URBANISTIČKO -TEHNIČKI USLOVI
ZA
STAMBENI OBJEKAT-VIŠEPORODIČNO STANOVANJE
NA URB.PARCELI BROJ 32A

DUP :	"DRAČ"- Cvijetin brijeg - Izmjene i dopune
PODNOSILAC ZAHTJEVA:	PECOVIĆ MARK
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, jul 2014. godine

- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Horizontalni gabarit je dat u grafičkom prilogu i tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0.4.
- Vertikalni gabarit je dat u grafičkim prilozima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se moće podići i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti max do 2,20 m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1 m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Ostali parametri su iz predhodnog teksta.

Tabelarni prikaz – analitički podaci:

Planski parametri za novoplanirane objekte

Broj urbanističke parcele	Maksimalna površina prizemlja m2	Maksimalna bruto građevinska površina m2	Namjena objekta	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalni broj stambenih jedinica	Maksimalni broj poslovnih prostora	Broj potrebni parking prostor
32a	160	720	stanovanje	P+2+Pk do P+3+Pk	5	2	6+2=8

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj **32a** i nalazi se u zahvatu DUP-a "Drač-Cvijetin brijeg" - Izmjene i dopune i ista je površine 650.95 m², definisana koordinatnim tačkama u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija".

Neophodno je dokompletiranje urbanističke parcele.

Starnka je u obavezi da do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu dostavi dokaz o vlasništvu.

Građevinske linije su definisane koordinatama tačaka i osovina planirane saobraćajnice , kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor nam- jenjen za garažiranje, može biti max do 1.0m od granice urbanističke parcele.

Situaciju u Glavnom projektu uraditi na geodetskoj podlozi sa apsolutnim kotama i nanešenim zadatim koordinatama.

- »Uslovima za izradu tehničke dokumentacije« koje invesittor treba da dobije od Elektrodistribucije Podgorica.

Električne instalacije objekta, projektovati odnosno izvesti u svemu prema sledećim pravilnicima, standardima i zakonima:

- 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 standar – Električne instalacije niskog napona JUS N.B2.741
- Jugoslovenski standardi – Električne instalacije u zgradama – zahtjevi za bezbjednost JUS N.B2.742,743,752«,
- Zakona o zaštitu na radu ("Sl.list RCG" broj 35/98),
- Zakona o zaštitu požara ("Sl.list RCG" broj 47/92),
- Zakonu o izgradnji objekata (»Sl.list RCG« broj 55/00),
- Kao i svim drugim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata,

Nakon izrade projektne dokumentacije i izvršene tehničke kontrole – revizije , investitor treba da dobije od Elektrodistribucije Podgorica » Rješenje o izdavanju elektroenergetske saglasnosti«.

Elektronska komunikaciona mreža

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovi i sistemi moraju biti izgrađeni tako da omogućavaju jednostavan prilaz i korišćenje.

Investitor je obavezan da izgradi odgovarajuće priključke na javne elektronske komunikacione mreže.

Nakon izrade projektne dokumentacije investitor je obavezan da dobije saglasnost Ministarstva saobraćaja, pomorstva i telekomunikacija na dio projekta koji se odnosi na elektronsku komunikacionu infrastrukturu.

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 datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

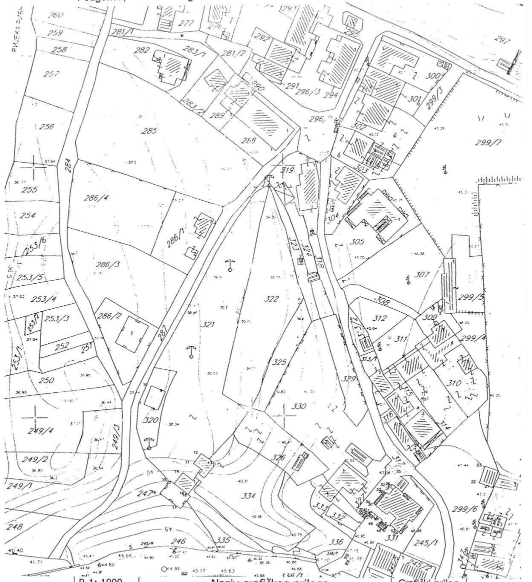
U prilogu se daju trase postojećih i detaljnim urbanističkim planom planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

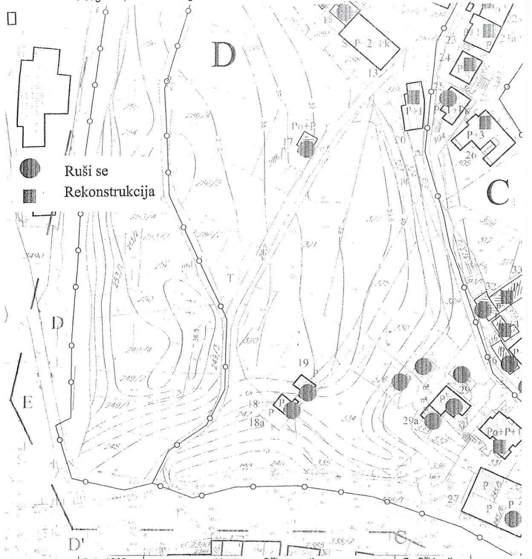


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark



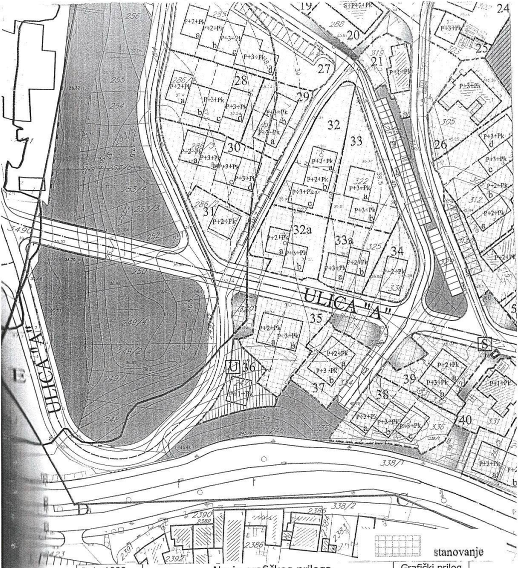
● Ruši se
▨ Rekonstrukcija

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I OBLICI INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

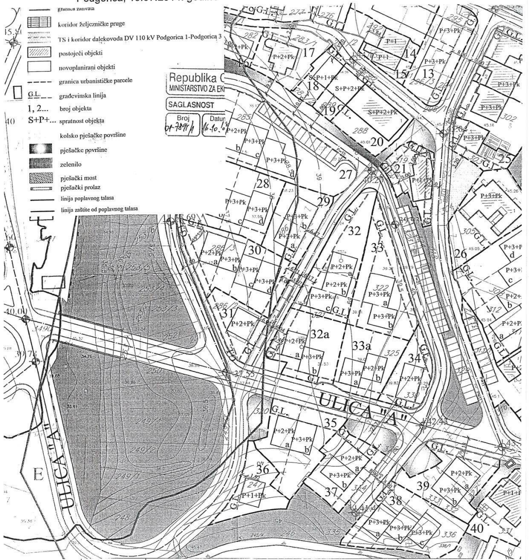


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga NAMJENA POVRŠINA I DISTRIBUCIJA SADRŽAJA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark



Republika C
MINISTARSTVO ZA EK
SAGLASNOST
Broj 01-7891/1
Datu 16-10.

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA I UTU	Grafički prilog br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

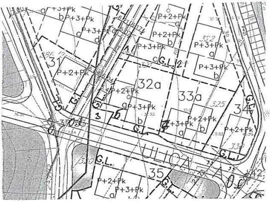
GEODEZIJA

R 1 : 1000

DUP Drač – Cvijetin brijeg , izmj. i dop.

Urb.parc. br. 32 a

KOORDINATE TAČAKA



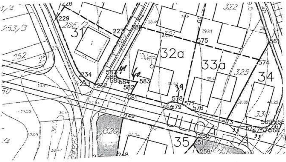
Urb.parc.br. 32a
Površina P- 650.95 m2
Urb.parcela nije vlasnicki kompletirana

588	Y=6604858.33	X=4700139.68
575	Y=6604880.59	X=4700133.33
577	Y=6604875.06	X=4700109.11
39	Y=6604872.93	X=4700109.76
578	Y=6604870.74	X=4700110.14
579	Y=6604869.51	X=4700109.76
580	Y=6604869.12	X=4700109.35
581	Y=6604854.61	X=4700113.35
582	Y=6604855.42	X=4700115.15
583	Y=6604857.03	X=4700118.02
40	Y=6604851.12	X=4700119.22
584	Y=6604850.18	X=4700119.42
585	Y=6604849.33	X=4700119.81
586	Y=6604848.77	X=4700120.53
587	Y=6604848.58	X=4700121.46
41	Y=6604848.82	X=4700122.33

.L	Gradjevinska linija (limitirajuca)	
1	Y=6604859.49	X=4700141.80
2	Y=6604881.07	X=4700135.38
3	Y=6604851.12	X=4700119.22
6	Y=6604855.95	X=4700116.09
7	Y=6604875.43	X=4700110.73

Osovina planiranih saobracajnica

O.1	Y=6604842.87	X=4700116.63
O.2	Y=6604873.81	X=4700173.43
C	Y=6604915.52	X=4700150.70
	radius	47.50 m2
O.5	Y=6604832.67	X=4700114.20
O.6	Y=6604910.53	X=4700092.76



24. 07. 14

Napomena : Situacjju 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

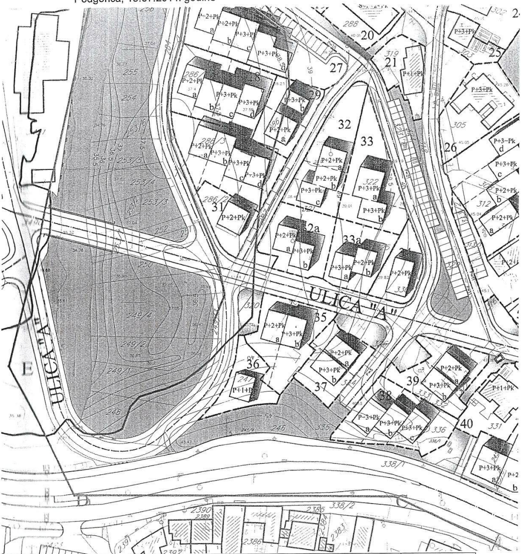
Pored analogne situacije dostaviti i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

ODSJEK ZA UREĐENJE
PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. grad.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

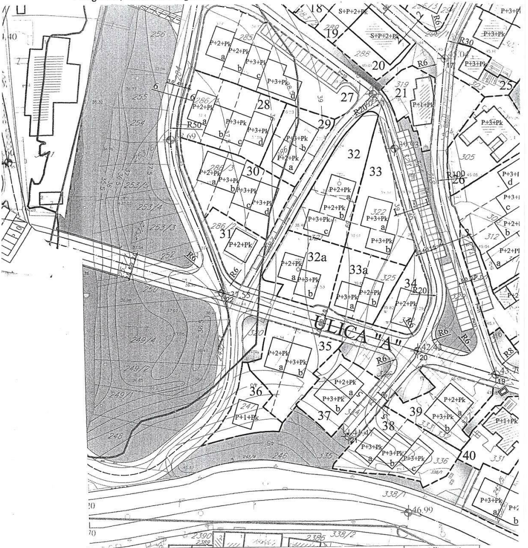


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PRRROSTORNI OBLICI I SPRATNOST OBJEKATA	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

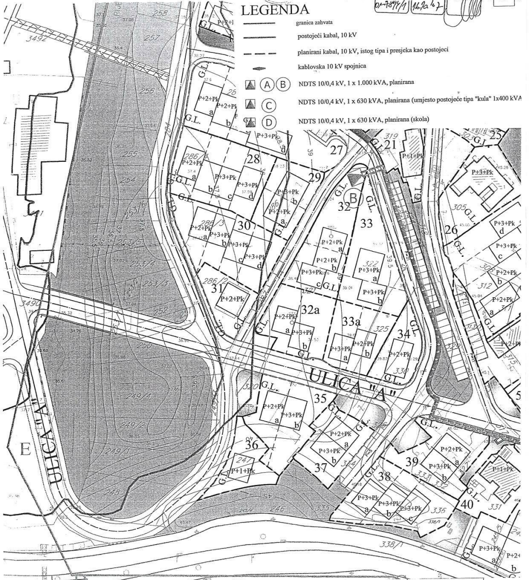


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJA	Grafički prilog br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark



LEGENDA

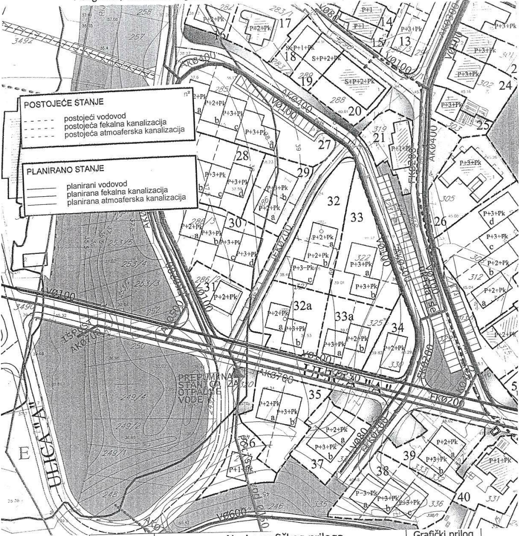
—	granica zahvata
—	postojeći kabal, 10 kV
– – –	planirani kabal, 10 kV, istog tipa i presjeka kao postojeci
◆	kablovska 10 kV spojnica
▲ Ⓐ Ⓑ	NDTS 10/0,4 kV, 1 x 1.000 kVA, planirana
▲ Ⓒ	NDTS 10/0,4 kV, 1 x 630 kVA, planirana (umjesto postojeće tipa "kula" 1x400 kVA
▲ Ⓓ	NDTS 10/0,4 kV, 1 x 630 kVA, planirana (skola)

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

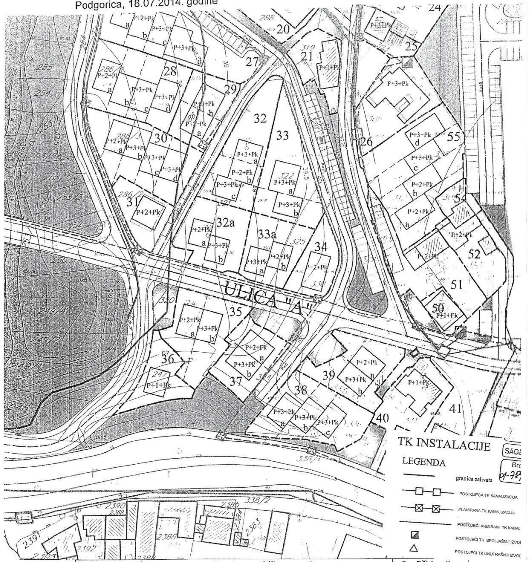


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark

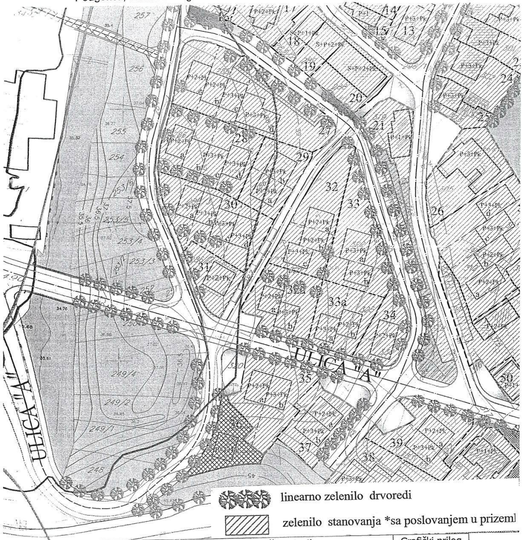


R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga TK INSTALACIJA	Grafički prilog br.10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštita
životne sredine
Broj: 08-352/14-647/1
Podgorica, 18.07.2014. godine

DUP "DRAČ-Cvijetin brijeg"
- Izmjene i dopune
Urb. parcela broj **32a**

Podnosilac zahtjeva:
Pecović Mark



linearno zelenilo drvoredi

▨ zelenilo stanovanja *sa poslovanjem u prizeml

R-1: 1000	Naziv grafičkog priloga PEJZAŽNA ARHITEKTURA	Grafički prilog br.11

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)

11.3. Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rje{avanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postoje}im objektima, uz striktnu kontrolu tehni~ke dokumentacije i realizacije, doprinije}e se unapredjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pa`ljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafi~kim prilozima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naro~ito kod novoplanirane gradnje, vode}i ra~una o susjednim objektima i op{toj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokriva~i predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili ~etvorovodni, a kod komplikovanijih gabarita i kombinovani. Nagib krovnih ravni je oko 20°. Krovni pokriva~ je crijep, }eramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Fasade novoplaniranih poslovnih objekata predvidjeti od savremenih materijala (strukturalne i polustrukturalne fasade i sl).

Preporu~uje se izrada prozorskih otvora i vrata od eloksirane bravarije ili visokokvalitetne stolarije bojene pa`ljivo odabranim bojama, pri ~emu posebnu pa`nju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporu~ujemo za prozorske otvore odnos {irina/visina 1/1.5.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovaraju}em odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala (kamen, opekarski proizvodi, kovano gvo`dje).

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pa`njom, posebno u okviru prostora gdje se predvi|a ve}e okupljanje (~esme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

U zoni korita rijeke Ribnice posebnu pa`nju obratiti na odabir urbanog mobilijara. Predvidjeti ~esme, platoe za pokretne {ankove sa adekvatnim mobilijarom (stolovi, stolice, tende), klupe, korpe za odpatke, informacione panoe, skulpture u prostoru i sl.).

Ozelenjavanje vr{iti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejza`ne arhitekture. Postoje}e zelenilo na parcelama maksimalno sa~uvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pje{a~kih komunikacija treba izvesti pa`ljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priklju~ci telefonske i elektri~ne mre`e }e se raditi podzemno.

Sve priklju~ke raditi prema UTU iz plana i uslovima priklju~enja dobijenim od nadle`nih Javnih preduze}a.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema va`e}im propisima za gradjenje u seizmi~kim podru~jima.

INFRASTRUKTURNE INSTALACIJE:

Saobraćaj:

Kolski prilaz predmetnom objektu omogućiti preko saobraćajnice sekundarne mreže.Projektom planirati samo jedan kolski prilaz ka parceli max. širine 6,0 m.

Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbjediti u okviru objekta ili parcele. DUP -om "Drač - Cvjetin brijeg", Izmjene i dopune je definisano sljedeće ".. za jednu stambenu jedinicu treba obezbjediti 1,1 parking mjesto, a za poslovanje 25 pm na 1000 m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata".

Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno - ulaznim rampama max. nagiba 12%.

Sastavni dio projektne dokumentacija treba da čini projekat uređenja terena sa saobraćajnim površinama.

Revizijom projekta obuhvatiit ispunjenost UTU –a u dijelu saobraćaja.

Elektroenergetika:

Napajanje električnom energijom objekta izvršiti prema:

- Planu Elektroenergetika (grafički prilog)