URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA IZGRADNJU OBJEKTA
KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA
na urb.parceli br. 3a-14, blok "3a",
DUP-a "Zagorič 3-4, Zona2" - Izmjene i dopune u Podgorici

PODNOSILAC
ZAHTJEVA: BOŽOVIĆ BRANKO

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

Podgorica, jul 2018.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA

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), Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 3 i 4-zona 2"-Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/09 – 614 od 03.06.2009.g,evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 18.04.2018.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat, na urbanističkoj parceli br 3a-14, Blok3 , u zahvatu DUP-a "Zagorič 3 i 4-zona 2" izmjene i dopune.

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

Božović Branko, aktom zavedenim kod ovog Organa br.08-352/18-300 od 29.05.2018. g

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarska parcela br 184/1, po listu nepokretnosti br.542 KO: Podgorica II, izdat od Uprave za nekretnine, površine 1118 m². Osnov prava svojine ima Bozović Branko. Po LN na predmetnoj kat.parceli je izgrađena - pomoćna zgrada, zgrada br 1, površine 374m^2.

PLANIRANO STANJE :

Namjena parcele odnosno lokacije:

Predmetna urbanistička parcela planirana je za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.

Urbanistička parcela broj **1-15,** definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija", površine 7595,75 m² (prilog "Geodezija"). Urb.parcela nije vlasnički kompletirana.

Potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu.

Predmetnim grafičkim prilogom definisana je građevinska linija i planirana osovina saobraćajnice.

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

SEKTOR ZA UREĐENJE PROSTORA,
Radmila Maljević

OBRADILI :
Arh.Vesna Doderovic, dipl.ing.
ВДодеровић
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

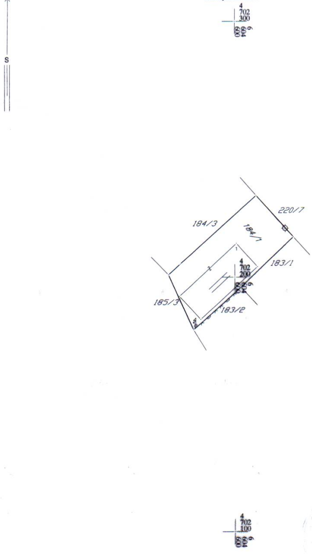
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-4867/18
Datum: 14.06.2018.

Katastarska opštiina: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 542
Broj plana: 15
Parcela: 184/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000084
101-956-31007/2018

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-31007/2018
Datum: 12.06.2018
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 SEK.ZA PL.I UREDJENJE PROSTORA BR.08-352/18-300 956-101-4867/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 542 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
184	1		12 18		ZAGORIČ	Livada 3. klase KUPOVINA		744	4.24
184	1	1	12 18		ZAGORIČ	Pomoćna zgrada KUPOVINA		374	0.00
								1118	4.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2809957210032	BOŽOVIĆ BOŽO BRANKO KOZARAČKA BR.43 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
184	1	1	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	201	P 374	Svojina 1/1 GRIMT - KOMERC 0000002049457 NIKOLE TESLE BB Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
184	1	1		0	Pomoćna zgrada	0:0	Nema dozvolu
184	1	1		1	Pomoćna zgrada	20/01/2016 10:3	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE O IZVRŠENJU POSLOVNE OZNAKE I.BR. 5112/15 - 23.10.2015.G, JAVNI IZVRŠITELJ BOŠKOVIĆ ALEKSANDAR, IZVRŠNI POVJERIOC DOO ZA TRGOVINU TARKETT SEE BAČKA PALANKA, IZVRŠNI DUŽNIK DOO GRIMT - KOMERC

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

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

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

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: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

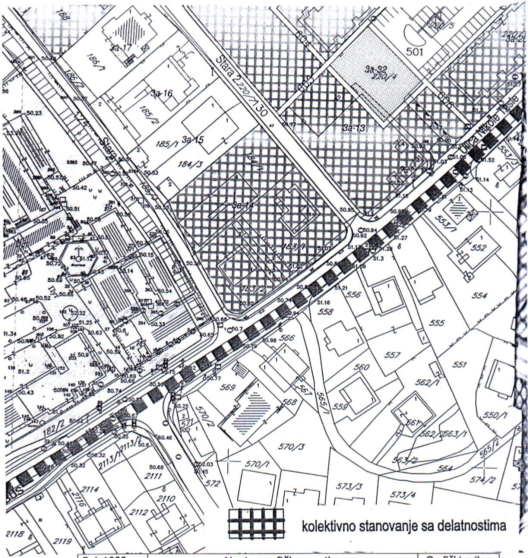
▦ centralne djelatnosti - trgovina

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJECEG STANJA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

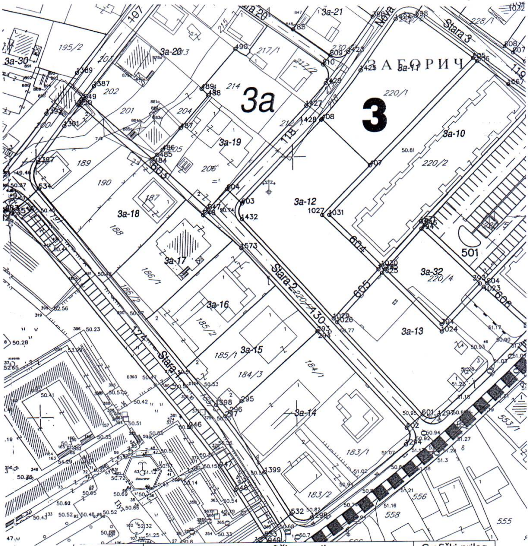


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRSINA	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko



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

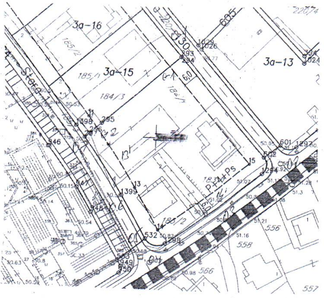
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

GEODEZIJA R 1 :1000

DUP Zagorič 3 - 4 , zona 2 ,izmj. i dop. Urb.parc. br. 3a - 14



KOORDINATE TACAKA
Urb.arc.br. 3a-14 Površina P- 2847.65 m2
Urb.parcela nije vlasnicki kompletirana

293	Y=6604608.71	X=4702231.97
602	Y=6604642.82	X=4702193.75
1	Y=6604643.54	X=4702192.66
2	Y=6604643.93	X=4702191.35
3	Y=6604643.91	X=4702190.02
4	Y=6604643.39	X=4702188.54
1294	Y=6604642.32	X=4702187.28
5	Y=6604631.98	X=4702178.93
6	Y=6604620.67	X=4702170.22
1298	Y=6604605.06	X=4702158.82
7	Y=6604603.83	X=4702158.17
8	Y=6604602.53	X=4702157.85
9	Y=6604601.13	X=4702157.86
10	Y=6604599.67	X=4702158.27
11	Y=6604598.04	X=4702159.37
532	Y=6604597.17	X=4702160.48
1399	Y=6604587.17	X=4702177.10
12	Y=6604582.35	X=4702184.79
13	Y=6604576.15	X=4702193.88
297	Y=6604572.20	X=4702199.26
14	Y=6604574.07	X=4702200.94
295	Y=6604578.61	X=4702205.03
15	Y=6604593.60	X=4702218.45
294	Y=6604608.64	X=4702231.92
Gradjevinska linija G.L.		
G.1	Y=6604604.19	X=4702227.86
15	Y=6604637.31	X=4702190.92
14'	Y=6604617.91	X=4702175.65
14	Y=6604602.03	X=4702164.03
13	Y=6604592.31	X=4702180.19
13'	Y=6604583.30	X=4702194.15
G.2	Y=6604576.68	X=4702203.28
Osovina planiranih saobracajnica		
O.1	Y=6604607.40	X=4702239.44
O.2	Y=6604652.99	X=4702188.36
O.3	Y=6604626.33	X=4702166.99
O.4	Y=6604599.84	X=4702147.88
O.5	Y=6604586.50	X=4702169.95
O.6	Y=6604576.10	X=4702186.82
O.7	Y=6604567.50	X=4702198.41

04.07.18

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 , i snimljeni postojeći kolsko-pješački prilaz
- Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

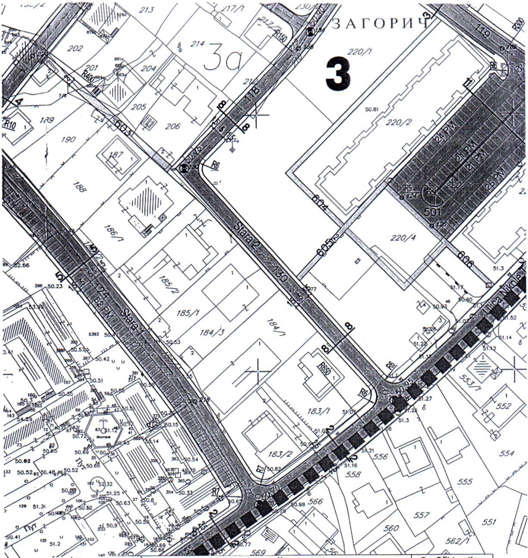
V.D. SEKRETARA
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

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: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRACAJA	Grafički prilog br.6

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanisticke parcele ka saobracajnici ili drugoj površini javne namjene.

Gradjevinska linija

Ovim DUP-om utvrdjene su dvije vrste gradjevinskih linija:
- *obavezujuca gradjevinska linija* = predstavlja liniju *na* kojoj se mora graditi buduci objekat.
- *neobavezujuca (pomocna) gradjevinska linija* = predstavlja liniju *do koje* se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti buduci objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobracajnice. Sve obavezujuce gradjevinske linije definisane su analiticki. Gradjevinske linije i koordinate tacaka gradjevinskih linija date su na grafickom prilogu br. *07 „Regulaciono nivelacioni plan“.*

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom maks. spratnošcu na svim objektima gde se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrednosti od 3m.
Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.
Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk, a za objekte individualnog stanovanja sa više stanova P+2+Pk.
Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost se krece od P+4+Ps do VP+10+Ps (povuceni sprat).
Za objekte centralnih djelatnosti (privreda, uprava, kultura i komercijalni sadržaji) i školstva (djecje ustanove, osnovne škola i dr.) maksimalna spratnost je odredena od P+1 do P+4+Ps

Parcelacija i preparcelacija

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine (pristupne, kolske i kolsko-pješačke) su posebno označene.

Za cjelokupnu teritoriju plana definisane su urbanističke parcele koje su numerisane prema bloku i broju, npr. UP-5b-85. Saobraćajne površine označene su arapskim brojevima.

Pri formiranju urbanističkih parcela vodjeno je računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovodjenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukrupnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine odredjene ovim planom.

	min parcela	min širina fronta	max parcela
individualni slobodnostojeći	300m^2	12m	700m^2
individualni dvojni	400m^2 (2x200)	16m (2x8)	300m^2
individualni sa više stanova			4000m^2

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

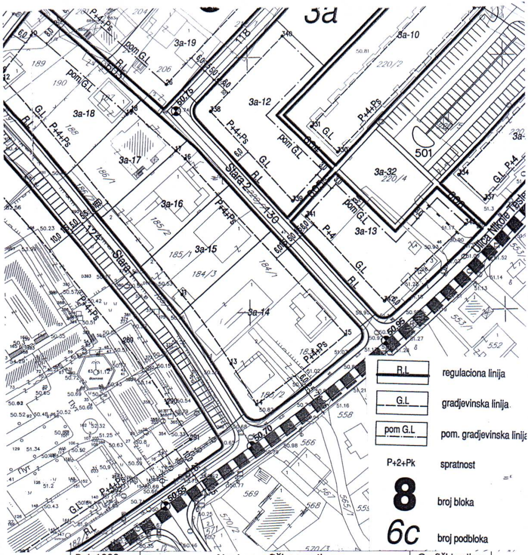
Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukrupnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja izmedju zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	Grafički prilog br.7

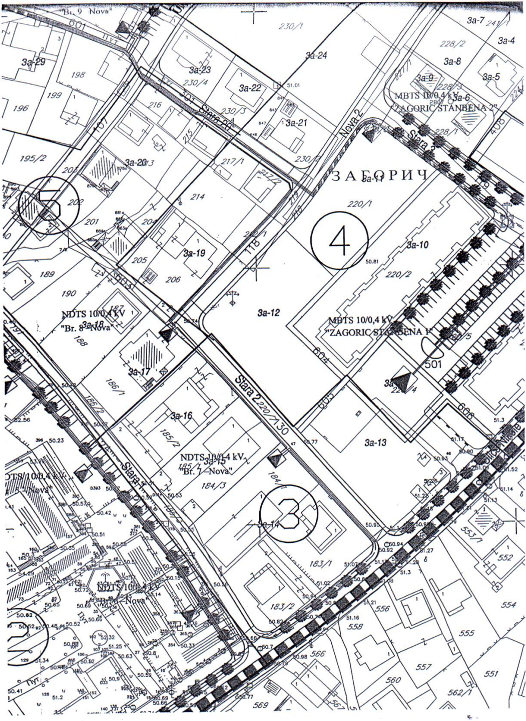
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

▼	Trafostanica 10/0,4 kV
———	110 kV kabal_novi
———	35 kV kabal
- - - - -	35 kV kabal_izmjesteni
———	10 kV kabal
- - - - -	10 kV kabal_izmjesteni
———	10 kV kabal_novi
———	Granice Zona

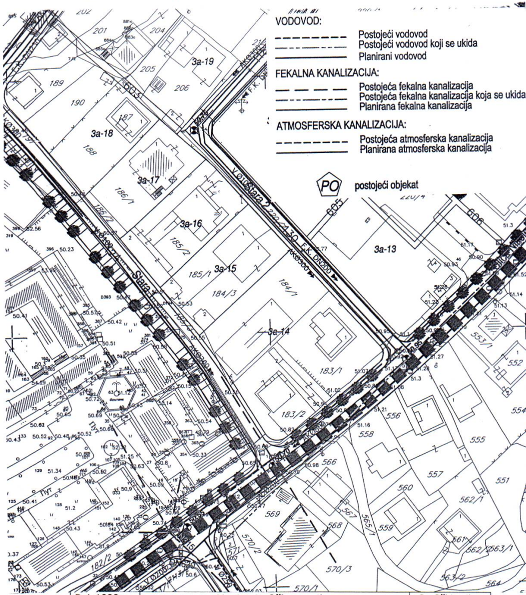
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE MREZE	Grafički prilog br.8


"Br. 9 Nova"
601
Пут
3a-29
198
199
196
195/2
230/1
3a-24
3a-23
230/4
3a-22
230/3
3a-21
230/2
Stara 20
216
215
3a-20
217/1
217/2
Nova 2
3a-7
241/1
3a-4
228/2
3a-8
3a-9
3a-5
228/3
3a-6
MBTS 10/0,4 kV
"ZAGORIC STANBENA 2"
228/1
406
Stara 3
ЗАГОРИЧ
3a-11
220/1
5
202
201
204
214
3a-19
118
205
206
189
190
4
3a-10
220/2
3a-12
MBTS 10/0,4 kV
"ZAGORIC STANBENA 1"
NDTS 10/0,4 kV
"Br. 8 "Nova"
3a-18
187
188
3a-17
186/1
186/2
604
501
220/4
Stara 2
220/1
130
605
606
3a-16
185/2
3a-13
NDTS 10/0,4 kV
"Br. 7 -Nova"
3a-15
185/1
184/3
184/1
3
3a-14
183/1
183/2
NDTS 10/0,4 kV
"Nova"
Stara
NDTS 10/0,4 kV
"Br. -Nova"
Пут
Пут
553/1
552
554
556
558
555
557
551
560
562/1
566
569
567
2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

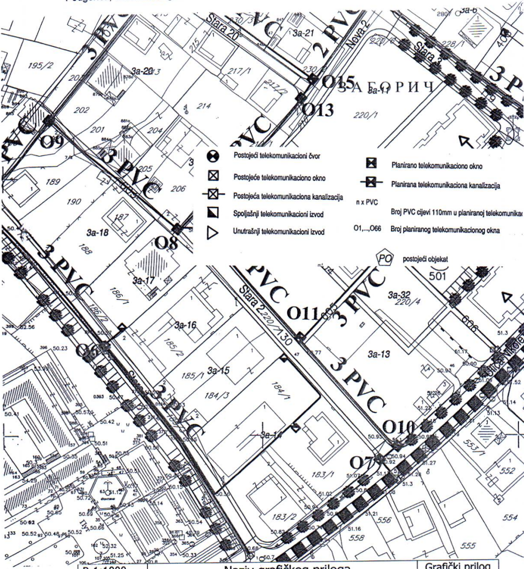


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN VODOVODA I KANALIZACIJE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/18-300
Podgorica, 06.07.2018.godine

DUP "Zagorič 3 i 4-zona 2" - Izmjene i dopune
Blok "3a"
Urba. parcela br.3a-14

Podnosilac zahtjeva
Božović Branko

▨ zelenilo uz individualno stanovanje

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOLEKTIVNOG STANOVANJA SA DJELATNOSTIMA

Planirani objekti kolektivnog stanovanja su tipa blokovske izgradnje. Parcele u okviru blokova su orjentacione BRGP 2000m², a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukrupnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu gradjevinsku strukturu.

Urbanistički parametri

namjena zemljišta	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgrađenosti
kolektivno stanovanje sa djelatnostima	0,50	2,75

Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne parametre za objekte kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.
Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana *Analitički podaci*, i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
Spratnost objekata je maks P+4+Ps i predstavlja obavezu za objekte organizovane u nizu – tzv lamele.
Gradjevinska linija predstavlja liniju na kojoj se mora graditi objekat.
U jednom objektu može biti organizovano više stambenih jedinica.
Objekti mogu imati do maksimalno 25% komercijalnih djelatnosti u okviru planirane BRGP.
Djelatnosti u ovim objektima se nalaze obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi i drugi sprat objekta.
Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtića i sl. Objekte graditi prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.
Objekti treba da sadrže suterenske i podzeme etaže, prije svega u vidu podrumskih ili garažnih prostora. Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse površina.
Suterenski i podrumski prostori objekata se mogu koristiti kao magacinski prostor ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.
Zauzetost od 50% koja je predvidjena za nivo prizemlja podrazumjeva da prizemne etaže koje su namjenjene komercijalnim djelatnostima mogu imati veći gabarit u odnosu na ostale etaže.

Pravila za izgradnju objekata

Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima može se graditi jedan ili više-kompleks objekata.
Objekte graditi kao slobodnostojeće ili kao objekte u nizu.
Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno, po objektima ili celinama, do maksimalnih parametara.
Planom su definisane neobavezujuće gradjevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit budućih objekata.
Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne, i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.8-1.0m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
Ukoliko se na dvije parcele grade slobodnostojeći objekti, minimalno rastojanje objekata od zajedničke granice parcele je 3m.
Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
Kota prizemlja objekta može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
Ukoliko su u prizemlju predvidjene djelatnosti koje zahtjevaju direktan kontakt sa posjetiocima (trgovina, ugostiteljstvo...), kota poda prizemlja može biti max 0.2m od kote terena ispred.
Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.

Poslednja etaža objekata može se graditi kao mansarda, potkrovlje ili povučen sprat. Mansarda i potkrovlje svojom površinom ne smeju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima. Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže pri izgradnji klasičnog krova je 1.5m, odnosno 2.2m od kote poda potkrovlja do tačke preloma kosine mansardnog krova. Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica). Povučeni sprat umjesto potkrovlja predstavlja površinu završne etaže koja zauzima 2/3 do 3/4 spratne etaže. Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan konfor stanovanja. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete dostupne svima i namenjene javnom korišćenju. Princip uredjenja zelenila u okviru parcela kolektivnog stanovanja je dat u Uslovima za ozelenjavanje. Na parcelama kolektivnog stanovanja sa djelatnostima ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

Parkiranje

Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru parcele, u vidu garaža u sklopu objekta.
Broj mjesta za parkiranje vozila se odredjuje po principu:

- stanovanje	1 stan	1,1PM
- djelatnosti	na 50m² BRGP	1 PM

Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
Na parcelama namjenjenim kolektivnom stanovanju sa djelatnostima preporuka je da se parkiranje rješava u okviru podzemnih garaža, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uredjenje i ozelenjavanje prostora.
Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Ogradjivanje

Nije predvidjeno ogradjivanje parcela kolektivnog stanovanja sa djelatnostima.

Analitički podaci

BROJ ZONE	BROJ BLOKA	BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POV. PARCELE	P OBJEKTA	BROJ ETAŽA	BRGP STANOVANJA	BRGP DELATNOSTI	BRGP UKUPNO	BROJ STANOVA	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH	BROJ KORISNIKA
				m2	m2		m2	m2	m2				
3	3a	14	KSD	2848	1424	5,5	6407	1424	7831	75	264	18	

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 do 5%, maksimum do 8,5%.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

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, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

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/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² 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 pristup predmetnom urb. parceli omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže u skladu sa graf. prilogom »Saobraćaj«. Projektom predvidjeti jedan kolski prilaz ka parceli.
Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.
Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta, a parkiranje u okviru urbanističke parcele (van javnog zemljišta).
Shodno smjernicama DUP-a, potrebno je obezbjediti 1.1 parking mjesto na 1 stan, odnosno 1 PM na 50m² BRGP za djelatnosti.
Pri projektovanju garaža poštovati sledeće elemente:
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje upravno na osu saobraćajnice su 2,5 x 5 m sa minimalnom širinom prolaza od 5,5 m;
- dimenzije parking mesta za parkiranje paralelno sa osom saobraćajnice su 2 x 5,5 m sa minimalnom širinom prolaza od 3,5 m;
- dimenzije parking mesta i širinu prolaza za parkiranje pod uglom manjim od 90° usvojiti prema važećim standardima za ovu oblast u zavisnosti od ugla parkiranja;
- za parking mesta uz zid, stub i sl. predvideti dimenzije dovoljne za nesmetan manevar ulaska i izlaska vozila sa parking mesta, kao i za nesmetan ulazak odnosno izlazak iz vozila
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta u okviru urb. parcele.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja.

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 Zagorič 3 i 4 zona 2 snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 3a-14 , zona trafostanica 3 planirano je iz trafostanice NDTS 10/0,4 kV Br. 7 - Nova, 1000 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima 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.

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 do 5%, maksimum do 8,5%.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

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, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).

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/m^2.

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).