URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT DJELATNOSTI SA STANOVANJEM,
na urb. parceli br. 20, blok 3 (3-20)
u zahvatu DUP-a "PRVOBORAC" u Podgorici

PODNOSILAC ZAHTJEVA:	PERIĆ ANDREAS
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, april 2014. godine

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT DJELATNOSTI SA STANOVANJEM, na urb. parceli br. 20, blok 3 (3-20) u zahvatu DUP-a "PRVOBORAC" u Podgorici

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

Perić Andreas iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08-352/14-343 od 02.04.2014. godine.

PRAVNI OSNOV :

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 34/11), Zakon o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List 35/13) i DUP "Prvoborac" – Izmjene i dopune, usvojen Odlukom br. 01-030/10-853 od 05.10.2010.g.

POSTOJEĆE STANJE :

Katastarska parcela br.1147/2 KO: Podgorica II, osnov prava susvojine imaju ½ Perić Andreas-Andrija i Perić Vojislava, po listu nepokretnosti br.1527 Uprave za nekretnine, ima površinu 475m².

Na predmetnoj kat.parceli je izgrađen objekat:
1.porodična stambena zgrada, površine 118 m^2, spratnosti Po+P+Pk. Po listu nepokretnosti ima teret – nema dozvolu.

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rijesiti imovinsko-pravne osnove.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **3-20** zadata je koordinatama tačaka u skladu grafičkim prilogom "Geodezija", površine 969.84 m^2. Neophodno je prije podnošenja zahtjeva dokompletirati urbanističku parcelu i dostaviti dokaz. Koordinate građevinske linije i osovine planirane saobraćajnice su sastavni dio grafičkog priloga "Geodezija".

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog broj 1

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

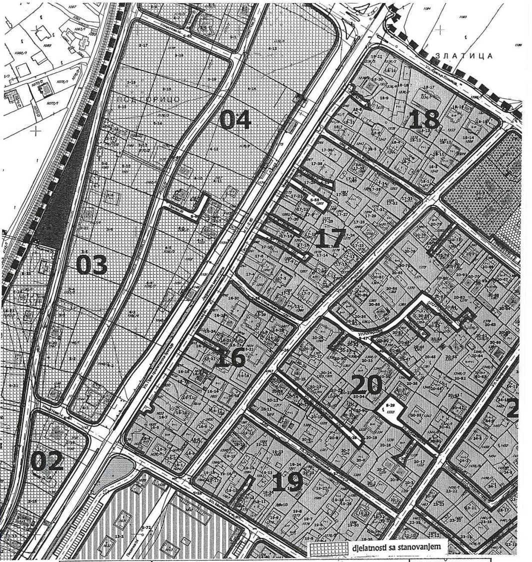
Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 2

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

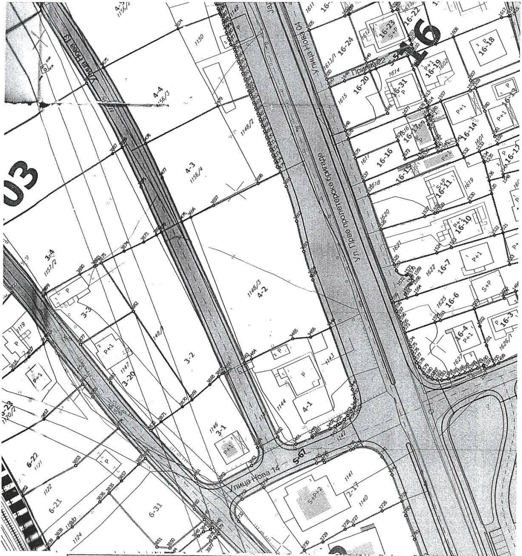


R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: PLAN NAMJENE POVRŠINA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 3

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN PARCELACIJE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 4

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

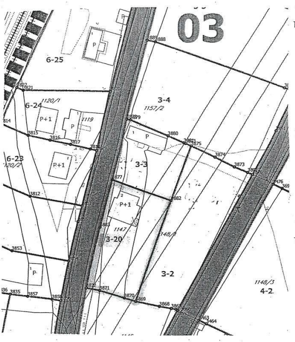
Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

CRNA GORA	PODNOSILAC ZAHTJEVA
GLAVNI GRAD - PODGORICA	PERIĆ ANDREAS
Sekretarijat za planiranje ,uređenje prostora	Kat.parc.br. 1148/1, 1147; K.o. Pg II
i zaštitu životne sredine	L.n. 4541 susvojina 1/2
Broj: 08-351/12 - 383	U"g"listu tereti za k.p.1147
Datum :09.03.2012 god.	DUP PRVOBORAC , izmj. i dopune

IZVOD IZ DUP-a

R 1 : 1000

Prilog- Parcelacija



KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br.3-2
Površina P- 1349.34 m2
Neophodno kompletiranje urb.parc.br. 3-2

3873	Y=6605961.94	X=4701616.66
3876	Y=6605969.17	X=4701613.58
3865	Y=6605940.30	X=4701559.83
3866	Y=6605939.65	X=4701560.15
3867	Y=6605937.77	X=4701560.49
3868	Y=6605933.17	X=4701561.31
3869	Y=6605924.03	X=4701563.33
3875	Y=6605945.04	X=4701625.06
3874	Y=6605954.37	X=4701620.54

Urb.parc.br. 3-3
Površina P- 615.13 m2

3877	Y=6605914.49	X=4701611.71
3882	Y=6605937.63	X=4701603.30
3875	Y=6605945.04	X=4701625.06
3881	Y=6605942.33	X=4701626.35
3880	Y=6605936.28	X=4701629.10
3879	Y=6605921.85	X=4701635.37
3878	Y=6605920.41	X=4701635.65

Urb.parc.br. 3-20
Površina P- 969.84 m2
Neophodno kompletiranje urb.parc.br. 3-20

3872	Y=6605904.51	X=4701568.79
3874	Y=6605909.74	X=4701567.77
3870	Y=6605919.52	X=4701564.74
3869	Y=6605924.03	X=4701563.33
3882	Y=6605937.63	X=4701603.30
3887	Y=6605914.49	X=4701611.71
3883	Y=6605909.83	X=4701592.84
C	Y=6606390.85	X=4701473.92

radius 495.50m

Po DUP-u Prvoborac, izmj. i dop. :Na veći dio Kat.parc.br. 1148/1, 1147; K.o. Pg II
-Planirane urb.parc.br. 3-2 , 3-3 I 3-20 .Na urb.parc.br. 3-3 I 3-20 evidentirani postojeći objekti .
- Neophodno kompletiranje urb.parc.br. 3-3 i 3-20
- Namjena planiraniranih objekta – Djelatnosti sa stanovanje .
- Planirani horiz. i vert. gabariti se definišu u urb.-tehničkim uslovima koje izdaje ovaj Sekretarijat .

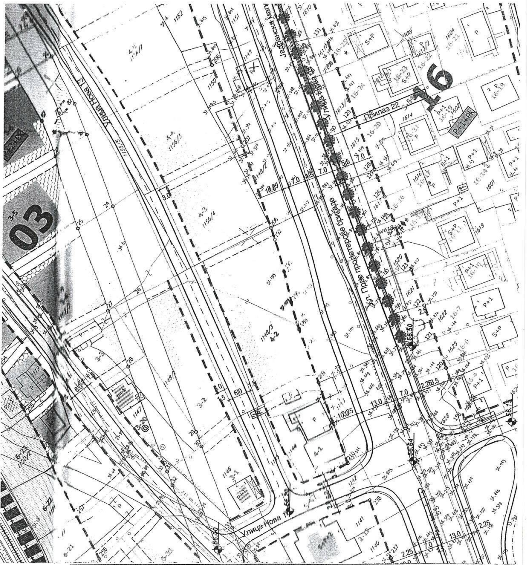
Obradio :
Miodrag Kalezić ,dipl. ing. geod.

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

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

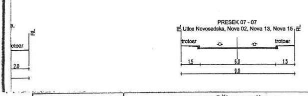


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 6

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

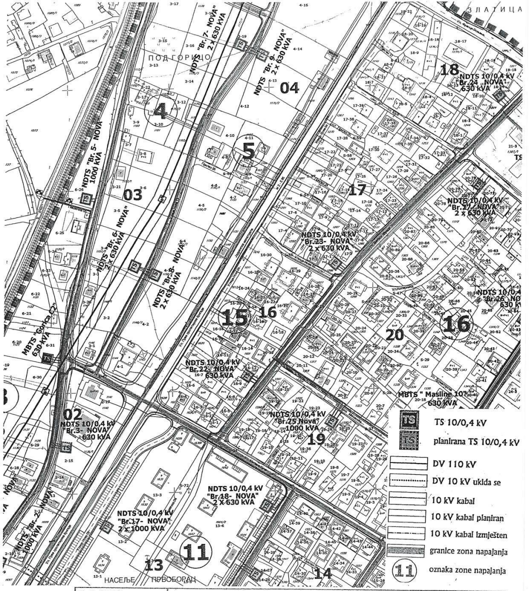


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 7

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

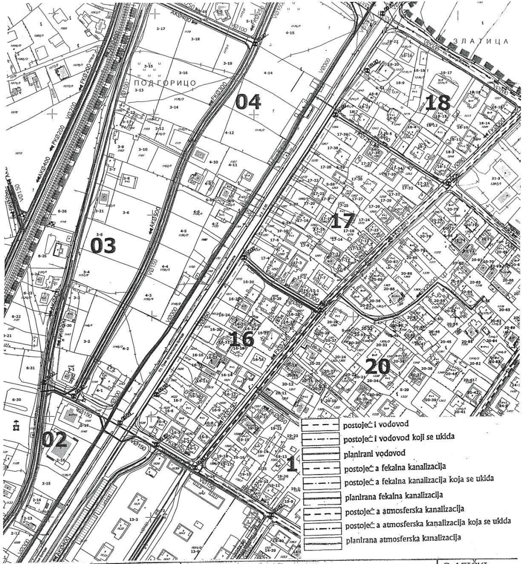


R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 8

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas

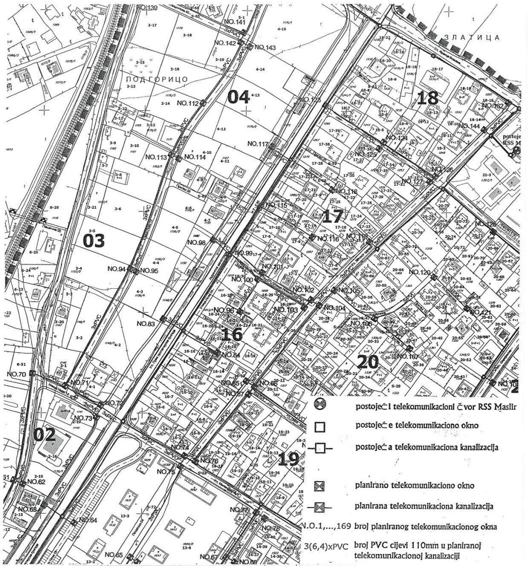


R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 9

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas



⊗ postoje□i telekomunikacioni □vor RSS Maslir

☐ postoje□e telekomunikaciono okno

-☐- postoje□a telekomunikaciona kanalizacija

▨ planirano telekomunikaciono okno

-▨- planirana telekomunikaciona kanalizacija

N.O.1,...,169 broj planiranog telekomunikacionog okna

3(6,4)xPVC broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji

R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE	GrAFIČKI PRILOG BROJ 10

Urbanistički pokazatelji planiranog stanja na urbanističkoj parceli :

Broj bloka	Broj parce	Namjena parcele	Povr. urb. p.	Površina pod objektom		Broj etaža		Postojeća BRGP ukupno	Max BRGP stanovanja	Max BRGP djelatnosti
				postojeća	Planirana max	postojeći	Planirani max			
3	20	Djelat.sa stanov.	970	109	291	P+1	P+2+Pk	218	524	593

Broj zaposlenih	Koeficienti zauzetosti zemljišta		Koeficienti izgrađenosti zemljišta		Max BRGP ukupno
	postojeća	Planira na max	postojeći	Planirani max	
7	0.11	0.30	0.22	1.20	1163

<u>Visinska regulacija</u>

Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim parcelama koje su određene za gradnju.

Visina jednog nivoa računa se u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3.5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4.5m.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA DJELATNOSTI SA STANOVANJEM

U delu predmetnog područja, na potezu uz Jadransku magistralu (ulica Prve proleterske) pa sve do željezničke pruge, planirana je zona u kojoj dominiraju djelatnosti i to prvenstveno proizvodno-poslovnog i komercijalnog tipa. Ovaj potez ima sve preduslove potrebne za formiranje jednog od glavnih gradskih poslovnih poteza na samom ulazu u centar grada Podgorice pa su sa tim ciljem i dati uslovi njegove izgradnje. Posebna specifičnost ove zone je veće učešće ozelenjenih površina kojim se nastoji da se neutrališu negativni efekti blizine važnih saobraćajnih koridora-miniobilaznice sa jedne i željezničke pruge sa druge strane, kao i dalekovoda od 110kv koji je trasiran centralnim delom ovog pojasa. Tkđ. uslovljeno postojećim stanjem u kojem je prisutan veliki broj i čisto stambenih objekata, plan dozvoljava i razvoj stambenih sadržaja.

<u>Urbanistički parametri za zonu djelatnosti sa stanovanjem</u>

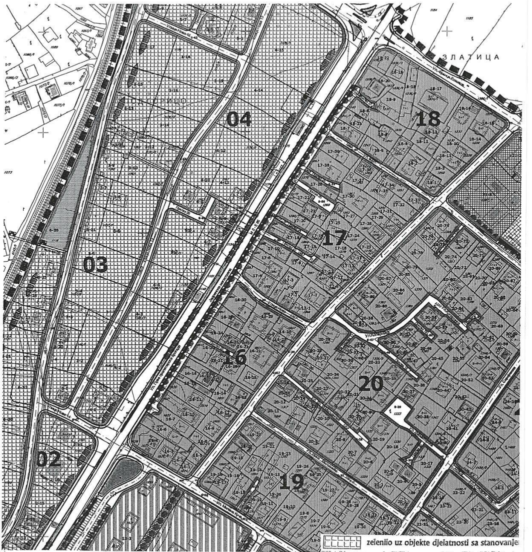
minimalna veličina urb.parcele	**koeficijent zauzetosti zemljišta**	**Koef. izgrađ. Zemlj.**	**odnos djelatnosti / / stanovanje**	**maksimalna spratnost objekata**
450 m^2 (izuzetno 250m^2 za postojeće objekte)	**0.30 *0.4 za ugaone parcele**	**1.2**	**min. 51% -max100% / / max 49%- min.0%**	**P+2+Pk**

***Na potezu duž miniobilaznice planom su prepoznate <u>ugaone parcele</u> (<u>UP broj 2-1, 2-17, 4-1 i 4-15</u>) na kojima se dozvoljava koeficijent zauzetosti od 0.4. Time se ostavlja mogućnost izgradnje većih poslovnih kompleksa jer se planom nastoji**

CRNA GORA
Glavni grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje, uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14 - 343
Podgorica, 15.04.2014.godina

DUP "Prvoborac "
Urbanistička parcela br. 20
Blok 3 **(3-20)**

Podnosilac zahtjeva:
Perić Andreas



R-1:2500	Naziv grafičkog priloga: PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 11

da ovaj potez preraste u važan ulazni poslovni distrikt grada Podgorice. Preporuka plana jeste da se objekti na ovim ugaonim parcelama povuku u dubinu parcele radi bolje preglednosti raskrsnica.

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte djelatnosti sa stanovanjem.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- U jednom objektu može biti organizovana maksimalno 1 stambena jedinica. Preporuka plana je da se stambeni sadržaji organizuju na gornjim etažama.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- Plan predviđa razvoj sledećih djelatnosti:

-**proizvodno-poslovnih**- različiti oblici male privrede sa svojim proizvodno-manipulativnim površinama organizovanim u zadnjem dijelu parcele i poslovnim sadržajima u prednjem dijelu (ka ulici) kojima se obezbeđuje marketinški aspekt same djelatnosti

-**poslovnih**- finansijsko poslovanje(banke...), predstavništva firmi, advokatske i dr. kancelarije, djelatnosti uprave itd.

-**komercijalnih**- trgovina (posebno trgovina na veliko tipa hipermarketa svakodnevne potrošnje u kombinaciji sa drugim artiklima), prodajni prostori specijalizovani za određeni tip proizvoda, auto saloni itd.

-**uslužnih**- hoteli, moteli i sl.

-**servisnih**- auto servisi, radionice specijalizovane za različite vrste usluga...

-**benzinska pumpa** sa pratećim sadržajima-na UP 4-15

- Udeo stanovanja može biti maksimalno 49% od ukupne BGP objekta.
- Postojeći objekti koji su čisto stambene namjene mogu se dograđivati ili nadgrađivati jedino u skladu sa pravilima datim ovim planom za predmetnu zonu; njihovo dalje proširenje u smislu povećanja stambene površine kojim bi se premašio udeo od 49% nije dozvoljeno.
- Postojeći objekti koji su čisto stambene namjene i koji svojom površinom već premašuju maksimalnu BGP stanovanja planom predviđenu za tu urbanističku parcelu, mogu se samo sanirati i održavati u postojećim gabaritima i ne mogu se dograđivati niti nadgrađivati kao stambeni već samo sa namjenom djelatnosti
- Procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 50%; Principi uređenja zelenila u okviru urbanističkih parcela dati su u *Uslovima za ozelenjavanje*.

Pravila za izgradnju objekata djelatnosti sa stanovanjem

Zona djelatnosti sa stanovanjem specifična je iz razloga što se u njoj prepliće dejstvo nekoliko negativnih faktora:
- blizina novoplanirane miniobilaznice duž koje se odvija intenzivan saobraćaj pa je građevinska linija ka miniobilaznici definisana na udaljenju od 10 m od regulacije ulice kako bi se u tom pojasu mogao formirati zaštitni zeleni koridor ozelenjavanjem svake urbanističke parcele.

- blizina željezničke pruge ka kojoj je građevinska linija postavljena na 25m udaljenja od spoljnjeg koloseka
- blizina 110kV dalekovoda koji se pruža sredinom ove zone i uz koji je definisan zaštitni pojas.

Iz tog razloga planom je data **preporučena zona za građenje objekata** odnosno zona u kojoj postoje najoptimalniji uslovi za rad i život građana. Takođe, pomenute građevinske linije definisane su analitičkim koordinatama i prikazane na grafičkom prilogu *07 Plan regulacije i nivelacije.*

Unutar **preporučene zone za građenje objekata**, izgradnja se može realizovati prema sledećim uslovima:

- Objekte djelatnosti graditi kao slobodnostojeće objekte.
- **Preporučena zona građenja** definisana je pozicijom građevinskih linija i to na sledeći način:
  - u odnosu na regulaciju ulice Prve proleterske odnosno miniobilaznice objekat se postavlja na odstojanju od 10m od regulacione linije;
  - u odnosu na regulaciju pristupnih ulica objekat se postavlja na minimalnom odstojanju od **3.0m** od regulacione linije;
  - minimalno odstojanje objekta od zadnje i bočnih granica parcele je 3,0m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 2.0m.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog suseda 6m ili veće od 6m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
  - ukoliko je rastojanje objekta od objekta bočnog susjeda manje od 6m, na bočnim fasadama objekta nije dozvoljeno otvaranje prozora samo stambenih prostorija a prostorija djelatnosti i različitih pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...) jeste
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terena ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvidjeti na max 50% fasade. Erkeri mogu prelaziti zadate građevinske linije, ali ne smeju preći granicu urbanističke parcele.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali u granicama urbanističke parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.

- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.5m (računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena ili poslovna površina.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji realizacije i odvijanja planirane djelatnosti (magacini, garaža, radionice i sl.) ali isključivo u zadnjem dijelu parcele. Udeo površina pomoćnih objekata je maksimalno do 25% od ukupne BGP urbanističke parcele.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će omogućiti formiranje prepoznatljive urbane fizionomije poteza uz miniobilaznicu.

- najmanje 50% urbanističke parcele urediti kao zelenu površinu uz poštovanje smjernica za uređenje (dato u poglavlju pejzažne arhitekture: •zelenilo treba da bude reprezentativno; •voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima; • strogo poštovati smjernice date za **zelene koridore** - između objekata i miniobilaznice, širine 10 m, a između objekata i pruge širine do 20 m; •zastore uskladiti sa arhitekturom objekata; • predvidjeti fontane; • duž parking prostora formirati drvorede; •projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje; • prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna; •očuvati postojeće vitalno drveće i grupacije zelenila).

Zbog načina na koji je trasiran 110kV dalekovod (sredinom predmetne zone) i uticaja koji može da ima na uslove življenja u njegovoj blizini, za izgradnju objekata u blizini ovog dalekovoda važe posebna pravila:

1. Planom se **ne preporučuje** izgradnja objekata unutar definisanog zaštitnog pojasa uz 110kV dalekovod.
2. Međutim, na insistiranje građanja (i veliki broj primedbi posle javne rasprave) da se dozvoli izgradnja u pojasu uz dalekovod, investitor izrade plana, Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, uradio je **ELABORAT O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG"** (priložen u *Dokumentaciji plana*). Elaborat daje mogućnost izgradnje i u zaštitnom pojasu **uz precizno definisane uslove** koji se moraju ispoštovati.
3. Zakonom je predviđeno da saglasnost za izgradnju u ovom pojasu daje nadležna institucija, firma Elektroprenos
4. U skladu sa napred navedenim, mogućnost izgradnje u zaštitnom pojasu 110kV dalekovoda planom se daje sledećim urbanističkim parcelama: 6-6, 6-7, 6-8, 6-9, 6-10, 6-11, 6-12, 6-13, 6-14, 6-15, 2-1, 3-20 i 5-3. Pri tome se moraju ispoštovati sledeći uslovi:
   - **izgradnja se može realizovati jedino u skladu sa svim uslovima definisanim** ELABORATOM O MOGUĆNOSTI IZGRADNJE OBJEKATA U ZONI DALEKOVODA 110 KV "ZAGORIČ – CVIJETIN BRIJEG" (a prema "Pravilniku o tehničkim normativama za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kv do 400 kV" ("Sl. list SFRJ ", br. 65/88 i "Sl. List SRJ", br. 18/92)-član 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 113, 132, kao i prema "Zakonu o energetici" ("Služ. list SRCG", br. 16/90)-član 58)
     (priložen u *Dokumentaciji plana*)
   - **pri izgradnji se primenjuju parametri izgradnje dati ovim planom za predmetnu zonu i ne mogu se menjati; Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u poglavlju 6 "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara**
   - **Projekat planiranog objekta mora imati saglasnost nadležne institucije, firma Elektroprenos.**

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli moguća je samo u zadnjem dijelu parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: 1PM na 50m² djelatnosti i 1PM/stan

Ograđivanje

Parcele objekata djelatnosti se mogu ograđivati prema slijedećim pravilima:

- Ka bočnom susjedu i zadnjoj granici, parcele se mogu ograđivati živom ogradom do visine od 1.80m.
- Ka regulaciji ulice Prve proleterske, odnosno miniobilaznici, parcele se <u>ne mogu ograđivati</u>
- Ka regulaciji drugih pristupnih ulica parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1.8m ili zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote terena ispred) sa transparentnim dijelom do visine od 1.8m i uz dodatne uslove:

-ograde na uglu raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice.

-ograda se postavlja na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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 predmetnom objektu obezbijediti preko saobraćajnice sekundarne mreže čija osovina je prikazana na grafičkom prilogu "Geodezija"

Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama u sklopu objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
  - stanovanje .... 1 stan = 1,1PM
  - trgovina .... na 50m² BRGP = 1PM
  - poslovanje .... na 50m² BRGP = 1PM
- <u>Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, uslovljen je ostvarenim brojem parking mjesta.</u>

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,2 m;
- dimenzije parking mesta min. 2,3 x 4,8 m, poželjno 2,5 x 5,0 m;
- širine parking mesta uz zidove i stubove povećati na primerenu širinu kako bi se omogućio nesmetan ulaz/izlaz iz vozila;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene

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 lyStY 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.

Zelenilo uz individualno stanovanje

Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

Smjernice za uređenje:

- najmanje 30% površine parcele urediti kao zelenu površinu
- predvrt reprezentativno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom
- u vrtu se mogu organizovati manji zasadi voćnih vrsta
- predvrt ograditi živom ogradom (*Prunus laurocerassus, Ligustrum ovalifolium, Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis, Arbutus unedo, Cupressocyparis leylandii, Thuja occidentalis 'Columna'*). Ppreporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans, Wisteria sinensis, Parthenocissus tricuspidata, P. quinquefolia, Hedera helix 'Variegata', Lonicera caprifolia, L. implexa, Rhyncospermum jasminoides* i sl.).

Metereološki 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 (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%,
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10 novembra do 30 marta.

Prije projekotvanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometererološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Teren spada u I kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m^2.

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.

Seizmički propisi:

☐ Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079 -0,09
☐ Koeficijent dinamičnosti	Kd=0,47-1,00
☐ Ubrzanje tla	Qmax=360
☐ Seizmički intezitet	(MCS)=9°

POSEBNI 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 ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa čl. 83, 84 I 85 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", br. 51/08).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 I 80 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 34/11).

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog I glavnog projekta ("Sl.list CG", br. 81/08) I članovima 86,87,88,89 I 90 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 34/11).

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

Projektnu dokumentaciju uraditi prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije.

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

Predmetni urb.teh.uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena I dopuna važećeg plana.

OBRADILI :
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.saobr.
mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geod.
Obrada grafičkih priloga,
Branko Šofranac, teh.

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