URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 2090/52
DUP-a"KONIK-STARI AERODROM" - izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA: SIJARIĆ MUHAMED

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

PODGORICA,jun 2014 god.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

SIJARIĆ MUHAMED, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08-352/14-559.

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata851/08,39/13) , DUP-u "Konik-Stari aerodrom"-Izmjene i dopune (usvojen Odlukom 01-030/13-409 od 10.05.2013.godine).

POSTOJEĆE STANJE:

Na katastarskoj parceli broj 2090/52 po listu nepokretnosti –prepis broj 4328 KO Podgorica III,korišćenje 1/1 podnosioca zahtjeva,površine 419m2 , izgrađena je porodična stambena zgrada,površine 107m2,spratnosti P,uknjiženi su tereti i ograničenja za dvorište-uzurpacija.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj 2090/52 , definisana je koordinatama tačkama prema grafičkom prilogu "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova.
Ovim prilogom i ostalim grafičkim prilozima plana na predmetnoj urbanističkoj parceli evidentiran je postojeći objekat.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52

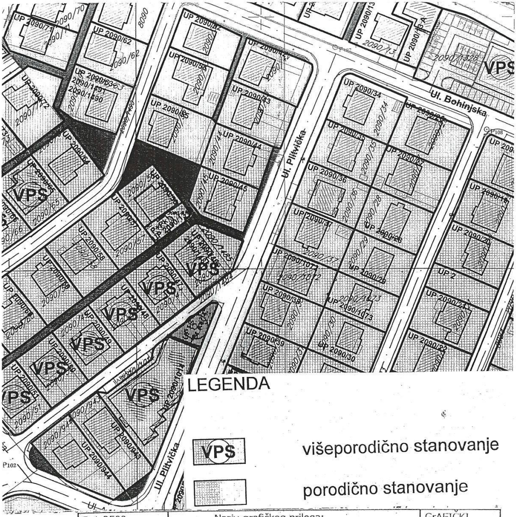
LEGENDA

⬚	granica zahvata
1,2,3,4..	broj objekta
Su+P+4	spratnost objekta
☐	postojeći objekat
▨	pomoćni postojeći objekat

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



LEGENDA

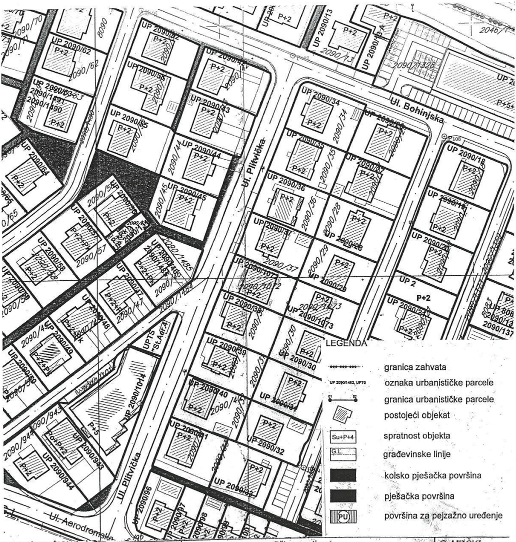
VPS višeporodično stanovanje

▨ porodično stanovanje

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



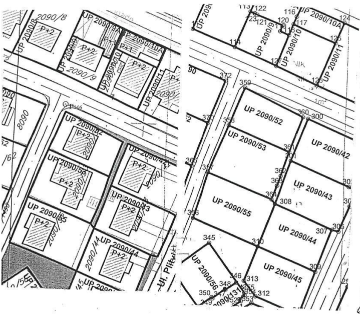
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN PARCELACIJE	GRAFIČKI PRILOG BROJ 4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52

GEODEZIJA R1:1000

DUP Konik- Stari Aerodrom - izmj. i dop. Urb.parc. br. 2090/52



07.02.14.

KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 2090/52
Površina P- 399.82 m2
Uzurpacija ?

359	Y=6605769.04	X=4699603.59
360	Y=6605792.30	X=4699592.45
361	Y=6605787.39	X=4699578.54
358	Y=6605763.26	X=4699588.52

Gradjevinska linija

DUP-om evidentiran postojeci objekat horiz. gabarita kao u kopiji kat.plana i zadržan .

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6605829.31	X=4699585.20
O.2	Y=6605766.85	X=4699610.67
O.3	Y=6605741.36	X=4699539.69

m²

<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 , i snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

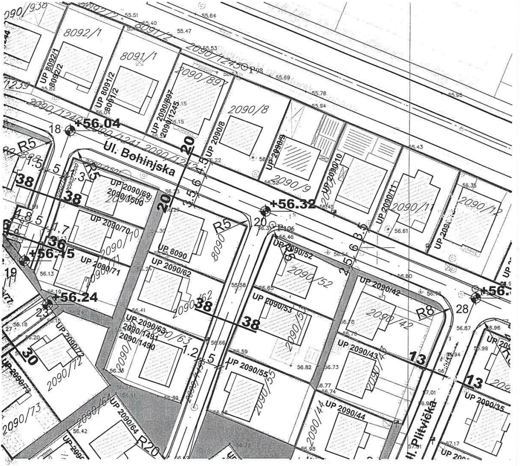
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format.

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

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



	Naziv grafičkog priloga: SAOBRACAJ	Grafički prilog Broj 6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52

Naziv grafičkog priloga: **ELEKTROENERGETIKA**	Grafički prilog Broj 7

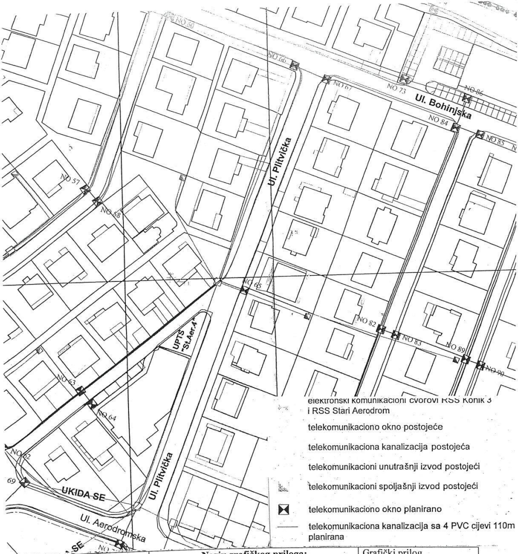
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52

Naziv grafičkog priloga:	Grafički prilog Broj 8
HIDROTEHNICKE INSTALACIJE	

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

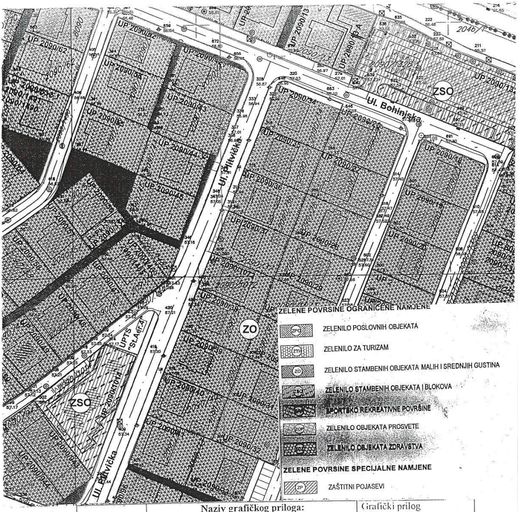
DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



	Naziv grafičkog priloga: **PTT INSTALACIJE**	Grafički prilog Broj 9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



	Naziv grafičkog priloga: PEJZAZNA ARHITEKTURA	Grafički prilog Broj 10

Građevinska linija za za postojeće objekte:

- Građevinska linija dogradnje prema saobraćajnicama je u liniji postojećeg objekta.
- Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je min. 2,5m, izuzetno može i manje uz saglasnost susjeda.
- Građevinska linija dogradnje prema pješačkim komunikacijama je na min. 1,5m.

Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.

POSTOJEĆI OBJEKTI

OBJEKTI PORODIČNOG STANOVANJA

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekta data je u tabeli. Suterenske i podrumske etaže ne ulaze obračun BGP objekta.

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Potkrovna etaža ukoliko se investitor odluči može se pretvoriti u spratnu u kom slučaju je obavezno projektovati ravan krov.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta iznad postojećeg gabarita, uz uslov da se ispoštuje maksimalna BGP. Ukoliko su indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti veći od planom zadatih, objekat se zadržava u postojećim gabaritima.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove. Projektnom dokumentacijom će se precizirati najpovoljnije

mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum **2,0** m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda i u slučajevima kada je granica urbanističke parcele uz pješačku stazu.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.

Ogradu postaviti po granici urbanističke parcele.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju planski parametri za dogradnju (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

TABELARNI PRIKAZ POSTOJEĆEG STANJA

Broj objekta	Površina prizemlja	Spratnost	Uknjižena površina	Površina unutar ograde prema KP	Površina unutar ograde mimo KP	Razlika u površini 7-6 /+/	Razlika u površini 6-7 /-/	Razlika u površini 8-6	Broj etaža	BGP	Indeks zauzetosti	I i
	m²		m²	m²	m²	m²	m²	m²		m²		
2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
09	107	P+1	419	399,78		19,22			2	214	0.26	(

Indeks izgrađenosti 0,51

PROSTORNI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

ZA URBANISTIČKE PARCELE SA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

čke e	Površina urbanističke parcele	Površina prizemlja	Spratnost	Indeks zauzetosti	BGP	Indeks izgrađenosti	Namjena
52	400	120	P+2	0.30	360	0.90	porodično stan

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 u mirovanju:

Kolski pristup predmetnom objektu obezbijediti preko sekundarne saobraćajnice. Parkiranje za potrebe korisnika obezbijediti u okviru objekta ili parcele shodno smjernicama DUP-a potrebno je obezbjediti 1,1 parking mjesto na jedan stan, odnosno 1 parking mjesto na 50,00m2 poslovnog prostora.

Investitori objekta koji grade, dograđuju ili nadograđuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju planiranih javnih parkinga preko nadležnog organa Glavnog grada u skladu sa "Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta".

Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.
Ukoliko planirana namjena i kapaciteti urbanističke parcele zahtijeva veći broj parking mjesta moguće je planirati podzemne garaže. Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.5m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Elektroenergetika:

Način priključenja predmetnog objekta na urbanističkoj parceli, izvesti prema:
-"Uslovima za izradu tehničke dokumentacije " da dobije od "Elektrodistribucije" – Podgorica.
Elektroinstalacije objekta projektovati, odnosno izvesti prema sljedećim pravilnicima, standardima i zakonima:

- "Pravilniku o tehničkim normativima za elektro instalacije niskog napona" ("Sl. list "Sl. list SRJ", broj 28/95) ;
- "Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja" ("Sl. list SRJ" br. 11/96)
- Jugoslovenski standardi. Električne instalacije niskog napona JUS N. B2. 741
- Jugoslovenski standardi. Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS N. B2. 742, JUS N. B2. 743, JUS N. B2.752
- kao i svim drugim pravilnicima i standardima važećim za ovu vrstu objekta.

Instalacije slabe struje:

(instalacije telefona,interfona,RTV instalacije,protivprovalne instalacije, ...)

Projekat mora da sadrži projektni zadatak ovjeren od strane investitora u kojem će biti definisano koje instalacije slabe struje treba da budu planirane u objektu.
Ukoliko investitor planira izvođenje tk instalacija (instalacije telefona) u objektu prije izrade tehničke dokumentacije- projekta telefonskih instalacija potrebno je od operatera (Crnogorski telekom-TK Centar, M-TEL, ...) dobije tehničke uslove.
Projekat tk instalacija uraditi prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti i nakon izvršene tehničke kontrole – revizije dobiti saglasnost na projekat od davaoca tehničkih uslova.

Priključenje objekta na tk infrastrukturu izvesti u skladu sa grafičkim prilogom: tk instalacije izvod iz DUP-a.

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 datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih I detaljnim urbanističkim planom planiranih vodova.

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.

Zelenilo objekata malih i srednjih gustina stanovanja

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Stepen ozelenjenosti je minimum **40 %** u okviru ove namjene na nivou lokacije ili urbanističke parcele
- Osnovna pravila uređenja su planiranje vrta tj.zelenih površina na ulaznim partijama objekta koji ima estetsku ulogu sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

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/m2.

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.

Prije fundiranja objekta treba izvršiti neophodno detaljno geotehničko ispitivanje.

Seizmički propisi:

Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079 -0,09
Koeficijent dinamičnosti	Kd=0,47-1,00
Ubrzanje tla	Qmax=0.360
Seizmički intezitet	(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.
Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.

Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta.

OBRADILI:

Arh.Beti Radović, dipl.ing.

Mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geod.

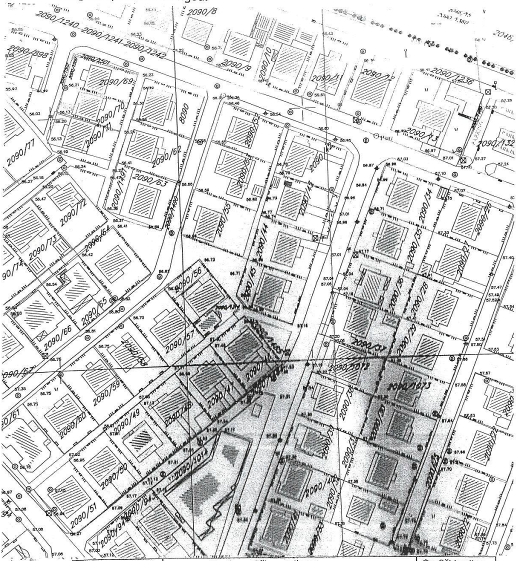
Obrada grafičkih priloga :

Velko Đurović, teh.

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/14-559
Podgorica, 25.06.2014.god.

DUP"KONIK-STARI AERODROM"
-Izmjene i dopune
urb.parcela broj 2090/52



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