URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. A 134/5 U ZAHVATU UP-a „STARA VAROŠ"-izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA:	RADUSINOVIĆ NADEŽDA

OBRADJIVAČ:

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

Podgorica, april 2015. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE NA URB.PARCELAMA BR. A 134/5
(stanovanje srednje gustine)

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

Radusinović Nadežda iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/15 – 207.

PRAVNI OSNOV :

Pravni osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakonu o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" broj 51/08, 34/11 , 35/13 i 33/14) i UP-a "Stara Varoš"-izmjene i dopune, usvojen Odlukom 01-030/12-1050 od 20.07. 2012 godine.

POSTOJEĆE STANJE :

Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i List nepokretnosti br. 5799 KO Podgorica III izdati od Uprave za nekretnine konstatovano je da je katastarska parcela br. 134/5, svojina 1/1 Radusinović D. Nadežde, površine 136,0m2, nalazi u zahvatu UP-a »Stara Varoš«-izmjene i dopune.
Na predmetnoj katastarskoj parceli evidentiran je:

Inženjersko-geološke karakteristike :

- Koeficijent seizmičnosti (C1)................. Ks=0,079
- Koeficijent dinamičnosti (C1)................ 1,0 kd 0,47
- Ubrzanjetla (C1) .... Qmax=0,288
- Dobijeni intenzitet u MCS (C1) .... 9°

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

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.

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).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. List CG br. 23/14 od 30.05.2014 god.)

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog I glavnog projekta ("Sl.list CG", br. 30/14 od 19.07.2014 god.
I članovima 86,87,88,89 I 90 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 35/13).

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)..

OBRADILI :
Arh.Dubravka Marković ,dipl.ing.

Radmila Maljević, dipl.ing.sao.

Grafička obrada priloga »Geodezija«
Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović , teh.

SEKTOR ZA
UREĐENJE PROSTORA
Arh.Zorica Rakčević, dipl.ing.

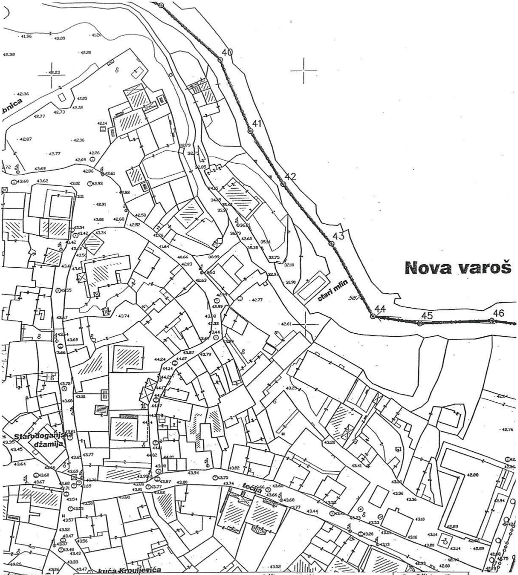
VD POMOĆNIK SEKRETARA
Suzana Lakčević - Aćimić

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


bnica
40
41
42
43
44
45
46
Nova varoš
stari mlin
587
Starodoganjska džamija
tećija
kuća Krulјevića

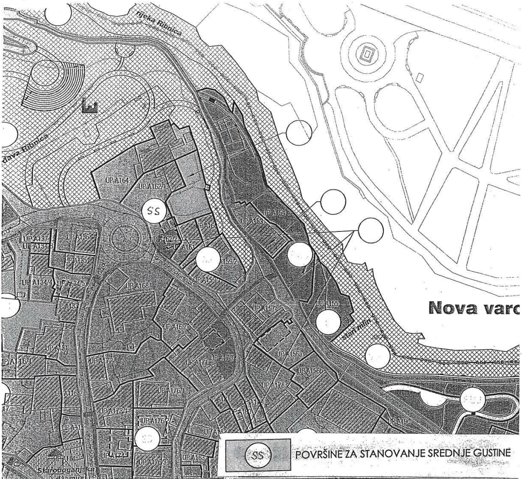
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


rijeka Ribnica
Ribnica
UP A164
UP A162/1
SS
UP A154
UP A153
UP A137
UP A156
UP A162/2
UP A134/3
UP A135
UP A159/2
UP A134/4
UP A134/5
UP A159/1
UP A168
UP A157
UP A155
Nova var
stari mlin
UP A169
UP A131
UP A172
UP A171
UP A170
UP A156a
UP A156b
UP A178
UP A176/1
UP A116/2
UP A173/1
UP A176/2
UP A174
UP A176/3
UP A183
UP A190
Starodoganjska

SS POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

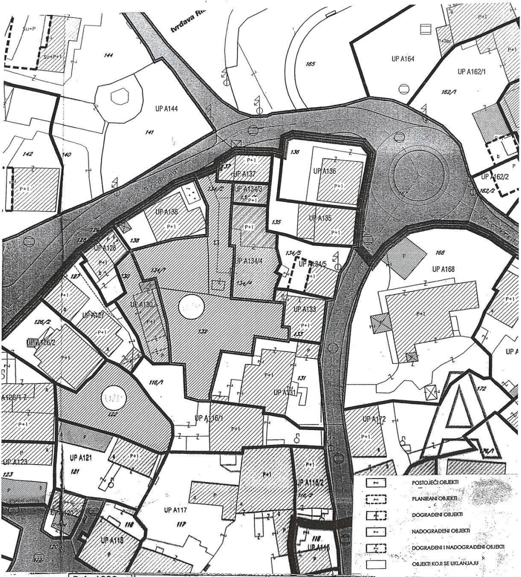
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


tvrđava Ri
Su+P
Su+P+1
144
UP A144
141
142
140
165
UP A164
UP A162/1
162/1
P+1
P+Ter
136
UP A136
137
UP A137
UP A134/3
134/3
UP A138
P+1
135
UP A135
UP A134/4
134/4
134/1
134/5
UP A134/5
UP A128
128
127
UP A127
126/2
UP A126/2
UP A130
132
UP A133
133
168
UP A168
UP A162/2
162/2
167
131
UP A131
116/1
UP A116/1
122
UP A121
121
UP A123
123
UP A126/1
UP A117
117
UP A118
118
UP A120
120
UP A116/2
116/2
UP A116
UP A172
172
UP A
A
P+1
P
Z
ulica Vuka Karadžića

Znak	Legenda
P+1	POSTOJEĆI OBJEKTI
☐	PLANIRANI OBJEKTI
☐	DOGRAĐENI OBJEKTI
☐	NADOGRAĐENI OBJEKTI
☐	DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
☐	OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

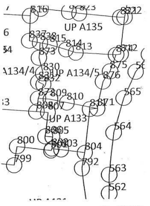
UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

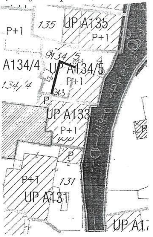
Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA

GEODEZIJA R 1:1000 i R 1: 500

UP STARA VAROS , izmj. i dop. Urb.parc. br. A134/5



816
823
822
UP A135
6
837
838
815
814
813
54
873
872
A134/4
830
UP A134/5
875
876
56
832
809
810
565
3
808
807
871
UP A133
805
564
800
803
804
799
792
563
562



P+1
135
UP A135
P+1
A134/4
UP A134/5
134/5
134/4
P+1
UP A133
P+1
P
P+1
131
UP A131
UP A1

KOORDINATE TACAKA

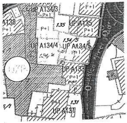
UP A134/5
Površina P- 136.07 m2

876	Y=6604003.72	X=4700130.08
875	Y=6604005.07	X=4700132.04
874	Y=6604006.26	X=4700135.29
813	Y=6603998.40	X=4700135.82
814	Y=6603996.45	X=4700136.50
815	Y=6603993.24	X=4700137.56
838	Y=6603991.30	X=4700138.01
873	Y=6603991.04	X=4700134.99
830	Y=6603991.82	X=4700131.91
831	Y=6603990.89	X=4700130.24
832	Y=6603991.90	X=4700129.71
872	Y=6603990.86	X=4700127.00
809	Y=6603993.31	X=4700126.77
810	Y=6603996.61	X=4700126.01
871	Y=6604002.61	X=4700124.73

Gradjevinska linija (dogradnja)

G.L.1	Y=6603998.12	X=4700132.06
G.L.2	Y=6603994.94	X=4700133.29
G.L.3	Y=6603993.31	X=4700126.77

Ulica postojeća : Predgrad



UP A134/3
P+1
A138
P+1
135
UP A135
P+1
134/5
UP A134/4
UP A134/5
P+1
UP A133
P+1
P
P+1
131
UP A131

03. 09. 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-pješački prilaz

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

V.D. POMOĆNIKA SEKRETARA
Suzana Lačković –Aćimić
Aćimić

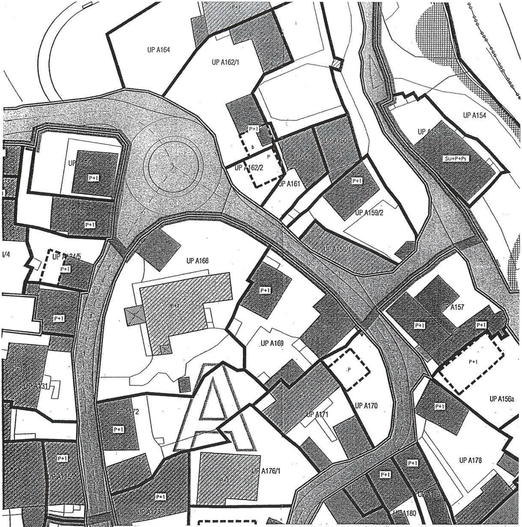
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga: GEODEZIJA	GRAFIČKI PRILOG BROJ 4.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


UP A164
UP A162/1
P+1
UP A154
UP A155
Su+P+Ps
P+1
b
P
UP A160
UP A162/2
UP A161
P+1
P+1
UP A159/2
UP A159/1
UP A134/5
P+1
UP A168
P+1
P+1
UP A157
P+1
P+1
P+1
UP A169
P
UP A131
UP A172
P+1
UP A170
UP A171
UP A156a
P+1
P+1
UP A178
P+1
P+1
UP A176/1
P+1
UP A179
UP A180
UP A123
UP A115
A

▨ REKONSTRUKCIJA OBJEKATA AUTENTIČNE ARHITEKTURE

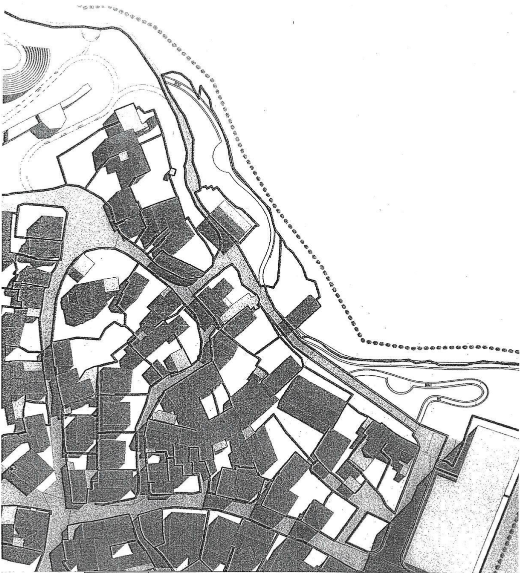
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA



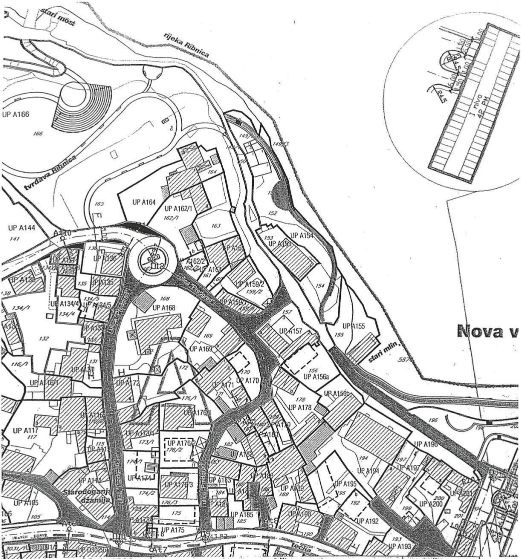
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga OSNOVA KROVOVA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


stari most
rijeka Ribnica
tvrdava Ribnica
UP A166
166
165
UP A164
UP A162/1
162/1
163
164
UP A144
141
UP A136
136
UP A137
UP A134/3
UP A139
135
UP A135
134/5
UP A134/4
134/4
UP A134/5
UP A133
132
134/1
116/1
UP A131
131
UP A116/1
UP A116
UP A117
117
115
UP A114
114
UP A105
105
Starodoganja džamija
UP A168
168
169
UP A169
172
UP A172
UP A171
171
170
UP A170
176/1
UP A176/1
UP A173/1
173/1
UP A176/2
176/2
174/1
UP A174
174/2
UP A176/3
176/3
175
UP A175
UP A173/2
UP A162/2
UP A161
161
UP A160
UP A159/2
159/2
UP A159/1
149/1
149/3
150
152
153
UP A153
UP A154
154
155
UP A155
stari mlin
157
UP A157
156
UP A156a
UP A156b
178
UP A178
UP A179
UP A180
182
UP A182
UP A183
184
UP A184
UP A186
UP A185
185
188
189
UP A189
UP A190
190
UP A195
195
192
UP A192
193
UP A193
194
UP A194
197
UP A197
199
200
UP A200
UP A201
201
196
UP A196
587
ulica Podgorička
ulica Pregorac
UP D3029
tecija
Nova v
I nivo
42 PM
R4,5
R60
R20
43.82

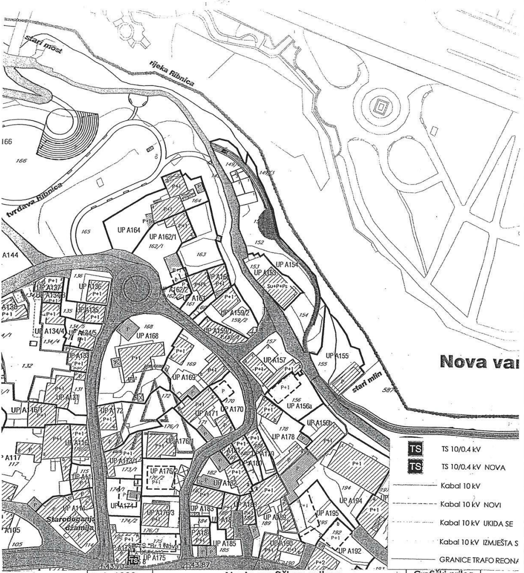
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uredjenje prostora i zaštita životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


stari most
rijeka Ribnica
tvrđava Ribnica
166
165
UP A164
UP A162/1
162/1
164
163
149
149/3
152
153
UP A153
UP A154
Su+P+Ps
154
A144
UP A136
UP A137
UP A134/3
A130
UP A135
UP A134/4
UP A134/5
134/4
134/5
UP A162/2
UP A161
UP A159/2
159/2
UP A159/1
UP A168
168
132
UP A133
UP A131
131
UP A169
169
157
UP A157
UP A155
155
stari mlin
Nova va
587
UP A156a
156
UP A170
170
UP A171
171
172
UP A176/1
176/1
UP A116/1
UP A116
A117
117
UP A172
UP A173/1
173/1
UP A176/2
176/2
UP A174
174
UP A176/3
176/3
UP A173/2
UP A175
175
Starodoganjska džamija
A105
105
114
UP A156b
178
UP A178
UP A181
UP A180
UP A179
UP A182
182
UP A183
UP A186
UP A189
189
UP A185
185
UP A190
190
UP A194
UP A195
195
192
UP A192
TS
TS 10/0.4 kV
TS 10/0.4 kV NOVA
Kabal 10 kV
Kabal 10 kV NOVI
Kabal 10 kV UKIDA SE
Kabal 10 kV IZMJEŠTA S
GRANICE TRAFO REON
43.70
43.87
P+1

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

- objekat br. 1, porodična stambena zgrada, površine horizontalnog gabarita 35,0m2, spratnosti: prizemlje (P), ne postoje tereti i ograničenja.

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela:

Urbanističke parcele broj A134/5 Zona "A", definisana je grafičkim prilogom "Geodezija" koji je sastavni dio ovih UTU.

Površina urb.parcele **broj A134/5** po navedenom grafičkom prilogu je 136,07 m^2 .

Istim prilogom definisana je i građevinska linija za dogradnju.

Namjena objekta:

Objekti se nalaze u zoni stanovanja srednje gustine.

URBANISTIĈKO - TEHNIĈKI USLOVI

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se mo ţe srušiti, po prethodno pribavljenom odobrenju nadleţnog organa, i na parceli izgraditi objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata. U ovim slučajevima potrebno je predvidjeti formiranje podzemne etaţe prvenstveno za potrebe obezbjeđenja parkiranja vozila na parceli, a potom i druge namjene – npr. nekog poslovanja. Izgradnja se moţe izvoditi fazno.
Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve prema urbanističkim parametarima za predmetnu urbanističku parcelu.
Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima tako da se na izduţenim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planira gradnja individualnih objekata tipa: dupleks kuća, kuća u smaknutom nizu, a izuzetno slobodnostojeća...).

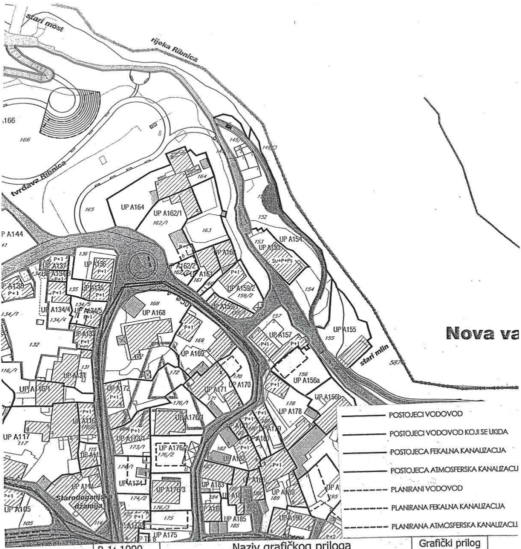
URBANISTIĈKO-TEHNIĈKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


stari most
rijeka Ribnica
tvrdava Ribnica
166
165
UP A164
164
UP A162/1
162/1
163
UP A144
UP A154
153
UP A153
152
Su+P+Ps
UP A16
UP A162/2
UP A161
UP A159/2
159/2
UP A159/1
154
136
UP A136
UP A137
UP A134/3
UP A135
135
UP A130
UP A134/4
134/4
UP A134/5
134/5
168
UP A168
169
UP A169
157
UP A157
155
UP A155
Nova va
stari mlin
156
UP A156a
UP A156b
132
131
UP A131
UP A116/1
UP A172
172
170
UP A170
UP A171
171
176/1
UP A176/1
178
UP A178
UP A179
UP A180
UP A116/2
UP A117
117
UP A115
115
UP A173/1
173/1
UP A176/2
176/2
182
UP A182
174/1
UP A174/1
UP A176/3
UP A183
184
UP A184
UP A189
189
UP A114
Starodoganjska džamija
UP A105
105
174/2
176/3
175
UP A185
185
UP A190
UP A175
P+1
POSTOJECI VODOVOD
POSTOJECI VODOVOD KOJI SE UKIDA
POSTOJECA FEKALNA KANALIZACIJA
POSTOJECA ATMOSFERSKA KANALIZACIJ
PLANIRANI VODOVOD
PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJ

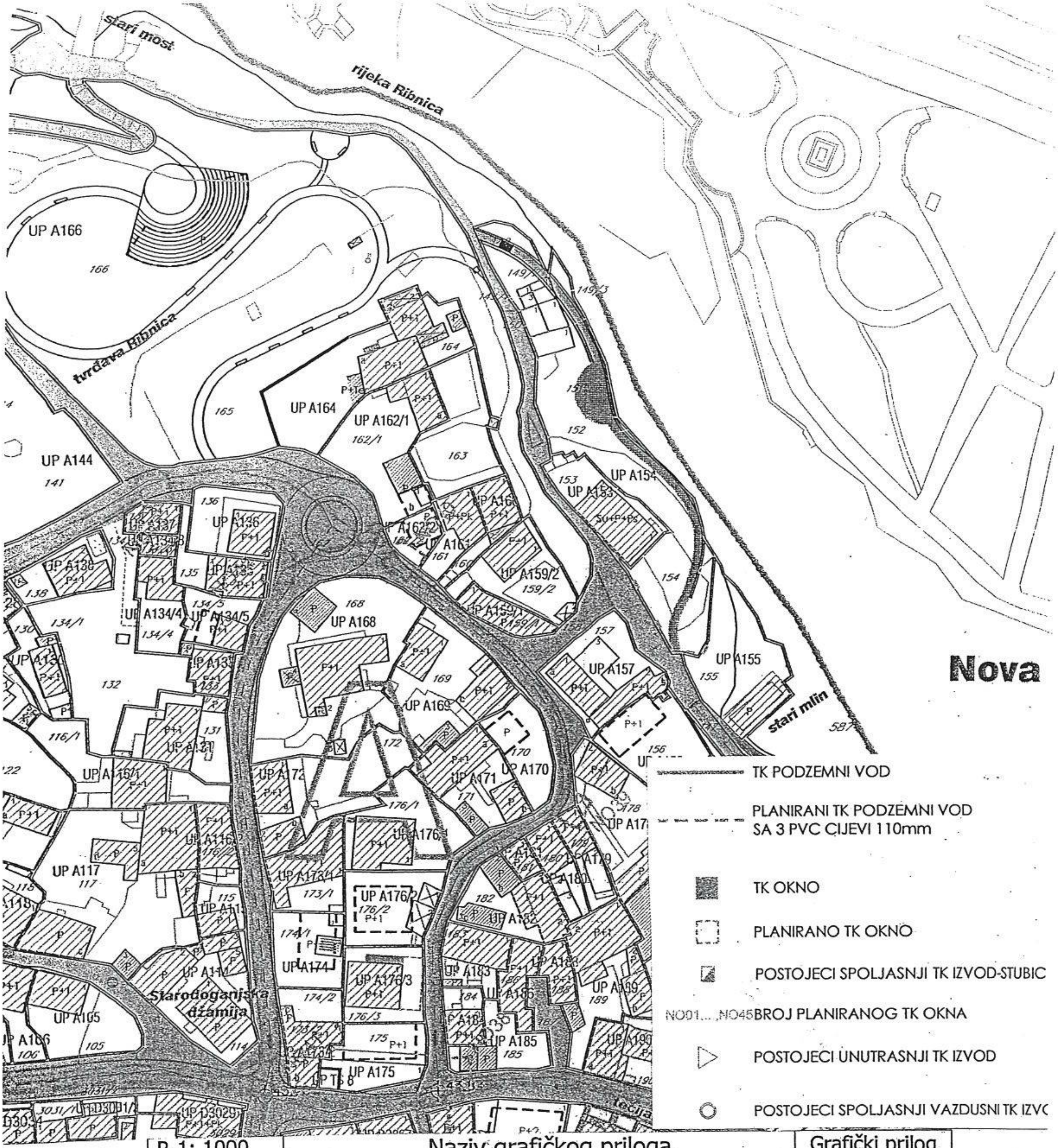
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


stari most
rijeka Ribnica
tvrdava Ribnica
UP A166
166
165
UP A164
UP A162/1
162/1
164
163
UP A144
141
136
UP A136
UP A137
UP A134/3
UP A138
138
135
UP A135
134/5
UP A134/4
UP A134/5
134/1
134/4
132
UP A133
131
UP A131
116/1
UP A116/1
UP A116/2
UP A117
117
115
UP A115
UP A114
UP A105
105
UP A106
106
114
Starodoganjska džamija
UP A168
168
UP A169
169
172
UP A172
170
UP A170
UP A171
171
176/1
UP A176/1
UP A173/1
173/1
UP A176/2
176/2
174/1
UP A174
174/2
UP A176/3
176/3
175
UP A175
UP TS 8
UP A162/2
UP A161
161
UP A160
160
UP A159/2
159/2
UP A159/1
149/1
149/3
151
152
153
UP A153
UP A154
154
155
UP A155
157
UP A157
156
stari mlin
587
Nova
178
UP A178
182
UP A182
183
UP A183
184
185
UP A185
UP A186
186
UP A189
189
UP A190
UP A180
UP A179
UP A181
181
UP D3029
UP D3031/1
3031/1
P+1
P
TK PODZEMNI VOD
PLANIRANI TK PODZEMNI VOD SA 3 PVC CIJEVI 110mm
TK OKNO
PLANIRANO TK OKNO
POSTOJECI SPOLJASNJI TK IZVOD-STUBIC
NO01.....NO45BROJ PLANIRANOG TK OKNA
POSTOJECI UNUTRASNJI TK IZVOD
POSTOJECI SPOLJASNJI VAZDUSNI TK IZVO

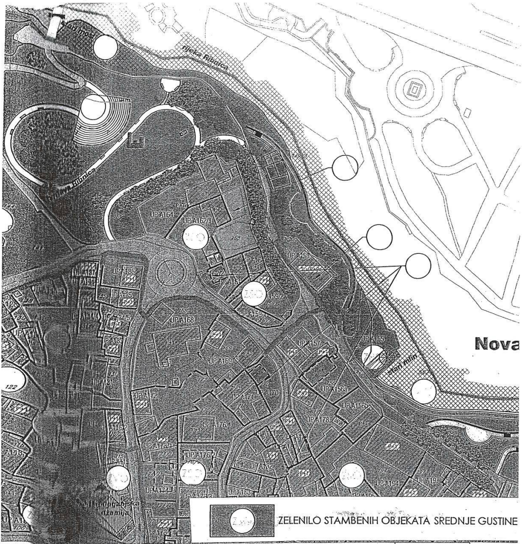
R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/15 - 207
Podgorica, 06.04.2015. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune

Urb. parc. br. **A 134/5**

Podnosilac zahtjeva:
RADUSINOVIĆ NADEŽDA


Stari most
rijeka Ribnica
rijeka Ribnica
UP A164
UP A162/1
UP A165
UP A168
UP A169
UP A157
UP A155
stari mlin
UP A156a
UP A156b
UP A170
UP A171
UP A178
UP A176
UP A194
UP A197
122
Nova
ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE

R 1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	Grafički prilog br.11

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabelama **„Analitički podaci“,** koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu parcelu. Objekat moţe biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se moţe realizovati fazno do maksimalnih parametara. Kapaciteti dati u tabelama su određeni tako da je indeks zauzetosti definisan u odnosu na veličinu novoformirane parcele prema gornjoj tabeli, dok se planirana bruto površina za parcele do 625m^2 računa sa indeksom izgradjenosti od 0.8, a za sve parcele veće od 625m^2 bruto površina se računa u odnosu na parcelu od 625m^2, tj maksimalna BGP objekta je 500m^2.

A na osnovu teksta DUP-a:

Urbanistički parametri

veličina parcele	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgradjenosti zemljišta	maksimalan broj nadzemnih etaža
do 100m^2	0,60	0,60	1 (Po+P)
100 -200m^2	0,50	0,80	1,5 (Po+P+Ps)
200 - 600m^2	0,40	O,80	2 (Po+P+1)
≥ 625m^2		max BRGP 500m^2	3 (Po+P+2)

Urbanistički pokazatelji na nivou parcele – analitički podaci

- U zoni stanovanja male gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju, a mogu biti i u podzemnoj etaţi ukoliko je parkiranje riješeno na drugi način u okviru parcele, i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaţe. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadrţaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, i to su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl..

Analitički podaci:

- Za parcele kojima je pristup obezbjeđen i gdje su izgrađeni objekti, a koje se nalaze u površinama planom višeg reda namjenjene individualnom stanovanju, kao i površine parcela male za urbanizaciju, planirana je urbanizacija uz uslov da su objekti isključivo prizemne spratnosti.

· U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

· Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaţa, ostava i sl) i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

Pravila za izgradnju objekata

- · Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u poglavlju 6 *„Analitički podaci"*, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.

· Objekti mogu biti: slobodnostojeći na parceli, dvojni, u nizu, smaknutom nizu kao i atrijumske kuće. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih UP, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini ≤ 9,0m obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se moţe postaviti objekat.

· Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

· Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaţa koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.

· Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaţe, koja je sa tri strane ukopana u teren.

· Podrumske i suterenske etaţe ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garaţiranje.

· Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,0m**, a izuzetno moţe biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.

· Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **4m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora pomoćnih prostorija.

· Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m.**

· Kota poda prizemlja moţe biti za stambene prostore od **0 do 0,80m**, a za komercijalne sadrţaje maks. **0,15 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

· Maksimalna visina objekata je 7,0m za objekte Po+P+1 i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do strehe krova.

· Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina moţe se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaţe a nikako kao nezavisna stambena površina.

· Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzaţnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

· Eventualnu etaţnu izgradnju poţeljno je predvidjeti inicijalnim projektom uz odobrenje od strane urbanističke sluţbe.

- Ukoliko se dio objekta predviđa za poslovanje, treba planirati poseban sanitarni blok (WC, umivaonik).

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u niţim etaţama; etaţa prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18o do 25o (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do ≤7,5m), četvorovodni (za širinu trakta ≥7,5m) ili sloţeni (nepravilne osnove).
- Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja", roletne nisu dozvoljene.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Parkiranje

Pristup urbanističkoj parceli riješen je priključenjem na saobraćajnicu kao što je i prikazano na grafičkim prilozoma ovih UTU.
Projektom planirati samo jedan kolski prilaz ka urb.parceli.

- Na ovim parcelama parkiranje se rješava u okviru objekta ili urb. parcele.

- Broj mjesta za parkiranje vozila se odredjuje po principu:

STANOVANJE	1PM/1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	20-30PM/1000m² korisne površine ili 1PM na 3-4 stolice
DJELATNOSTI	20-40PM/1000m² korisne površine

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Projektom uređenja terena obuhvatiti kolske i pješačke površine u okviru katastarske parcele.

Revizijom projektne dokumentacije obuhvatiti i fazu saobraćaja.

Ogradjivanje i ozelenjavanje

- Nije predvidjeno ogradjivanje parcela stanovanja srednjih gustina.
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete namenjene javnom korišćenju i dostupne svima.
- Princip uredjenja zelenila u okviru parcela stambenih objekata i blokova je dat u uslovima za pejzaţno uređenje.

Pomoćni i ekonomski objekti

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim prilozima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti.
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaţa, ukoliko takva izgradnja ne ugroţava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu ţivotne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti» i u svemu prema Opštinskoj odluci o privremenim objektima.
- Pomoćnim objektima smatraju se garaţe, spremišta i sl.
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pozicija garaţe u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je regulacionom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ukoliko to poloţaj na parceli, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija,...) i ne zagadjuju ţivotnu sredinu.

Uslovi za energetsku efikasnost objekata

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije , sto je dato u Smjernicama za smanjenje gubitaka energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje, dok u zimskom zadržava toplotu.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijevanje vode. Veoma je ispravna orjentacija ka korišćenju solarne energije i svakako je treba dalje razvijati.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbjediti 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 max 5%.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda uz stepenišne prostore i odgovarajuće rampe, sa dopuštenim maksimalnim nagibom 1 : 12. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Konstruktivni sistem:

U izradi projekta konstrukcije pridržavati se važećih propisa i pravilnika iz iz ove oblasti i to :

- 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)

Kako se radi o jednostrano uzidanom objektu potrebno je kroz projekat konstrukcije iznaći I jasno prezentovati adekvatna tehnička rješenja kojima će se obezbijediti stabilnost I sigurnost susjednog objekta u svim fazama gradnje.

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.

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%oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%oC), a najtopliji jul sa 26,7%oC),
- 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 hidrometeoročkog zavoda Podgorica.