a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA POSLOVNE OBJEKTE
na urbanističkim parcelama broj 3d,3e i 3f - Blok V
DUP-a "Nova Varoš"-izmjene i dopune

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : **FAB LIVE d.o.o. Podgorica**

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

Podgorica, februar 2016. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA POSLOVNE OBJEKTE

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

FAB LIVE d.o.o. Podgorica aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/15 – 851.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08,34/11,35/13 i 33/14) i DUP "Nova Varoš"-izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/06 - 5585 od 18.07.2006. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

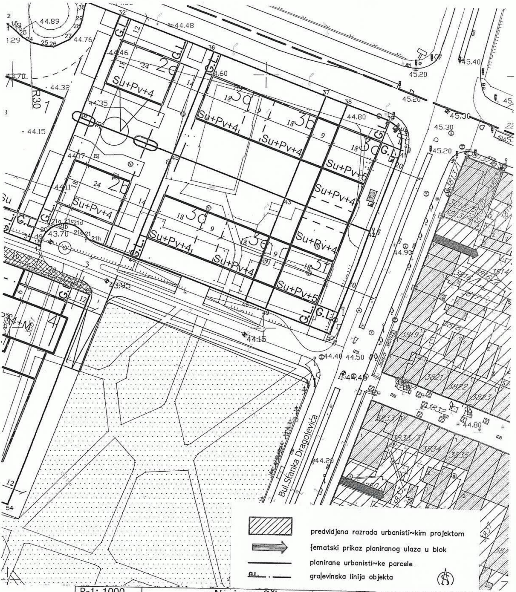
Katastarske parcele broj 2211/10,2210/13 i 2211/14 KO: Podgorica II, pravo korišćenja ima Fab Live d.o.o. Podgorica, po listovima nepokretnosti-prepis 4821,4822 i 4838 Uprave za nekretnine, površina 432m2,1656m2 i 1561m2m², su neizgradjene i nalaze se u zahvatu DUP-a „Nova Varoš"-izmjene i dopune u Podgorici.

Planirano stanje lokacije:

Urbanističke parcele broj **3d,3e i 3f** definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine su:

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**

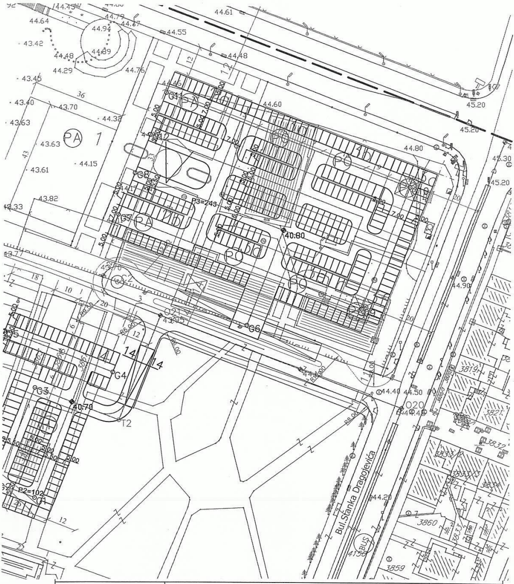


▨ predvidjena razrada urbanisti~kim projektom
⇨ {ematski prikaz planiranog ulaza u blok
— planirane urbanisti~ke parcele
G.L. — · — gra|evinska linija objekta

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



razmjera :
R= 1: 1000

naziv grafičkog priloga :
GARAŽE

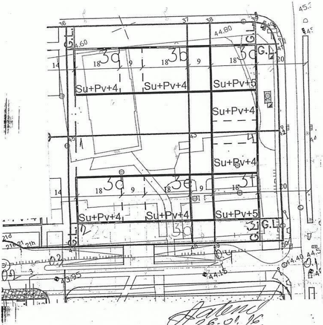
broj priloga:
3A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**

GEODEZIJA R 1:1000

DUP Nova Varoš -Kvart V - izmj. i dop.



26.01.16.

KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br. 3a,3e,3f
(ukupno kat.parc.br.2211/10,/13,/14)
Površina P- 2086.97m2

47	Y=6604047.63	X=4700728.12
45	Y=6604063.29	X=4700768.62
43	Y=6604108.11	X=4700751.29
48	Y=6604092.53	X=4700710.80

Površina P- 1560.39m

42	Y=6604141.52	X=4700738.39
50	Y=6604126.25	X=4700697.81

Gradjevinska linija G.L.

1	Y=6604092.53	X=4700710.80
2	Y=6604108.11	X=4700751.29
3	Y=6604141.52	X=4700738.39
4	Y=6604126.25	X=4700697.81

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6604131.74	X=4700682.32
O.2	Y=6604018.91	X=4700725.76

Silazne saobracajne rampe

O.3	Y=6604031.91	X=4700729.88
O.4	Y=6604099.40	X=4700703.95

i Bulevar Stanka Dragojevica

Napomena : Sutaciju 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
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

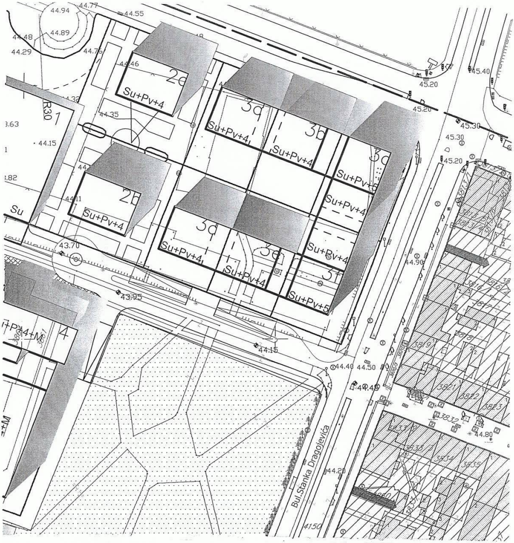
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

Obradio : mr Kalezić Miodrag ,dipl. ing. geod.	V.D. POMOCNIKA 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 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

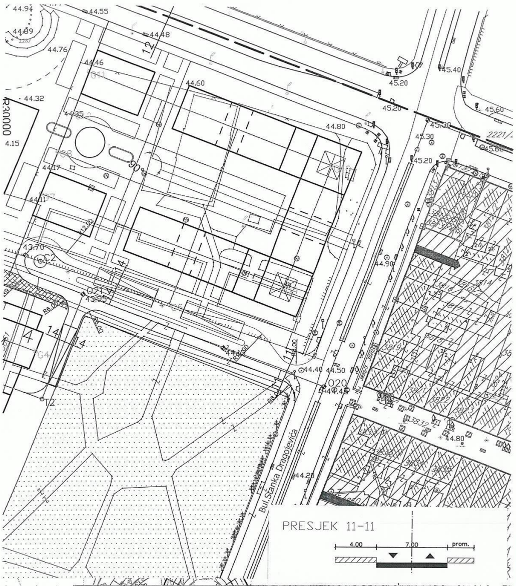
DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



R- 1:1000	Naziv grafičkog priloga: SPRATNOST OBJEKATA	GrAFIČKI PRILOG BROJ 4A

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

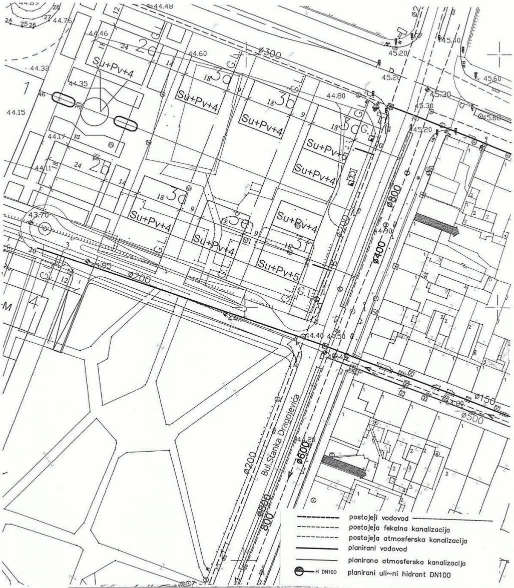
DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJA,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

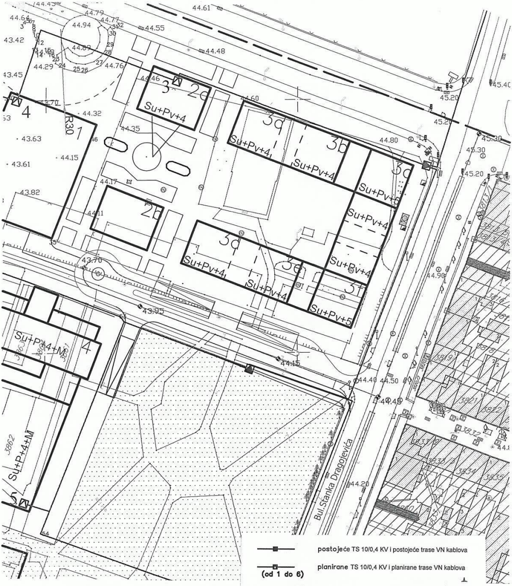
DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

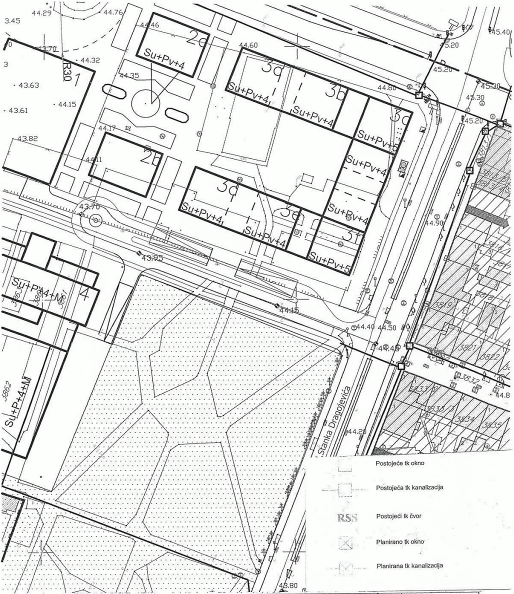
DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA	Grafički prilog br.9

Urbanističke parcele 3d i 3e	2086,97m2
Urbanističke parcele 3f	1560,39m2

Predmetnim prilogom definisane su gradjevinske linije uličnih objekata koordinatnim tačkama.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Namjena objekata su centralne djelatnosti koja obuhvata:

- izgradnju dva poslovna kompleksa sa poslovnim apartmanima (oznake 3a, 3b, 3c, 3d, 3e i 3f)

- Dva poslovna kompleksa sa poslovnim apartmanima (oznake 3a, 3b, 3c, 3d, 3e i 3f), spratnosti S+Pv+4, bruto građevinske površine cca 13000 m^2. Ovi objekti se mogu realizovati fazno, takođe se mogu i grupisati, jer je predvi|ena mogućnost povezivanja.
- Ispod cijelog poslovnog kompleksa planirana je podzemna garaža površine cca 8100 m^2. Za istu je planirana ulazno-izlazna rampa uz saobraćajnicu koja predstavlja produžetak Ulice Hercegovačke. Pješačka komunikacija iz Ulice Hercegovačke nastavlja se preko novoplaniranog pješačkog mosta u pravcu Novog grada.
- Cijeli kompleks može se realizovati jednovremeno ili fazno uz uslov da se predhodno uradi generalni projekat (idejno rješenje) cijelog kompleksa i u I fazi izgradi podzemna garaža, a nakon toga nadzemni objekti se mogu samostalno realizovati.
- Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

- **Horizontalni i vertikalni gabariti novoplaniranih objekata su dati orijentaciono, obavezujuće su samo građevinske linije koje predstavljaju linije do koje se može graditi.**
-

Urbanistički pokazatelji

blok	Broj objekta	Površina prizemlja	Građevinska bruto površina	Spratnost objekta	Namjena objekta
V	3d	324	2006	S+Pv+4	poslovni
	3e	324	2006	S+Pv+4	poslovni
	3f	510	2874	od S+Pv+4 do +5	poslovni

Zelenilo centralnih djelatnosti

Reprezentativnost navedenih objekata, uređenje terena i posebno briga o održavanju zelenila, doprinijeli bi da ono ima pored zaštitne i veliku estetsko dekorativnu funkciju, gdje se na malim površinama mogu naći i divna i velika drvoredna stabla, soliterna stabla lišćara i četinara, ukrasno grmlje, perene, žive ograde i travnjaci sa sezonskim cvijećem.
Visoko kvalitetne dekorativne grupacije drveća su predviđene oko svih poslovnih objekata na području zone.

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom medjusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektui njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, vodoskoci), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Ka glavnim saobraćajnicama i parkinzima je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Neophodno je obezbjediti objektima u javnoj upotrebi nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, u skladu sa važećim propisima.

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 poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje, dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

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 Glavni projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

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:

Prilaz predmetnim objektima planiran je kolsko-pješačkim priključkom u produžetku Ul. Hercegovačka, u skladu sa grafičkim prilogom »Saobraćaj«.
Sve pomenute garaže su jednoetažne podzemne, izuzev najveće garaže u bloku "K", koja je podzemna dvoetažna garaža. Broj etaža ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više etaža u podzemnoj garaži, nego što je planom predviđeno, treba mu to dozvoliti. Takođe, i broj rampi za prilaz garaži može se povećati, ali samo uz saglasnost nadležnih sekretarijata.

Na posebnom grafičkom prilogu date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...). Neophodno da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m^2.
Za potrebe obuhvaćenih 8 blokova za parkiranjem je uzet normativ 25pm na 1000m^2 bruto površine.

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
- 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

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

DUP-om Nova Varoš objekti na urbanističkim parcelama 3d, 3e i 3f pripadaju zoni V. Snabdijevanje električnom energijom objekata zone V planirano je iz trafostanica označenih sa br. 3, 4 i 5.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

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 od 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 i na isti će se pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

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 I kategoriju tj. u terene sa bez ograničenje 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 120-500 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 ispunjava uslove propisane navedenim zakonima, i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije("Sl.list CG", broj 23/14).

Reviziju tehničke domunentacije uraditi u skladu sa navedenim zakonima i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta("Sl.list CG", broj 32/14)

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 i čl. 94. važećeg Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su i grafički prilozi.
Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a.

OBRADILA :

Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.

mr Miodrag Kalezić,dipl.ing.geo.

Risto Lučić,dipl.ing.el.

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.

v.d. pomoćnik sekretara:

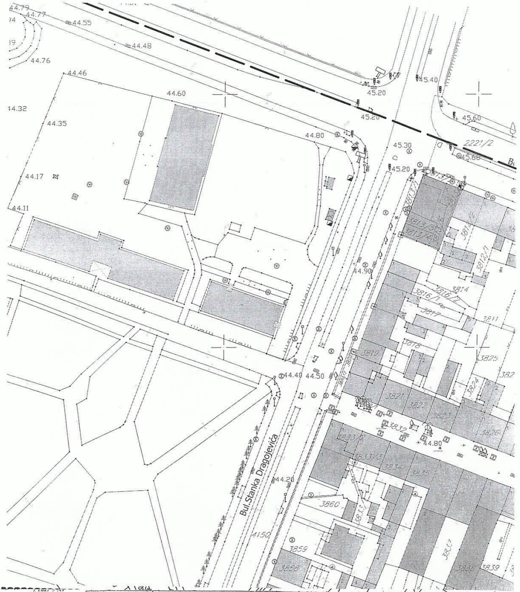
Suzana Lačković-Aćimić,dipl.ing.građ.

S. Lačković-Aćimić

Црна Гора – Главни град Подгорица
Секретаријат за планирање простора и заштиту животне средине
ПОДГОРИЦА

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/15 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**



R-1: 1000	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 – 851
Podgorica, 02.02.2016. godine

DUP"Nova Varoš"-izmjene i dopune
Urb. parcele broj **3d,3e i 3f - Blok V**

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