URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA URBANISTIČKU PARCELU UP 15b,blok 1 DUP-u "MOMIŠIĆI A-dio zone 1 "–izmjene i dopune,

PODNOSILAC
ZAHTJEVA : USKOKOVIĆ ZORAN

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

Podgorica,novembar 2017. godine

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

PODNOSILAC ZAHTJEVA :

Zoran Uskoković, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem Up.08-352/17–804 .

PRAVNI OSNOV:

Zakon o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08,34/11,35/13 I 39/13), DUP " MOMIŠIĆI A-dio zone 1" - izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/12-468 od 10.04.2012. god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje lokacije :

Uvidom u list nepokretnosti izvod broj 532 konstatovano je da je katastarska parcela broj 94/1 KO: Podgorica I, površine 263m² ,svojina 1/1 podnosioca zahtjeva, da je neizgrađena i da ne postoje tereti i ograničenja.
Navedena katastarska parcela nalazi se u granicama DUP " MOMIŠIĆI A-dio zone 1" - izmjene i dopune.

Planirano stanje lokacije :

Detaljnim urbanističkim planom ,,Momišići A-dio zone 1"-izmjene i dopune formirana urbanistička parcela UP15b,blok 1, definisana je koordinatama tačaka u grafičkom prilogu ,,Geodezija'', površine je 290,98m2,vlasnički je nekompletna.

Građevinske linije su isto definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu geodezije.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabarit :

Prostor zahvata je podijeljen u tri bloka 1, 2 I 3 sa osnovnom namjenom stanovanje.

Svi blokovi definisani su za istu osnovnu namjenu , koja može biti pretežna, a ne isključiva, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

- potrebno je da postoji projekat zelene površine u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim komunikacijama i površinama za rekreaciju;
- zelenilo treba da bude reprezentativno;

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 propisane uslove.

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

Ovi urbanističko-tehničkih uslovi važe do dana donošenja novog planskog dokumenta ili zakonskog akta.

OBRADILA :
Arh.Beti Radović,dipl.ing.
B. Radović
Mr Miodrag Kalezić,dipl.ing
Radmila Maljević,dipl.ing.saob.
Risto Lučić,dipol.el.ing.
grafička obrada:
Vlatko Mijatović,tehn.
Влатко Мијатовић

v.d. sekretara
Oliver Marković,dipl.ing.građ.

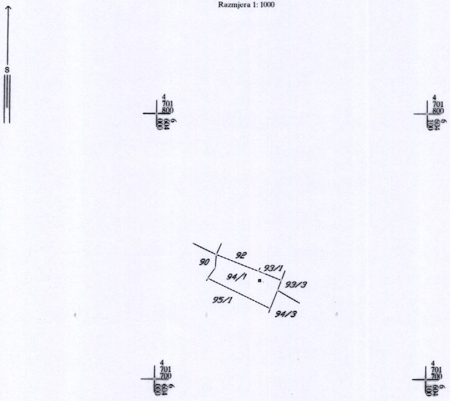
9

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-3853/2017
Datum: 18.10.2017.

Katastarska opština: PODGORICA I
Broj lista nepokretnosti: 541
Broj plana: 8
Parcela: 94/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Datum i vrijeme štampe: 17/10/2017 - 06.58

176000000084

101-956-43840/2017

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-43840/2017
Datum: 17.10.2017
KO: PODGORICA I

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 08-352/17-804 956-101-3853/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 541 - IZVOD

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
94	1		1 43		VAKA DJUROVIĆA	Vinograd 1. klase -		263	10.65
								263	10.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1804958210014	USKOKOVIĆ VELJKO ZORAN VII OMLADINSKE 019 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).

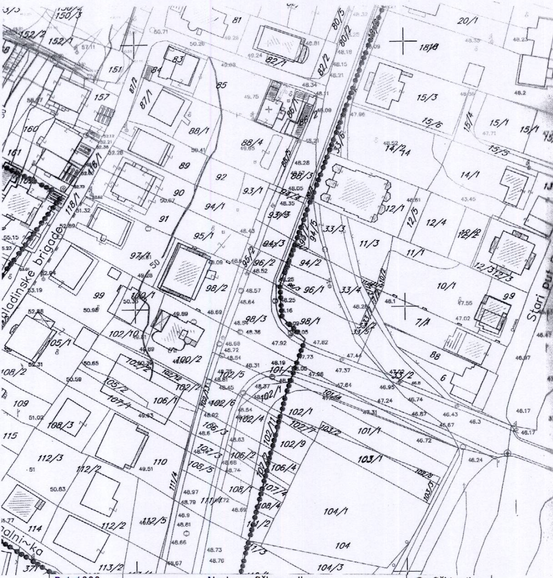
Načelnik:

Predrag Femić

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Geodetska podloga	Grafički prilog br.1

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

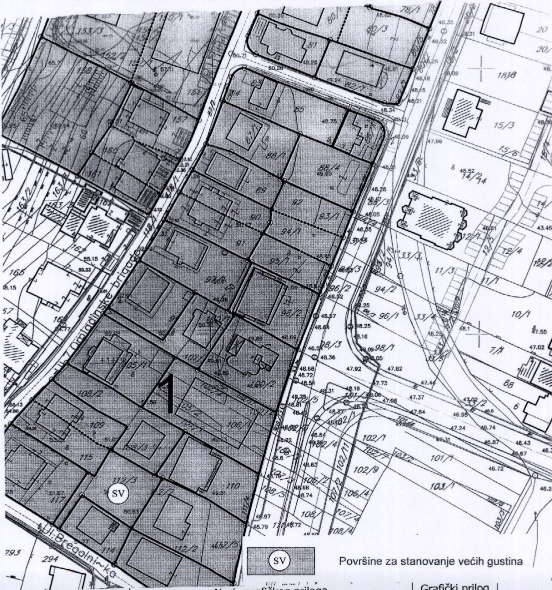
Urb. parcela UP15b,blok 1

R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Analiza postojećeg stanja-plan intervencija	Grafički prilog br.2

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



SV Površine za stanovanje većih gustina

R 1:1000

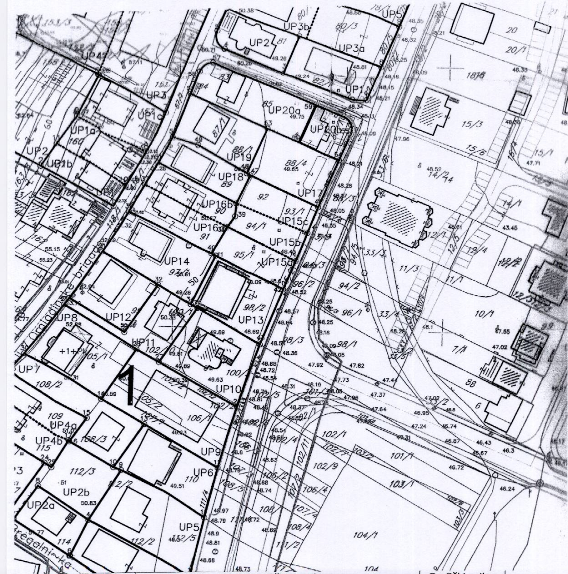
Naziv grafičkog priloga

Grafički prilog

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



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

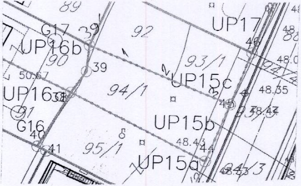
REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1

R 1:500

DUP Momišići A , dio zone 1 , izmj. i dop., Urb.parc. br. 15b , blok I



KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. 15b
Površina P- 290.98 m
Urb.parcela nije vlasnički kompletirana

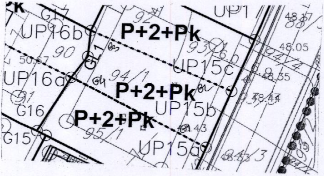
44	Y=6604044.65	X=4701725.65
38	Y=6604019.17	X=4701738.05
39	Y=6604021.97	X=4701742.03
39'	Y=6604022.35	X=4701746.91
1	Y=6604030.14	X=4701743.82
2	Y=6604037.93	X=4701740.73
3	Y=6604046.59	X=4701737.29
45	Y=6604048.86	X=4701736.39

Gradjevinska linija G.L.

G.1	Y=6604039.24	X=4701728.29
G.2	Y=6604043.29	X=4701738.60
G.3	Y=6604025.93	X=4701745.49
G.4	Y=6604021.88	X=4701736.73

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6604046.64	X=4701711.92
O.2	Y=6604058.29	X=4701741.58



02.11.17

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi kao 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 – uličnc fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

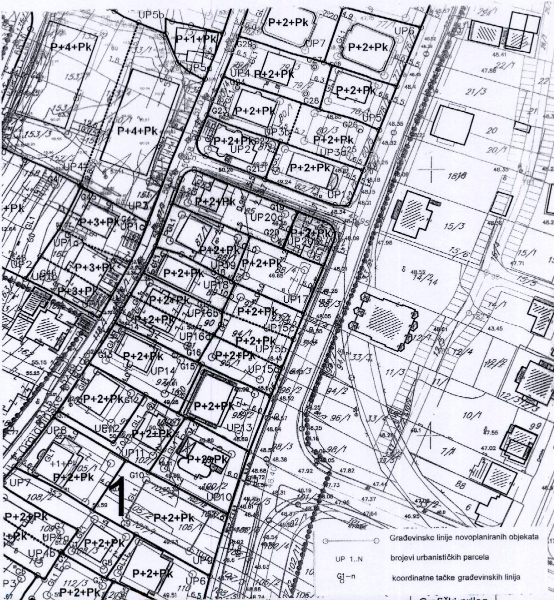
Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format.

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

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1

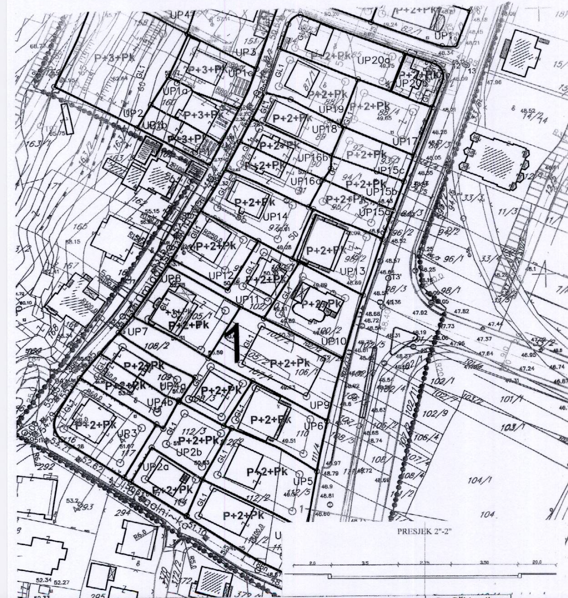


R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Nivelacija i regulacija	Grafički prilog br.6

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Plan saobraćaja	Grafički prilog br.7

Građevinska linija:

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom, osim u dijelu objekta prema ulici, gdje je možuće planirati konzolne ispuste - erkere maksimalne dubine 1,80m, uz uslov da ne pređu regulacionu liniju.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma je u okviru bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Tabelarni prikaz bruto građevinskih površina je dat u tekstualnom dijelu plana.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. 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.

Visinska regulacija:

Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem etaža iznad kota terena. Zbog specifičnosti lokacije broj nadzemnih etaža može biti manji od zadatog, posebno kad se radi o nadogradnji objekta.

Ispod svih objekata na prostoru plana zbog konfiguracije terena preporučuje se izgradnja podzemnih etaža. Planom se predvidja u blokovima 1 i 2 korisćenje suterenskih i podrumskih etaza za garažiranje i tehničke prostorije.

Maksimalna visina objekta predstavlja zbir, DUP-om određenih, visina nadzemnih etaža, uvećana za visinu krovnog prostora i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena, iskazanim u metrima. Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice.

Najveća visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- do 3,0m za garaže i tehničke prostorije,
- do 4,5m za etaže prizemlja i poslovne namjene,
- do 3,5m za etaže stambene namjene.
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća svjetla visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Ukupna visina objekta se računa od kote prilazne saobraćajnice.

Podzemna etaža

Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma definisani su građevinskom linijom ispod zemlje i ne mogu veći od 80% površine urbanističke parcele.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

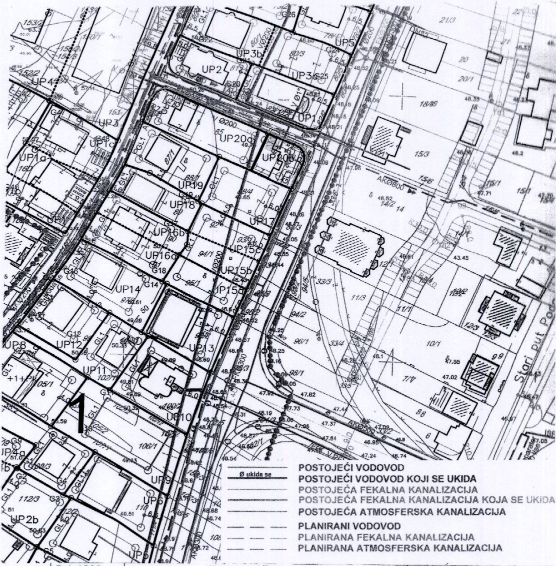
Urb. parcela UP15b,blok 1

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

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



Ø ukida se

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA KOJA SE UKIDA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

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

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

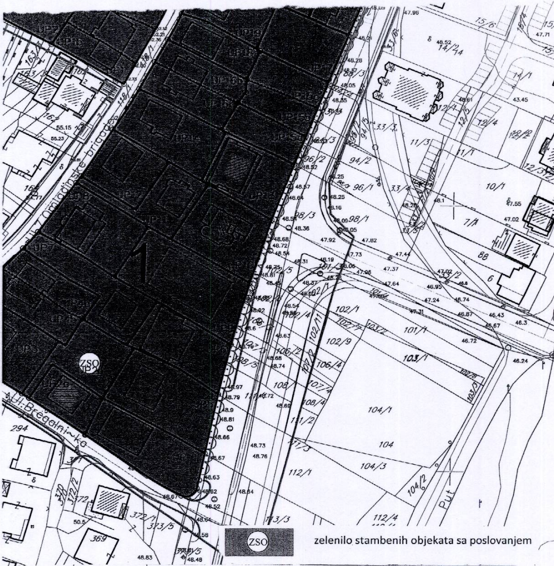
Urb. parcela UP15b,blok 1

R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Telekomunikaciona infrastruktura	Grafički prilog br.10

REPUBLIKA CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštite životne sredine
Broj: 08 - 352/17 – 804
Podgorica,09.novembar 2017. godine

DUP" MOMIŠIĆI A-dio zone 1"-izmjene i dopune

Urb. parcela UP15b,blok 1



ZSO zelenilo stambenih objekata sa poslovanjem

R 1:1000	Naziv grafičkog priloga Pejzažna arhitektura	Grafički prilog br.11

kota poda suterena poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. za stanovanje i maksimalno 0.20m za poslovanje iznad kote prilazne saobraćajnice. Gabariti suterena definisani su građevinskom linijom na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu „Nivelacija i regulacija".
Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.
Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija je kota ovim planom određena u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice.
Nadzemna etaža
Nadzemna etaža je dio zgrade koji je iznad zemlje.
Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja.
Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata.
Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.
Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena to omogućavaju u okviru tavanskog prostora se može projektovati prostor u svrhu stanovanja, samo kao dio stambenog prostora prethodne etaže, povezan unutrašnjim, internim stepeništem sa istim, a nikako kao samostalna stambena jedinica, sa vertikalnom komunikacijom preko zajedničkog stepeništa i lifta. U tom slučaju, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu.
Sve vrijednosti bruto građevinskih površina i površina pod objektima date su kao maksimalne u tabeli, a izuzetno mogu biti manje po potrebi investitora.

Oznaka bloka	**I zauzetosti**	**spratnost**	**I izgradjenosti**
1	**0,4**	**4 etaže**	**1.6**
2	**0,4**	**4 etaže**	**1.6**
3	**0,4**	**5 etaža**	**2.0**

Tabelarni prikaz kapaciteta novoplaniranih objekata i objekta planiranih za dogradnju za prostor Plana „ Momišći A – dio zone 1", a koji su u funkciji višeporodičnog stanovanja sa delatnostima su dati u nastavku :

Br. urb. parcele nove	P urb. parcele nove (m²)	Povrsina objekta u osnovi	Bruto površina objekta	Bruto površina stanovanja	Povrsina poslovanja	Br. nadz. etaza za stanovanje	Indeks izgradjenosti
BLOK 1							
UP15b	290,78	116,39	467,20	350,81	116,39	4	1,6
Podzemne etaže koje se koriste za garaže i tehničke prostorije ne ulaze u bruto građevinsku površinu objekta							

Blok 1 i blok 2

- Maksimalni indeks izgrađenosti u okviru bloka 1 i 2 iznosi **1.6**
- indeks zauzetosti je do **0,4.**
- objekte u okviru stanovanja organizovati kao slobodno stojeće na parceli ili tipa lamela, gdje površina parcela i struktura vlasništva to dozvoljavaju
- Objekte graditi isključivo u granicama zadatih građevinskih linija.
- Maksimalni broj nadzemnih etaža je četiri. Planirana zadnja etaza je potkrovlje.U okviru objekata može se graditi i podrumska ili suterenska etaža, namjene za garažiranje i tehničke prostorije.
- Planom je definisana kota poda prizemlja koja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice. Suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena.Ukoliko se u okviru objekta a gde to u planu nije posebno naglašeno , formira suterenska etaža, tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.0m od kote pristupne saobraćajnice.
- U okviru ove kategorije dozvoljava se izgradnja suterena i podruma samo u funkciji tehničkih prostorija i garažiranja i kao takve ne ulaze u obračun bruto građevinske površine. U objektima postoji mogućnost obavljanja djelatnosti u prizemnim etazama. Pod delatnostima se podrazumijevaju funkcije koje su kompatibilne sa stanovanjem odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine.
- Građevinska linija je definisana za svaku parcelu u grafičkom prilogu „Nivelacija i regulacija".
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susednog objekta zavisi od vertikalnih gabarita susjednih objekata i iznosi 4.0m.
- U slučaju da je rastojanje između novoplaniranog i postojećeg objekta susjeda manje od 4m nije dozvoljeno projektovati glavne stambene prostorije, bez saglasnosti susjeda. Uz ovu udaljenost prema susjedima moguće je ostavriti otvore malih dimenzija manjih od 1 m2 (otvori nus prostorija, niša, toaleta, staklarnici i dr.). Otvori veći od 1m2 mogu se dozvoliti uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele ili uz min udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele od 4 metra.
- Minimalna udaljenost novog objekta od granice susjedne urbanističke parcele je 2.0 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta

- u pogledu insolacije i obrušavanja (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa gradskim zelenim neizgrađenim površinama). Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, ukoliko zidovi ne sadrže otvore za dnevno osvjetljenje na prostorijama za stanovanje ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenim odobrenjem (saglasnošću).
- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost suseda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i tada objekte organizovati kao dvojne ili kao niz. Realizacija dijela objekta je fazna i prepušta se investitoru.
- Udruživanjem dvije ili više parcela dobija se urbanistička parcela i na taj način stvara se optimalna površina parcele za realizaciju objekta višeporodičnog stanovanja.
- Za parcele kod kojih je predviđeno grupisanje i udruživanje parcela, ukoliko je predviđeno rušenje postojećeg objekta, a vlasnik ne želi da ruši svoj objekat, već ga dograđuje ili nadograđuje prema smjernicama plana, a objekat na praznoj parceli je predviđen da se gradi, novoplanirani objekat može da se gradi samostalno u skladu sa smjernicima plana za nove objekte
- Za manje urbanističke parcele ukoliko postoji međusobna usaglašenost suseda parcele se mogu spajati (grupisati), pod uslovima da se ispoštuju svi parametri zadati planom, i tada bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima.
- Za objekte koje nisu legalizovane i koji padaju na granici urb.parcela je potrebna saglasnost susjeda i ukoliko vlasnik želi da dograđuje ili nadograđuje može da gradi u skladu sa smjernicima plana ,a novoplanirani objekat koji je na praznoj parceli i je predviđen da se gradi, može da se gradi samostalno u skladu sa smjernicima plana za nove objekte
- Za objekte koji su izgrađeni ili su u izgradnji i za koje je već izdata gradjevinska dozvola prema predhodnom planskom dokumentunovim DUP-om usvajaju se kao takvi i smatraju se kao objekti sa stečenim obavezama

- Kod novoplaniranih objekata u okviru parcele nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata, već sve neophodne sadržaje planirati u okviru gabarita objekta.

- Dimenzije objekata odrediće se prema indeksu zauzetosti parcele, indeksu izgrađenosti,vertikalnih gabarita objekata, odnosu prema granicama susednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima, tako da će i dimenzije objekata u osnovi biti različite.
- Prilikom planiranja novih objekata voditi računa o vizurama;
- Nije dozvoljeno projektovati objekat tako da bi se mogla ugroziti vizura susjednih objekata;
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta

- Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom h=2.20m
- Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

  Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena to omogućavaju u okviru tavanskog prostora se može projektovati prostor u svrhu stanovanja, samo kao dio stambenog prostora prethodne etaže, povezan unutrašnjim, internim stepeništem sa istim, a nikako kao samostalna stambena jedinica, sa vertikalnom komunikacijom preko zajedničkog stepeništa i lifta. U tom slučaju, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske

površine sa 100% i pretstavlja galerija, i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretitranu parcelu.

- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa primjenjenim materijalom, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 30° .
- Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Gde postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)
- parkiranje automobila obezbediti u okviru parcele ili objekta. U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG, broj 24/10) gdje su dati normativi za stanovanje /na 1000m2 – min.12, a max 18 parking mjesta/ i za poslovanje /na 1000m2 – min. 10, max 40 parking mjesta/.
- Zavisno od konfiguracije terena planirane su podrumske ili suterenske etaže u kojima se organizuje garažiranje vozila. Parkiranje se moze organizovati u prizemlju objekta.

Ukoliko se zadovolji potreban broj parking mjesta unutar objekta, planirani broj parkiga na parceli prema smjernicama plana se ne mora realizovati.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi, pa pored ostalog podrazumijeva:

- Primjena svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja.
- Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu ventilisanih fasada ili sendvič elemenata – zidovi ispune odnosno konstrukcije za fino obrađenim fasadnim platnima.
- Primena arhitektonske plastike i boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

Uslovi za energetsku efikasnost objekata:

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje, dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje krovnih solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijevanje vode.

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski prilaz predmetnom objektu obezbjediti preko saobraćajnice sekundarne mreže. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova. Projektom predvidjeti jedan kolski prilaz ka urb. parceli.

Za preporuku je da se sve garaže na parcelama koje su orjentisane na ulicu Gavra Vukovića, rade kao poluukopane ili kao mehaničke, korišćenjem lifta ili pokretne platforme, iz razloga bezbijednosti, zbog smanjenje preglednosti prilikom izlaska iz garaže, obzirom na značaj ove saobraćajnice u ukupnoj gradskoj mreži.

Isti princip bi trebalo zadržati i na svim parcelema unutar zone na kojima se zbog oblika parcele ne može planirati rampa dovoljne dužine i nagiba.

Broj mjesta projektovati saglasno normativima iz Pravilnika i to za stanovanje na 1000 m2 12 PM i za poslovanje na 1000 m2 10PM.
Pri projektovanju i građenju objekta i saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se DUP-a, kao i važećih Pravilnika, standarda i propisa koji se odnose na oblast saobraćaja.
Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Analiza potrebe za parkiranjem:

Br. urb. parcele	P urb. parcele	Povrsina objekta	Bruto površina	Bruto površina	Povrsina	potreban broj parking mjesta stanovanje	potreban broj parking mjesta poslovanje
nove	nove (m²)	u osnovi	objekta	stanovanja	poslovanja		
BLOK 1							
UP15b	290,99	116,39	467,20	350,81	116,39	5	2

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.

Izmjenama i dopunama DUP-a Momišići A-dio zone 1 objekat na urbanističkoj parceli UP 15b pripada traforeonu 2. Snabdijevanje električnom energijom potrošača traforeona 2 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV "TS broj 7",2x630kVA.

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 nadležnog organa.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Meteorološki podaci :

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰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/m^2.

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‰

Zelenilo stambenih objekata i blokova :

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih povrsina i stvoriti ambijentalne cjeline u kojima ce odmor i rekreacija stanovnistva biti prioritet.

Obzirom da je index zauzetosti parcele 0.40, površina parcela sa namjenom stanovanje pod zelenilom je planirano minimum 40 % površine (ukupna površina pod zelenilom na nivou plana je 16 207,83 m2).