URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 2-6, BLOK 2
DUP " PRVOBORAC"-izmjene i dopune

PODNOSILAC ZAHTJEVA: **BOŠKOVIĆ GORAN**

OBRADJIVAČ:

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

Podgorica, oktobar 2017. godine

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 2-6, BLOK 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

BOŠKOVIĆ GORAN, zahtjevom zavedenim kod ovog Organa broj 08—352/17-630.

PRAVNI OSNOV

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i DUP –u "Prvoborac"-izmjene i dopune, usvojen Odlukom broj 01-030/10-853 od 05.10.2010. godine.

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarska parcela broj 1693 po listu nepokretnosti – prepis 4063 KO: Podgorica II, površine 758 m2, nalazi se u zahvatu DUP-a „Prvoborac"-izmjene i dopune i pravo svojine 1/1 ima Bošković. K. Goran.
Na katarstarskoj parceli broj 1693 prema listu nepokretnosti evidentirana su dva stambena objekta površine 106m2 i 93m2m2, spratnosti P+2 i Po+P+1, i prizemna garaža površine 76m2.Sva tri objrkta uknjižena su sa teretom nema dozvolu.

Katastarske parcele broj 1688/2,1691/2 i 1692/2 po listu nepokretnosti – prepis 4971 KO: Podgorica II, ukupne površine 721 m2, nalaze se u zahvatu DUP-a „Prvoborac"-izmjene i dopune i pravo svojine 1/1 ima Bošković. K. Goran.Prema listu nepokretnosti katastarske parcele su neizgrađene i uknjižene bez tereta i ograničenja.

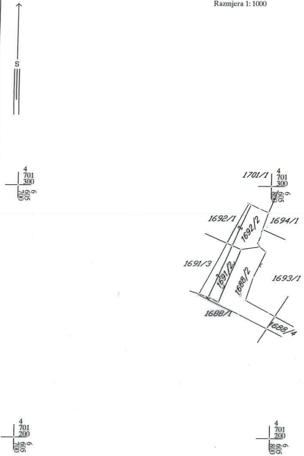
PLANIRANO STANJE:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-3074/2017
Datum: 22.09.2017.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 4063
Broj plana: 23
Parcele: 1688/2, 1691/2, 1692/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

21

Datum i vrijeme štampe: 18/09/2017 - 10.08

176000000084

101-956-38723/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-38723/2017
Datum: 18.09.2017
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/17-630 956-101-3074/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4971 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1688	2		24 28		POD GORICOM	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		385	2.19
1691	2		24 28		POD GORICOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		166	1.24
1692	2		24 28		POD GORICOM	Livada 1. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		170	1.28
								721	4.71

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0306966280044	BOŠKOVIĆ KATA GORAN I PROLETERSKE BR.7 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik
Predrag Femić

Datum i vrijeme štampe: 18/09/2017 - 10.06

176000000084
101-956-38720/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-38720/2017
Datum: 18.09.2017
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/17-630 956-101-3074/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4063 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
1693		24 28		POD GORICOM	Dvorište NASLJEĐE		483	0.00
1693	1	24 28		POD GORICOM	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		106	0.00
1693	2	24 28		POD GORICOM	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		93	0.00
1693	3	24 28		POD GORICOM	Garaža NASLJEĐE		76	0.00
							758	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0306966280044	BOŠKOVIĆ KATA GORAN I PROLETERSKE BR.7 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1693		1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P2 106	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 10	1	P 85	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 20	2	P1 85	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		1	Stambeni prostor GRAĐENJE 20	3	P2 85	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		2	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	201	1P1 93	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		2	Nestambeni prostor GRAĐENJE 1	1	1P 46	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044
1693		2	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	2	P 79	Svojina BOŠKOVIĆ KATA GORAN 1/1 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica 0306966280044

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1693		2	Stambeni prostor GRAĐENJE 30	3	P1 79	Svojina 1 / 1 BOŠKOVIĆ KATA GORAN 0306966280044 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica
1693		3	Garaža GRAĐENJE	203	P 76	Svojina 1 / 1 BOŠKOVIĆ KATA GORAN 0306966280044 I PROLETERSKE BR.7 Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1693		1		1	Porodična stambena zgrada	29/05/2001 0:0	Nema dozvolu
1693		2		1	Porodična stambena zgrada	0:0	Nema dozvolu
1693		3		1	Garaža	29/05/2001 0:0	Nema dozvolu

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik:

Predrag Femić

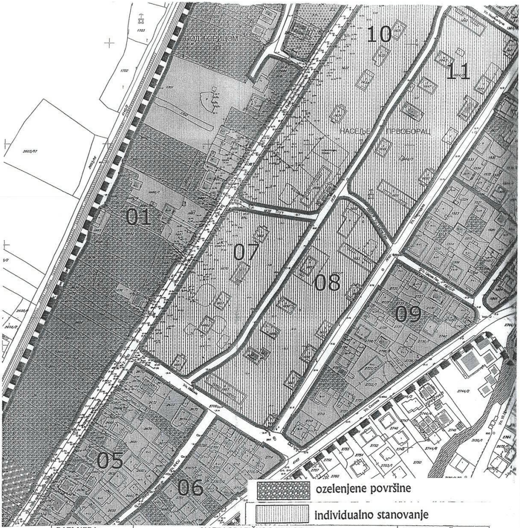
REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

RAZMJERA: 1:2500	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA: GEODETSKA PODLOGA	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 1

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

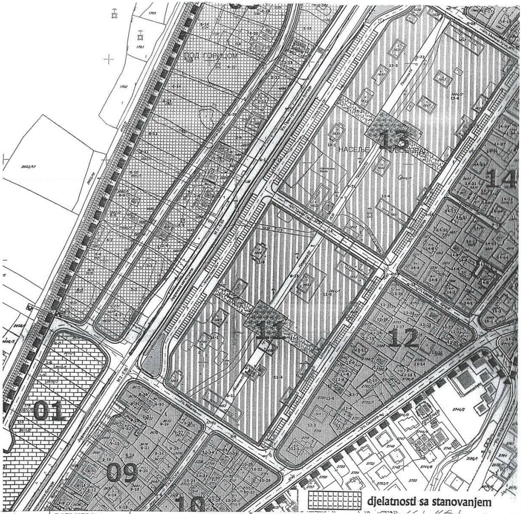
DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 2
1:2500	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

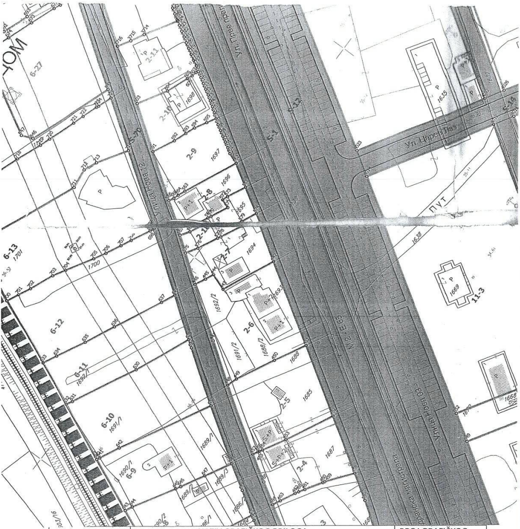
DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 3
1:2500	PLAN NAMJENE POVRŠINA	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 4
1:1000	PLAN PARCELACIJE	

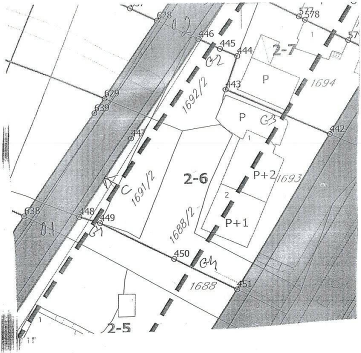
REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

GEODEZIJA

R 1 : 500

DUP PRVOBORAC, izmj. i dop
Urb.parc. br. 2-6, Zona 2



KOORDINATE TACAKA
Urb.parc.br. 2-6
Površina P- 1226.69 m2

442	Y=6605817.41	X=4701273.74
451	Y=6605798.38	X=4701243.51
450	Y=6605786.33	X=4701249.86
449	Y=6605771.57	X=4701257.30
448	Y=6605767.51	X=4701258.64
C	Y=6607048.26	X=4700381.76
		radius 1552.17
447	Y=6605778.08	X=4701273.88
446	Y=6605791.67	X=4701293.15
445	Y=6605795.78	X=4701291.11
444	Y=6605799.08	X=4701289.63
443	Y=6605796.76	X=4701283.03

Gradjevinska linija G.L .

G.1	Y=6605770.50	X=4701257.66
G.2	Y=6605794.25	X=4701291.77
G.3	Y=6605808.40	X=4701277.80
G.4	Y=6605789.66	X=4701248.11

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6605760.97	X=4701256.94
O.2	Y=6605787.55	X=4701295.12

13.10.17

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

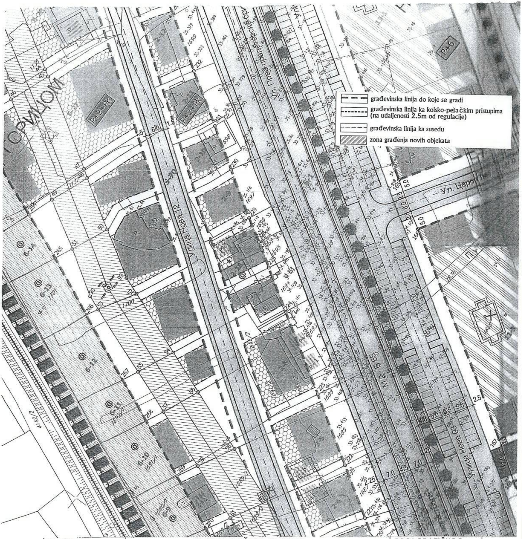
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

V.D. SEKRETARA
Oliver Marković , dipl.ing. grad.

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 5
1:1000	GEODEZIJA	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 6
1:1000	PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj **2-6** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Geodezija" koji čini sastavni dio ovih uslova i površine je 1226,69m2.

Građevinska linija definisana je na grafičkom prilogu „Geodezija" kao linija do koje se može graditi, odnosno preporučena je zona građenja novih objekata u pojasu uz dalekovod 110kW.

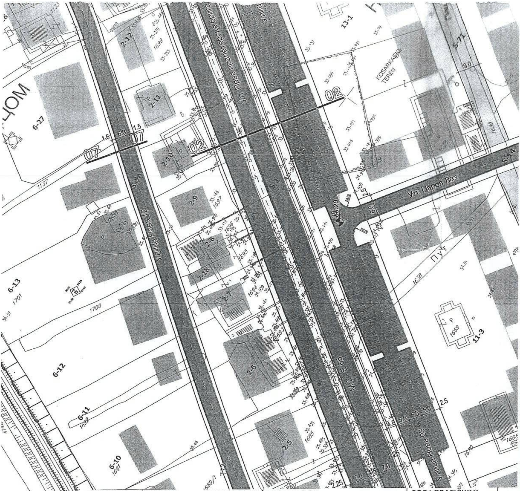
Smjernice iz plana:

Planirana namjena objekta su djelatnosti sa stanovanjem.
Visinske regulacije definisane su označenom maksimalnom spratnošću na svim parcelama koje su određene za gradnju.
Visina jednog nivoa računa se u prosječnoj vrednosti od 3m.
Spratne visine mogu biti više od 3.5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4.5m.

- 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*.

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 7
1:1000	PLAN SAOBRAĆAJA	

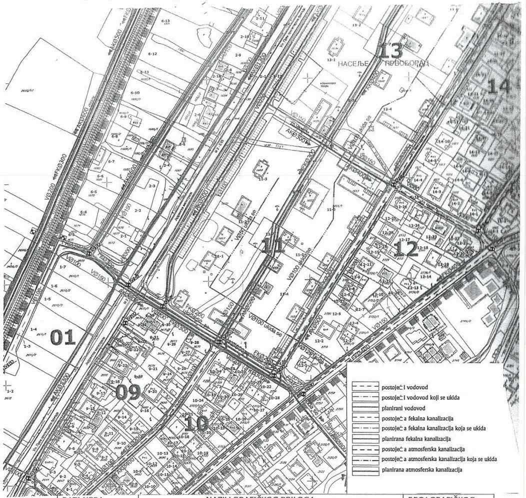
REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 8
1:2500	PLAN ELEKTROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2



RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 9
1:2500	PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 10
1:2500	PLAN TELEKOMUNIKACIONE MREŽE	

REPUBLIKA CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08-352/17 – 630
Podgorica, 13.10.2017.godina

DUP "Prvoborac"-izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **2-6**
Blok 2

▦ **zelenilo uz objekte djelatnosti sa stanovanjem**

RAZMJERA:	NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	BROJ GRAFIČKOG PRILOGA 11
1:2500	PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE	

Za sve postojeće objekte koji prelaze preko novoplanirane građevinske linije važi sledeće:

- postojeći objekti koji prelaze preko građevinske linije ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) a koji se nalaze na neuslovnim parcelama tj. parcelama na kojima su već premašeni neki od parametara izgradnje (koeficijenat izgrađenosti ili zauzetosti ili spratnost)mogu se samo sanirati i održavati odnosno za njih:
  - nije dozvoljena promena postojeće površine odnosno svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
  - nije dozvoljena rekonstrukcija, dogradnja ili adaptacija potkrovlja;
- postojeći objekti koji prelaze preko građevinske linije ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) a da pritom planom zadati parametri izgradnje (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, spratnost) nisu premašeni, mogu se samo dograđivati ali ne i nadograđivati i to tako da se poštuju sve planom zadate građevinske linije i svi parametri i uslovi gradnje za tu zonu.
- postojeći objekti koji poštuju građevinsku liniju ka javnim površinama (ka regulaciji ulice) ali se nalaze na udaljenosti od bočne ivice parcele manjoj od one planom predviđene mogu se dograđivati i nadgrađivati ali samo do planom predviđenih urbanističkih parametara (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, spratnost objekta...) i **uz obaveznu saglasnost susjeda.**
- dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- u slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati urbanistički parametri i građevinske linije date ovim planom.

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 željezničke 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.*

- 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).

Urbanistički pokazatelji planiranog stanja po urbanističkim parcelama:

BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMJENA PARCELE	POVŠINA URB. PARCELE (m2)	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m2)		BROJ ETAŽA		POSTOJEĆA BRGP ukupno	MAKSIMALNA BRGP STANOVANJA (m2)	MAKSIMALNA BRGP DJELATNOSTI (m2)	MAKSIMALNA BRGP UKUPNO (m2)	BROJ ZAPOSLENIH	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI ZEMLJIŠTA		KOEFICIJENT IZGRA-ĐENOSTI ZEMLJIŠTA	
				postojeća	planirana maksimalna	postojeći	planirani maksimalni						postojeći	planirani maksimalni	postojeći	planirani maksimalni
2	6	djelat.sa stan.	1226	274	368	P+2	P+2+Pk	579	662	751	1472	9	0,22	0.30	0,47	1.20

Planom se **ne preporučuje** izgradnja objekata unutar definisanog zaštitnog pojasa uz 110kV dalekovod.

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 50m^2 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 1.60m.
- 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 1.6m 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.

Oblikovanje prostora i primjena materijala:

Projektom objekta obezbijediti vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rješenja, kod koga će objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta, u neposrednom okruženju.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.
Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.
Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, gradjevinskim nasledjem i klimatskim uslovima.

Uredjenje urbanističke parcele:

Procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje **50%**.
Urbanističku parcelu nivelisati tako da sa susjednim lokacijama i obodnim saobraćajnicama predstavlja prostornu cjelinu.
Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalima (visoko estetskog kvaliteta) u kombinaciji sa zelenilom.

Nivelacionim rješenjem trotoara i ostalih pješačkih površina omogućiti uredno odvodnjavanje, a projektom instalacija atmosferske kanalizacije riješiti njeno uključivanje u planiranu uličnu instalaciju.

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.

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom

Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.

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:

Kolsko-pješački pristup predmetnoj parceli planiran je sa saobraćajnice sekundarne mreže u skladu sa grafičkim prilogom »Plan saobraćaja«.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele, a shodno smjernicama DUP-a potrebno je obezbjediti 1. parking mjesto na 1 stan i 1. parking mesto na 50 BRGP m2 djelatnosti.

Projekat kolskog prilaza i parking prostora treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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 Prvoborac snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli 2-6, zona napajanja 2 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "Br.2-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 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:

Teren spada u I i II kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ograničenja ili sa neznatnim ograničenjima.

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.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m^2.

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079-0,090
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,288-0,360
- 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 :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

V.D. SEKRETARA:

Oliver Marković,dipl.ing.građ.