URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE CENTRALNIH DJELATNOSTI
u Urbanistička zona A, Podzona 3, Urbanistička parcela UP15
DUP-a "GOLUBOVCI-CENTAR"

PODNOSILAC ZAHTJEVA :	**ĐURETIĆ ŽARKO**
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, jun 2014. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE CENTRALNIH DJELATNOSTI u Urbanističkoj zoni A, Podzona 3, Urbanistička parcela UP15, DUP-a "GOLUBOVCI - CENTAR"

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

ĐURETIĆ ŽARKO, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/14 – 535 od 04.06.2014. godine.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08 od 22.08.2008,40/10 od 22.07.2010 i 34/11 od 12.07.2011) i DUP »GOLUBOVCI - CENTAR« , usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/12 - 1051 od 20.07.2012. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije:

Katastarska parcela broj 11517/5 KO: Golubovci, osnov prava svojine 1/1 ima Đuretić Lj. Žarko, po listu nepokretnosti-prepis 3474 Uprave za nekretnine, površine 665 m², nalazI se u zahvatu DUP-a »Golubovci«- zona 1.1.
Na katastarskoj parceli broj 11517/5 prema dostavljenom listu nepokretnosti evidentiran je stambeno-poslovni objekat, spratnosti prizemlje i sprat, površine 81m2, bez tereta i ograničenja.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

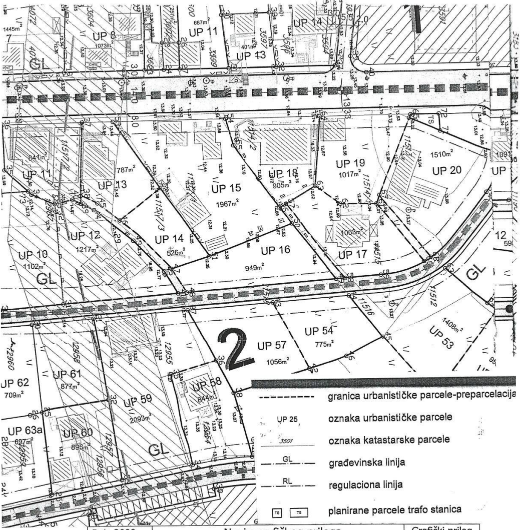
DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

CD ▨ centralne dijelatnosti . . . . 9.75 ha

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga NAMJENA POVRŠINA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**



------------- granica urbanističke parcele-preparcelacije

UP 25 oznaka urbanističke parcele

3501 oznaka katastarske parcele

—·— GL —·— građevinska linija

—·— RL —·— regulaciona linija

TS TS planirane parcele trafo stanica

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

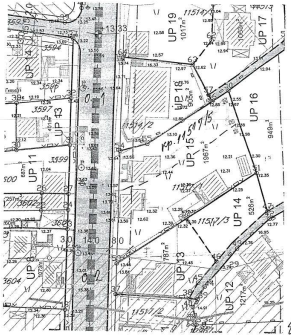
DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

GEODEZIJA

R 1 : 1000

DUP GOLUBOVCI -CENTAR

Urb.parc. br.15



27.06.14.

KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 15 Zona 3
Površina P- 1967.35 m2
----- Kat.parc.br. 11517/5 je dio urb.parc br. 15 cca P-665m2

52	Y=6601054.55	X=4688513.50
51	Y=6601083.05	X=4688530.61
50	Y=6601073.08	X=4688563.53
56	Y=6601066.38	X=4688559.47
55	Y=6601040.18	X=4688543.62
54	Y=6601029.48	X=4688541.31
53	Y=6601026.72	X=4688496.77

Gradjevinska linija
DUP-om evidentiran objekat
horizontalnog gabarita
kao u dostavljenoj kopiji kat. plana

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6601020.95	X=4688565.14
O.2	Y=6601015.45	X=4688477.19

<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 , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

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

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

R 1: 1000	Naziv grafičkog priloga	Grafički prilog

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga ELEKTROENERGETIKA	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	Grafički prilog br.8

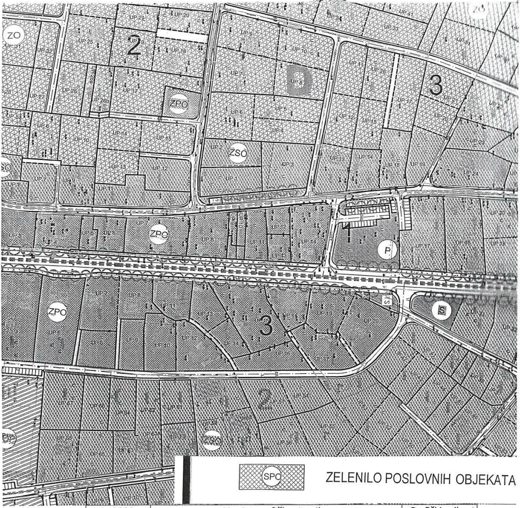
CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**



SPO ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga PEJZAŽNA ARHITEKTURA	Grafički prilog br.10

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela **UP15** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija« koja čini sastavni dio ovih uslova, i istu je potrebno **dokompletirati**.

Gradjevinska linija definisana je numerički i koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.

U postupku izdavanja građevinske dozvole dostaviti »dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu,ako se radi o rekonstrukciji objekta, i kopije plana«.Ukoliko je lokacija dio urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja potrebno je uraditi i revidovati idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost izgradnje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.
Za izradu idejnog rješenja potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Planirana namjena u prvom uličnom frontu je zona centralnih djelatnosti koja u najvećem dijelu preuzima sadržaje funkcija poslovanja u raznim oblicima, ali može da primi i poslovanje ne kao primarnu već kao sekundarnu funkciju a sve u srednjoj visokoj izgrađenosti.Ne dozvoljava se izgradnja industrijskih ili drugih objekata koji bi se mogli pojaviti kao zagađivač vazduha.

Planom su zadržani postojeći objekti u izvedenim građevinskim površinama koji se mogu dograđivati u skladu sa urbanističkim parametrima.
U zoni centralnih djelatnosti obzirom na veću gustinu gradnje a manju veličinu parcele, preporučuje se gradnja u nizu, ukoliko to dozvoljava geometrija parcele i odvojeno sa međusobnim odstojanjem između dva objekta cca 3m dužna.
U slučaju kod objekata koji su izvedeni tako da im se postojeća građevinska linija ne poklapa sa planiranom građevinskom linijom (već je bliža putu) dozvoljava se intervencija tj. Nadogradnja na postojećem objektu prema planiranom položaju građevinske linije i ostalim planiranim urbanističkim parametrima.
Građevinska linija uz glavni bulevar je uslovno definisana zbog izgrađenih objekata.

Planom su dati UTU-i po različitim zonama namjene.Ovim indikatorima i građevinskim linijama su u potpunosti definisani gabariti objekata, tako da je indeks zauzetosti nepotreban za izdavanje urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno u potpunosti je definisan navedenim urbanističkim indikatorima.Visina nadzitka potkrovlja je 120cm.

Zona A, Podzona 3

Broj urbanističke parcele	Površina parcele m2	spratnost	Indeks izgrađenosti	BRP m2
UP 15	1967	do P+5	1.20	2360

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Projektom objekta obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta, u neposrednom okruženju.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, gradjevinskim nasledjem i klimatskim uslovima.

Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.
Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.
Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenju prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpadke i adekvatno osvetljenje.
Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
Minimalna površina pod zelenilom 40% u odnosu na urbanističku parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe,staze i saobraćajne manipulativne površine.

Konstruktivni sistem:

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

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;

- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl . list SFRJ br. 87 /91).

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski pristup za UP 15 planiran je sa saobraćajnog prstena paralelnog postojećoj magistrali u cilju obezbeđenja maksimalne protočnosti i bezbijednosti saobraćaja.

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele.
Broj parking mjesta obezbijediti shodno normativima:

- Stanovanje – 1.5 PM / po domaćinstvu
- Poslovanje – 1 PM na 50m2
- Trgovina - 1PM na 30m2 prostora+1PM na 1-2 zaposlena

Ukoliko planirana namjena i kapaciteti urbanističke parcele zahtjevaju veći broj parking mjesta moguće je planirati podzemne garaže.Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbijednost susjednih objekata.Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namjenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.5m od granica urbanističke parcele.Moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.
Ukoliko se ne može obezbijediti potreban broj parking mjesta u okviru sopstvene parcele iste obezbijediti na javnom parkingu uz učešće Investitora u zajedničkoj izgradnji nedostajućih parkinga.
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 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 hidrometeorločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (R=1:5.000) rađenoj za potrebe Revizije GUP-a ovaj prostor je svrstan u I kategoriju, tj. u terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u potkapinama i svodovima.

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

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m^2. Zbog neizraženih nagiba, dio prostora zahvata GUP-a spada u kategoriju stabilnih terena.

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 članom 83,84 i 85 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", broj 51/08).

Projektnu 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 domunentacije 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. važećeg zakona ("Sl.list CG", broj 34/11 od 12.07.2011).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.
Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a.

OBRADILA :

Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

R-1: 2000	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 - 352/14 –535
Podgorica, 13.06.2014. godine

DUP"GOLUBOVCI - CENTAR"
Urbanistička zona **A**, Podzona 3
Urbanistička parcela **UP15**

▨ rekonstrukcija i gradnja novih objekata u zoni uže centra

R-1: 2000	Naziv grafičkog priloga PLAN INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2