URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKE PARCELE od UP 79 do UP 84
DUP-a "Gornja Gorica 3- dio A"

PODNOSILAC ZAHTJEVA :	**LAKELAND DEVELOPMENT d.o.o. Bar**
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE, UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, septembar 2017. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA URBANISTIČKE PARCELE od UP79 do UP 84

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

LAKELEND DEVELOPMENT d.o.o. Bar, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08-352/17 – 545.

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08,34/11,35/13 i 33/14) i DUP »Gornja Gorica 3 - dio A« , usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02- 030/15 - 1831 od 29.12.2015. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Lokacija:

Postojeće stanje lokacije :

Katastarske parcele broj 4289,4291/1,4292,4293,4294,4299 i 4300 KO: Donja Gorica, osnov prava svojine 1/1 ima LAKELAND DEVELOPMENT d.o.o. Bar, po listu nepokretnosti-prepis 2078 Uprave za nekretnine, ukupne površine 33078m², nalaze se u zahvatu DUP-a »Gornja Gorica 3 - dio A«.

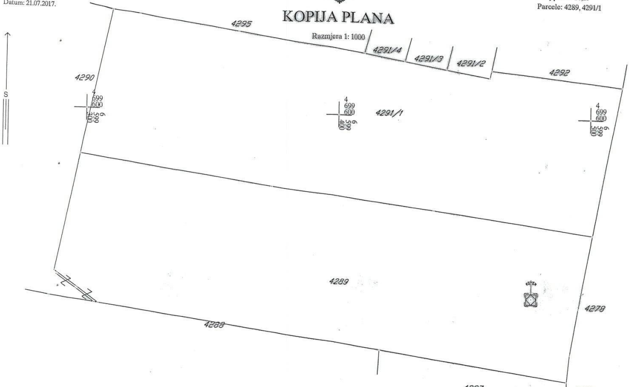
Na katastarskim parcelama prema dostavljenim listu nepokretnosti nema izgrađenih objekata.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2722/2017
Datum: 21.07.2017.

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

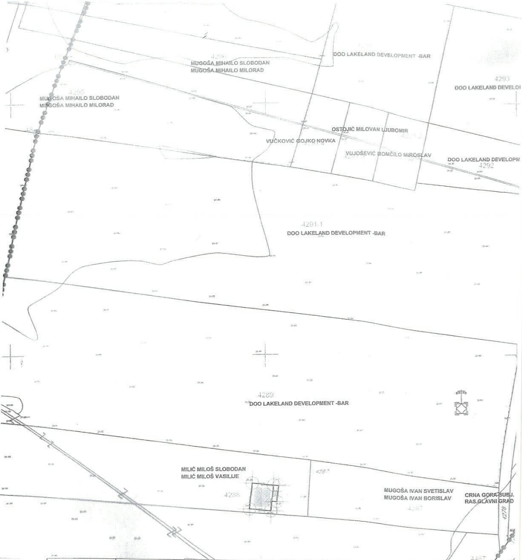
Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2078
Broj plana: 16,23
Parcele: 4289, 4291/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
Lidija Zubanja

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i.zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

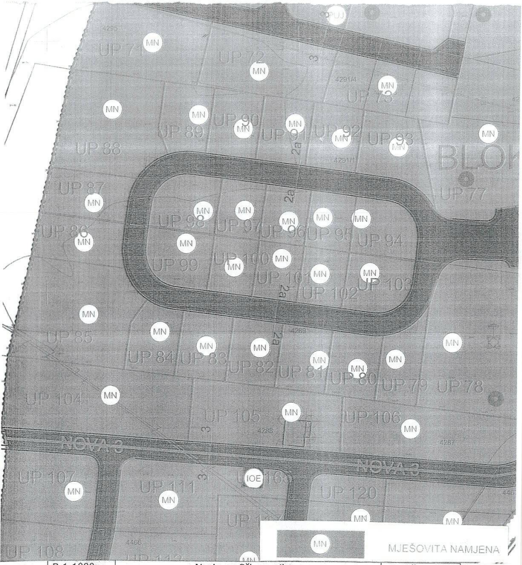
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



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 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

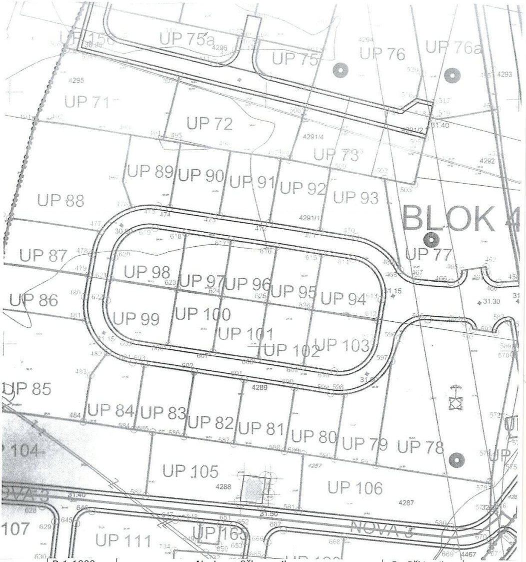
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Namjena površina	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**

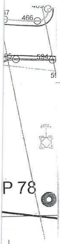


R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Parcelacija i utu	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**

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



GEODEZIJA

DUP Gornja gorica 3 – dio A Urb.parc. br.79- 84 , Blok 4

R 1 : 1000

KOORDINATE TACAKA

	Urb.parc.br. 79	
	Površina P- 521.24 m2	
590	Y=6599429.96	X=4699506.00
596	Y=6599433.62	X=4699531.83
27	Y=6599435.17	X=4699532.04
28	Y=6599436.26	X=4699532.25
29	Y=6599437.44	X=4699532.54
30	Y=6599438.58	X=4699532.89
31	Y=6599439.67	X=4699533.28
32	Y=6599440.75	X=4699533.74
33	Y=6599442.81	X=4699534.79
34	Y=6599443.87	X=4699535.45
35	Y=6599444.83	X=4699536.11
36	Y=6599445.76	X=4699536.82
37	Y=6599446.65	X=4699537.58
38	Y=6599448.39	X=4699539.28
39	Y=6599449.09	X=4699540.13
40	Y=6599450.52	X=4699542.05
41	Y=6599451.50	X=4699543.69
	Urb.parc.br. 80	
	Površina P- 510.10 m2	
589	Y=6599417.49	X=4699507.76
588	Y=6599410.15	X=4699508.72
600	Y=6599413.72	X=4699533.97
599	Y=6599428.08	X=4699531.94
42	Y=6599430.84	X=4699531.72
	Urb.parc.br. 81	
	Površina P- 512.04 m2	
587	Y=6599390.32	X=4699511.32
601	Y=6599393.92	X=4699536.77
	Urb.parc.br. 82	
	Površina P- 516.15 m2	
586	Y=6599370.49	X=4699513.92
602	Y=6599374.12	X=4699539.58

	Urb.parc.br. 83	
	Površina P- 520.26 m2	
585	Y=6599358.05	X=4699515.55
584	Y=6599350.66	X=4699516.52
603	Y=6599354.32	X=4699542.38
	Urb.parc.br. 84	
	Površina P- 519.90 m2	
484	Y=6599330.82	X=4699519.12
483	Y=6599333.46	X=4699537.76
482	Y=6599339.94	X=4699546.91
43	Y=6599342.58	X=4699545.29
44	Y=6599345.69	X=4699543.99
45	Y=6599347.69	X=4699543.40
604	Y=6599349.86	X=4699543.01
	Gradjevinska linija G.L. (up 79-84)	
391	Y=6599447.64	X=4699526.12
392	Y=6599445.01	X=4699506.62
393	Y=6599430.34	X=4699508.69
394	Y=6599331.22	X=4699521.95
395	Y=6599333.46	X=4699537.76
396	Y=6599336.39	X=4699541.89
397	Y=6599433.10	X=4699528.18
	Osovina planiranih saobracajnica	
C	Y=6599353.08	X=4699565.78
	radius	18.50 m
T	Y=6599332.17	X=4699550.06
T1	Y=6599447.03	X=4699533.80
C1	Y=6599431.30	X=4699554.71
	radius	18.50 m

21. 08.17

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

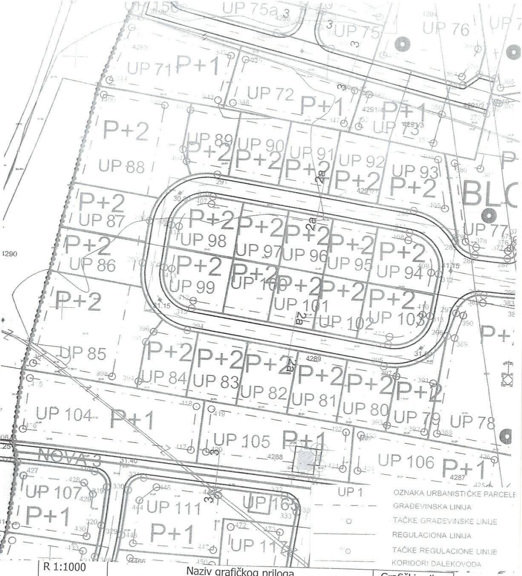
Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , i snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

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

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

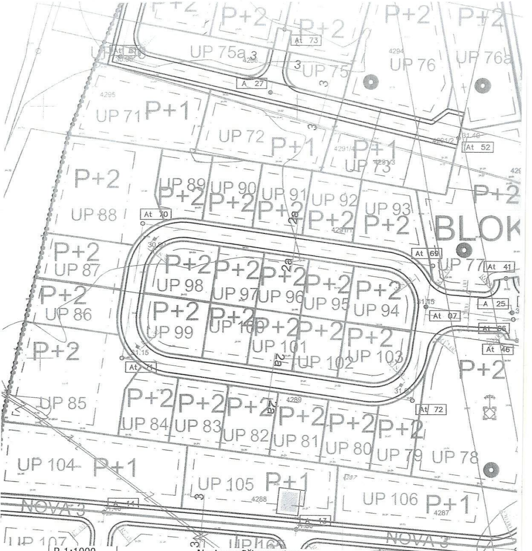
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Regulacija i nivelacija	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Saobraćaj	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

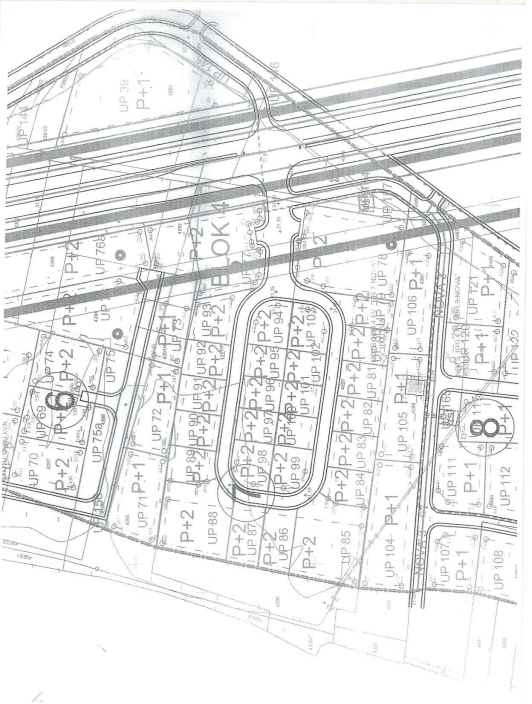
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**

LEGENDA:

TS	TS 10/0.4 kV NOVA
━━━━	ELEKTROVOD 110 kV
────	ELEKTROVOD 10 kV
- - - - - - -	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
────	Koridor DV u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova naz. napona od 1 kV do 400 kV"
────	GRANICE TRAFO REONA

Napomena:
-širina koridora dalekovoda uzeta je na osnovu propisane udaljenosti užadi od stuba. Za tačniji koridor treba izvršiti mjerenje [illegible]

R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Elektroenergetska infrastruktura	Grafički prilog br.7


UP 144
UP 145
UP 146
UP 39
P+1
BLOK 4
UP 76a
P+2
UP 76
UP 75
UP 74
UP 69
UP 70
6
UP 75a
UP 73
UP 72
UP 71
UP 77
UP 93
UP 92
UP 91
UP 90
UP 89
UP 88
UP 87
UP 86
UP 85
UP 94
UP 95
UP 96
UP 97
UP 98
UP 99
UP 100
UP 101
UP 102
UP 103
7
UP 78
UP 79
UP 81
UP 82
UP 83
UP 84
UP 104
UP 105
UP 106
UP 107
UP 108
UP 111
UP 112
8
UP 120
UP 121
UP 122
NOVA 3
BR 7 NOVA
BR 8 NOVA
4292
4299
4297
4295
4290
4288
4287

Ovi urbanističko-tehnički uslovi odnose se na urbanističke parcela od broja UP 79 do UP 84 sa planiranom izgradnjom objekata mješovite namjene, u skladu sa sledećim smjernicama.

Planirano stanje lokacije:

Urbanističke parcele broj **od UP 79 do UP 84** definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija« koja čini sastavni dio ovih uslova, i površine su:

Urbanistička parcela UP 79	521,24m2.
Urbanistička parcela UP 80	510,10m2.
Urbanistička parcela UP 81	512,04m2.
Urbanistička parcela UP 82	516,15m2.
Urbanistička parcela UP 83	520,26m2.
Urbanistička parcela UP 84	519,90m2.

Gradjevinske linije definisane su koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.
Građevinska linija novoplaniranih objekata na novoplaniranim urbanističkim parcelama je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
Građevinska linija na parcelama sa postojećim objektima predstavlja krajnju liniju do koje je moguća dogradnja objekta.
Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

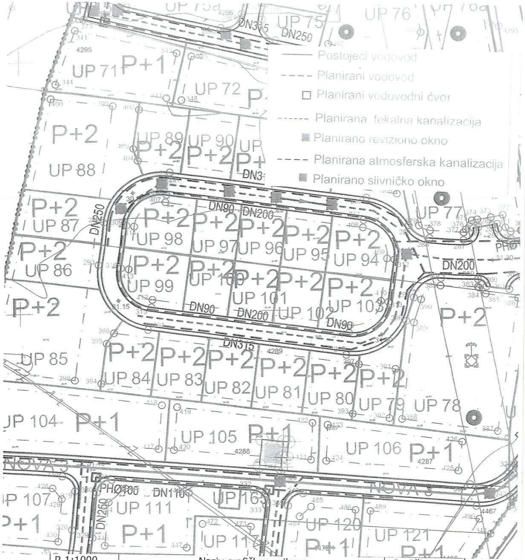
Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

UP 79 - UP84

Namjena – Površine za Mješovite namjene (MN). Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, dozvoljena je izgradnja: objekata koji služe za opsluživanje područja a ne ometaju stanovanje; objekata trgovine i ugostiteljskih objekata; objekata namjenjenih za sport i rekreaciju, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, objekata uprave i drugih objekata društvenih djelatnosti, u skladu sa potrebama korisnika prostora;poslovnih i privrednih objekata, skladišta, stovarišta,servisi, koji ne predstavljaju smetnju stanovanju; objekata komunalnih servisa; stanica za snabdije motornih vozila gorivom (pumpne stanice) u skladu sa posebnim propisom; parkinga i garaža za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca) i objekata i mreža infrastrukture.
Maksimalna visina objekta - Dozvoljena spratnost je maksimalno P+2, a maksimalna visina objekta koja označav distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

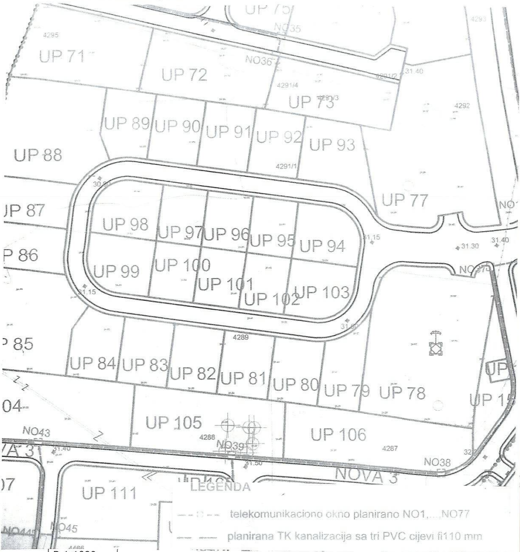
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Hidrotehničke instalacije	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

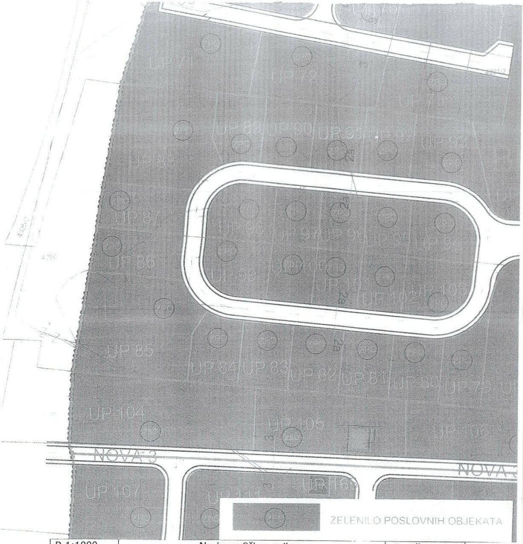
DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Telekomunikacione instalacije	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 752
Podgorica, 27.09.2017. godine

DUP"Gornja Gorica 3 - dio A"
Blok 4
Urbanistička parcela **od UP79 do UP84**



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Pejzažna arhitektura	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2722/2017
Datum: 21.07.2017.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2078
Broj plana: 16,23
Parcele: 4289, 4291/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Datum i vrijeme štampe: 11/07/2017 - 13.02

ORIGINALI U PREDMETU /17-525

176000000084

101-956-30623/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-30623/2017
Datum: 11.07.2017
KO: DONJA GORICA

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 08-351/17-545 956-101-2722/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2078 - 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
4289			4		PAVLOVINE	Livada 3. klase KUPOVINA		11839	67.48
4291	1		4		PAVLOVINE	Livada 3. klase KUPOVINA		11858	67.59
4292			4		PAVLOVINE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		1091	13.86
4293			4		PAVLOVINE	Livada 3. klase KUPOVINA		2479	14.13
4294			4		PAVLOVINE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		2200	3.30
4299			4		PAVLOVINE	Livada 3. klase KUPOVINA		1764	10.05
4300			4		PAVLOVINE	Livada 3. klase KUPOVINA		1847	10.53
								33078	186.94

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002653141	DOO LAKELAND DEVELOPMENT -BAR 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).

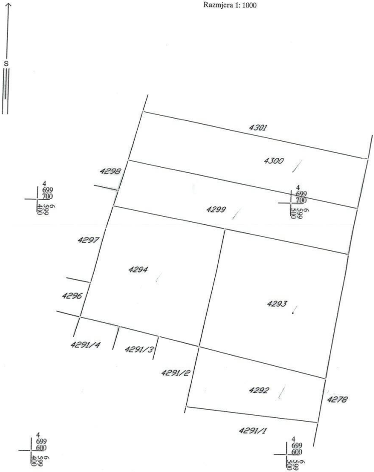
Načelnik:
Predrag Femić

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-2722/2017
Datum: 21.07.2017.

Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2078
Broj plana: 16
Parcele: 4292, 4293, 4294, 4299, 4300

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

iznosi 13m. Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3.0m, za poslovne etaže do 4.5 m, za skladišta i proizvodne objekte do 12.0 m.

Materijalizacija objekata mora biti od savremenih materijala, obraćajući pažnju da se isti uklope u okolnu izgradnju i zatečeni ambijent, i vodeći računa o energetskoj efikasnosti objekata.
Krovni pokrivač i nagib krova moraju biti u skladu sa funkcijom objekta. Krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi,malih nagiba, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
Neophodna rastojanja između objekata u okviru istog kompleksa (iste urbanističke parcele) odrediti na osnovu tehničkih propisa konkretne djelatnosti i prema potrebama održavanja i funkcionisanja objekata.

Maksimalne dozvoljene površine zauzetosti i izgrađenosti - Maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao i ostali urbanistički parametri su iskazani u tabeli Osnovnih urbanističkih parametara, koja se nalazi u poglavlju 4.3 Pregled ostvarenih kapaciteta tekstualnog dijela ovog planskog dokumenta.

Zona gradnje - Zona gradnje je određena građevinskim linijama, čije su koordinate date u grafičkom prilogu broj 11 Regulacija i nivelacija, ovog plana. Planirani objekti su u nizu i nije potrebna saglasnost susjeda za izgradnju objekta. Na svakoj urbanističkoj parceli namjene privrednih objekata, skladišta i stovarišta dozvoljena je izgradnja jednog ili više skladišno-servisnih objekata i pratećih sadržaja.

- Potreban broj parking mjesta za objekat je definisan u tekstualnom dijelu, u poglavlju 5.1 Saobraćaj.
Potreban broj parking mjesta za objekte na urbanističkim parcelama UP 79 - UP84; UP85-UP88; UP89-UP93;UP94-UP98; UP99- UP103 planirati na urbanističkim parcelama UP77 i UP78.

- Novoplanirani objekti duži od 30m. moraju imati dilaticionu spojnicu
- Konačan broj objekata i njihov razmještaj na svakoj parceli zavisiće od potreba korisnika i tehnoloških
potreba konkretne namjene.
- Nesmetan pristup I kretanje licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata.
- Dozvoljava se fazna realizacija što isto uslovljeno potrebama budućih korisnika, samoj tehnologiji, organizaciji i realizaciji izgradnje.

- Zbog velikog broja urbanističkih parcela iste namjene, a u zavisnosti od potreba budućih korisnika ostavljena je mogućnost udruživanja urbanističkih parcela, (UP 79 i UP84; UP85-UP88; UP89-UP93;UP94-UP98; UP99- UP103) kako bi se ostvarilo kvalitetnije korišćenje prostora obezbjedio prostor za konkretne građevinske investicije.

OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI DUP-a GORNJA GORICA 3 - DIO A

Parcel	P parcele (m2)	Max Spratnost	Max P objekata u prizemlju (m2)	Max BRGP (m2)	BRGP poslovanje (m2)	BRGP stanovanje (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj stam jedin	Namjena
BLOK 4										
UP79	521,16	P+2	312,70	833,86	833,86		0.60	1,6	0	MN-poslovanje
UP80	509,93	P+2	305,96	815,89	815,89		0.60	1,6	0	MN-poslovanje
UP81	512,04	P+2	307,22	819,26	819,26		0.60	1,6	0	MN-poslovanje
UP82	516,15	P+2	309,69	825,84	825,84		0.60	1,6	0	MN-poslovanje
UP83	520,26	P+2	312,16	832,42	832,42		0.60	1,6	0	MN-poslovanje
UP84	519,79	P+2	311,87	831,66	831,66		0.60	1,6	0	MN-poslovanje

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.
Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara . Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele.
Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.Kod suterena na ravnomterenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.
Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.
U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).
U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulativne i sl. prostore) i slobodne površine. Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbjediti odvodnjavanje istih od objekata.
Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko stambenih i poslovnih objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.
Na urbanističkim odnosno katastarskim parcelama na kojima je planirana izgradnja objekta čija je namjena „privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri, servisne i slobodne zone, skladišta" mogu se graditi ograde visine do 2,2 m.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapredjenju

arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada.
Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi –jednovodni, dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Zelenilo poslovnih objekata - ZPO - Površine poslovnih objekata nalaze se u Planu u okviru mješovite namjene -MN, mada mogu biti i u okviru drugih namjena. Površine ispred i u okviru poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Kompozicija zelenih površina podrazumjeva savremena pejzažna rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i tradicionalnim vrijednostima podneblja. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom pri čemu min. 20% površine mora biti pod zelenilom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Uslov za uređenje navedenih površina je:
- Kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- izbjegavati šarenilo vrsta i kolorita,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto - žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- linearno zelenilo planirati uz saobraćajnice i na parkinzima (uslovi iz ZUS - a),
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama,
- predvidjeti fontane, česme, skulpture, urbani mobilijar,
- formirati kvalitetne travnjake ili pokrivače tla,
- ove površine tretirati kao zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

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 je sa planirane saobraćajnice sekundarne mreže, u skladu sa elementima situacionog i nivelacionog rješenja prikazanim na grafičkom prilogu »Saobraćaj". Potrebe za parkiranjem kod novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno PUP-u Podgorice i Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

Stanovanje (na 1000 m2) .... 11 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m2) .... 14 parking mjesta;
- Fakulteti (na 1000 m2) .... 22 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m2 BRGP) .... 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m2) .... 43 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m2) .... 7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m2) .... 86 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) ..... 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Kolski prilaz i parking prostor 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.

DUP-om Gornja Gorica 3 - dio A snabdijevanje električnom energijom objekata na urbanističkim parcelama UP 79, UP 80, UP 81, UP 82, UP 83 i UP 84 traforeon 7 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "BR. 7 NOVA" 2x1000 kVA.

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 hidrometeorološkog 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.