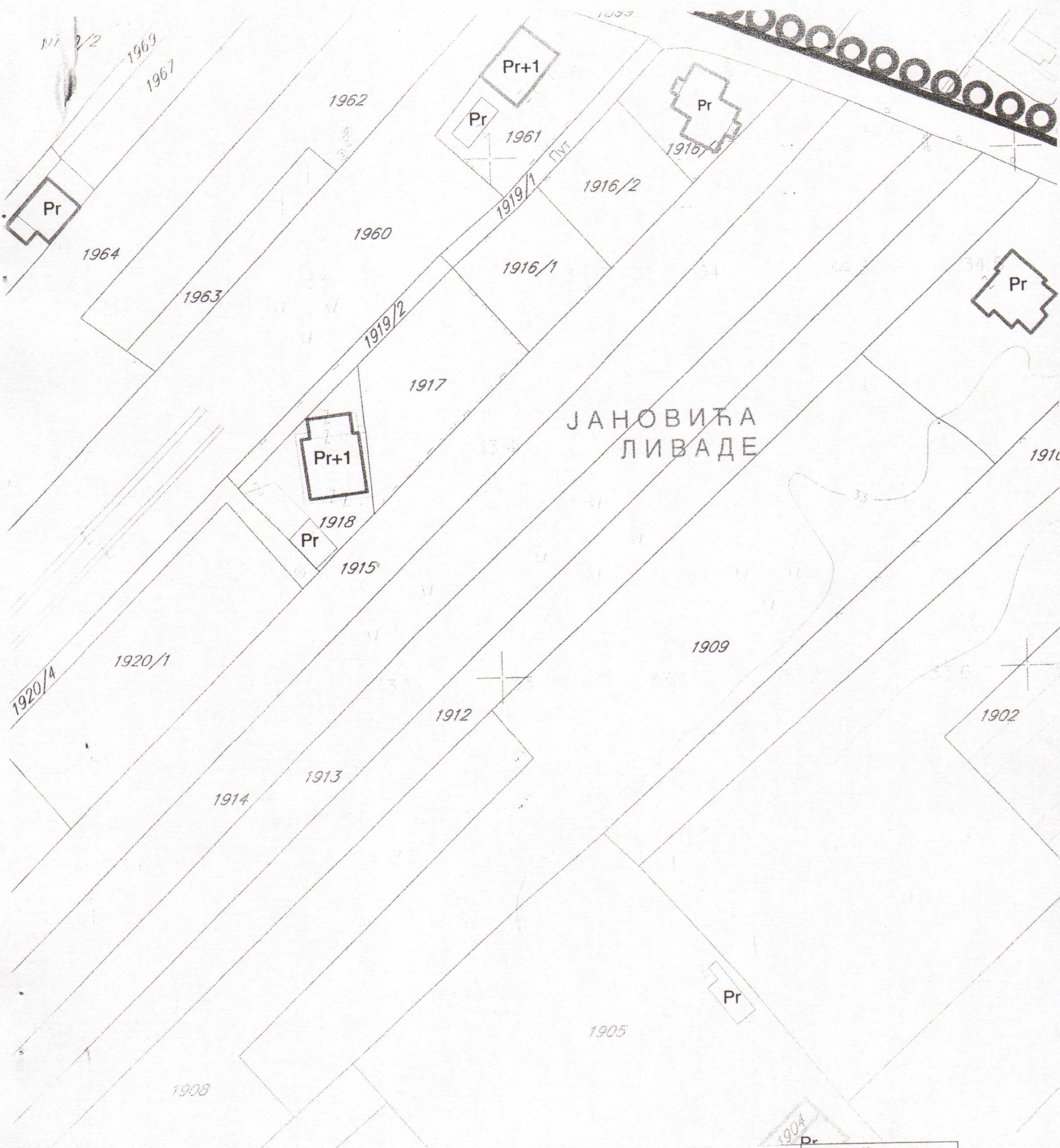
4  
699  
600  
006  
665 9

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga KOPIJA PLANA	Grafički prilog br.1
----------	---	-------------------------



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000

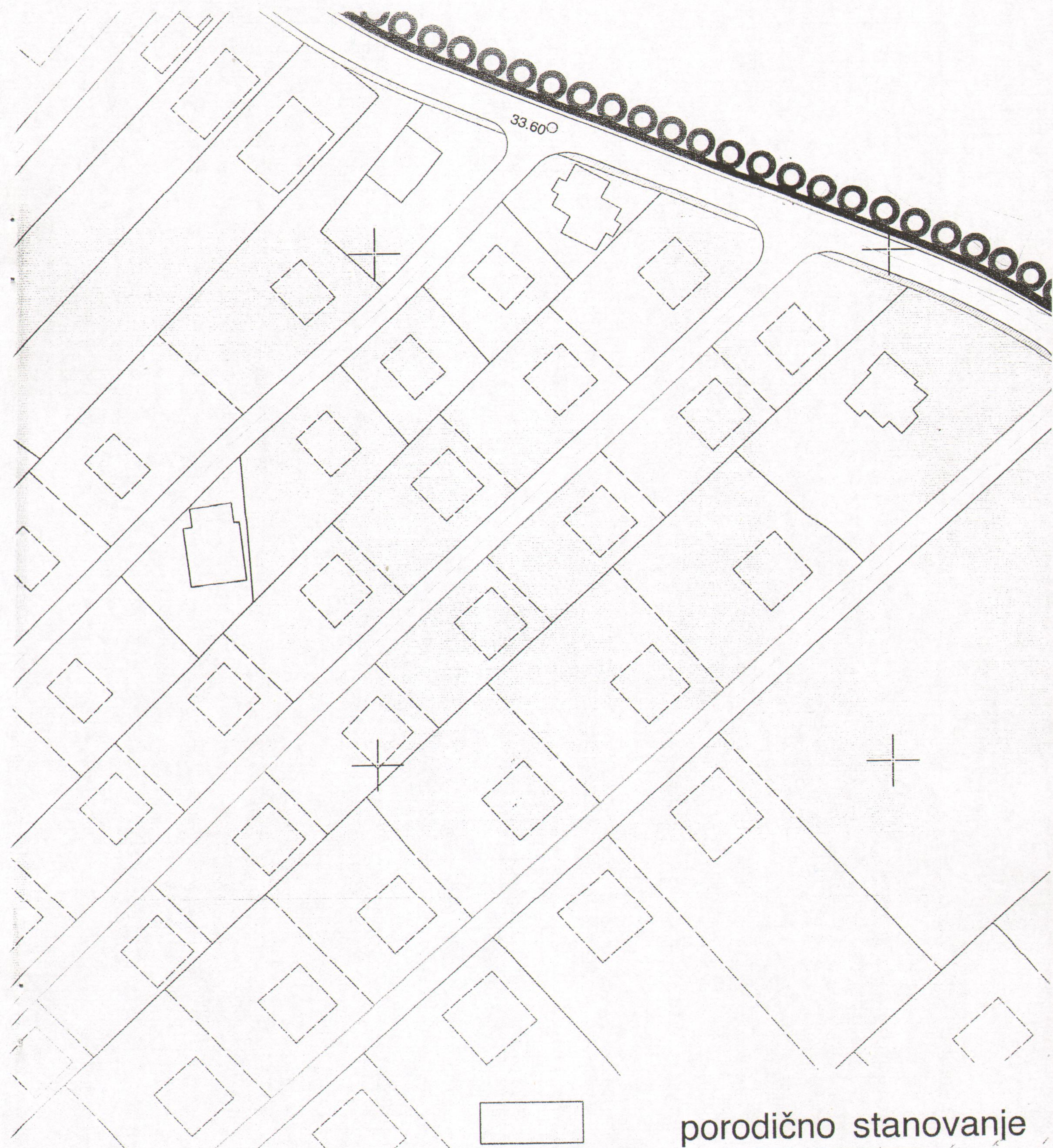
Naziv grafičkog priloga  
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA  
(VALORIZACIJA OBJEKATA)

Grafički prilog  
br.2



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN NAMJENE POVRSINA

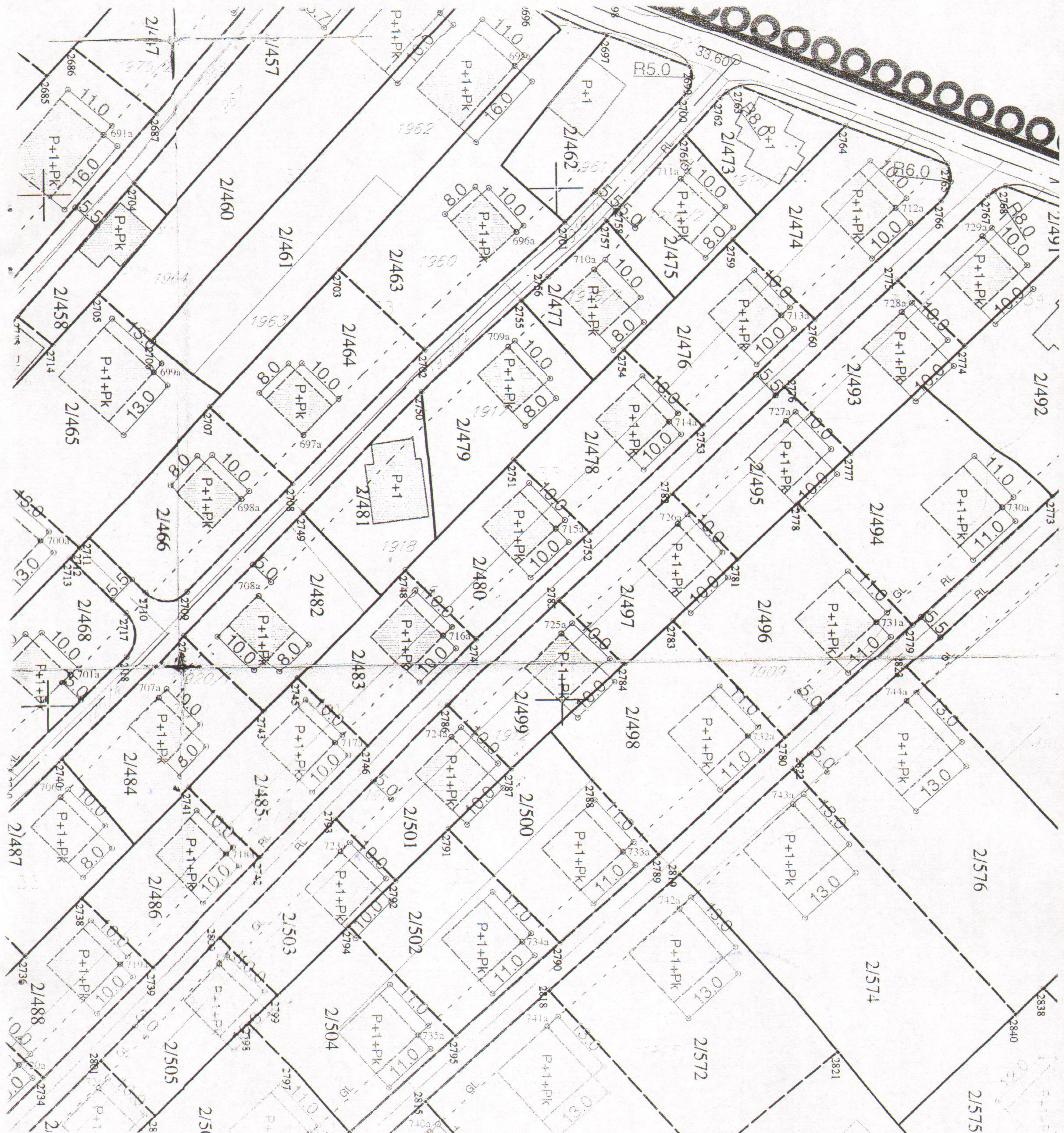
Grafički prilog  
br.3

porodično stanovanje



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

Grafički prilog  
br.4



CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD - PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje,  
 uređenje prostora i zaštitu  
 životne sredine  
 Broj: 08-352/13 – 544  
 Podgorica, 22.08.2013. godine

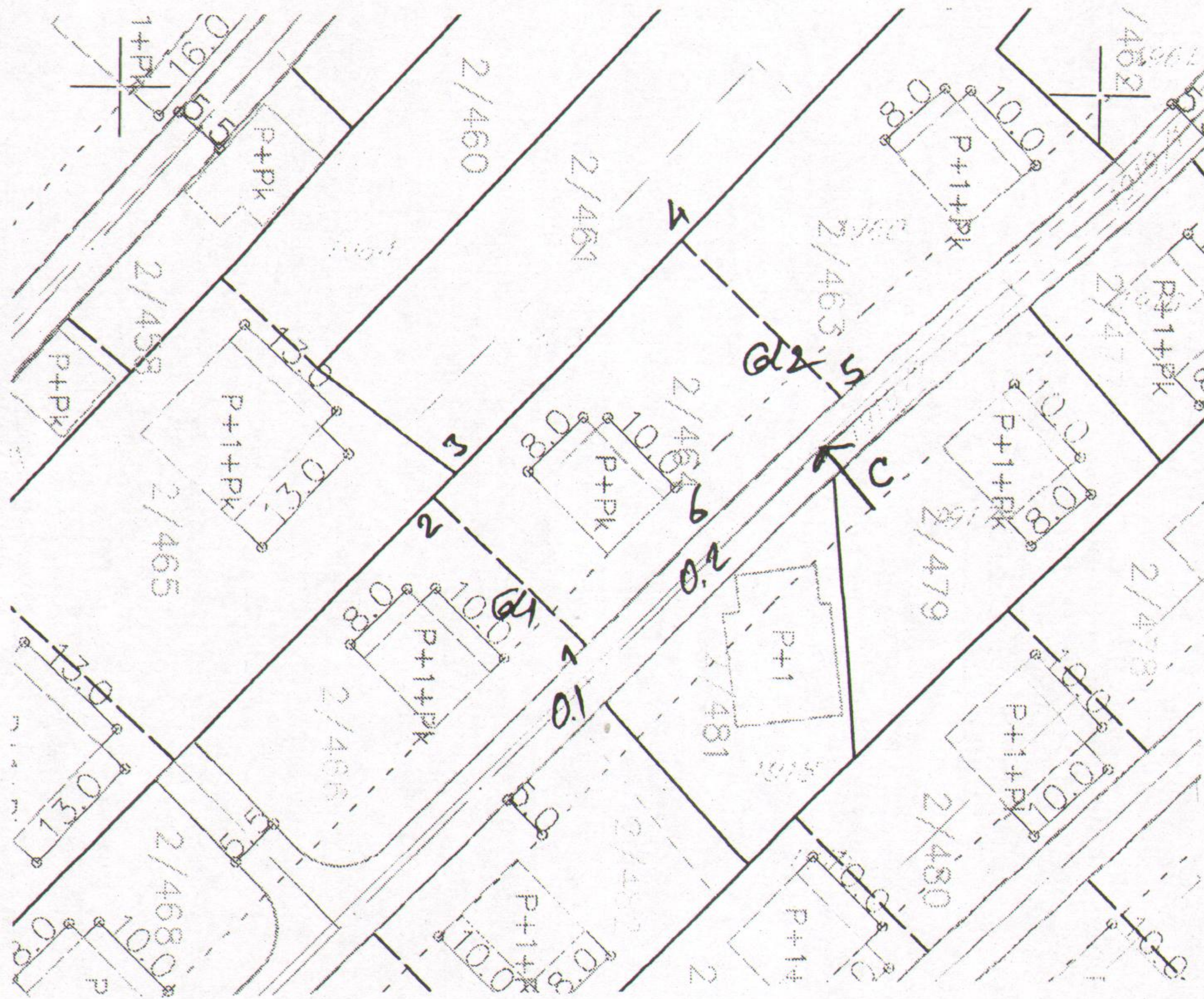
DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
 Urbanistička zona "2",  
 Urbanistička podzona "2.1."  
 Urbanistička cjelina "2.1.8."  
 Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**

**G E O D E Z I J A**

**R 1 : 1 0 0 0**

DUP Donja gorica - izmj. i dop.

Urb.parc. br. 2/464



KOORDINATE TACAKA  
 Urb.parc .br. 2/464  
 Površina P- 816.39 m<sup>2</sup>

- |   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| 1 | Y=6599848.07 | X=4699643.22 |
| 2 | Y=6599832.29 | X=4699658.25 |
| 3 | Y=6599834.56 | X=4699660.60 |
| 4 | Y=6599857.55 | X=4699684.73 |
| 5 | Y=6599874.32 | X=4699668.75 |
| 6 | Y=6599859.96 | X=4699655.22 |

Gradjevinska linija  
 (limitirajuca )

- |       |              |              |
|-------|--------------|--------------|
| G.L.1 | Y=6599844.45 | X=4699646.67 |
| G.L.2 | Y=6599870.55 | X=4699672.34 |

Osovina planirane saobraćajnice

- |     |              |              |
|-----|--------------|--------------|
| O.1 | Y=6599848.30 | X=4699639.54 |
| O.2 | Y=6599861.91 | X=4699653.28 |
| C   | Y=6600146.01 | X=4699371.69 |
- radius 400.00 m

*Dragoljub Peović*  
 22.08.13

**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-pješačni prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format



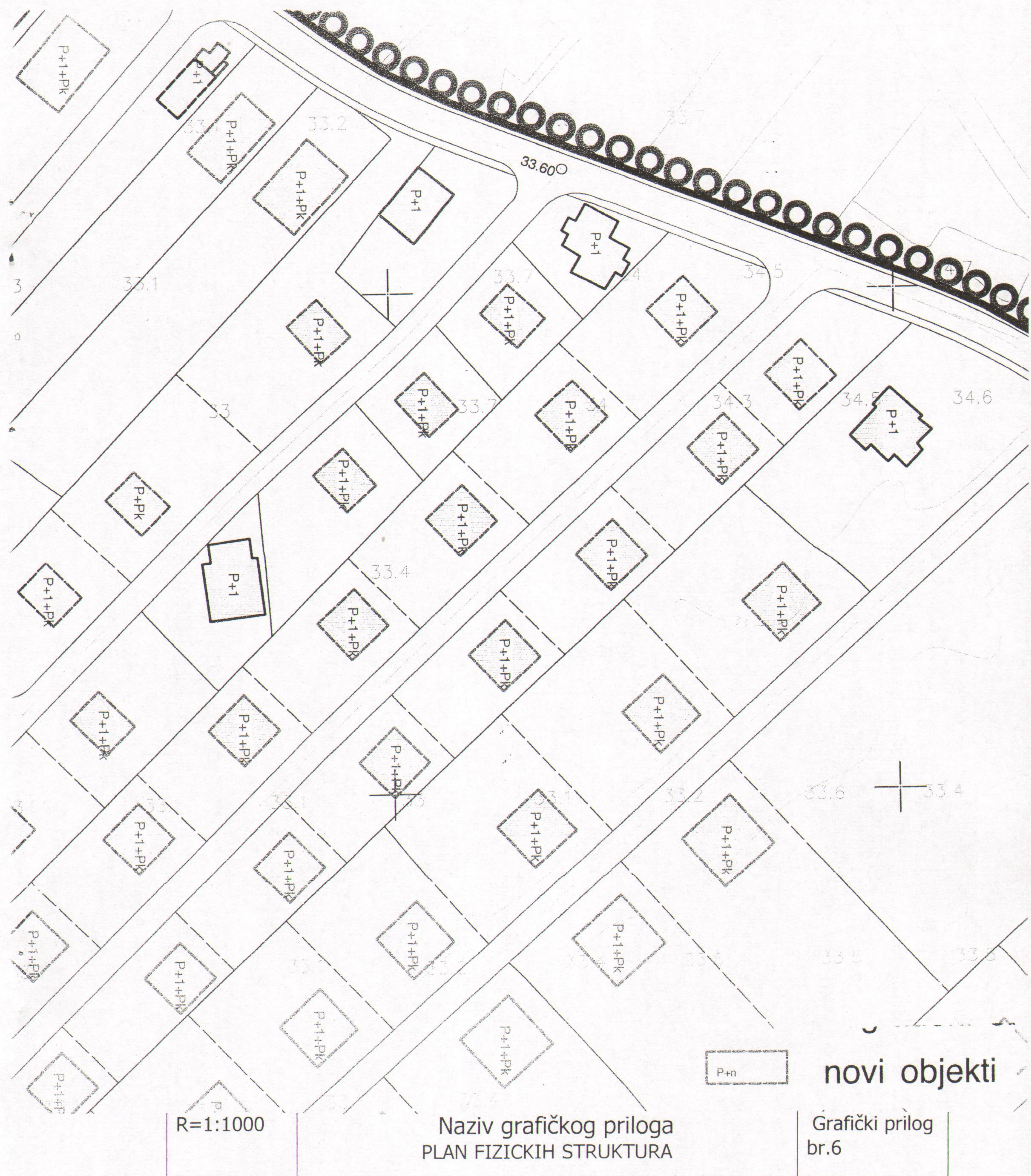
ODSJEK ZA UREĐENJE  
 PROSTORA  
 Rina Ivančević , dipl.ing. grad.

*Rina Ivančević*



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN FIZICKIH STRUKTURA

Grafički prilog  
br.6

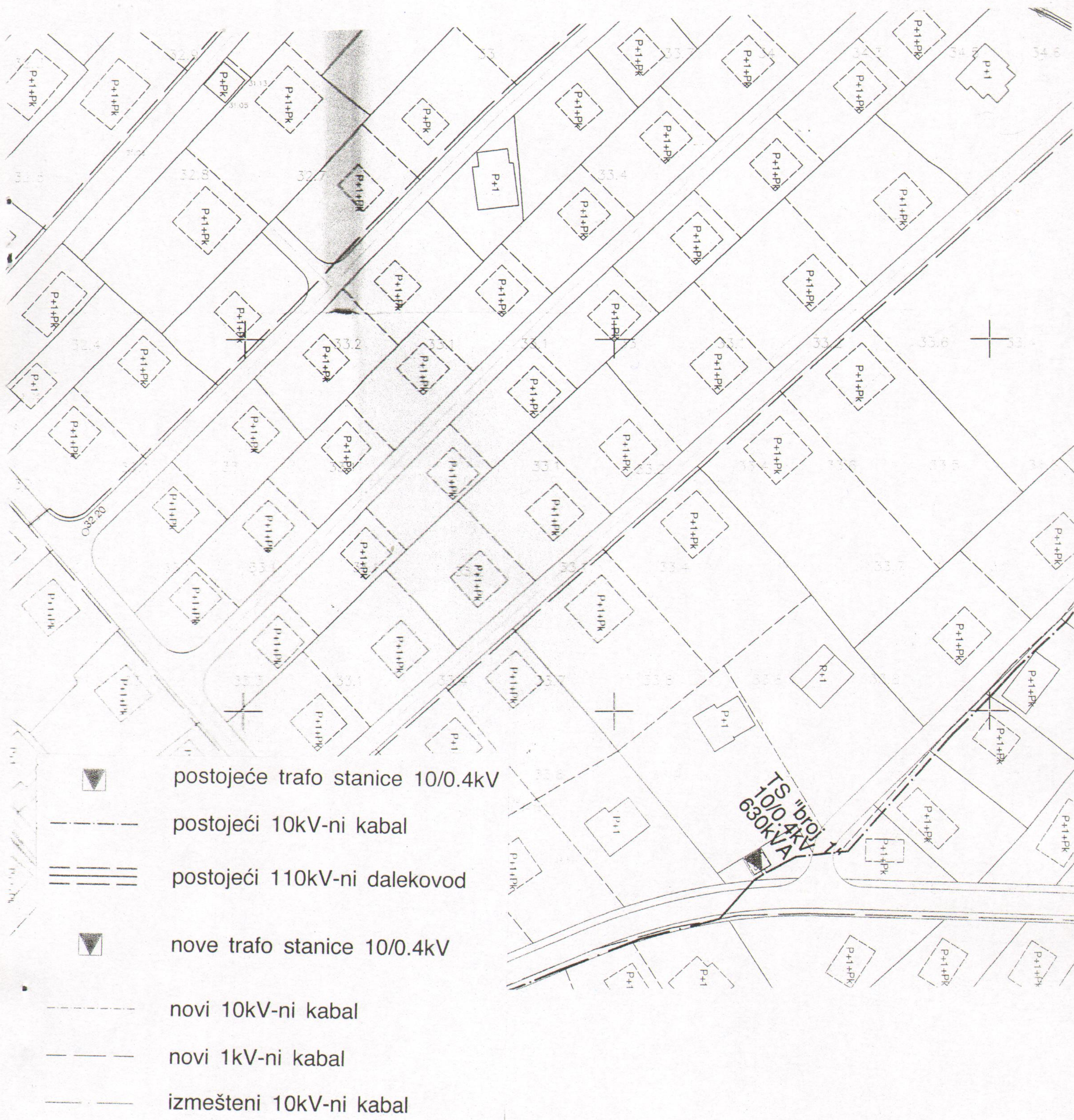






CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD - PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje,  
 uređenje prostora i zaštitu  
 životne sredine  
 Broj: 08-352/13 – 544  
 Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA"-Izmjene i dopune  
 Urbanistička zona "2",  
 Urbanistička podzona "2.1."  
 Urbanistička cjelina " 2.1.8."  
 Urbanistička parcela 2/ 464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA	Grafički prilog br.8
----------	--	-------------------------







CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP"DONJA GORICA"-Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina " 2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/ 464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**





CRNA GORA  
GLAVNI GRAD - PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje,  
uredjenje prostora i zaštitu  
životne sredine  
Broj: 08-352/13 – 544  
Podgorica, 22.08.2013. godine

DUP "DONJA GORICA" - Izmjene i dopune  
Urbanistička zona "2",  
Urbanistička podzona "2.1."  
Urbanistička cjelina "2.1.8."  
Urbanistička parcela 2/464  
**Podnosilac zahtjeva,**  
**PEKOVIĆ DRAGOLJUB**



R=1:1000

Naziv grafičkog priloga  
PLAN OZELANJAVANJA I ZASTITE ZIVOTNE SREDINE

Grafički prilog  
br.11