



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: Up.08-352/19-240

Podgorica, 15.mart 2019.godine

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 "Drač " - Cvijetin brijeg usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 18 - 1506 od 27.12.2018. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 13.februar 2019.godine, i podnijetog zahtjeva broj 08-352/19-240 .

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19 - 240
Podgorica, 15. mart 2019 godine

DUP "Drač"-Cvijetin brijeg
Urbanistička parcela broj 42
Zona »D«

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Dragan Radović

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Postojeće stanje:

DUP-om "Drač-Cvijetin brijeg" evidentirani su postojeći objekti .

Listovi nepokretnosti -prepis br. prepis broj 3826 i 7931 izdati dana 20.03,2019.godine sastavni su dio ovih uslova.

Katastarska parcela broj 351/1 i 351/2 po listu nepokretnosti – prepis broj 3826 i 7931 ,površine su 472m² i 475m²,ukupno 947m².

Ista se nalazi u zahvatu DUP-a »Drač«-Cvijetin brijeg-izmjene i dopune.

PLANIRANO STANJE :

Na urbanističkoj parceli broj 42,Dup-om "Drač"-Cvijetin brijeg evidentirani su postojeći objekti za koje je prema grafičkom prilogu plana-oblici intervencija predviđena rekonstrukcija.Za objekat koji je u kopiji plana evidentiran br.3 planirano je rušenje.

Gradjevinske linije definisane su numerički i koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Geodezija«.

Urbanistička parcela i gradjevinska linija:

Urbanistička parcela broj 42 definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu »Parcelacija« koji čini sastavni dio ovih uslova.

Prema analitičkim podacima plana površina urbanističke parcele je 716m².

Gradjevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0m od granice urbanističke parcele.

Grđevinske linije dogradnje postojećih objekata nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

POVRŠINE ZA STANOVANJE

Postojeći stambeni objekti

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

Obzirom da se radi o specifičnom načinu tradicionalnog korišćenja prostora, u predmetnoj zoni postoje slučajevi da se na jednoj kat. parceli nalazi pored osnovnog objekta, koji je u funkciji stanovanja, jedan ili više pratećih objekata sa različitom namjenom. Karakteristično je da se ovi objekti nalaze, u nekim slučajevima, na uličnoj strani, ispred ulaza u osnovni objekat, ili u dvorišnom dijelu parcele. Iz tog razloga predmetni objekti koji su najčešće prizemni imaju različitu namjenu (pomoćni: ostave ili garaže, stambeni i poslovni).

Obzirom da za svaki od ovih objekata nije bilo moguće formirati urbanističku parcelu, uz obezbjeđivanje površine i oblika koji omogućava njenu izgradnju i korišćenje i pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, na urbanističkoj parceli može egzistirati više objekata i to: osnovni objekat i jedan ili više pratećih objekata, prema Planom datim smjernicama, koje se mogu pojedinačno primjenjivati na rekonstrukciju osnovnog i rekonstrukciju pratećih objekata.

Osnovni objekat na urbanističkoj parceli

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom dijelu plana.

Kada je postojeći indeks zauzetosti veći od Planom zadatog, nije dozvoljena dogradnja, a dozvoljava se nadgradnja objekta, uz uslov da se ispoštuje maksimalna spratnost.

Za sve urbanističke parcele koje su manje od 250 m², a i one koje nemaju prostornih mogućnosti za dogranju, nadgradnju kao i novu izgradnju, objekti su zadržani u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu. U slučaju da je objekat manji od zadatog indeksa zauzetosti može se odobriti njegova dogradnja do istog. Za ovakve slučajeve preporuka je udruživanje i formiranje urbanističkih parcela sa optimalnim prostornim mogućnostima. U tom slučaju spratnost objekata može biti u skladu sa zadatom spratnošću na susjednoj parceli, a maksimalno do P+2+Pk.

Nadležni organ će na osnovu podataka iz plana, kao i provjerom na terenu, izdati odgovarajuće urbanističko-tehničke uslove u kojima će se precizirati najpovoljnije mjesto i veličina dogradnje ili nadgradnje. Dogradnja i nadgradnja moguća je uz prethodnu statičku analizu konstruktivnog sistema koja će usloviti primjenu konstruktivnog sistema i materijala koji treba da budu kvalitetni i u skladu sa ambijentom. Svi ovi elementi biće provjereni kroz izradu odgovarajuće tehničke dokumentacije.

Formiranje otvora na objektu prema susjednim parcelama moguće je pod uslovom da je udaljenost objekta od granice parcele minimum 2 m. Izuzetno je moguće formiranje otvora na objektu u slučaju manjeg odstojanja od granice parcele uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta.

Za nove objekte visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1,20 m.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.

Za objekte koji se nalaze u neposrednoj blizini koridora željezničke pruge prilikom izdavanja UTU-a potrebno je predhodno pribaviti saglasnost JP "Željeznice Crne Gore".

Prateći objekat na urbanističkoj parceli:

Na izgrađenim urbanističkim parcelama, kako je predhodno rečeno, pored osnovnog objekta nalazi se i jedan ili više pratećih objekata sa različitim namjenom.

Prateći objekti mogu se rekonstruisati u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu bez mogućnosti nadgradnje i dogradnje.

Za prateće objekte po želji Investitora može se odobriti korišćenje u poslovne svrhe.

Krovove raditi kose, dvovodne ili jednovodne.

Napomena: Prethodne smjernice za prateće objekte odnose se na objekte koji su knjiženi u katastarskom operatu. Prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova primjeniče se propisi vezani za odnos prema susjedima.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1.5 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2.0 m.

3.2.2. PROSTORNI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele m ²	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalna bruto građevinska površina m ²	Namjena objekta	Maksimalna spratnost objekta
42	716	286	1146	stanovanje	P+2+Pk

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

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

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasljedjem i klimatskim uslovima. Preovladjujući tonovi su svijetli.

Prilikom projektovanja objekta koristiti savremene materijale i likovni izraz.

Preporuka je da se granice parcele ograde živom ogradom visine do 1m ili odgovarajućom ogradom.

Zelenilo uz stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1 m do susjedne parcele.

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko planiranog kolsko-pješačkog prilaza. Kolski prilaz planirati samo na jednom mjestu sa pristupne saobraćajnice maksimalne širine 5.50m.

Elementi situacionog rješenja prikazani su na grafičkom prilogu „Saobraćaj“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbijediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 40 m² poslovnog prostora.

Na ulazima u poslovne prostore projektovati oborene ivičnjake za prelaz invalidnih kolica, odnosno pristupne rampe maksimalnog nagiba 12%.

Projekat kolskog prilaza i parking prostora treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. 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.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno 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 hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

5. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

6. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice . Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Saobraćaj u mirovanju

Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1.1 parking mjesto, a za

poslovanje 25 pm na 1000 m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12%.

7. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

8. 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 d.o.o. "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.

9. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

OBRADILI :

Arh. Beti Radović, dipl.ing.
OBJEKATA

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.

za
B. Radović

OVLAŠĆENO SLUŽBENO
LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU



Arh. Beti Radović, dipl.ing.

PRILOZI:

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19 - 240
Podgorica, 15. mart 2019 godine

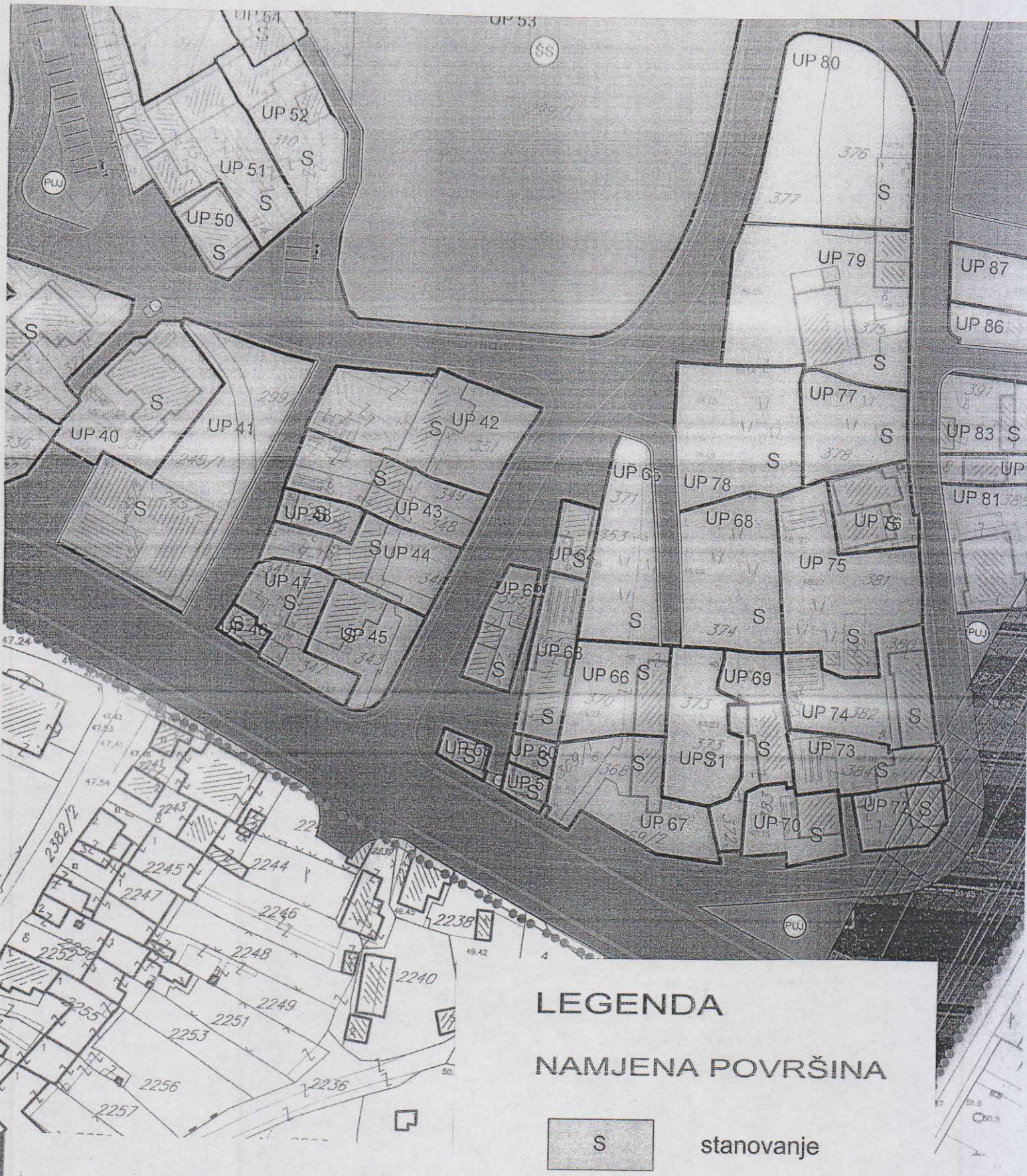
DUP "Drač"-Cvijetin brijeg
Urbanistička parcela broj 42
Zona »D«



R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog
br.1



CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 Broj: 08-352/19 - 240
 Podgorica, 15. mart 2019 godine

DUP "Drač"-Cvijetin brijeg
 Urbanistička parcela broj 42
 Zona »D«



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

266	6604878.30	4700047.49
267	6604877.69	4700045.48
268	6604909.23	4700043.53
269	6604912.50	4700041.17
270	6604913.56	4700038.65
271	6604922.96	4700043.53
272	6604927.14	4700050.40
273	6604928.24	4700053.65
274	6604932.12	4700058.50
275	6604931.53	4700059.19
276	6604932.97	4700061.86
277	6604928.83	4700061.93
278	6604940.48	4700076.09
279	6604940.70	4700079.21
280	6604976.60	4700075.51
281	6604943.69	4700072.03
282	6604941.68	4700071.72
283	6604951.11	4700076.38
284	6604950.87	4700075.78
285	6604950.72	4700074.63
286	6604960.09	4700064.14
287	6604947.23	4700044.70
288	6604937.38	4700048.95
289	6604936.19	4700046.07
290	6604929.50	4700030.69
291	6604955.62	4700018.59
292	6604978.19	4700069.80
293	6604982.40	4700069.34
294	6605602.22	4700068.90
295	6605002.83	4700070.42
296	6605023.57	4700064.40
297	6605023.14	4700062.57
298	6605014.80	4700046.38
299	6604977.52	4700056.77
300	6604977.14	4700057.04

366	6604983.66	4700081.52
367	6604986.04	4700078.99
368	6605034.83	4700078.64
369	6605037.30	4700079.90
370	6605050.46	4700103.67
371	6605063.05	4700192.81
372	6605062.15	4700195.39
373	6605060.24	4700197.42
374	6605058.65	4700198.21
375	6605034.95	4700202.90
376	6604970.81	4700235.12
377	6605075.98	4700199.96
378	6605090.13	4700206.81
379	6605119.63	4700220.83
380	6605153.72	4700237.92
381	6605158.13	4700233.58
382	6605122.05	4700216.19
383	6605126.05	4700199.32
384	6605127.44	4700197.06
385	6605122.69	4700192.89
386	6605123.69	4700192.60
387	6605112.76	4700188.66
388	6605106.56	4700187.61
389	6605104.68	4700192.66
390	6605103.73	4700193.74
391	6605108.74	4700186.59
392	6605098.39	4700190.57
393	6605094.41	4700194.04
394	6605070.38	4700172.78
395	6605088.59	4700170.35
396	6605068.45	4700155.83
397	6605069.90	4700151.77
398	6605073.51	4700149.33
399	6605082.97	4700147.73
400	6605088.81	4700144.99

466	6605070.35	4699988
467	6605079.19	4699988
468	6605079.46	4699988
469	6605066.42	4699988
470	6605053.49	4699988
471	6605063.07	4699988
472	6605067.13	4699988
473	6605069.20	4699988
474	6605068.67	4700000
475	6605066.05	4700000
476	6605065.40	4700000
477	6605069.27	4700000
478	6605062.96	4700001
479	6605053.28	4700001
480	6605051.06	4700001
481	6605045.67	4700005
482	6605040.12	4700000
483	6605038.85	4700005
484	6605037.05	4700004
485	6605030.11	4700004
486	6605029.26	4700004
487	6605027.59	4700003
488	6605035.39	4700003
489	6605034.48	4700001
490	6605032.27	4699999
491	6605045.13	4700001
492	6605053.61	4700002
493	6605053.73	4699999
494	6605037.91	4699986
495	6605035.59	4699982
496	6605030.98	4699984
497	6605031.84	4699986
498	6605030.49	4699986
499	6605029.63	4699985
500	6605021.60	4699988

Plan

KOORDINATE KARAKTERISTIČNIH PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/19 - 240
Podgorica, 15. mart 2019 godine

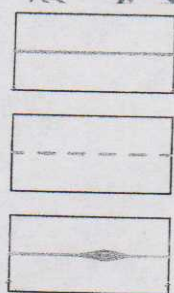
DUP "Drač"-Cvijetin brijeg
Urbanistička parcela broj 42
Zona »D«



R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

Grafički prilog
br.5



postojeći kabal 10 kV

planirani kabal 10 kV, istog tipa i presjeka kao postojeći

kablovska 10 kV spojnica



NSTS 10/0.4kV, 1x1000kVA, planirana



NSTS 10/0.4kV, 1x630kVA (umjesto postojeće tipa "kula" 1x400kVA)



NSTS 10/0.4kV, 1x1000 kVA, planirana (škola)




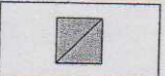
R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.6





-  postojeća TK kanalizacija
-  planirana TK kanalizacija
-  postojeći armirani TK kabal
-  postojeći TK spoljašnji izvod

R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.8.



R-1: 1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN ZELENILA

Grafički prilog
br.9