URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA REKONSTRUKCIJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA
na urbanističkoj parceli broj 85
DUP " Tološi 1 " u Podgorici

PODNOSILAC ZAHTJEVA : KUZMAN GOJKO

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE
I UREDJENJE PROSTORA
I ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, jul 2014. godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA REKONSTRUKCIJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA
na urbanističkoj parceli broj 85, DUP "Tološi 1" u Podgorici

PODNOSIOCI ZAHTJEVA:

Kuzman Gojko iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa brojem 08 - 352/14-626 od 01.07.2014. godine.

PRAVNI OSNOV:

Pravni osnov za izradu urbanističko-tehničkih uslova sadržan je u Zakon o uredje nju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG", broj 51/08), Zakon o izmje nama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br 34/11) i DUP "Tološi 1", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/05-8309 od 11.11.2005. godine.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI:

Postojeće stanje :

Katastarska parcela broj 2103, po listu nepokretnosti broj 611 KO:Tološi, osnov prava svojine ima Kuzman Gojko, površine 422 m².

Po listu nepokretnosti na predmetnoj parceli su izgrađeni objekti:

1.Porodična stambena zgrada, površine 104 m^2, spratnsosti P+1.Po listu nepokretnosti objekat je izgrađen 1977.godine i nema tereta.

2.Objekat u izgradnji, površine 37 m^2, spratnsosti Po. Po listu nepokretnosti objekat je izgrađen 1998.godine. za objekat postoji teret – nema dozvolu.

Objekti su izgrađeni kao dvojni objekat.

PLANIRANO STANJE:

U grafičkom prilogu "Bonitet objekata i plan intervencija" predmetni

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko

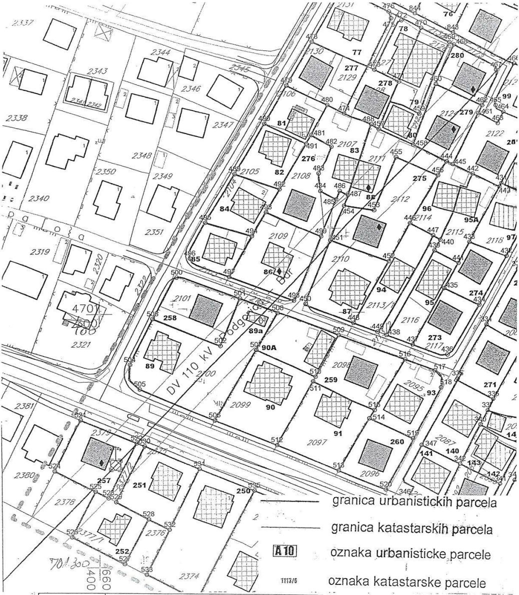
▨ INDIVIDUALNO STANOVANJE

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: NAMJENA POVRŠINA	grafički prilog Broj 4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN PARCELACIJE	grafički prilog Broj 5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 85

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko

GEODEZIJA

R 1 :1000

DUP Tološi 1 - izmj. i dop.

Urb.parc. br.85
KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. 85
Površina P- 319.65 m2

496	Y=6601436.68	X=4701425.55
495	Y=6601442.68	X=4701435.78
1	Y=6601451.82	X=4701432.94
494	Y=6601460.59	X=4701430.33
497	Y=6601451.55	X=4701414.32
2	Y=6601438.98	X=4701419.06
3	Y=6601437.32	X=4701420.13
4	Y=6601436.36	X=4701421.60
5	Y=6601436.10	X=4701423.63

Gradevinska linija
DUP-om evidentiran postojeći objekat horiz. gabarita kao u kopiji kat. plana i zadržan

Planirana dogradnja

Osovina planiranih saobracajnica

o.1	Y=6601475.49	X=4701401.02
o.2	Y=6601427.67	X=4701419.06
o.3	Y=6601470.27	X=4701491.79

23 07 14

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.

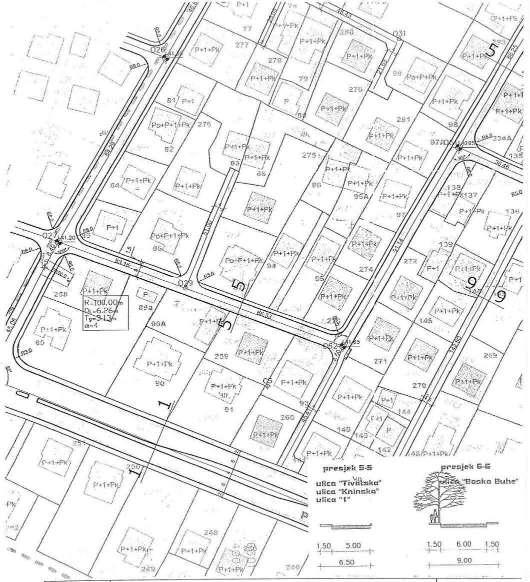
SEKTOR ZA UREĐENJE PROSTORA
Rina Ivančević , dipl.ing. grad

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: GEODEZIJA	grafički prilog Broj 6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko

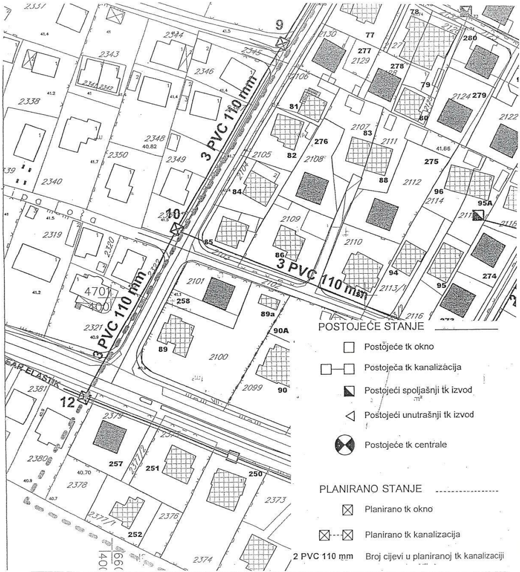


R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJA	grafički prilog Broj 8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko



POSTOJEĆE STANJE

☐ Postojeće tk okno

☐—☐ Postojeća tk kanalizacija

◪ Postojeći spoljašnji tk izvod

◁ Postojeći unutrašnji tk izvod

⊗ Postojeće tk centrale

PLANIRANO STANJE

☒ Planirano tk okno

☒---☒ Planirano tk kanalizacija

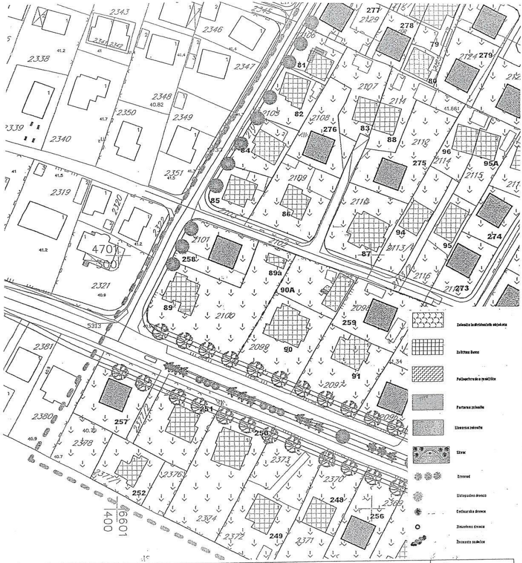
2 PVC 110 mm Broj cijevi u planiranoj tk kanalizaciji

R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN TT INSTALACIJA	grafički prilog Broj 11

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 85

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: PLAN ZELENILA	grafički prilog Broj 12

objekat broj 1 je evidentiran kao objekat koji 'dobar' dok objekat broj 2 nije "ocijenjen" samo gabaritom prikazan.

U skladu sa smjernicama DUP-a planirana je dogradnja postojećeg objekta do max 40 % zauzetosti parcele.

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela br.85 definisana je koordinatama tačaka, koje su sa stavni dio grafičkog priloga "Geodezija", ista je površine 319.65 m².

Građevinska linija objekta –DUP-om evidentiran postojeci objekat horiyontalnog gabarita kao u kopiji kat.plana i zadrzan, planirana dogradnja.

Osovina planirane saobraćajnice definisana je koordinatama tačaka, koje su sastavni dio grafičkog priloga "Geodezija".

Urbanisticko – tehnicki uslovi za izgradnju objekata

U tabelarnom prikazu za urb.parcelu broj 85 dati su sljedeći parametri

Urb. parcela	Površina urb.parcele	Namjena objekata	Površina pod objektom m²
85	**319.60**	**Individualno stanovanje**	**103.6**

Stambeni prostor	Podrumski prostor	poslovanje	Pomoćni objekti	Spratnost	Bruto površina
207.2	......	......	......	**P+1**	**207.20**

Na osnovu Izjašnjenja – tumačenja u vezi parcelacije DUP-a "Tološi 1"-Izmjene i dopune od obrađivača plana "Holding MONTENEGROINŽENJERING" – PODGORICA od 18.01.2010.godine dozvoljeno je odstupanje horizontalnog gabarita do 20% u odnosu na tabelu.

U tekstu DUP-a, na strani 52 pise:

''4.3.1.Intervencije na postojecim objektima

- Planom se predvidja dogradnja i nadgradnja odredjenog broja postojecih objekata. Velicina izmjena horizontalnog i vertikalnog gabarita pojedinih objekata prikazane su u grafickom prilogu plana. **Dogradnja objekta, ukljucujuci pomocne objekte, moze se planirati do izgradjenosti urbanisticke parcele 40%.**

Planirana nadgradnja objekata je sa visinom atike do 7.80 m od terena.

Planirane intervencije uslovice provjeru konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i adekvatno ojacanje radi prihvatanja dodatnih opterecenja.

Za sve intervencije koristice se kvalitetni i savremeni materijali.

Krovove na objektima raditi dvovodne, sa nagibom 22–25step., sa sljemenom paralelnim saobracajnici.

Sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvecoj mogucoj mjeri.

- Predvidja se pretvaranje postojecih tavanskih prostora u stambene, pri cemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.
- Planom se predvidja mogucnost pretvaranja stambenog prostora u poslovni, prema propisanoj proceduri.

Sadrzaji dobijeni na ovaj nacin moraju biti komplementarni stanovanju. Uslov za odobrenje pretvaranja stambenog prostora u poslovni je da je urbanistickoj parceli obezbijedjen direktan pristup sa saobracajnice, kao i da se u okviru parcele moze obezbijediti na svakih 50m^2 poslovnog prostora po 1 parking mjesto.

Na urbanistickim parcelama velicine 300–600m^2 predvidja se izgradnja slobodnostojecih objekata. Izgradjenost parcela iznosi do 40%.

- spratnost objekata je P+1+Pk, sa visinom atike na 7.80 m od terena,
- ostavlja se mogućnost izgradnje podrumskog ili suterenskog prostora,
- krov raditi dvovodni, nagiba 22 – 25 step., sljeme paralelno saobraćajnici,
- za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremen materijale,
- arhitektonski volumen objekata pazljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja,
- urbanu opremu I materijale za parterno uredjenje pazljivo birati."

U grafičkom dijelu DUP-a je prikazana spratnost objekta P+1a u tekstualnom dijelu DUP-a data je spratnost objekata P+1+Pk, sa visinom atike na 7.80 m od terena.

Na osnovu gore navedenih činjenica max horizontalni gabarit objekta je
319.60 x 40% = 127.84m^2 tj.128m^2
103.60 +103.6 x 20% = 124.32m^2 tj.125m^2

Dozvoljava se dogradnja postojećeg stambenog objekta do površine od 128m^2, tj do 40% zauzetosti parcele.

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.

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, JUSU.C7.111/1991, JUSU.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)

Oblikovanje prostora i primjena materijala

Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekta.

Likovno i oblikovno rješenje gradjevinskih struktura treba da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada, da svojim izrazom doprinosti opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

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

Zelenilo individualnih objekata (okućnice)

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka I dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika.Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Osnovna pravila uređenja okućnice su:
da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadržl kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje

Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.

Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.

Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.

Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj :

Projektom planirati samo jedan kolski prilaz ka parceli max. širine 5,50 m.

Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim pri lozima ovih uslova.

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbjediti u okviru objekta ili pa rcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbjediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 m² poslovnog prostora.

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
- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", broj 51/08)
- 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
- Upustvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/0,4 kV
-

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.

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.

Hidrotehničke instalacije:

Hidrotehničke instalacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata i prilagoditi prema uslovima datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Podgorica.

Projekat hidrotehničkin instalacija raditi u svemu prema važećim propisima i normativima i na isti 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 meteorolških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima :

- Srednju godišnju temperaturu od 15,5C°(procječni najhladniji mjesec je januar od 5C°) a najtopliji jul sa 26,7C°,
- 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je jul a najmanje sunčanih dana je u mjesecu decembru,
- srednji godišnji prosjek padavina od 169mm (najveći u decembru 248 mm, a najmanji u junu 42mm),
- prosječnu relevantnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8 max, vlažnost u novembru 77,2% a u julu 49,4%,
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,8 m/s (123 km/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 kod Republičkog hidrometeorološkog zavoda.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Teren spada u u I katewgoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja.

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m^2.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilometrijskog 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 4,00m ispod kote terena 9°

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti Ks = 0,079 – 0,09
- Koeficijent dinamičnosti Kd=0,47-1,00

- Ubrzanje tla Qmax=360
- Seizmički intezitet (MCS)=9°

POSEBNI 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 ovim zakonom, odnosno mora imati zaposlenog odgovornog projektanta, u skladu sa čl. 83, 84 I 85 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", br. 51/08).

Projektnu dokumentaciju uraditi u skladu sa članovima 76,77,78,79 I 80 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 34/11).

Reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog I glavnog projekta ("Sl.list CG", br. 81/08) I članovima 86,87,88,89 I 90 Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 34/11).

Građevinska dozvola izdaje se na osnovu čl. 93 I 94 Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 34/11) I čl. 29 I 30 Izmjenama I dopunama Zakona o uređenju prostora I izgradnji objekata (" Sl.list CG", broj 35/13).

Projektnu dokumentaciju uraditi prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije.

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

Predmetni urb.teh.uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena I dopuna važećeg plana.

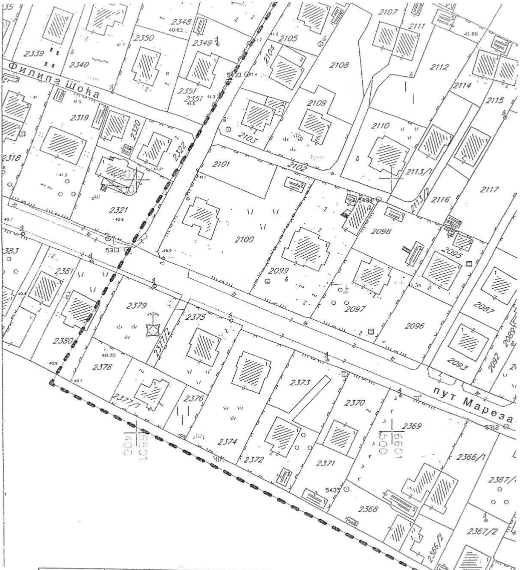
OBRADILI :
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.saobr.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geod.
Obrada grafičkih priloga,
Veljko Đurović, teh.

SEKTOR ZA
ZA UREĐENJE PROSTORA,
Rina Ivančević, dipl. ing. građ.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj **85**

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko



R=1:1000

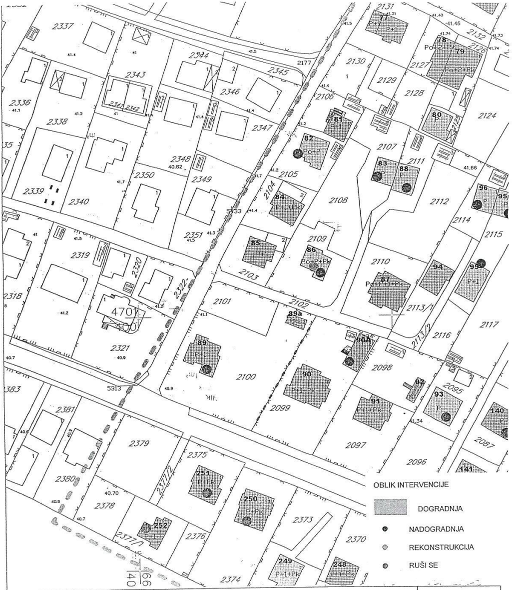
Naziv grafičkog priloga:
GEODETSKA PODLOGA

grafički prilog
Broj 2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
i uredjenje prostora
i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/14-626
Podgorica, 08.07.2014. godine

DUP"TOLOŠI 1"-Izmjene i dopune
Urbanistička parcela broj 85

Podnosilac zahtjeva :
Kuzman Gojko



R=1:1000	Naziv grafičkog priloga: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	grafički prilog Broj 3