URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKTA DJELATNOSTI SA STANOVANJEM
NA URB.PARCELI BR. 4-3, BLOK 4
DUP-a "PRVOBORAC" "– Izmjene i dopune

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : MIŠKOVIĆ ZAGORKA

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE,
UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
GLAVNOG GRADA PODGORICE

Podgorica, jun 2015. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKTA DJELATNOSTI SA STANOVANJEM

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

Mišković Zagorka iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa br. 08-352/15-363 od 26.05.2015.g

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 51/08 ,34/11, 40/11,47/11, 35/13 I 33/14), i DUP "Prvoborac " - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/10 - 853 od 05.10.2010. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje :

Katastarska parcela broj 1156/4 KO: Podgorica II, površine 1.283,0m², prema listu broj 4809 od 31.07.2015. godine osnav prava susvojine imaju
- 481/1283 Prelevic Darko,
- 481/1283 Prelević Radomir i
- 321/1283 Miskovic Zagorka.

Po listu nepokretnosti predmetna parcela je neizgrađena i ne postoje tereti i ograničenja.

Prije podnosenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je rijestiti imovinsko pravne odnose i dostaviti dokaz (LN i KP)

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

НАСЕЉЕ ПРВОБОРАЦ
Ул. Мелине Куча
Ул. Ника Миљанића
1157/1
1156/2
1156/3
1156/4
1148/1
1397/1
1372
1350
1332
1472
1475
1536
1544

R-1: 2500	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 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

04
03
02
16
17
18
19
20
6
ЗЛАТИ
ПОДГОРИЦО

▦ djelatnosti sa stanovanjem

R-1: 2500	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

Ulica Nova 13
Ул. Прве пролетерске бригаде
16
4-4
1156/3
4-3
1156/4
1148/2
1148/3
4-2
1148/1
3-4
157/2
3-3
3-2
1147
3-20
1143
1144
4-1
1146
3-1
16-20
16-19
16-18
16-31
16-14
16-16
16-12
16-11
16-9
16-10
16-7
16-6
16-4
16-3
1615
1617
1618
1619
1620
1621
1622
1625
1626/1
1627
1600
1601
1599
P
P+1
S+P

2611/2 granica i broj katastarske parcele

1178 1179 9-21 granica i broj urbanistič ke parcele

S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površi

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

03
Улица Нова 13
Прилаз 28
Јадранска магистрала
Улица Нова 01
Ул. Прве пролетерске бригаде
Прилаз 22
16
4-3
1156/4
4-4
4-5
4-6
4-7
4-2
P+2+Pk
P+1+Pk
granica plana
2611/2 granica i broj katastarske parcele
20-38 granica i broj urbanističke parcele
S-59 granica i broj parcela saobraćajnih površina
Savin potok
zaštitni pojas uz dalekovod 110kV unutar kojeg se ne preporučuje izgradnja objekata
zaštitni pojas uz železničku prugu
zaštitno i parkovsko zelenilo
građevinska linija na koju se postavlja novi objekat
građevinska linija do koje se gradi
građevinska linija ka kolsko-pešačkim pristupima (na udaljenosti 2.5m od regulacije)
građevinska linija ka susedu
zona građenja novih objekata
preporučena zona građenja novih objekata u pojasu između želj.pruge i miniobilaznice
ilustrativni prikaz planirane fizičke strukture pri izgradnji novih objekata
planirana maksimalna spratnost (na nivou bloka odnosno funkcionalne cjeline)
urbanističke parcele individualnog stanovanja na kojima s u postojećem stanju prekoračeni neki od urb.parametara
* koeficijent zauzetosti
# koeficijent izgrađenosti
♦ površina urb.parcele manja od 250m2
× objekti predviđeni za rušenje
granica eksproprijacije

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	Grafički prilog br.3A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

GEODEZIJA

R 1 :1000

DUP PRVOBORAC, izmj. i dop Urb.parc. br. 4-3 Zona 04

03
3-4
4-4
1156/3
4-3
1156/4
1156/2
1152
1150
1148/2
Ulica
10.0
1615
207'
208'
3888
3880
3875
3874
3873
3897
3675
3674
3696
3697
3479
207
208
3682

KOORDINATE TACAKA
Urb.parc.br. 4-3
Površina P- 1534.39 m2
Urb.parc.br. 4-3 nije vlasnički kompletirana

3467	Y=6606027.15	X=4701607.66
3485	Y=6606028.50	X=4701609.76
3484	Y=6606029.85	X=4701611.88
3483	Y=6606031.15	X=4701614.01
3482	Y=6606032.45	X=4701616.14
3481	Y=6606033.71	X=4701618.30
3480	Y=6606034.17	X=4701619.11
3479	Y=6606022.52	X=4701626.45
3478	Y=6605993.28	X=4701640.03
C	Y=6605630.07	X=4701818.08
		radius 404.50
3477	Y=6605986.42	X=4701626.68
3476	Y=6605977.37	X=4701609.84
3475	Y=6606016.90	X=4701590.51
3475'	Y=6606016.91	X=4701590.52
3475"	Y=6606016.91	X=4701590.73
3474	Y=6606017.73	X=4701592.91
3473	Y=6606019.05	X=4701595.02
3472	Y=6606020.38	X=4701597.15
3471	Y=6606021.71	X=4701599.26
3470	Y=6606023.10	X=4701601.35
3469	Y=6606024.46	X=4701603.45
3468	Y=6606025.80	X=4701605.55
	Gradjevinska linija (limitirajuca)	
208	Y=6606007.88	X=4701594.95
207	Y=6606026.37	X=4701624.03
208'	Y=6605995.96	X=4701638.62
207	Y=6605979.93	X=4701608.34
	Saobracaj : postojeci Bulevar i plan. saobr.	
C	Y=6605630.07	X=4701818.08
		radius 400.00
O.1	Y=6605980.34	X=4701624.88
O.2	Y=6605953.27	X=4701574.47

12.06.15.

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 , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

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

V.D. POMOĆNIKA SEKRETARA
Suzana Lačković-Aćimić

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GODEZIJA	Grafički prilog br.4.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

3-20
3-2
3-1
4-4
4-3
4-2
4-1
1156/3
1156/4
1148/1
1148/3
1148/2
1146
1144
2-17
1141
07
06
06a
09
Ул. Прве пролетерске бригаде
16
16-1
16-3
16-4
16-5
16-6
16-7
16-8
16-9
16-10
16-11
16-12
16-13
16-14
16-15
16-16
16-17
16-18
16-19
16-20
16-31
19-18
19-19
19-21
20-11
20-12
56.20
56.64
56.50
56.15
56.45
56.80
56.00
S+P
P+1
P

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

05
NDTS "Br. 10- NOVA" 1000 kVA
BTS "Autokamp"
ЗЛАТИЦА
ПОДГОРИЦО
NDTS "Br. 7- NOVA" 2 X 630 kVA
NDTS "Br. 9- NOVA" 2 X 630 kVA
04
18
NDTS 10/0,4 kV "Br. 24- NOVA" 630 kVA
4
NDTS "Br. 5- NOVA" 1000 kVA
5
03
17
NDTS 10/0,4 kV "Br. 27- NOVA" 2 X 630 kVA
NDTS "Br. 6- NOVA" 2 X 630 kVA
NDTS 10/0,4 kV "Br. 23- NOVA" 2 X 630 kVA
NDTS "Br. 8- NOVA" 2 X 630 kVA
"Gorica C2" 630 kVA
15
16
20
16
NDTS 10/0,4 kV "Br. 26- NOVA" 630 kVA
NDTS 10/0,4 kV "Br. 22- NOVA" 630 kVA
02
NDTS 10/0,4 kV "Br. 3- NOVA" 630 kVA
NDTS 10/0,4 kV "Br. 25 Nova" 1000 kVA
19
NDTS 10/0,4 kV "Br. 18- NOVA" 2 X 630 kVA
TS 10/0,4 kV
planirana TS 10/0,4 kV
DV 110 kV
DV 10 kV ukida se
10 kV kabal
10 kV kabal planiran
10 kV kabal izmješten
granice zona napajanja
11
oznaka zone napajanja
Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova naz. napona od 1 do 400kV

R-1: 2500	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

03
02
16
17
19
20
13
14
НАСЕЉЕ ПРВОБОРАЦ
AKØ400
FKØ200
VØ150
VØ300
AKØ300
FKØ250
postojeći vodovod
postojeći vodovod koji se ukida
planirani vodovod
postojeća fekalna kanalizacija
postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
planirana fekalna kanalizacija
postojeća atmosferska kanalizacija
postojeća atmosferska kanalizacija koja se ukid
planirana atmosferska kanalizacija

R-1: 2500	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

03
02
06
13
14
16
17
19
20
22
НАСЕЉЕ ПРВОБОРАЦ
3xPVC
NO.113
NO.114
NO.117
NO.125
NO.126
NO.127
NO.115
NO.116
NO.118
NO.98
NO.99
NO.100
NO.101
NO.102
NO.103
NO.104
NO.105
NO.106
NO.107
NO.120
NO.94
NO.95
NO.83
NO.96
NO.84
NO.85
NO.86
NO.87
NO.88
NO.89
NO.90
NO.91
NO.92
NO.70
NO.71
NO.72
NO.73
NO.74
NO.75
NO.76
NO.77
NO.78
NO.79
NO.61
NO.62
NO.63
NO.64
NO.65
NO.66
NO.67
NO.68
NO.50
NO.51
NO.52
NO.57
NO.58
postojeći telekomunikacioni čvor RSS Masline
postojeće telekomunikaciono okno
postojeća 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 br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/15 - 363
Podgorica, 15.06.2015 god.

DUP"Prvoborac"-Izm. i dopune
Zona 4
Urban. parcele **br. 4-3**

Podnosilac zahtjeva:
Mišković Zagorka

ЗЛАТИЦА
04
03
18
17
16
20
24
02
19
22

R-1: 2500	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	Grafički prilog br.9

Planirano stanje - lokacija:

Predmetna urbanistička parcela 4-3, definisana je koordinatama tačaka, čija je ukupna površina 1.534,39 m^2, a kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Istim prilogom definisana je građevinska linija koja je limitirajuća i planirane osovine saobraćajnice.

Kako je urbanistička parcela br. 4-3 veća od katastarske parcele to je **neophodno izvršiti dokompletiranje urbanističke parcele br. 4-3** i prije podnošenja zahtjeva nadležnom Organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi dokaz o dokompletiranju.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena predmetnog objekta su djelatnosti sa stanovanjem.

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.

Urbanistički parametri za zonu djelatnosti sa stanovanjem

minimalna veličina urb.parcele	koeficijent zauzetosti zemljišta	koeficijent izgrađenosti zemljišta	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 ugaone parcele (UP broj 2-1, 2-17, 4-1 i 4-15) na kojima se dozvoljava koeficijent zauzetosti od 0.4. Time se ostavlja mogućnost izgradnje većih poslovnih kompleksa jer se planom nastoji 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 železničke 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 ne mogu ograđivati

- 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)

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 12%.

Pridržavati se pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br 10/09)

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko saobraćajnice sekundarne mreže čija osovina je prikazana na graf. prilogu "Geodezija".

Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Obaveza Investitora je da obezbjedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi sledećih normativa:
1,1 parking mesto na 1 stan
1,0 parking mesto na 50 BRGP m2 djelatnosti

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.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućstvu zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvek kada uslovi terena dopuštaju.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar urb. parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u djelu saobraćaja.

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 JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova kao I uslovi priključenja izdatih od JP "Vodovod I kanalizacija".

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

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 hidrometeoroločkog 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 prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. 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/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti Ks = 0,045-0,079
- Koeficijent dinamičnosti Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla Qmax 0,178-0288
- 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 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«, broj 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 35/13).

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 35/13).

Na osnovu člana 91. Izmjenama I dopunama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 35/13), ukoliko se planira izgradnja stadiona kapaciteta preko 3.000 posjetilaca, nadležnost za izdavanja građevinske dozvole je Ministarstvo.

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.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.
Radmila Maljević, dipl.ing.saobr.

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.

VD POMOĆNIK SEKRETARA,
Suzana Lačković Aćimić, dipl.ing.grad
S. Lačković