URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA
DUP-u "MOMIŠIĆI A "–Izmjene i dopune,
ZONA "1" i ZONA "2"

PODNOSILAC ZAHTJEVA: **Lovćeninvest d.o.o. Podgorica**

OBRADJIVAČ:

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

PODGORICA, novembar 2013. god.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
uređenje prostora zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/13-608
Podgorica,04.11.2013. godine

DUP "Momišići A"-Izmjene i dopune
više urbanističkih parcela
zona 1 i 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA:
Lovćeninvest d.o.o. Podgorica

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1. Na lokaciji – urbanističkim parcelama broj **2/9,2/11,2/12,2/15, 2/16,2/18,2/21,2/22,2/39,2/40,2/41,2/42,2/34,2/35,2/36,2/37, 2/38,2/43,2/44,2/45,2/54,2/53,2/52,2/51,2/50, 2/49 i 2/48**; zona 2, i urbanističkim parcelama broj **1/61 i 1/62** zona 1 koju čini katastarske parcele broj 49/2,49/4,138/1,1673/15,1673/16,45/5,49/5,47/1,47/2,145,147,148/2, 178/4,1673/34,1673/35,1673/36,1673/37,1673/38,1673/43,1673/44,1673/45, 1673/54,1798/53,1673/52,1673/51,1673/50,1687,1688,1690,1691,1692,1693, 1694,134/2,136/2,148/1,148/3,149,154/2,154/3,155,156/1,156/2,175/2,175/3,177/2 i 178/3 KO:Podgorica I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Momišići A" – izmjene i dopune, u Podgorici, projektovati planom predviđene objekte.

Prema dostavljenim listovima nepokretnosti-izvodi 775 i 1079, prepisi 862,863,864,865, i 866 KO:Podgorica I,pravo korišćenja ima Lovćeninvest a.d. Podgorica i pravo svojine Radmilović R. Milenko za katastarske parcele 47/1 i 47/2.Predmetne katastarske parcele su neizgrađene, osim izgrađenenih objekata sa teretom nemaju dozvolu i sagrađeni na tuđem zemljištu(5.porodićnih kuća i jedan pomoćni objekat).U listovima nepokretnosti uknjiženo je više tereta i ograničenja.

Na grafičkom prilozima »Geodezija« koje čine sastavni dio ovih uslova date su koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela, kao i građevinskih linija.Za nekoliko urbanističkih parcela neophodno je kompletiranje parcela do dana izdavanja građevinske dozvole.
Postojeći objekti planirani su za uklanjanje i predviđena je izgradnja novih objekata.
Sve novoplanirane objekte postaviti prema datim građevinskim linijama i koordinatama za obeležavanje objekata.U ovim planovima prikazane su nadzemne građevinske linije, gde je moguće one se u podzemnom djelu mogu proširiti do susedne parcele na 1m od iste radi stvaranja mogućnosti za parkiranje većeg broja automobila.

Planirana namjena je višeporodično stanovanje.Ovaj oblik stanovanja u novoplaniranim objektima organizovan je u:
- Slobodnostojećim i dvojnim objektima sa jednom i više lamela

Delatnosti se mogu organizovati i u ostalim objektima gde to u grafičkom prilogu nije posebno naglašeno (ukoliko postoji potreba korisnika). Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da

neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Delatnosti se mogu organizovati u prizemljima objekata, eventualno na spratu s'tim da ne zauzimaju više od 30% ukupne površine objekta. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru.
Pod delatnostima se podrazumevaju trgovina, usluge, administracija, odnosno sadržaji koji su neophodni kao prateći uz stanovanje.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 40%.
Maksimalni koeficijent izgrađenosti je 3,0.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 2m odnosno minimalno 4m od postojećeg objekta na susednoj parceli.

Ukoliko postoji međusobana usaglašenost suseda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i tada objekti organizovati kao dvojni ili kao niz. Položaj objekta koji je u grafičkom prilogu prikazan na granici parcele je obavezujući.

Horizontalni gabariti prikazani u grafičkim prilozima su ilustrativni, pri izradi tehničke dokumentacije gabarit definisati u skladu sa funkcionalnom i oblikovnom organizacijom objekta a da se pri tome ispoštuju:

- građevinska linija (objekat postaviti na zadatu građevinsku liniju)
- indeks zauzetosti parcele
- indeks izgrađenosti
- odnos prema susednim parcelama
- način parkiranja (u okviru objekta ili pripadajuće parcele obezbediti potreban broj parking mesta za sve stambene jedinice i poslovne prostore prema važećim normativima)
- svi propisi iz građevinske regulative

Za objekte na UP br UP br 2/9, 2/11, 2/12, 2/34, 2/35, 2/36, 2/37, 2/38, 2/43, 2/44, 2/45, 2/48, 2/49, 2/50, 2/51, 2/52, 2/53, 2/54 i za UP 1/61 i UP 1/62 definisani su horizontalni gabariti koji su obavezujući bez obzira na planom zadate parametre.

Spratnost novoplaniranih objekata je do Su+P+2+Pk.Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom h=1.8m. Gradnju do maksimalne spratnosi moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.
U okviru ovih objekata zavisno od konfiguracije terena planirane su podrumske ili suterenske etaže u kojima su predviđene garaže za stanare. Ukoliko konfiguracija terena dozvoljva u okviru objekta se može izvršiti preraspodela etaža ali da ukupna visina objekta ne prekorači zadatu.
Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, kao i zasvedene forme u skladu sa primenjenim materijalom, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni.
Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susednih objekata kao i saobraćajnica.

Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena što će u pojedinim objektima stvoriti mogućnost i za izgradnju više suterena.

Ukoliko se u okviru objekta a gde to u planu nije posebno naglašeno formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gde podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.

Tabelarni prikaz kapaciteta novoplaniranih objekata višeporodičnog stanovanja

UP	površina urbanističke parcele m^2	površina pod objektom m^2	bruto razvijena površina m^2
1/61	1916.43	432.00	1728.00
1/62	2639.16	648.00	2592.00
2/9	2676.74	1041.74	4166.96
2/11	1579.65	612.00	2448.00
2/12	3126.49	790.5	3162.00
2/15	839.46	335.78	1343.14
2/16	1001.26	400.50	1602.01
2/18	1085.67	434.27	1737.07
2/21	834.64	33.86	1335.42
2/22	634.43	253.77	1015.09
2/39	805.25	322.00	1288.4
2/40	583.29	233.3	933.3
2/41	543.20	217.3	869.2
2/42	743.49	297.4	1189.6
2/34	1262.22	414.00	1656.00
2/35	3058.99	1080.00	4320.00
2/36	3189.58	1080.00	4320.00
2/37	3543.34	1080.00	4320.00
2/38	3745.42	1080.00	4320.00
2/43	2945.79	972.00	3888.00
2/44	1457.20	414.00	1656.00
2/45	1386.01	324.00	1296.00
2/54	1913.90	558.00	2232.00
2/53	2340.50	558.00	2232.00
2/52	1461.31	468.00	1872.00
2/51	2228.46	468.00	1872.00
2/50	1727.10	558.00	2232.00
2/49	1630.66	558.00	2232.00
2/48	1645.96	468.00	1872.00

Nije dozvoljeno povećanje horizontalnog i vertikalnog gabarita (odnosno broja etaža objekta), kao ni bruto razvijene površine mimo planom predviđene.

2. Ovi uslovi su osnov za izradu tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza) izdati građevinska dozvola za izgradnju predmetnih objekata.

3. Investitor je obavezan da pripreme i propišu projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnih objekata uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

4. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu objekta.
Oblikovanje prostora i materijalizaciju projektovati u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, usklađeno sa postojećim prostornim oblicima izgrađenih objekata iz neposrednog okruženja i uz poštovanje vizuelnog jedinstva cjelovitog prostnornog rješenja, kod čega će objekat zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji. Akcenat dati arhitektonsko-vizuelnom tretmanu objeka, koji odgovara ambijentu.Fasade objekta i krovni pokrivač projektovati i graditi od kvalitetnih prirodnih materijala koji obezbjeđuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

5. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbjediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

6. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

7. 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 do 15,5 C° (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 C°, a najtopliji jul sa 26,7 C°);
- 2450 sunčanih sati (102) dana. Najsunčaniji je juli, a najmanje sunčan mjesed je decembar;
- srednji godišnji prosjek padavina je 169 mm (najveći u decembru 248 mm, a 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 34,8 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, u ukupnom trajanju od 142 dana;
- prosječnu godišnju pojavu magle od 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana, period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru;
- nepogode (grmljavine) se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana, sa max. od 7,7 dana u junu i minimumom od 1,9 dana u januaru:
- Pojava grada se registruje u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

8. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je Glavni projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG", br.80/05) odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

9. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, u skladu sa vežećim propisima, na koji će se od nadležnog organa pribaviti saglasnost.

10. Projektant koji, u skladu sa Zakonom, izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG", br.79/04), propisati mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi ocjenu da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa propisima.
Pri izgradnji objekta, Izvođač radova dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu.

11. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.
Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planiranih saobraćajnica.Kolski prilaz planirati samo na jednom mjestu sa pristupne saobraćajnice maksimalne širine 5,50m.
Za potrebe parkiranja korisnika objekta obezbijediti potreban broj parking mjesta (prema normativu 1,1 parking mjesto na jednu stambenu jedinicu i 1 parking mjesto na 50 m2 poslovnog prostora), u okviru parcele.Ako se suterenska, odnosno podrumska etaža korisi za parkiranje, gabarit garaže može biti veći od gabarita objekta, do 1 od granice urbanističke parcele. Ukoliko se potreban broj parking mesta može obezbediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, delatnosti isl.)

12. Napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova.Način napajanja i povezivanja na distributivnu mrežu odrediće „Elektrodistribucija" Podgorica.
Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste će se pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

13. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova i načinu priključenja koje će investitor obezbijediti od nadležnog preduzeća.
Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste će se pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

14. Uslovi priključenja predmetnih objekata na gradsku hidrotehničku mrežu od nadležnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, čine sastavni dio ovih uslova. Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu

sa važećim propisima i standardima i na iste će se pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.
U prilogu ovih uslova daju se katastri postojećih i DUP-om planiranih hidrotehničkih vodova, koji će biti osnov za sticanje uslova priključenja od nadležnog preduzeća.

15. Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.
Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.
Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po namjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.
U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.
Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u grafičkom prilogu ovih uslova. Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompoziciono i funkcionalnim zahtjevima.
Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti na sabirnim punktovima, organizavanim sa potpunom higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama, broj i kapaciteta prema sanitarno tehničkim propisima.

16. Investitor je u obavezi da, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata(„Službeni list RCG", br.51/08.34/11 i 35/13), obezbijediti pristup objektu,kretanje i korišćenje licima smanjene pokretljivosti i invalidnim licima, u skladu sa propisima.

17. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.
Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 76,77,79,80,83 i 84 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list RCG", br.51/08,34/11 i 35/13).
U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, hidro i termotehničke zaštite, zaštite od zagađenja zemlje i vazduha, i druga područja i projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite.

18. Reviziju raditi shodno članu 86,87,88,89 i 90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list RCG", br.51/08,34/11 i 35/13).

19. Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, ovom organu dostavi:

- tehničku dokumentaciju urađenu u skladu sa Zakonom, u 10.primjeraka od kojih je 7. u digitalnoj formi

- izvještaj o tehničkoj kontroli Glavnog projekta za predmetne objekte
- polise osiguranja od odgovornosti za investitora, projektanta i revidenta.

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.geo.

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

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