URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKTE
NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR. D/228 i D/229,
u DUP-u "Gornja Gorica 1"

PODNOSILAC ZAHTJEVA :	RAIČEVIĆ BORIS
OBRADJIVAČ:	SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD - PODGORICA

Podgorica, decembar 2018. godine

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKTE
NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR. D/228 i D/229,
u DUP-u "Gornja Gorica 1"

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 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), DUP "Gornja Gorica 1", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/11-922 od 08.09.2011. god, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Zahtjev za izgradnju objekta na kat.parceli br 1245/1 KO Donja Gorica

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

Raičević Boris, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/18-758 od 26.11.2018.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje :

List nepokretnosti broj 3212 - IZVOD KO Donja Gorica od 10.12.2018.g, za kat.parcelu broj 1245/2, kao i Kopija plana biće sastavni dio Dokumentacije

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela **D/228**, definisana je **koordinatama** tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 522,75 m².

Urbanistička parcela **D/229**, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 559,19 m².

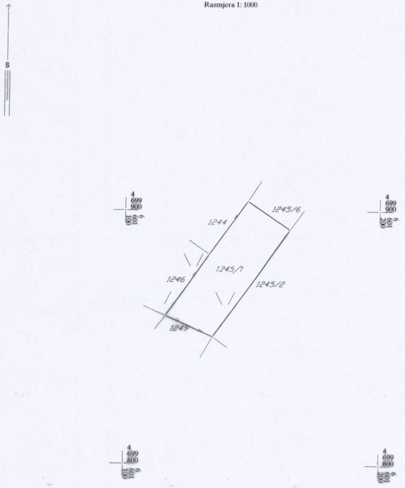
Građevinska linija za planirane objekte je definisana koordinatama tačaka kao i osovina planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija".

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-12466/18
Datum: 19.12.2018.

Katastarska opštiina: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 3212
Broj plana: 18
Parcela: 1245/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000084
101-956-66979/2018

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-66979/2018
Datum: 10.12.2018
KO: DONJA GORICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevuSEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/18-758 956-101-12466/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3212 - 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
1245	1		18 88	23/03/2015	GORNJA GORICA	Livada 2. klase NASLJEĐE		1082	7.14
								1082	7.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3011988213007	RAIČEVIĆ BORIS Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1245	1			1	Livada 2. klase	28/11/2018 8:1	ZABILJEŽBA SLUŽBENOSTI PRAVA PROLAZA PJESAKA,ZAPREŽNIH VOZILA,PUTNIČKIH I TERETNIH MOTORNIH VOZILA,CIJELOM DUŽINOM KAT.PAR. 1245/2,UZ SJEVEROZ.GRANICU ISTE,U ŠIRINI OD 3.81 m (POSLUŽNO DOBRO), U KORIST KAT.PAR. 1245/6 I 1245/1,TE NOVOFORMIRANE KAT.PAR. KOJE NASTANU CIJEPANJEM KAT.PAR. 1245/1 (POVLASNO DOBRO).
1245	1			2	Livada 2. klase	30/11/2018 12:23	ZABILJEŽBA UGOVORA O PROD.NEPO. UZZ 2254/2018 OD 26.11.2018.GOD, PRODAVAC RAIČEVIĆ BORIS, KUPAC ČAPUNOVIĆ MARKO.

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, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

Datum i vrijeme štampe 10.12.2018. 10:08:13

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

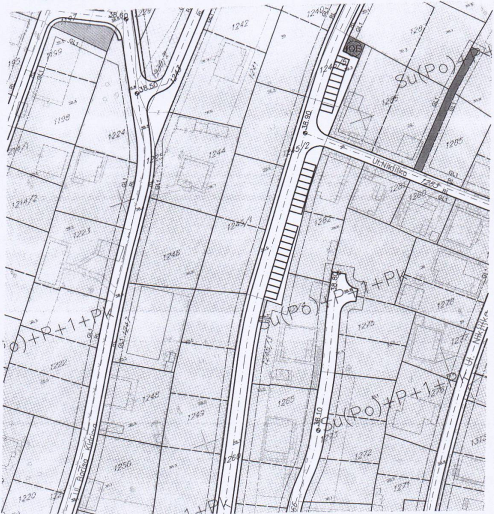
Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

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

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris



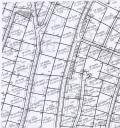
▨ Porodi~no stanovanje – TIP 1
max spratnost Su(Po)+P+1+Pk

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRSINA	Grafički prilog br.2

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE,REGULACIJE I UTU	Grafički prilog br.3

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

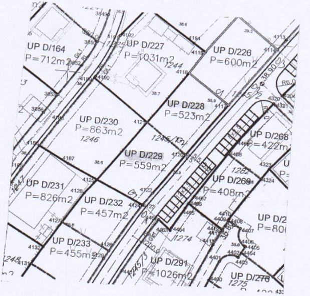
Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

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

GEODEZIJA

R 1 : 1000

DUP Gornja gorica - 1 Urb.parc. br. D/228 I D/229



KOORDINATE TAČAKA

Urb.parc.br. D/228

Površina P-522.75 m2

4118	Y=6601148.12	X=4699903.78
4117	Y=6601164.93	X=4699892.51
4120	Y=6601149.74	X=4699871.44
4121	Y=6601133.09	X=4699882.85

Urb.parc.br. D/229

Površina P-559.19 m2

4122	Y=6601138.14	X=4699855.33
4124	Y=6601134.61	X=4699850.27
4125	Y=6601115.96	X=4699858.52

Gradjevinska linija G.L.

G.1	Y=6601162.50	X=4699894.26
G.2	Y=6601147.27	X=4699873.13
G.3	Y=6601131.82	X=4699851.50

Osovina planirane saobracajnice

O.1	Y=6601138.03	X=4699847.74
O.2	Y=6601177.16	X=4699902.21
O.3	Y¯6601185.29	X=4699913.49

28 12 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 dostaviti i digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

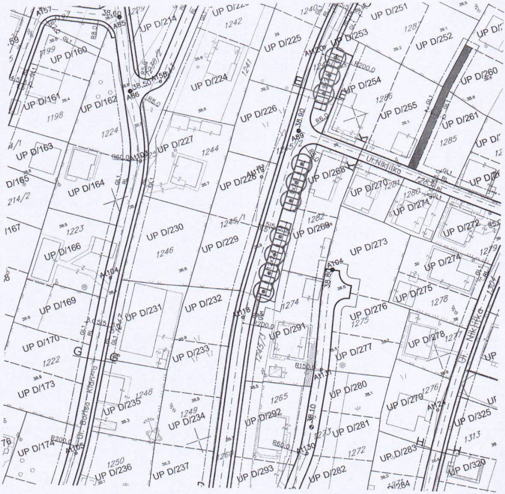
SEKRETAR

Oliver Marković , dipl.ing. grad.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRACAJA ,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.5

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

TC	Postojeće trafostanice
TC	Planirane trafostanice
——	Postojeći 10KV-ni vod
——	Postojeći 10KV-ni vod koji se ukida
- - - - - -	Planirani 10KV-ni vod
——	Postojeći 35KV-ni vod
——	Postojeći 35KV-ni vod koji se ukida

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


Zona
trafo stan
D2
TS br.13
10/0.4kV/kV
2x630kVA
Ulica Nikšićka
Ul. Nikšićka
Ul. Nikšićka
Ul. Goriška
UP D/210
P=399m2
UP D/211
P=538m2
UP D/212
P=272m2
UP D/214
P=526m2
UP D/216
P=535m2
UP D/218
UP D/219
P=632m2
UP D/220
P=554m2
UP D/221
P=561m2
UP D/222
P=435m2
UP D/223
P=457m2
UP D/224
P=923m2
UP D/225
P=572m2
UP D/226
P=600m2
UP D/227
P=1031m2
UP D/228
P=523m2
UP D/229
P=559m2
UP D/230
P=863m2
UP D/231
P=826m2
UP D/232
P=457m2
UP D/233
P=455m2
UP D/234
P=490m2
UP D/235
P=724m2
UP D/236
P=991m2
UP D/237
P=682m2
UP D/238
P=684m2
UP D/239
P=672m2
UP D/249
P=1003m2
UP D/250
P=1550m2
UP D/251
P=668m2
UP D/252
P=659m2
UP D/253
UP D/254
P=700m2
UP D/255
P=655m2
UP D/256
UP D/257
P=696m2
UP D/258
P=622m2
UP D/259
P=464m2
UP D/260
P=554m2
UP D/261
P=551m2
UP D/264
P=384m2
UP D/265
P=418m2
UP D/266
P=354m2
UP D/267
P=368m2
UP D/268
P=422m2
UP D/269
P=408m2
UP D/270
P=381m2
UP D/271
P=397m2
UP D/272
P=582m2
UP D/273
P=800m2
UP D/274
P=508m2
UP D/275
P=403m2
UP D/276
P=422m2
UP D/277
P=380m2
UP D/278
P=485m2
UP D/279
P=648m2
UP D/280
P=381m2
UP D/281
P=405m2
UP D/282
P=432m2
UP D/283
P=303m2
UP D/284
P=327m2
UP D/285
P=524m2
UP D/289
P=591m2
UP D/291
P=1026m2
UP D/292
P=787m2
UP D/293
P=376m2
UP D/294
P=351m2
UP D/295
P=325m2
UP D/319
P=507m2
UP D/320
P=340m2
UP D/321
UP D/322
P=334m2
UP D/323
P=309m2
UP D/324
P=515m2
UP D/325
P=405m2
UP D/326
P=466m2
UP D/327
P=492m2
UP D/328
P=329m2
UP D/330
P=682m2
UP D/331
P=568m2
UP D/333
UP D/342
P=496m2
D/162
702m2
1228
1229
1230
1230/2
1232
1235
1236
1237
1238
1240
1241
1242
1243
1244
1245/1
1245/2
1245/3
1246
1247
1248
1249
1250
1260
1264
1265
1266
1270
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292/2
1293
1294
1295
1296
1297
1298
1302
1303
1304
1310
1311/1
1311/2
1313
1314
1316
1317/1
1317/2
1318
1319
1321
38.60
38.50
38.90
38.80
38.10
39.10
39.50

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahva}en ovim planom izdeljen je na urabnističke parcele kao osnovne urbanistčke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobra}aja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postoje}e katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica.

Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi je 300 m^2. Postojeće parcele koje su manje od 300m^2 a na kojima postoji izgra|en objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m^2 su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja ulova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja propadaju}e parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje.

Planom definisane urbanističke parcele mogu se i udružiti u cilju gradnje i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Regulacija i nivelacija

Horizontalna regulacija postoje}ih objekata predvi|enih za intervencije vezana je za sam objekat.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za preno{enje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža, odnosno više suterenskih etaža.

Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote ure|enog okolnog terena..

Spratnost novoplaniranih objekata definisana je prema tipu.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprine}e se unapre|enju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pa`ljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predvi|eni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugra|eni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obra|eni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skaldu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pa`njom, posebno u okviru prostora gde se predvi|a ve}e okupljanje.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost gra|enja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovaraju}e odobrenje urbanistič~ke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranag krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gde postoje tehničke mogu}nost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora mogu}e je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materilalizacijom objekta.

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

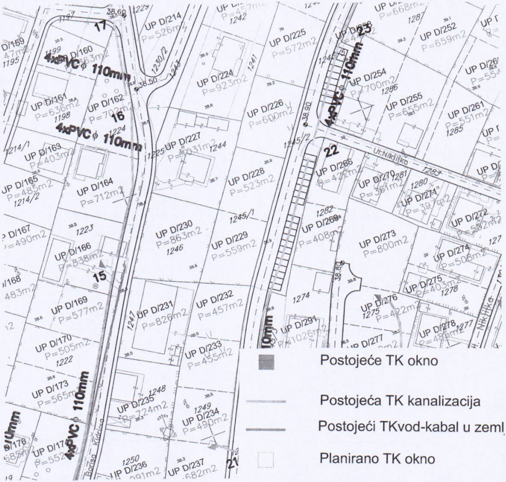
Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

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

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris



■ Postojeće TK okno

— Postojeća TK kanalizacija

— Postojeći TKvod-kabal u zeml

□ Planirano TK okno

— Planirana TK kanalizacija

— TK vod koji se ukida

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
Glavni grad - Podgorica
Sekretarijat za planiranje
prostora i odrzivi razvoj
Broj: 08-352/18 - 758
Podgorica, 31.12.2018. godine

DUP "Gornja Gorica 1"
Urbanističke parcele br **D/228 i D/229**

Podnosilac zahtjeva,
Raičević Boris

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRSINA	Grafički prilog br.9

U okviru predmetnog prostora ogradjivanje je moguće živom zelenom ogradom, zidanom ili transparentnom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa celokupnim ozelenjavanjem i parternim ure|enjem.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacuja.

Svi objekti moraju biti izgra|eni prema važećim propisima za gra|enje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogu}nost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovo|enja plana, nadležni organ zadužen za sprovo|enje plana može formirati stru~no telo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je u projektovanju i izvo|enju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, tako|e nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilago|avanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

Uslovi za odvoz I distribuciju sme}a

Odlaganje sme}e u okviru predmetnog prostora mora se vr{iti u skladu sa namenom objekata. Kroz dalju razradu odnosno izradi investiciono tehni~ke dokumenacije povr{ine za postavljenje kontejnera obezbediti u okviru pripadaju}e parcele i to u skladu sa namenom a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz I krajnja distribucija smeća vršle se u skladu sa opštinskom odlukom a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom (,,Sl.list RCG,, broj 80/05 i ,,Sl.list CG,, broj 73/08).

Uslovi za izgradnju objekata

Kako se radi o funkcionalno jedinstvenom prostoru bez posebnih planskih karakteristika na nivou urbanističkih zona isti je tretiran kao celina u okviru koje se izdvajaju tipovi stanovanja koji su odre|eni pre svega položajem urbanističke parcele u naselju. Urbanističke parcele su formirane u skladu sa katastarskim stanjem, vlasništvom kao i mre`om novoplaniranih saobraćajnica.

Stanovanje malih gustina

- ***Uslovi za objekte porodi~nog stanovanja - TIP 2***

Ovaj tip stanovanja je planiran u zoni uz zna~ajne saobra}ajnice a u cilju stvaranja linijskog centra, uz ulicu Miloja Pavlovi}a, Ivana Cankara, put prema Cetinju i put prema Nik{i}u. Stanovanje je definisano kao prete`na namena u okviru koje je mogu}a izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima. Pod delatnostima se podrazumevaju sadr`aji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugro`avaju isto kao primarnu namenu i koji }e omogu}iti formiranje linijskog centra na ovim potezima. Minimalno se u objektu mora organizovati jedna stambena jedinica, maksimalna povr{ina u funkciji stanovanja je 500m2. U obejktu mo`e biti organizovano samo stanovanja i tada je max. BRGP objekta 500m^2. Mogu}a je i fazna realizacija a {to je potrebno definisati kroz tehni~ku dokumentaciju.

Ovi objekti su planirani kao slobodnostoje}i na parceli ili dvojni a mo`e se prema zahtevima korisnika na susednim parcelama i uz me|usobnu saglasnost formirati i niz. U okviru obejkata mogu}a je organizacija do 4 stambene jedinice

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti mogu}e je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne eta`e je 1.5m.

Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 60cm od kote okolnog ure|enog terena.

U okviru ovih objekata zavisno od `elja i potreba korisnika mogu}e je organizovati podrumsku eta`u. Kota poda pizemlja se mo`e u tom slu~aju podi}i do kote koja je na 90cm od kote okolnog ure|enog terena.

Maksimalni indeks zauzetosti je 0.4

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 2m.

Postoje}i objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgra|eni sa ili bez gra|evinske dozvole a koji su prekora~ili zadate parametre ili su na manjem odstojanju prema susedu od planom zadatog mogu se zadr`ati i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja. Postoje}i objekti se mogu i dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih urbanisti~kih parametara ali se pri nadgradnji mora voditi ra~una da se ne naru{i stati~ka stabilnost objekta. Postoje}i objekti se mogu i poru{iti i na najihovom mestu graditi novi i pri tome va`e uslovi plana za izgradnju novih objekta. Prilikom dogradnje mora se po{tovati planom zadata gra|evinska linija odnosno odnos prema susedu.

Na postoje}im parcelama koje su zbog postojanja objekata na njima zadr`ane manje od $300^2$ u slu~aju totalne rekonstrukcije (ru{enje postoje}eg objekta i izgradnja novog) mogu}e je graditi objekat maksimalne spratnosti P+1 sa max indeksom zauzetosto parcele 0.3. Ukoliko parcela svojim prostornim mogu}nostima ne pru`a mogu}nost za izgradnju novog objketa onda su jedino mogu}e intervencije u smislu teku}eg odr`avanja objekta ili rekonstrukcije u postoje}im gabaritima.

Na postoje}im parcelama gde nije bilo mogu}e izvr{iti preparcelaciju u cilju formiranja pripadaju}e parcele svakom postoje}em objektu postoje}i objekti se mogu zadr`ati uz uslov da neugro`avaju planiranu regulativu a intervenciju na njima su mogu}e u skladu sa uslovima plana s tim {to se planom zadati parametri odnose na celu parcelu.

U grafičkim prilozima dati su grafički i numerički podaci . Sve novoplanirane objekte postaviti na ili iza zadate gra|evinske linije.

Postoje}i objekti koji zadiru u građevinsku liniju a nenaru{avaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadr`ati i na njima su mogu}e intervencije u smislu nadgradnje i dogranje u skladu sa uslovima plana. Dogradnju ovih objekata mogu}e je vr{iti samo do zadate gra|evinske linije a nadgradnju nad ~itavim gabaritom.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isklju~ivo prizemni objekat na parceli maksimalne povr{ine do $80m^2$ s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.4. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Pomo}ni objekti mogu biti isključivo u funkciji garaža, ostava i sl. U njima nije moguća organizacija delatnosti.

S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstre{nica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstre{nice poštovati zadate građevinske linije. Za potrebe parkiranja u okviru parcele potrebno je obezbediti 1,1 PM(GM) po stambenoj jedinici. Ukoliko se u objektu obavljaju deltanosti potrebno je obezbediti po 1PM na svakih $50m^2$ BRGP u funkciji delatnosti. Tako|e zavisno od delatnosti koje se obavljaju potrebno je formirati manipulativne povr{ine.

Ograđivanje parcele je moguće živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom visine od 1.4m koja se postavlja na granici parcele tako da živica i stubovi ograde budu u parceli korisnika. Ukoliko se na parceli obavljaju delatnosti prema javnim površinama ogra|ivanje vršiti u skladu sa delatno{}u koja se obavlja, odnosno stvoriti maksimalnu komunikaciju korisnika sa objektom.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANI^ENE NAMENE

- **Zelenilo individualnih stambenih objekata /ZO**

Kao najzastupljenija kategorija na području plana zauzima približno 71% povr{ine u okviru kojih je organizovano zelenilo (zelenilo u sklopu porodičnog stanovanja i porodičnog stanovanja sa delatnostima).

Dalja koncepcija zelenih povr{ina prati namenu i u skladu sa njom na~in ozelenjavanja.

Veliki deo predmetnog plana opredeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem ba{te kao integralnog dela ku}e, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih povr{ina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rešenje predba{ti i dvori{ta porodi~nog i vi{eporodi~nog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autenti~na re{enja ovog podneblja, `bunaste vrste, pitomi {ipurak, dren i sl.

Okućnice

U zonama porodičnog stanovanja, gde god to uslovi dopu{taju izme|u regulacione i gra|evinske linije prostor treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored.

U delu naselja, gde su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim povr{inama izme|u objekata, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednje visokog drve}a.

U delovima naselja, gde su ku}e uglavnom proizvoljno povu~ene od uli~ne linije, dobro organizovanim zelenim povr{inama sa `ivim ogradama, ulicama se mo`e dati nov, karakteristi~an izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po odre|enoj vrsti drve}a, {iblja, puzavica ili cvetnica.

Smernice za pove}anje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera 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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- 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. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

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. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m^2 energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m^2 i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 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 pregrejavanja prostoria leti. Posledice

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

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

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sisitem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Analitički podaci iz DUP-a
ZONA D
PORODIČNO STANOVANJE - TIP 2

		ZONA D												
		Porodično stanovanje TIP 2												
		POSTOJECE STANJE					PLANIRANO STANJE							
Broj UP	Povrsina UP	Spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	Ii	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	Ii	Oblik intervencije	broj stamb. jedinica	broj stanovnika
D/228	523						P+2+Pk	209,20	500,00	0,40	0,96	nova gradnja	1	4
D/229	559						P+2+Pk	223,60	500,00	0,40	0,89	nova gradnja	1	4

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,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)

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.

Infrastruktura:

Saobraćaj:

Kolski prilaz predmetnoj urb. parceli obezbjediti saobraćajnim priključkom na javnu saobraćajnicu sekundarne mreže kako je i prikazano na grafičkim prilozima ovih UTU -a. Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Shodno smjernicama DUP-a, u okviru individualnog stanovanja broj parking mesta treba da zadovolji princip: na 1 stan – 1.1 parking mesto. Za poslovno-komercijalne sadržaje potrebno je obezbjediti 1PM na 50m2 BRGP.

Ulazak u garaže predvideti sa pristupnih saobraćajnica rampom sa maksimalnim podužnim nagibom od 12% za otkrivene i 15% za natkrivene rampe. U okviru garaže predvideti pristupne saobraćajnice sa min. širinom od 5.50 m i parking mestima standardnih dimenzija 2.5x5.0 m za upravno parkiranje.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projeka obuhvatiti ispunjenostu uslova u dijelu saobraćaja.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projeka obuhvatiti ispunjenostu uslova u dijelu 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 FC Distribucije - region 2.

DUP-om Gornja Gorica 1 snabdijevanje električnom energijom objekata na urbanističkim parcelama UP D/228 i UP D/229, zona trafvostanica D2 planirano je iz trafostanice TS br. 13 10/0,4 kV 2x630 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.

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

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim 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 meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

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.

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,045-0,079
- Koeficijent dinamičnosti	Kd = 0,47 - 1,0
- Ubrzanje tla	Qmax 0,178-0288
- Seizmički intenzitet	(MCS) = 9‰

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. Vesna Doderović,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

Sektor za uređenje prostora,
Radmila Maljević

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