a/a

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKTA
KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA
na urbanističkoj parceli 2c-220,
DUP-a "ZAGORIČ 3 I 4 – zona 2"–Izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA : OTP Faktoring Montenegro doo

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

Podgorica, septembar 2015. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
## ZA IZGRADNJU OBJEKTA KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA na urbanističkoj parceli 2c-220, DUP-a "ZAGORIČ 3 I 4 – zona 2"–Izmjene i dopune

### PODNOSILAC ZAHTJEVA :

OTP Faktoring Montenegro doo, aktom zavedenim kod ovog Organa br. 08-352/16-519 od 20.07.2016. godine.

### PRAVNI OSNOV:

Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Sl. list CG", br. 34/11), Zakon o izmjenama i dopunama zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List 35/13) i DUP "Zagorič 3 i 4 – zona 2" - Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica br 01- 030/09 - 614 od 03.06.2009.g.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

**Lokacija:**

Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i List nepokretnosti br. 4111 KO: Podgorica II, konstatovano je sljedeće :

- katastarska parcela broj 258/3, osnov prava svojine ima Radović Danica, površine 394,0m². Po priloženom listu nepokretnosti, izdatom od strane Uprave za nekretnine, predmetna kat.parcela je neizgrađena.

**Planirano stanje:**

Urbanistička parcela broj **2c-220**, definisana je koordinatama tačaka,i ista je površine 1.173,59 m², kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

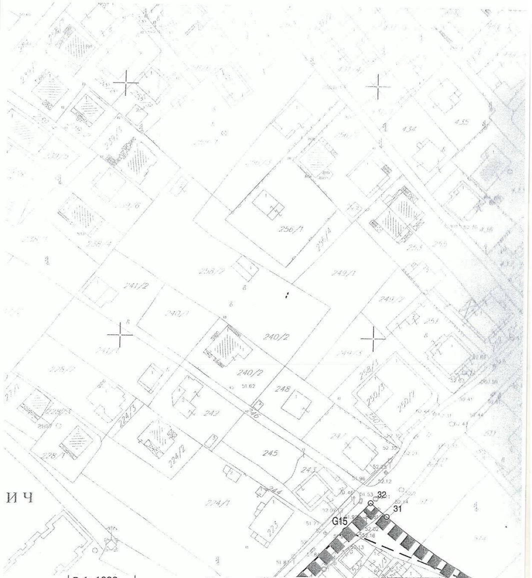
Prije podnošenja zahtjeva za graševinsku dozvolu potrebno je izvršiti dokompletiranje i dostaviti dokaz.

Građevinska linija i osovina plan.saobraćajnice definisane su koordinatama tačaka u grafičkom prilogu "Geodezija".

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**



R-1: 1000

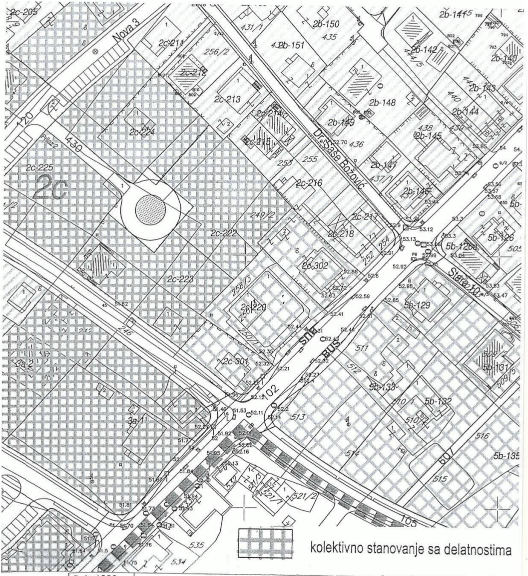
Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog
br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

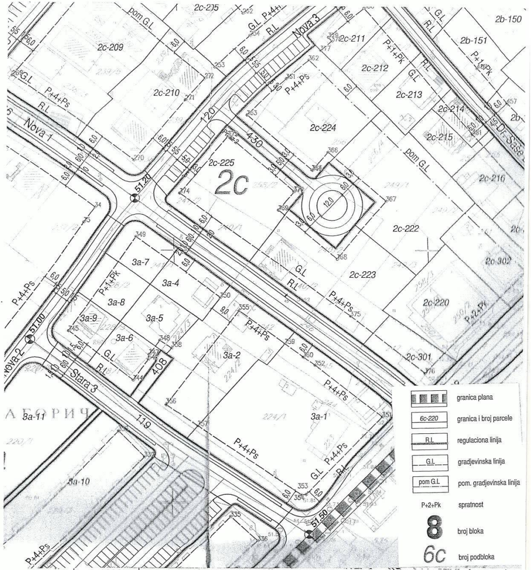
Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**



| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE | Grafički prilog<br>br.4 |
|---|---|---|

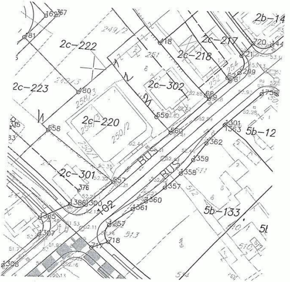
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

## GEODEZIJA R 1 : 1000

DUP Zagorič 3 - 4 Zona 2, izmj. i dop. Urb.parc. br. 2c-220



KOORDINATE TACAKA
Urb.parc.br. 2c -220
Površina P- 1173.59 m2
Urb.parcela nije vlasncki kompletirana

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Y=6604807.03 | X=4702402.65 |
| 2 | Y=6604812.34 | X=4702396.99 |
| 3 | Y=6604817.83 | X=4702391.54 |
| 559 | Y=6604826.64 | X=4702383.08 |
| 560 | Y=6604832.81 | X=4702377.49 |
| 557 | Y=6604811.95 | X=4702356.04 |
| 558 | Y=6604785.02 | X=4702374.28 |
| 4 | Y=6604782.28 | X=4702376.36 |
| 480 | Y=6604795.27 | X=4702390.16 |

Gradjevinska linija G.L.
Urb.parcela nije vlasncki kompletirana
Evidentiran postojeci objekat
na urb. parceli
Osovina planiranih saobracajnica

| | | |
|---|---|---|
| O.1 | Y=6604867.38 | X=4702404.43 |
| O.2 | Y=6604799.87 | X=4702335.01 |

28.09.16.

<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
- Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

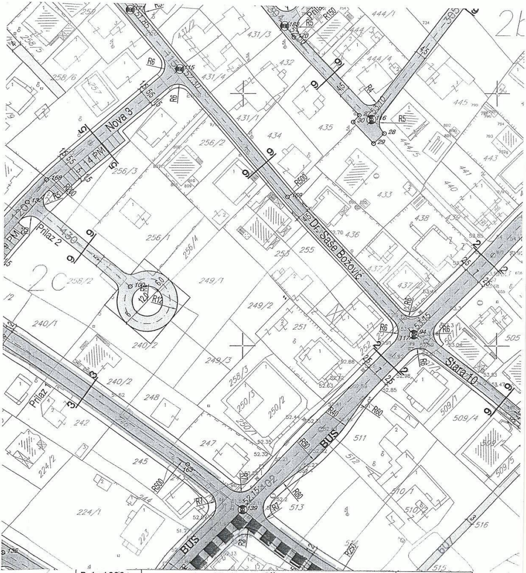
V.D. POMOĆNIKA SEKRETARA
Suzana Lačković –Aćimić
S. Lačković

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

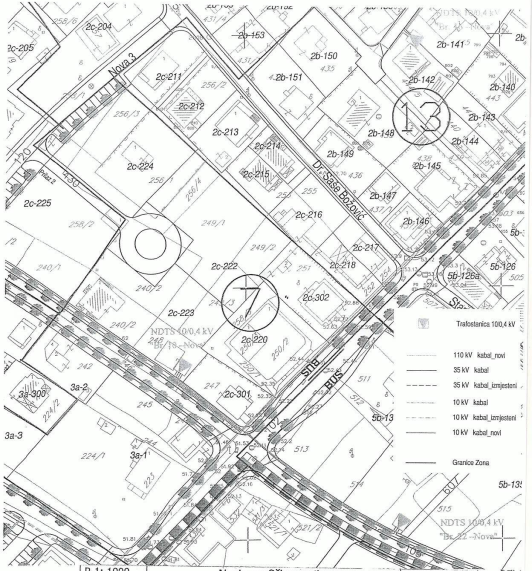


| | | |
|---|---|---|
| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN SAOBRAĆAJA | Grafički prilog<br>br.6 |

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**



| | | |
|---|---|---|
| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN ELEKTROENERGETSKE MREŽE | Grafički prilog<br>br.7 |

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE | Grafički prilog<br>br.8 |
|---|---|---|

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

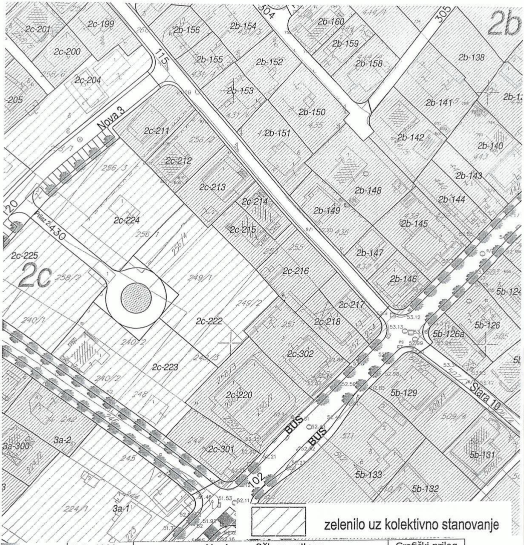
Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**

| | | |
|---|---|---|
| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN TT INSTALACIJA | Grafički prilog<br>br.9 |

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/16 - 519
Podgorica, 30.09.2016. godine

DUP "ZAGORIČ 3 i 4"- zona 2-Izm. i dop.
Zona "2", blok "2c"
Urbanistička parcela **2c-220**

Podnosilac zahtjeva:
**OTP Faktoring Montenegro doo**



▨ zelenilo uz kolektivno stanovanje

| | | |
|---|---|---|
| R-1: 1000 | Naziv grafičkog priloga<br>PLAN ZELENILA | Grafički prilog<br>br.10 |

## Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

Analitički pokazatelji (tekst)
Urbanistički pokazatelji po parcelama – planirani kapaciteti

| BROJ ZONE | BROJ BLOKA | BROJ PARCELE | NAMENA PARCELE | POV. PARCELE | P OBJEKTA | BROJ ETAŽA | BRGP STANOVANJA | BRGP DELATNOSTI | BRGP UKUPNO | BROJ STANOVA | BROJ STANOVNIKA | BROJ ZAPOSLENIH | BROJ KORISNIKA | ZAUZETOST PARCELE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | $m^2$ | $m^2$ | | $m^2$ | $m^2$ | $m^2$ | | | | | |
| 2 | 2c | 220 | KSD | 1174 | 587 | 5.5 | 2641 | 587 | 3228 | 31 | 109 | 7 | | 0.50 |

**Index spratnosti**

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; svaka etaža se vrednuje sa 1,0 a potkrovlje i povučen sprat sa 0,5 - za individualno stanovanje kolektivno stanovanje.

Ukalkulisane su samo nadzemne etaže, sutereni objekata i podrumi nisu ušli u bilanse.

### USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

### REGULACIONA LINIJA

Ragulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

### GRADJEVINSKA LINIJA

Ovim DUP-om utvrdjene su dvije vrste gradjevinskih linija:

- *obavezujuća gradjevinska linija* = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- *neobavezujuća (pomoćna) gradjevinska linija* = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički.
Gradjevinske linije i koordinate tačaka gradjevinskih linija date su na grafičkom prilogu br. *07 „Regulaciono nivelacioni plan“.*

### VISINSKA REGULACIJA

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.
Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.
Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk, a za objekte individualnog stanovanja sa više stanova P+2+Pk.
Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost se kreće od P+4+Ps do VP+10+Ps (povučeni sprat).
Za objekte centralnih djelatnosti (privreda, uprava, kultura i komercijalni sadržaji) i školstva (dječje ustanove, osnovne škola i dr.) maksimalna spratnost je određena od P+1 do P+4+Ps.

## USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Cijeli prostor Plana je podjeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine (pristupne, kolske i kolsko-pješačke) su posebno označene. Za cjelokupnu teritoriju plana definisane su urbanističke parcele koje su numerisane prema bloku i broju, npr. UP-5b-85. Saobraćajne površine označene su arapskim brojevima.

Pri formiranju urbanističkih parcela vodjeno je računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovodjenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.
Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukrupnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine odredjene ovim planom.

| | min parcela | min širina fronta | max parcela |
|---|---|---|---|
| individualni slobodnostojeći | 300m² | 12m | 700m² |
| individualni dvojni | 400m² (2x200) | 16m (2x8) | 300m² |
| individualni sa više stanova | | | 4000m² |

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukrupnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu *06 „Plan parcelacije“*. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja izmedju zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA

Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje. Parcele u okviru blokova su orjentacione BRGP 2000m², a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukrupnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu gradjevinsku strukturu.

*Urbanistički parametri*

| namjena | indeks zauzetosti zemljišta | indeks izgrađenosti zemljišta |
|---|---|---|
| **kolektivno stanovanje sa djelatnostima** | **0,50** | **2,75** |

- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana *Analitički podaci*, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Spratnost objekata je maks P+4+Ps i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu – tzv lamele.
- Gradjevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat.

- U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica.
- Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.
- Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
- Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
- Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
- Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

- Zauzetost od 50% koja je predvidjena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namjenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

*Pravila za izgradnju objekata*

- Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više-kompleks objekata.
- Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.
- Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili celinama, do maksimalnih parametara.
- Planom su definisane neobavezujuće gradjevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
- Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Ukoliko su u prizemlju predvidjene djelatnosti koje zahtjevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Poslednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat.
- Mansarda i potkrovlje svojom površinom ne smeju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovlja do tačke preloma kosine mansardnog krova.
- Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže.
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan konfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.

- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju.
- Princip uredjenja zelenila u okviru parcela kolektivnog stanovanja je dat u Uslovima za ozelenjavanje.
- Na parcelama kolektivnog stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

*Parkiranje*

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se odredjuje po principu:

| | | |
|---|---|---|
| - stanovanje | 1 stan | 1,1PM |
| - djelatnosti | na 50m² BRGP | 1 PM |

- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uredjenje i ozelenjavanje prostora.

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

*Ogradjivanje*

- Nije predvidjeno ogradjivanje parcela kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.

**Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:
-PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988 )
-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991 )
-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87/91)

**Infrastruktura:**

**Saobraćaj:**

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže u skladu sa graf. prilogom »Saobraćaj«. Projektom predvidjeti jedan kolski prilaz ka parceli. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru urbanističke parcele (van javnog zemljišta).
Shodno smjernicama DUP-a, potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto na 1 stan, odnosno 1 PM na 50m² BRGP za djelatnosti.

Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje upravno na osu saobraćajnice su 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje paralelno sa osom saobraćajnice su 2 x 5,5 m sa minimalnom širinom prolaza od 3,5 m;

- dimenzije parking mesta i širinu prolaza za parkiranje pod uglom manjim od $90^0$ usvojiti prema važećim standardima za ovu oblast u zavisnosti od ugla parkiranja;
- za parking mesta uz zid, stub i sl. predvideti dimenzije dovoljne za nesmetan manevar ulaska i izlaska vozila sa parking mesta, kao i za nesmetan ulazak odnosno izlazak iz vozila
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

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

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu 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
- 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 CEDIS-a - region 2.

Izmjenama i dopunama DUP-a Zagorič 3 i 4 - zona 2 snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli 2c-220, trafoblok 7 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "Br. 10 - Nova".

### 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 koje je Investitor dobio 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.

**Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine**

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

**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).**

**Zelenilo uz kolektivno stanovanje**

Oko objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo sa otvorenim zelenim površinama i visokim stepenom ozelenjenosti.

Da bi se obezbijedila funkcionalnost zelenih površina, u sklopu njihovog oblikovanja planirati različite sadržaje od mjest za miran odmor odraslih do dječijih igrališta. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

Smjernice za uređenje:

- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i nihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor odraslih i mjesta za igru djece sa spravama tipa Gazebo (ljuljaške, tobogani, klackalice, penjalice)
- za zastore koristiti savremene materijale
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar savremenog dizajna (klupe, korpe za smeće i dr.).

## 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 hidrometeorološkog 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", br. 51/08).

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

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

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

Projektnu dokumentaciju uraditi prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije.

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

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

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

**VD POMOĆNIK SEKRETARA,**
Suzana Lačković-Aćimić, dipl.ing.građ