CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Urbanističkog plana "Drač –Nova Varoš,dio" usvojen od strane Skupštine Glavnog grada Podgorica, Odlukom broj 01- 030/13 - 1022 od 09.10.2013. godine., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 13.02.2018.godine.

Podnijetog zahtjeva: Vuksanović Predrag, zahtjevom broj 08-352/18-60.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za planirani objekat na urbanističkoj parceli UPbr. 4, Urbanističkog plana " Drač –Nova Varoš,dio "

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vukšanović Predrag

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKAT STANOVANJA SREDNJE GUSTINE

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Urbanističkog plana "Drač –Nova Varoš,dio" usvojen od strane Skupštine Glavnog grada Podgorica, Odlukom broj 01-030/13 - 1022 od 09.10.2013. godine., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 13.02.2018.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat stanovanje srednje gustine na urbanističkoj parceli br 4 , koju čini katastarska parcela br. 3484/1 KO Podgorica II, u zahvatu UP-a „Drač –Nova Varoš,dio".

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

Vuksanović V. Predrag

POSTOJEĆE STANJE:

Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i list nepokretnosti:br. 345 KO Podgorica II, konstatovano je da je kat.parcela br. 3484/1,površine 279,0m2, neizgrađena i da za istu ne postoje tereti i ograničenja

PLANIRANO STANJE :

Uslovi za uređenje prostora
Elementi regulacije i nivelacije

Građevinska linija je linija do koje se može graditi i definisana je u odnosu na osovinu saobraćajnice, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinske linije ispod zemlje je linija u čijim okvirima je moguće graditi podzemni dio objekta, pri čemu ona ne smije zauzeti više od 80% urbanistčke parcele. U okviru ovog dokumenta građevinska linija ispod zemlje je ucrtana na samo jednoj lokaciji UP1, zbog specifičnosti

17600000384
101-956-5356/2018

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-5356/2018
Datum: 05.02.2018
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 , , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 345 - 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
3484	1		32 9		UL.4 PROLETERSKA	Livada 1. klase NASLJEĐE		279	2.09
								279	2.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3007952210047	VUKSANOVIĆ VESELIN PREDRAG 4 PROLETERSKE BR 26 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 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, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

21 PODGORICA

Načelnik:

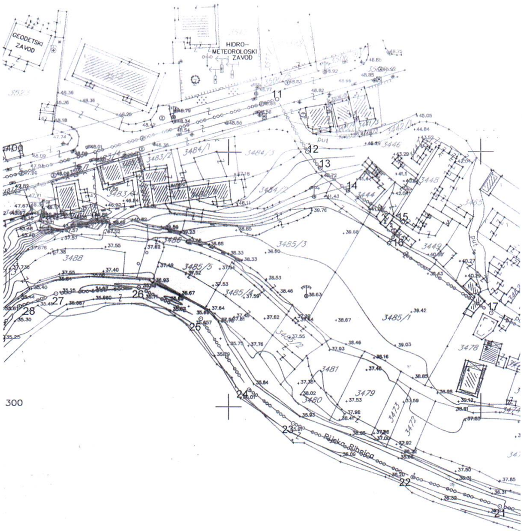
Predrag Femić

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



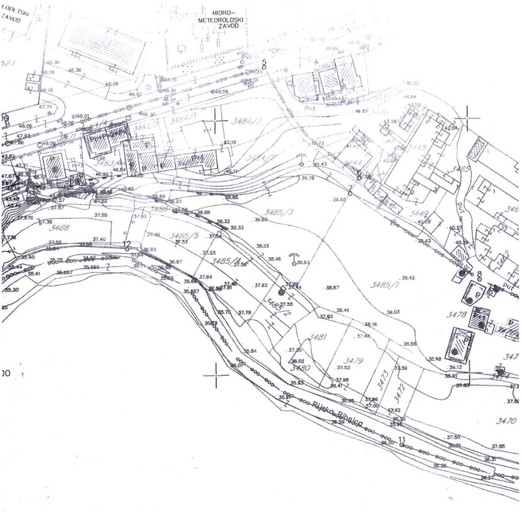
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



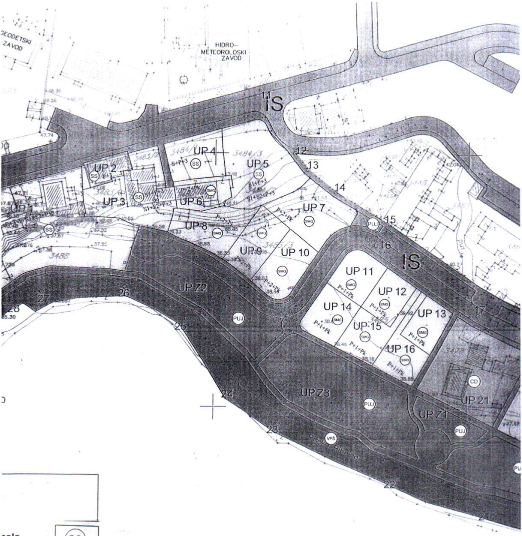
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga POSTOJEĆE STANJE SA PLANOM INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



cele

(SS) **površine za stanovanje srednje gustine 120 - 250 st/ha**

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRSINA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN PARCELACIJE

Grafički prilog
br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vukasnović Predrag

KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. 4
Površina P- 375.91 m2
Urb.parcela nije vlasnicki kompletirana

70	Y=6604902.55	X=4700402.43
70'	Y=6604902.13	X=4700409.05
68	Y=6604902.01	X=4700409.51
67	Y=6604879.20	X=4700403.21
41	Y=6604882.90	X=4700389.00
72	Y=6604883.38	X=4700388.27
66	Y=6604890.05	X=4700389.33
64	Y=6604903.96	X=4700390.91

Gradjevinska linija G.L.

19	Y=6604883.56	X=4700391.13
20	Y=6604880.81	X=4700400.72
21	Y=6604899.08	X=4700405.96
22	Y=6604901.83	X=4700396.35

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6604861.14	X=4700404.24
O.2	Y=6604919.47	X=4700420.86

12.02.'18.

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

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. grad.

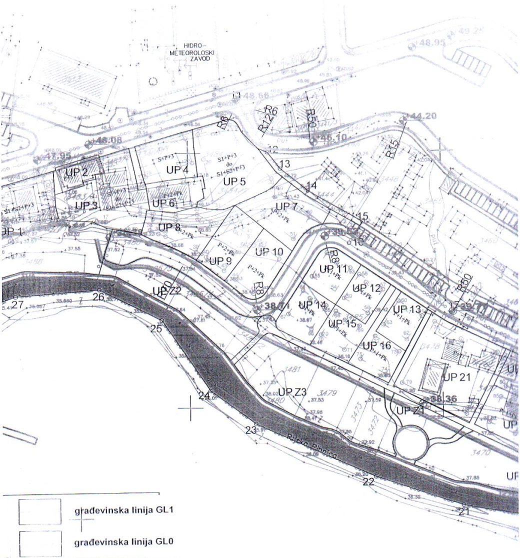
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



građevinska linija GL1

građevinska linija GL0

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag

I SAOBRAĆAJNICA

ade presjek 2-2

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

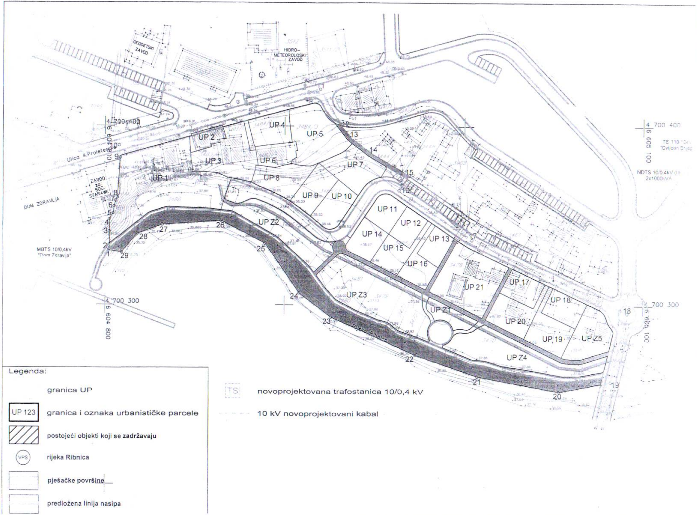
urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vukšanović Predrag

TS novoprojektovana trafostanica 10/0,4 kV

– – – – – 10 kV novoprojektovani kabal

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	Grafički prilog br.8


GEODETSKI ZAVOD
HIDRO-METEOROLOSKI ZAVOD
4 700 400
6 605 100
Ulica 4.Proleterske
ZAVOD ZO SOC. STARAWE
DOM ZDRAVLJA
MBTS 10/0,4kV "Dom Zdravlja"
4 700 300
6 604 800
UP 1
UP 2
UP 3
UP 4
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
UP 9
UP 10
UP 11
UP 12
UP 13
UP 14
UP 15
UP 16
UP 17
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP Z1
UP Z2
UP Z3
UP Z4
UP Z5
Put
Rijeka Ribnica
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12
13
14
15
16
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
4 700 400
6 605 100
TS 110/10kV "Cvijetin Brijeg"
NDTS 10/0,4kV (II) 2x1000kVA
4 700 300
6 605 100
Legenda:
granica UP
UP 123 granica i oznaka urbanističke parcele
postojeći objekti koji se zadržavaju
VPŠ rijeka Ribnica
pješačke površine
predložena linija nasipa
TS novoprojektovana trafostanica 10/0,4 kV
10 kV novoprojektovani kabal

prostora i konfiguracije terena, dok je na ostalim urbanističkim parcelama ostavljena mogućnost formiranja podzemne etaže shodno prethodno datoj smjernici.
Urbanističke parcele date u grafičkim prilozima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.
Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
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.
U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.

Visinska regulacija

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina određenih Pravilnikom, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Položaj objekata je definisan prema ulicama građevinskim linijama u prizemlju objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nastrešnica ili erkeri u širini od 1.5-3.0m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Namjena parcele odnosno lokacije:

Predmetna urbanistička parcela planirana je za stanovanje srednje gustine.
Površina urb.parcele br. 4 je 375,91m2 i ista nije vlasnički kompletirana a kako je prikazano u grafičkim prilogom „Geodezija". Prilikom podnošenja zahtjeva za građebvinsku dozvolu, neophodno je dodtaviti dokaz o vlasništvu urbanističke parcele.

UTU za novoplanirane objekte stanovanja srednjih gustina (UP3, **UP4** i UP5)

Obzirom na smjernice date planom većeg reda, usmjerenja iz programskog zadataka i potrebe korisnika prostora, a imajući u vidu poseban odnos fizičkih struktura u kontaktnom području, dalja regulacija pri Ulici 4. Proleterske je svojevrstan nastavak započetog procesa urbanizacije ove gradske zone. Na datoj lokaciji neophodno je uvažiti sledeće uslove gradnje:

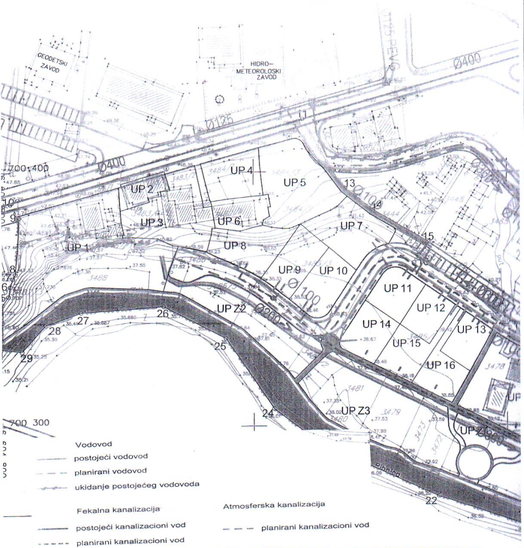
- namjena objekata je stanovanje na spratnim etažama i poslovanje u prizemlju i suterenskim etažama, zbog povoljne konfiguracije terena;

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vukanović Predrag



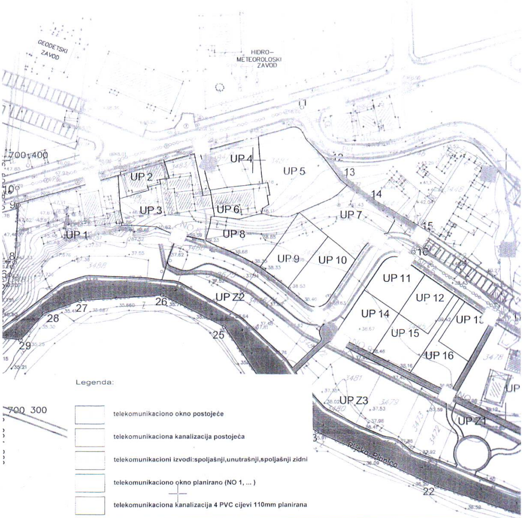
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



Legenda:

☐ telekomunikaciono okno postojeće
☐ telekomunikaciona kanalizacija postojeća
☐ telekomunikacioni izvodi:spoljašnji,unutrašnji,spoljašnji zidni
☐ telekomunikaciono okno planirano (NO 1, ...)
☐ telekomunikaciona kanalizacija 4 PVC cijevi 110mm planirana

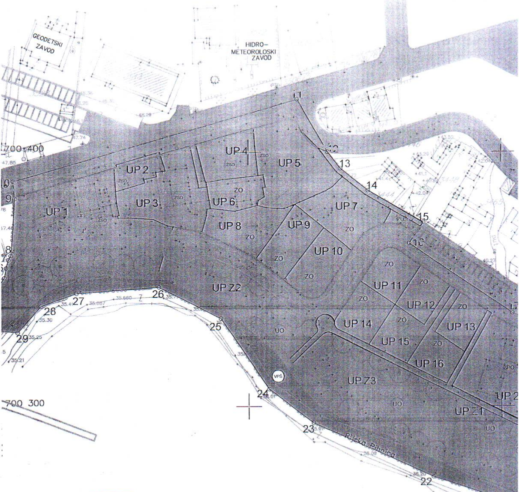
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-60
Podgorica, 13.02.2018.godine

DUP „Drač –Nova Varoš,dio"

urba. parcela br.4

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Vuksanović Predrag



ZSO zelenilo stambenih objekata i blokova

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	Grafički prilog br.11

Odluka o Izmjenama i dopunama
UP-a "Drač-Nova Varoš-dio" u Podgorici
Broj: 01-030/13- 1022 od 09.10.2013. godine
Skupština Glavnog grada Podgorice

Predsjedavajući
Momčilo Vujošević

Obrađivač plana
Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad Podgorica

Odgovorni planer
Branka Gogić, dipl.prostorni planer

URBANISTIČKI PROJEKAT
"Drač - Nova Varoš" - dio
u Podgorici

IDEJNO RJEŠENJE ZA TIPSKI OBJEKAT VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA

Razmjera
R=1:250

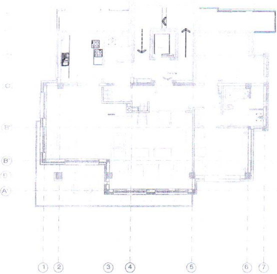
Investitor:
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o

Oznaka sjevera
N

Obrađivač:
Saradnik: Dušan Džudović,dipl.ing.arh.

Broj lista
14c

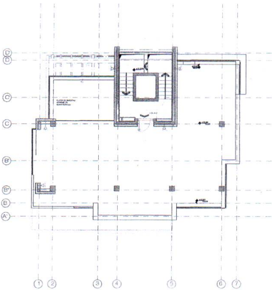
republički zavod za urbanizam i projektovanje - ad podgorica



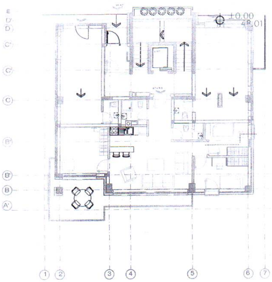
[illegible]

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	obrada poda
K.3	STEPENIŠTE	15.10	17.70	gran. keramika
	S T A N 6			
5.1	ULAZNI FOAJE	10.26	17.36	gran. keramika
5.2	DNEVNI BORAVAK	34.90	25.82	parket
5.3	TRPEZARIJA	19.92	18.46	parket
5.4	KUHINJA	9.87	12.46	kerem. pločice
5.5	TERASA	6.83		gran. keramika
5.6	TERASA	19.40		gran. keramika
5.7	ODGAŽ. MAN	5.07	10.61	gran. keramika
5.8	WC	3.00	7.17	kerem. pločice
5.9	SPAVAĆA SOBA	14.98	16.84	parket
5.10	KUPATILO	6.01	11.76	kerem. pločice
5.11	SPAVAĆA SOBA	14.06	18.06	parket
5.12	TERASA	8.04		gran. keramika
UKUPNA NETO površina		153.26 M²		
UKUPNA BRUTO površina		206.48 M²		

OSNOVA POVUČENOG SPR.



OSNOVA NEPROHODNOG KROVA



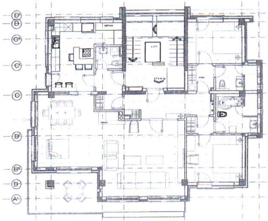
OSNOVA PRIZEMLJA

[illegible]

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	obrada poda
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	gran. keramika
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	gran. keramika
	STAN 2			
2.1	ULAZ	4.30	9.22	gran. keramika
2.2	DNEVNI BORAVAK	26.46	21.11	parket
2.3	KUHINJA	8.00	11.16	keram. pločice
2.4	DEGA ŽMAN	1.03	4.12	parket
2.5	KUPATILO	4.10	9.54	keram. pločice
2.6	SPAVACA SOBA	9.10	12.24	parket
2.7	TERASA	10.35		gran. keramika
		68.77 M²		
	LOKAL 1			
L1.1	PRODAJNI PROSTOR	12.16	15.26	gran. keramika
L1.2	WC	1.53	5.20	keram. pločice
		13.69 M²		
	LOKAL 2			
L2.1	PRODAJNI PROSTOR	39.40	35.52	gran. keramika
L2.2	WC	1.64	5.34	keram. pločice
		41.04 M²		

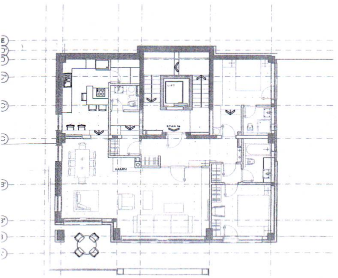
UKUPNA NETO površina 143.25 M²

UKUPNA BRUTO površina 196.16 M²



OBJEKAT

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	obrada poda
K.1	STEPENIŠTE	15.10	17.79	gran. keramika
	STAN 3			
3.1	ULAZNI FOAJE	10.28	17.26	gran. keramika
3.2	DNEVNI BORAVAK	34.00	25.62	parket
3.3	TRPEZARIJA	19.92	18.46	parket
3.4	KUHINJA	13.86	15.46	keram. pločice
3.5	OSTAVA	2.89	6.84	keram. pločice
3.6	TERASA	19.40		gran. keramika
3.7	DEGAŽ MAN	5.07	10.61	gran. keramika
3.8	WC	2.74	6.85	keram. pločice
3.9	SPAVAĆA SOBA	14.97	18.64	parket
3.10	KUPATILO	8.01	11.76	keram. pločice
3.11	SPAVAĆA SOBA	14.05	18.66	parket
3.12	KUPATILO	5.13	9.32	keram. pločice
UKUPNA NETO površina		150.42 M²		
UKUPNA BRUTO površina		204.11 M²		



OBJEKAT

r.b.	naziv prostorije	površina	obim	obrada poda
K01.1	STEPENIŠTE	15.10	17.79	gran. keramika
	STAN 1			
1.1	ULAZNI FOAJE	10.54	17.76	gran. keramika
1.2	DNEVNI BORAVAK	26.38	22.88	parket
1.3	TRPEZARIJA	14.87	16.12	parket
1.4	KUHINJA	14.00	15.46	keram. pločice
1.5	OSTAVA	2.89	6.84	keram. pločice
1.6	TERASA	74.78		gran. keramika
1.7	DEGAŽ MAN	2.75	6.70	gran. keramika
1.8	WC	2.80	6.86	keram. pločice
1.9	ŠPAVAĆA SOBA	14.95	15.68	parket
1.10	KUPATILO	5.03	9.24	keram. pločice
1.11	SPAVAĆA SOBA	14.15	17.06	parket
1.12	KUPATILO	3.20	7.16	keram. pločice
1.13	TERASA	25.36		gran. keramika
UKUPNA NETO površina		210.80MP		

UKUPNA BRUTO površina 299.07 MP

fasada

presjek

- ukoliko se investitor odluči daje se mogućnost da prizemlje i suterenske etaže budu sa namjenom stanovanje;
- kota prizemlja dozvoljena je do 1,20m od kote terena i u skladu s tim planirati pristup licima sa posebnim potrebama;
- namjena podzemne etaže (može se predvidjeti i više podzemnih etaža) je garaža i tehnički sistemi objekta;
- na nivou prizemne etaže (kada je prizemlje sa namjenom poslovanje) preporuka je projektovanje natkrivenih prolaza duž gabarita objekta i prolaza (portuna) koji će omogućiti nesmetanu komunikaciju;
- na parceli se mogu graditi slobodnostojeći, objekti u nizu ili dvojni, prilagođeni konkretnim uslovima parcele, odnosno terena;
- maksimalna spratnost objekta je S1+P+3 do S1+S2+P+3, a s obzirom da se radi o terenu u nagibu, pod etažom se podrazumjevaju i suterenske etaže, koje bez redukcije ulaze u proračun ukupne BGP;
- obavezna je izgradnja podzemne etaže (Po) - garaže i pratećih podrumskih prostorija u funkciji objekata, čije površine ne ulaze u proračun ukupne BGP;
- indeks zauzetosti 0.4;
- izuzetno se dozvoljava, a u cilju stvaranja jedinstvenog uličnog fronta, formiranje objekta na UP4 koji bi činio strukturnu cjelinu sa objektom na UP5 (uz saglasnost vlasnika), u okvirima zadatih građevinskih linija, uz povećanje koeficijenta zauzetosti na UP4 od 0.5; preporuka je da se poslovni sadržaji orjentišu prema ulici, što bi bio nastavak poslovne zone (preko puta ovih parcela nalazi se administrativno-poslovni objekat novije gradnje), a da stambene jedinice budu orjentisane prema Ribnici;
- krovove raditi ravne, kose dvovodne ili viševodne;
- spratnost je data u grafičkim prilozima i tabelarno;
- objekti mogu biti i manjeg kapaciteta od datog i mogu se realizovati fazno, po objektima ili cjelinama, do maksimalnih parametara;
- građevinske linije na zemlji (GL1) su date u grafičkom prilogu „plan nivelacije i regulacije" sa grafičkim i numeričkim podacima u čijim okvirima je moguće smjestiti objekte prema zadatim urbanističkim parametrima;
- građevinske linije ispod zemlje nisu označene grafički ni numerički, a mogu se organizovati ispod zone gradnje (horizontalni gabariti podzemne etaže ne mogu biti veći od 80% urbanističke parcele); gabarit podzemne etaže projektovati na minimalnom odstojanju 1,0m od granice urbanističke parcele ili do granice urbanističke parcele ali uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne parcele i zadovoljenje svih tehničkih i bezbjedonosnih standarda zaštite;
- prosječna veličina stambene jedinice 80 - 100m^2;
- oblikovanje i arhitektura svih objekata treba da budu prilagođeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koje će pružiti maksimalan konfor;
- uređenje zelenila planirati u skladu sa smjernicama za datu namjenu u poglavlju „pejzažne arhitekture";
- u projektovanju objekata koristiti isključivo savremene materijale i likovne izraze;
- parcelacija je izvršena u skladu sa prethodnim planom, sadašnjim vlasničkim statusom i iskazanim potrebama, a planirani objekti će biti smješteni na najoptimalniji način u odnosu na lokaciju kao cjelinu;
- u grafičkom prilogu 14c dat je prikaz tipskog idejnog rješenja, čiji koncept nije obavezujući i služi kao osnova za dalju razradu;
- potreban broj parking mjesta obezbjediti prema normativima datim u poglavlju „saobraćaj";
- broj stanova u objektu može se planirati slobodno u zavisnosti od zahtjeva investitora ili potreba tržišta, uz uslov da se za sve stambene jedinice, u skladu sa propisanim normativom, moraju obezbjediti parking mjesta;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcele;
- ukoliko je suteren namjenjen garažiranju vozila i za tehničke podrumske prostorije, njegova površina ne ulazi u ukupnu BGP;

TABELA ANALAITIČKIH PODATAKA

Broj urb. parc.	Površina urb.parcele (m2)	Namjena urbanističke parcele	Spratnost	Maksimalna površina pod objektima	Maksimalna ukupna BGP
UP4	376	stanovanje srednjih gustina	S+P+3	150	752

Postignuti Iz	Postignuti Ii	
0.4	2,0	

Uređenje terena

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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)

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala:

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekata uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, gradjevinskim nasledjem i klimatskim uslovima. Preovladjujući tonovi su svijetli.

Prilikom projektovanja objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, i implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m^2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m^2 i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za cca 40-80%.

Energetskom obnovom starih objekata, moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne energije od preko 60%. Osim zamjenom prozora, najveće uštede se mogu postići izolacijom spoljašnjih zidova. Dodatna ulaganja u toplotnu izolaciju pri obnovi već dotrajale fasade kreću se u ukupnoj cijeni sanacije fasade 20-40%, što daje povoljne ekonomske rezultate u poređenju sa dugoročnim uštedama koje se postižu.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

Kolski prilaz urb. parceli obezbjediti priključkom na saobraćajnicu sekundarne mreže. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Parkiranje za potrebe novih objekata je potrebno riješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, shodno normativu da je potrebno obezbijediti 1.1 parking mjesto po stanu i 1 PM na 50 m2 poslovnog prostora.

Za parcele UP1, UP3, UP4 i UP5, namjene stanovanje srednjih gustina i znatno većih urbanističkih kapaciteta, parkiranje riješavati podzemnim garažama. Garaže mogu biti sa maksimalno tri podzemne etaže.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12").

Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu garaže sa javnom saobraćajnicom je moguće ostvariti garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje. Prilaz garaži je neophodno ostvariti priključkom sa javne saobraćajnice, koji je neophodno obilježiti adekvatnom saobraćajnom signalizacijom.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ogranicenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0m od granice urbanističke parcele.

Prostorni raspored podzemnih garaža biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima sa invaliditetom shodno bažećem Pravilniku. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika licima sa invaliditetom.

Projektom obuhvatiti sve saobraćajne površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 12%.

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.

UP-om Drač Nova Varoš dio snabdijevanje električnom energijom objekata u zahvatu UP-a planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4kV 2x1000kVA (oznaka II u DUP-u Drač za urbanu cjelinu 1.2. Nova Varoš).

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 DOO "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.

Metereološki 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 (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm);
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%;
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 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 hidrometererološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.

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.

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

OBRADILI :

Arh.Dubravka Marković ,dipl.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

Radmila Maljević, dipl.ing.sao.

Grafička obrada priloga »Geodezija«

Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović , teh.

Влатко Мијатовић

SEKRETARA

Oliver Marković, dipl.ing.građ.

PRILOZI:

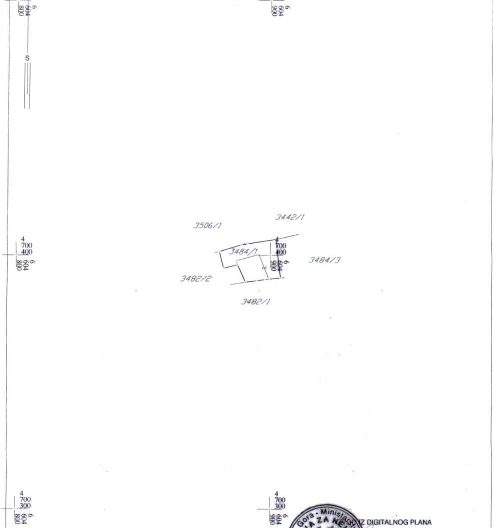
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 05.02.2018.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 345
Broj plana: 2,34
Parcela: 3484/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



[illegible]OD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: