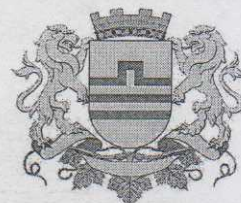


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/19 - 331
Podgorica, 22.04.2019.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ 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 ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP"Radoje Dakić",usvojen Odlukom SO Podgorica br02-030/11-4562 od 10.08.2011.g,
- podnjetog zahtjeva: "RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju, broj 08-352/19-331 od 04.04.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 3-9 U ZAHVATU DUP-a "RADOJE DAKIĆ" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcelu br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 3-9 U ZAHVATU DUP-a "RADOJE DAKIĆ" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj 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), Detaljni urbanističkog plan "RADOJE DAKIĆ" usvojen Odlukom SO Podgorica br02-030/11-4562 od 10.08.2011.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za urb.parcelu broj 3-9 u zahvatu DUPa "Radoje4 Dakić" u Podgorici

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-331 od 04.04.2019.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 4346 i 4558 KO Podgorica I biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj UP br. 3-9 u zoni 3, definisana je koordinatama tačaka, koje će biti sastavni dio grafičkog priloga.

TABELARNI PRIKAZ ZA UP 3-9

Blok	br. Urbanističke parcele	Urbanističke parcele - P(m ²)	Namjena objekata	Status objekta	Prizemlje - P(m ²)	BRGP - P(m ²)	Maksimalna širina	Stanovanje	Poslovanje	Broj stambenih jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih	Parking - stanovanje min max	Parking - poslovanje min max	Indeks zauzetosti - IZ	Indeks izgrađenosti - II		
3	3-1	1105	Višeporodično stanovanje sa djelatnostima	Postojeći objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,49	2,93
	3-2	983		Postojeći objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,55	3,30
	3-3	982		Novi objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,55	3,30
	3-4	1006		Novi objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,54	3,22
	3-5	1391		Novi objekat	432	2592	P+5	2160	432	30	98	9	26	39	4	17	0,31	1,86
	3-6	1370		Novi objekat	432	2592	P+5	2160	432	30	98	9	26	39	4	17	0,32	1,89
	3-7	1656		Novi objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,33	1,96
	3-8	1392		Novi objekat	540	3240	P+5	2700	540	30	98	11	32	49	5	22	0,39	2,33
	3-9	1425		Novi objekat	432	2592	P+5	2160	432	30	98	9	26	39	4	17	0,30	1,82
	3-10	1410		Novi objekat	432	2592	P+5	2160	432	30	98	9	26	39	4	17	0,31	1,84
	3-11	4464		Parking														

Urbanističko-tehnički uslovi za sve objekte

Kota prizemlja objekata je različita, usaglašena namjeni objekta. Objekte (stambeni, stambeno – poslovne, poslovne, objekte za zdravstvenu zaštitu, objekat predškolske ustanove, osnovnu školu i objekat kulture) projektovati prema propisima za izgradnju stambenih odnosno poslovnih objekata, objekata za školstvo i socijalnu zaštitu, objekata zdravstvene zaštite ili posebnih zahtjeva ako nijesu u suprotnosti sa pozitivnim važećim propisima.

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Kod svih objekata dosljedno sprovesti fizičku zaštitu od vjetra, prekomjernog osunčanja i buke. U tu svrhu se projektantu daje sloboda da van ravni fasade može koristiti laku dvostruku fasadu (staklo, žaluzine, brisoleje, nadstrešnice....) koja ne utiče na povećanje bruto površine objekta pod uslovom da ne izlazi iz okvira urbanističke parcele.

Od projektanata se očekuje da u materijalizaciji objekta u optimalnim okvirima koristi trajne materijale u skladu sa aktuelnom tehničko-tehnološkom praksom i oblikovnim standardima. **Shodno propisima u svim objektima omogućiti neometano kretanje osobama smanjene pokretljivosti, a prema „Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti“ Sl. List CG br.10 od 10 februara 2009. god.**

Broj nivoa suterenskih - podrumskih etaža, shodno potrebama korisnika-investitora, se može uvećati, ali ne van okvira urbanističke parcele.

Likovni izraz

Prostornu pojavaost kompleksa determinišu međusobni odnosi elemenata konstitucije upostavljenih na modularnoj matrici – RASTER pricipu organizacije kompozicije, kombinovano sa više pravila uređenosti kao što su: simetrija, aksijalnost, ritam, centralnost, gradacija, kontrast i dr.

Ovako postavljeni principi organizacije prostora otvaraju nesmetane mogućnosti u daljem usavršavanju i nijansiranju korelacija oblika u prostoru i njihovim rasporedom ostvarenih oblika spoljnog arhitektonskog prostora. To znači da je na tom nivou Plan vrlo fleksibilan i sa minimalnim ograničenjima.

Definitivna „slika grada“ na ovim Planom obuhvaćenom prostoru, u funkciji je niza uticajnih faktora u lancu „od ideje do realizacije“. Značajan element u definitivnom kreiranju je ozelenjavanje sa svim komponentama koje ga čine sastavnim dijelom prostora, (urbani materijal, skulpture u prostoru, vodene površine, mjesta odmora, način rasvjete i sl.).

U poglavlju pejzažna arhitektura ovog prijedloga plana dat je detaljan opis.

UTU za izgradnju objekta za višeporodično stanovanje sa djelatnostima u Bloku 3 na urbanističkim parcelama (od UP 3-1 do UP 3-11)

Planirani kompleksi višeporodičnog stanovanja raspodjeljuju se u bloku 3 (na pripadajućim blokovskim parcelama). Mogu biti izvedeni od većeg broja lamela (za koje je predviđena fazna realizacija) različite spratnosti, pri čemu se preporučuje da dispozicija objekata na navedenim lokacijama prati okvire datih građevinskih linija. Visinska regulacija je planirana usklađivanjem sa izvedenim objektima u kontaktnim zonama, te je definisan stav da se spratnost prilagodi okruženju i uspostavljenim odnosima sa susjednim objektima i saobraćajnicama, razmak između susjednih objekata ne smije biti manji od visine objekta. U tom smislu planirana je spratnost do P+5. Raznolikost u broju spratnih visina omogućava formiranje stepenaste strukture koja omogućava bolji vizuelni ambijent. U pogledu materijalizacije objekta od investitora i projektanta se očekuje primjena racionalnih konstruktivnih sistema, kao i upotreba trajnih i u savremenoj praksi adekvatnih materijala prilagođenih značaju lokacije i okruženju u kom se gradi. Parkiranje u zoni bloka 3 se predviđa na nadzemnom dijelu urbanističkih parcela na kojima će se graditi objekti.

Za nedostajući broj parking mjesta u bloku 3, dodijeljena je posebna urbanistička parcela označena kao UP 3-11.

Na novoformiranim urbanističkim parcelama, prikazanim na grafičkim priložima, planirana je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekata je višeporodično stanovanje sa mogućnošću poslovanja u prizemlju,

- Spratnost objekata je do P+5 nadzemnih etaža, data u grafičkom i tabelarnom prilogu. Daje se mogućnost preraspodjele spratnosti u okviru lokacije uz uslov da se ne pređe maksimalna spratnost na istoj, data u grafičkom prilogu i bruto građevinska površina data u tabeli,
- Indeks zauzetosti na nivou bloka je maksimum 0,35 dok je indeks izgrađenosti maksimum 1,70, indeksi su dati u tabelarnom prilogu za svaku parcelu pojedinačno,
- Regulacija u vertikalnom smislu uslovljena je spratnim visinama, sa preporukom da svijetle visine budu: prizemlje maksimalno do 4,5m, sprat: max. 2,80m,
- Kotu prizemlja vezati za teren, maksimalno do 0.45m iznad kote terena,
- Građevinski elementi erkeri (ispusti -balkoni) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 1,20m ukoliko ispunjava uslov da ne prelazi granicu urbanističke parcele. Površina isturenih dijelova fasade (erker) ne može biti veća od 50 % ukupne površine fasade,
- Preporuka je projektovanje natkrivenih pješačkih komunikacija na nivou prizemlja posebno uz važne pješačke tokove gdje mogu izaći van građevinske linije ali ne van urbanističke parcele bloka - lokacije,
- Takođe je preporučljivo predvidjeti prolaze kroz objekte na prizemnoj etaži, mogućnost da se prilikom projektovanja mogu preciznije definisati u skladu sa propisima,
- Uređenjem slobodnih površina u okviru lokacije objekata obezbijediti prostor za igru djece i odmor i rekreaciju odraslih.
- Investitoru se ostavlja mogućnost korigovanja predviđenog broja stambenih jedinica u okviru zadatih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti na datoj lokaciji, uz obavezu da se za ponuđeni broj stambenih jedinica obezbijedi potreban broj pripadajućih parking mjesta.

Uslovi za parkiranje i garažiranje

Osim za **Blok 3** predviđa se mogućnost izgradnje podzemnih etaža za potrebe parkiranja koje će biti rješavane naknadno uz izradu tehničke dokumentacije objekata, za urbanističke parcele namijenjene stanovanju velike gustine sa djelatnostima i urbanističkim parcelama zone centralnih funkcija (poslovanje). Parkiranje mora zadovoljiti propisane standarde parkiranja u skladu sa normativom, neophodan broj parking mjesta za svaku stambenu jedinicu.

Broj parking mjesta treba distribuirati prema članu 114. Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Podgorica 2010.:

- **Stanovanje** (na 1000m²) – 15 PM (lokalni uslovi min. 12 a max. 18 PM)
- **Poslovanje** (na 1000m²) – 30 PM (lokalni uslovi min. 10 a max. 40 PM)

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije:

Regulacija i nivelacija

Regulacija je postavljena na osnovu postojećih saobraćajnica i planiranih unutrašnjih saobraćajnica koje su najvećim dijelom u okviru trasa postojećih saobraćajnica u granicama industrijskog kompleksa "Radoje Dakić". Nivelacija je data u prilogu saobraćaja. Planom su date orijentacione visinske kote saobraćajnica kroz visine u tjemenu saobraćajnica. Ove visinske kote treba sukcesivno usklađivati tokom izrade projekata saobraćajnica i objekata.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene. Regulaciona linija u ovom planu je definisana granicom urbanističke parcele.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinske linije određene su za

postojeće objekte kao i na parcelama gdje je predviđena nova izgradnja.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja krajnju liniju do koje se može graditi objekat.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekata. Horizontalni gabariti podzemne etaže su grafički definisani građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) u čijim okvirima treba planirati podzemni dio objekta čija površina ne može biti veća od 80% površine urbanističke parcele.

Koordinate građevinskih linija GL0 i GL1 date su u grafičkom prilogu plan nivelacije i regulacije.

Visinska regulacija

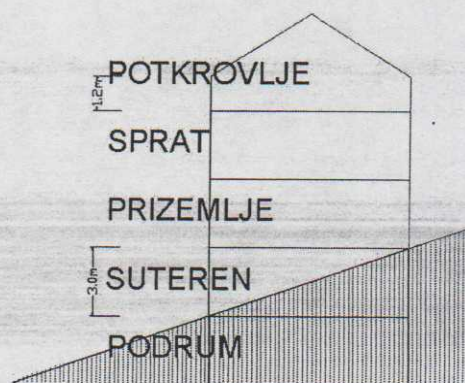
Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.

Visinska regulacija svih objekata izražena je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, koja može biti i manja, po potrebi korisnika prostora.

U zoni stanovanja sa djelatnostima planirana je izgradnja podzemnih garaža. U skladu sa Pravilnikom, površine podzemnih garaže ne ulaze u proračun ukupne BGP iskazane ovim planom.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m
- za potkrovlja do 1,2m



Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina određenih Pravilnikom, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

Položaj objekata je definisan prema ulicama građevinskim linijama u prizemlju objekata. Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nastrešnica ili erkeri u širini od 1.5-3.0m radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Cijeli prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno opredijeljenom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele sa površinama definisane u predmetnom zahvatu su date u tabeli sa analitičkim podacima.

Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu plan parcelacije.

Granice urbanističkih parcela oko postojećih višeporodičnih objekata su formirane na način kojim se obezbijedilo nesmetano funkcionisanje samih objekata, dok su u zoni individualnog stanovanja nastale vodeći se poštovanjem postojećih vlasničkih podjela katastarskih parcela, a sve sa ciljem stvaranja što boljih uslova za veću sprovodljivost plana.

Ako se urbanistička parcela definisana ovim planom ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova, odnosno rješenja o lokaciji.

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Urbanistička parcela se formira na osnovu vlasništva u okviru jedne ili više katastarskih parcela. Po pravilu jedna urbanistička parcela sadrži prostornu strukturu određene funkcije. Strukture srodnih namjena se grupišu u okviru zone planiranog sadržaja.

U okviru zona postojećeg višeporodičnog stanovanja parcelacija za blokove 1, 2, i novoplaniranog višeporodičnog stanovanja u (bloku 3) je urađena pojedinačno za objekte/lamele unutar blokova. Podzemnim garažama date su posebne urbanističke parcele. U zonama

planiranog višeporodičnog stanovanja, zone su podijeljene po urbanističkim parcelama, podzemne garaže i površinsko parkiranje u ovim zonama detaljno će biti obrađen u projektnoj dokumentaciji prema urbanističko tehničkim uslovima za ove urbanističke parcele.

U okviru zone stanovanja male gustine kod bloka 4 parcelacija prati planirane stambene objekte. Od postojećih objekata bez građevinske dozvole, u plan je uklopljen jedan objekat. Trojici vlasnika čiji se objekti uklanjaju formirane su urbanističke parcele dijelom u okviru katastarskih parcela tih vlasnika, a dijelom na opštinskom zemljištu (kao kompenzacija za oduzetu površinu za planirane saobraćajnice). Urbanističke parcele za ostale urbane vile formirane su na katastarskim parcelama u vlasništvu Glavnog grada Podgorica.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

U zoni stanovanja velike gustine neophodno je obezbijediti visok stepen usaglašenosti morfologije stambenih blokova i arhitektonskog izraza. Razlog je prvenstveno u visokom indeksu izgrađenosti, ali i u potrebi da se ova funkcionalna cjelina prepoznaje i u vizuelnom smislu. U kontekstu oblikovanja na nivou stambenog bloka, preporučuje se tretman krovova kao ravnih sa prohodnim zelenim terasama, odnosno primjena krovova blagog nagiba sa odgovarajućom atikom.

Posebnu pažnju treba posvetiti kvalitetnoj materijalizaciji parternih površina.

U zoni stanovanja male gustine, takođe je potrebno obezbijediti usaglašenost arhitektonskog izraza i materijalizacije. Preporučuju se različiti tipovi urbane vile u zadanim gabaritima. Za porodične objekte preporučuje se ravan krov ili kosi krov nagiba do 30°.

Pri oblikovanju objekata u zoni centralnih djelatnosti preporučuje se likovni izraz koji ističe tehnološki karakter kroz materijale, velike površine fasada uz koloritne akcente.

Urbana oprema, komercijalni natpisi i panoi treba da budu oblikovani i realizovani na visokom likovnom nivou. Na isti način tretirati rasvjetu javnih površina.

Smjernice za primjenu djela likovnih umjetnosti

Istovremeno sa projektovanjem objekata preporučuje se da projektanti predlože primjenu djela likovnih umjetnosti, u zavisnosti od funkcije prostora, mogućnosti sagledavanja i potrebe za naglašavanjem značaja nekog prostora. Kao likovni izraz posebno se preporučuje skulptura. Kod većih fasadnih površina preporučuje se primjena murala.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Planirane zelene površine

Granicom plana su obuhvaćene slijedeće kategorije zelenila:

Zelene površine

- Linearne zelene površine (uz parkinge i saobraćajne ulice) – površine javne namjene
- Zelenilo višeporodičnih stambenih objekata i blokova – površine javne namjene, površina 8,60 ha
- Zelenilo individualnih stambenih objekata-površine ograničene namjene, površina 0,4 ha
- Zelenilo centralnih djelatnosti (poslovanje) – površine javne namjene površina 3,39 ha
- Zelenilo objekata prosvjete i zdravstva i kulture – površine obraničene namjene, površina 1,78 ha
- Park – površine javne namjene, površine 0.01 ha

Ukupna površina zelenila na nivou građevinskih parcela (na nivou plana) iznosi 14,18 ha (odnosno 47% površine).

Zelenilo višeporodičnih stambenih objekata i blokova

Postojeće zelene površine sanirati, a one koje budu planirane planskim dokumentima, treba definisati u okviru javne ili posebne parcele sa javnim režimom korišćenja.

Planom je predviđeno formiranje blokovskog zelenila nad podzemnim garažama. Za formiranje zelenih površina nad garažom obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine 60 cm. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Magnolia grandiflora,

Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horizontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horizontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus").

Na ovoj površini projektom predvidjeti formiranje različitih sadržaja, miran odmor, dječija igrališta, fontane, česme sa dekorativnim grupacijama po obodu ili uz sadržaje a na pojedinim mjestima formirati pergole ili grupacije u kojima će dominirati puzavice. Akcenat treba staviti na ozelenjavanje u niskim lišćarima i četinarima a gdje je moguće praviti replike "prirodnog vrta" tj. kombinaciju vodenog toka, sitnog cvijeća i patuljastih četinara. Zato je ova vrsta ozelenjavanja specifična jer je potrebno stvoriti ambijent i u tom slučaju je moguće kao akcenat formirati i neku vrstu replika na temu vrta.

Po obodu blokova nalaze se kvalitetne zelene površine koje nemaju ograničenja u pogledu sadnje visokog drveća pa izvršiti presađivanje visokih kvalitetnih sadnica (ukoliko su predviđene za uklanjanje) na ove površine koje je potrebno održavati i zaštititi.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podići nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline u kojima će odmor i rekreacija stanovništva biti prioritet.

Kod zelenih površina stambenih objekata i blokova važe sledeći uslovi:

- potrebno je da postoji projekat zelene površine u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama.;
- zelenilo treba da bude reprezentativno;
- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama,
- planirati mjesta za postavljanje skulptura,
- planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane),
- sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, i dr.),
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe,
- svaka građevinska parcela mora da sadrži najmanje 30% zelenila,
- zasade pažljivo planirati tako da imaju visoku biološku, funkcionalnu i estetsku vrijednost,
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje,
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, koristiti elastične zastore i opremiti ih atraktivnim spravama (ljuljaške, tobogani, klackalice, penjalice) koje su atestirane,
- normativ za određivanje potrebne površine dječjeg igrališta za djecu od 1 do 3 g. iznosi 1 m² po djetetu, a uobičajena veličina je 1001 m², a za djecu od 3 do 7 g. normativ je 5 m² po djetetu (P = 300 do 500 m²),
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.),
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Naročito je značajno kroz razradu dalje planske dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

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 građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87 /91)

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

Parkiranje

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno i manjih cjelina. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, težilo se da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum, a da se pri tom saobraćajni problemi ne prenose iz ove zone u susjedne. Zbog toga se preporučuje rješavanje problema parkiranja podzemnim garažama koje je na ovom terenu srazmjerno lako, odnosno bez većih problema rješavati u jednom ili više podzemnih nivoa zavisno od potrebe na pojedinačnim lokacijama.

Broj parking mjesta treba distribuirati prema članu 114. Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Podgorica 2010.:

- **Stanovanje** (na 1000m²) – 15 PM (lokalni uslovi min. 12 a max. 18 PM)
- **Poslovanje** (na 1000m²) – 30 PM (lokalni uslovi min. 10 a max. 40 PM)

Pri distribuciji uzeti faktor istovremenosti uz mogućnost formiranja višenamjenskih parkirališta, uz uslov da se obezbjedi neophodan broj parking mjesta za stambeni dio.

Naprijed navedeno znači da je potrebno obezbjediti ukupno min 4479PM za stanovanje i 1989 za poslovanje; i max 6718 PM za stanovanje i 7955 za poslovanje. Do sada je izvedeno 156PM na terenu i 380PM u podzemnim garažama.

Smjernice za UTU bile bi da se obezbijedi potreban broj parking mjesta zavisno od namjene, a u skladu sa nevedenim Pravilnikom.

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u manjoj cjelini).

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 2,2 m;
- dimenzije PM min. 2,5x5,0 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

Napomena

Proračunati broj parking mjesta nadzemno i podzemno parkiranje predstavljaju tačan broj parking mjesta i ne izlaze iz okvira pravilnikom propisanih standarda - normativa parkiranja za ovu vrstu objekata.

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 stručna služba CEDIS-a.

Telekomunikaciona mreža:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i poveznih 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, uključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase po kojima se u DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300 kN/m².

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena cementacije. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišnjivi. Nivoi podzemne vode drže ne samo u vertikalnim odsjecima 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 1,00 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 uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

Projektnu dokumentaciju, revizijsku dokumentaciju uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmatranju i sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatovic, teh.

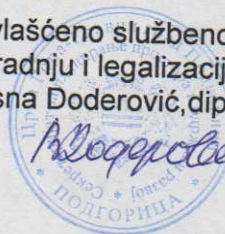
Bnatoko Mijatovic

Prilozi:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

Ovlašćeno službeno lice II
za izgradnju i legalizaciju objekata
Vesna Doderović, dipl.inž.arh

Vesna Doderović



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

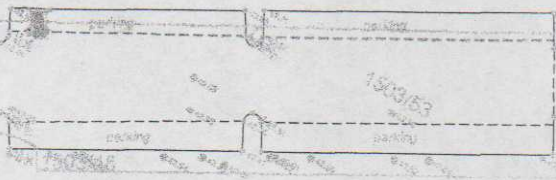
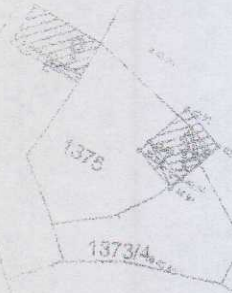
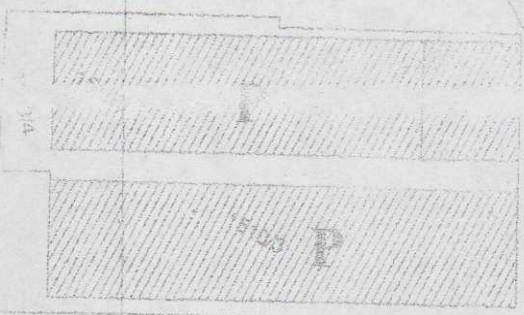
DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

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

14

700
500
900
1009
9



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3.

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

planirane intervencije:
Ruši se



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

12
○

13
○

14
○

700
500
300
100
A

P81

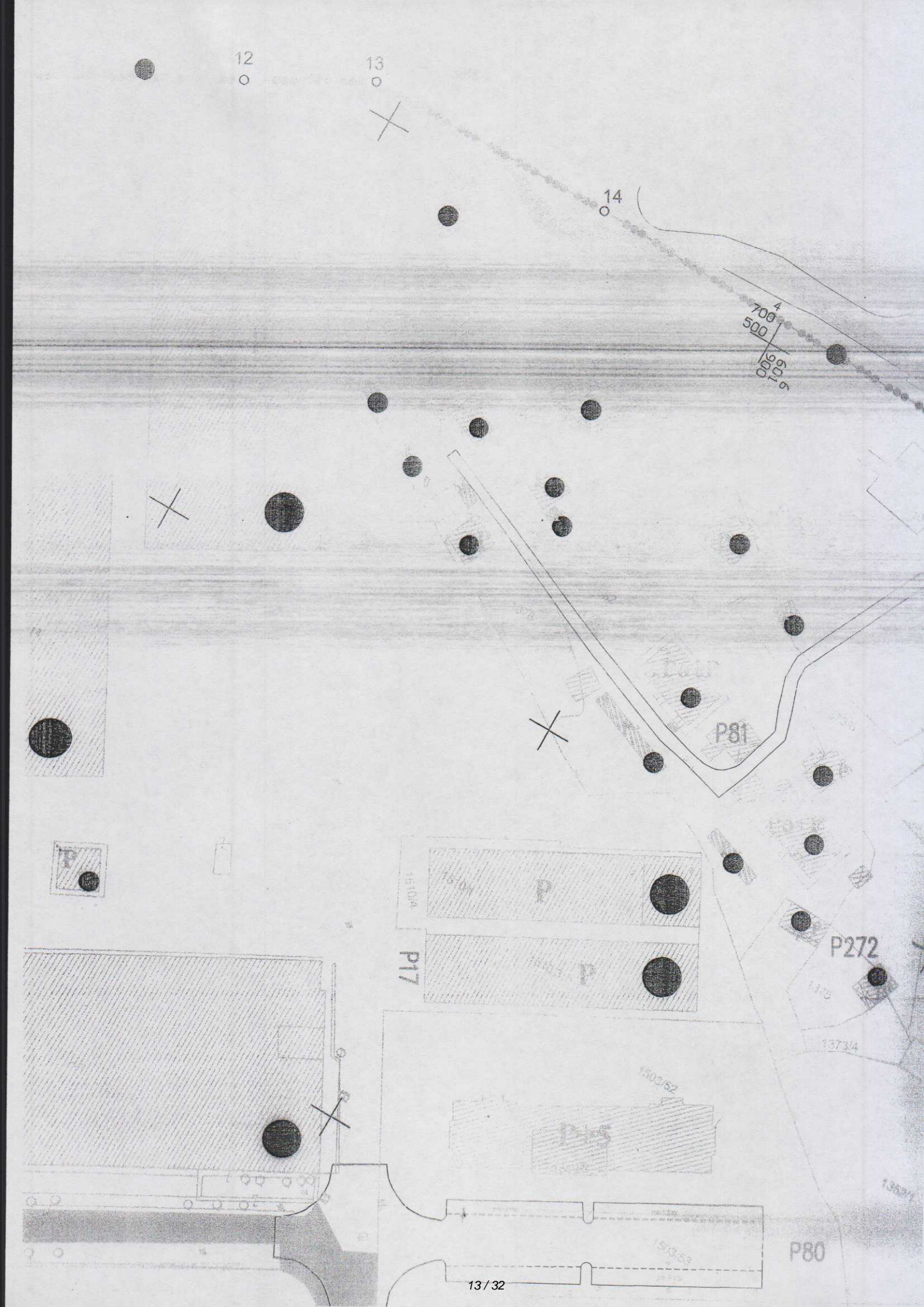
P272

P17

150062

P45

P80



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

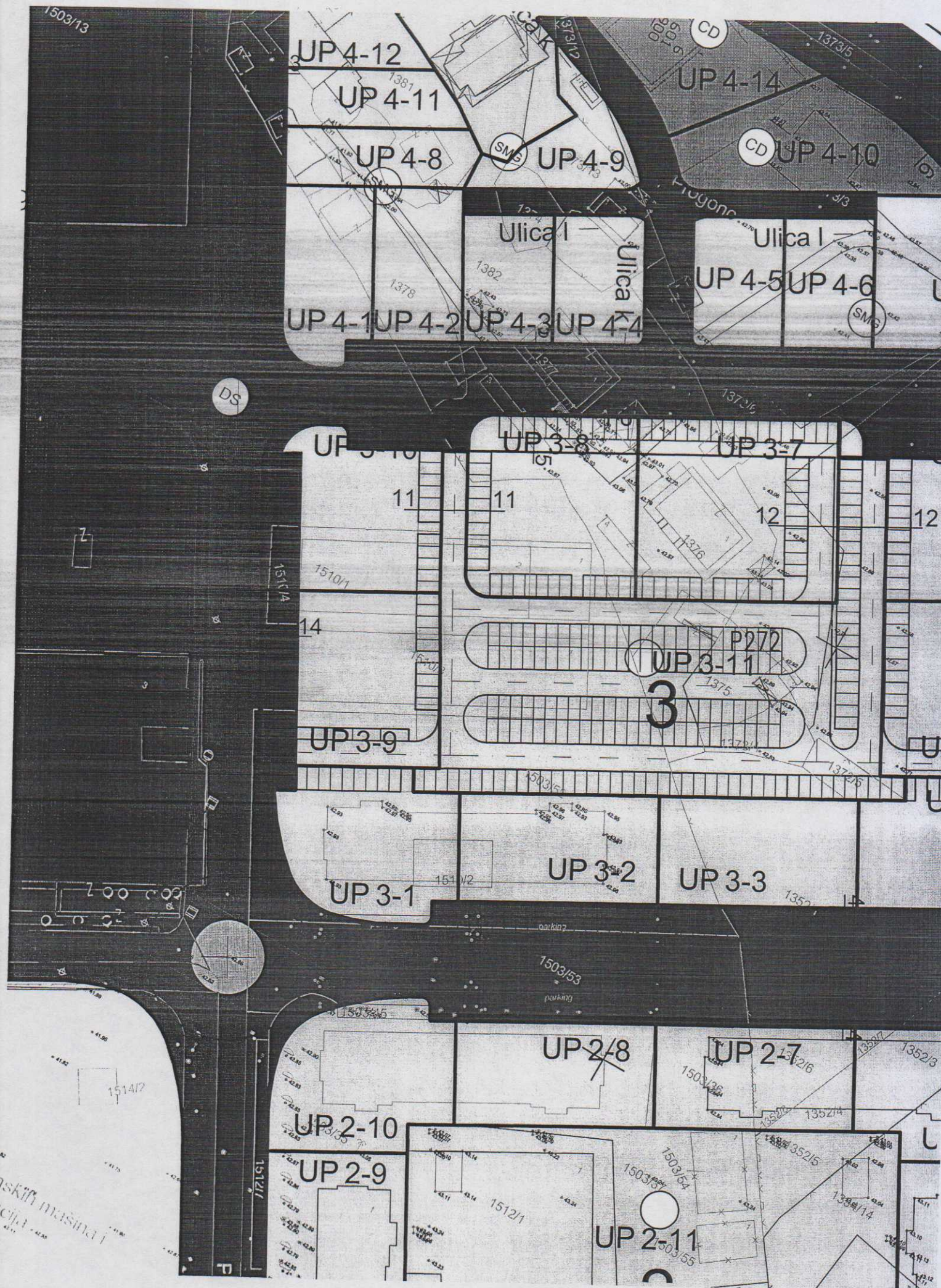
DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju



Površine za stanovanje velike gustine 500 - 1 000st/ha

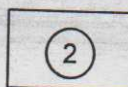
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.3
----------	--	-------------------------



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

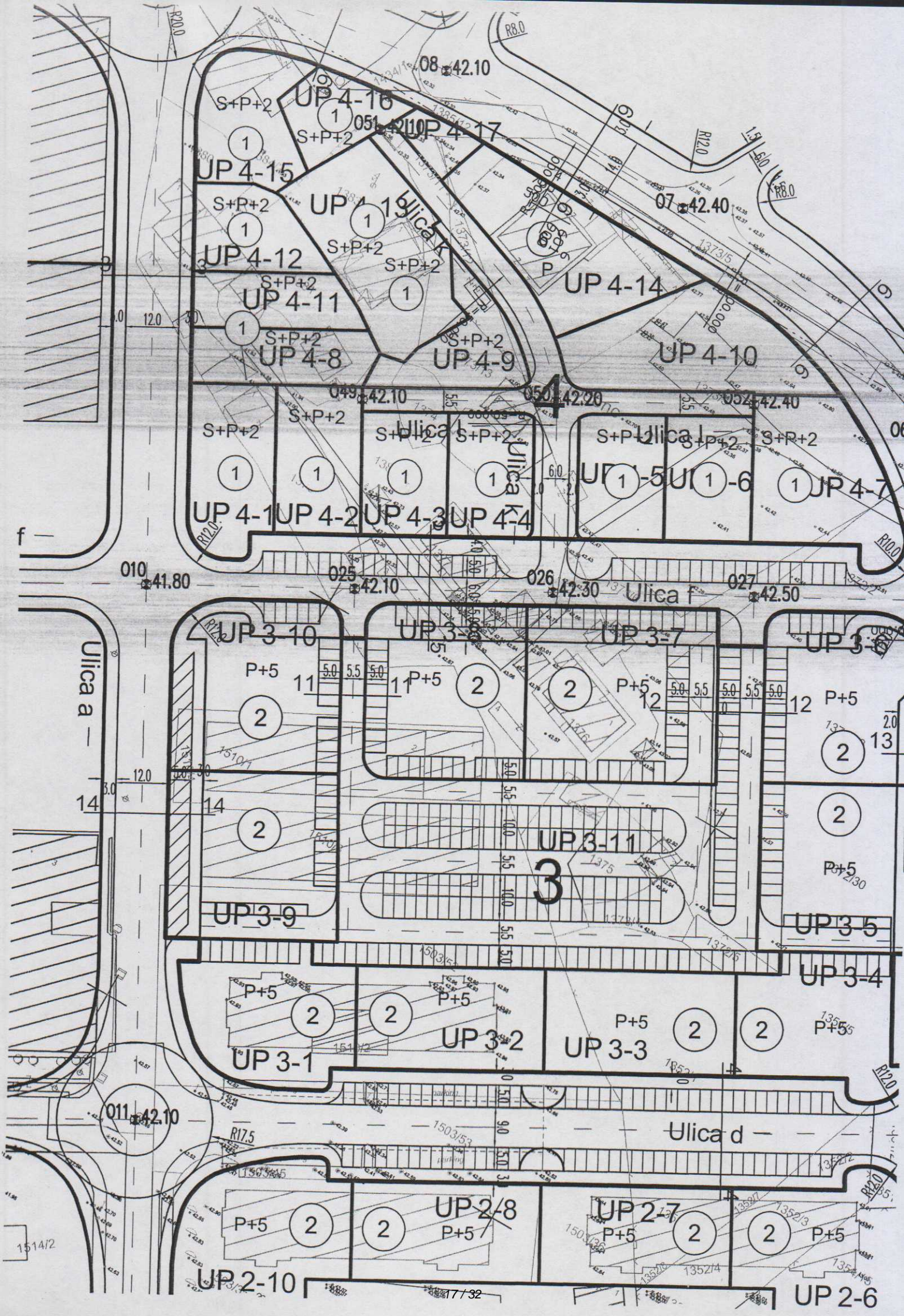
DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju



Kolektivno stanovanje
sa djelatnostima

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga DISTRIBUCIJA SADRŽAJA, SPRATNOST I KARAKTERISTIKE OBJEKATA	Grafički prilog br.4
----------	--	-------------------------



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE	Grafički prilog br.5
----------	---	-------------------------

308	6602021,64	4700381,19
340	6601939,09	4700421,65
341	6601957,70	4700387,80
342	6601995,31	4700408,47
343	6601980,45	4700435,27
344	6601976,57	4700442,27
345	6601930,20	4700372,69
346	6601929,66	4700372,44
347	6601929,09	4700372,25
348	6601928,48	4700372,12
349	6601927,92	4700372,08
350	6601927,33	4700372,10
351	6601926,68	4700372,20
352	6601926,10	4700372,37
353	6601925,57	4700372,60
354	6601925,04	4700372,90
355	6601924,52	4700373,29
356	6601924,12	4700373,68
357	6601923,72	4700374,17
358	6601923,41	4700374,67
359	6601911,07	4700397,16
360	6601906,27	4700394,52
361	6601920,70	4700368,23
362	6601939,02	4700335,90
363	6601934,21	4700333,27
364	6601936,62	4700328,88
365	6601945,39	4700333,69
366	6601982,75	4700354,17
367	6601909,62	4700399,79
368	6601909,44	4700400,35
369	6601909,30	4700400,99
370	6601909,24	4700401,63
371	6601909,25	4700402,28
372	6601909,33	4700402,91
373	6601909,48	4700403,52
374	6601909,71	4700404,13
375	6601909,95	4700404,62
376	6601910,32	4700405,20
377	6601910,70	4700405,67
378	6601911,15	4700406,12
379	6601911,67	4700406,53
380	6601912,19	4700406,85
381	6601993,85	4700333,97
382	6601956,50	4700313,45
383	6601951,72	4700310,83
384	6601953,17	4700308,20
385	6601953,30	4700307,91
386	6601953,39	4700307,54
387	6601953,41	4700307,14
388	6601953,37	4700306,80
389	6601953,26	4700306,45
390	6601953,10	4700306,15
391	6601952,87	4700305,86
392	6601952,59	4700305,62
393	6601945,45	4700301,71
394	6601943,32	4700300,70
395	6601941,12	4700299,79
396	6601938,49	4700298,86
397	6601936,60	4700298,30
398	6601934,26	4700297,74
399	6601932,85	4700297,54
400	6601931,34	4700297,48
401	6601929,79	4700297,57
402	6601927,87	4700297,91
403	6601925,91	4700298,54
404	6601924,16	4700299,38
405	6601922,41	4700300,52
406	6601920,28	4700302,36
407	6601918,26	4700304,33
408	6601915,88	4700306,92
409	6601914,05	4700309,15
410	6601912,58	4700311,11
411	6601910,35	4700314,48
412	6601914,46	4700316,74
413	6601912,05	4700321,13
414	6601921,04	4700326,04
415	6601887,39	4700349,92
416	6601905,25	4700317,40
417	6601904,48	4700397,70
445	6601874,06	4700374,15

12.0
5.0
3.0

445

361

14

P17

416

413

414

363

362

411

412

364

410

409

408

407

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

238	6602013,18	4700450,12
240	6601928,66	4700301,29
241	6601885,44	4700379,94

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.6
----------	--	-------------------------

1378

UP 4-2 UP 4-1

P+5

UP 3-8

1376

UP 3-10
R12.0
GL0=GL1
P+5 11

P+5

TS

UP 3

1510/1

1510/3

14 P+5

1503/52

UP 3-9

P+5

UP

P+5

1510/2

UP 3-1
GL0=GL1
parking

- 661
- 662
- 663
- 664
- 665
- 666
- 667
- 668

R17.5

parking

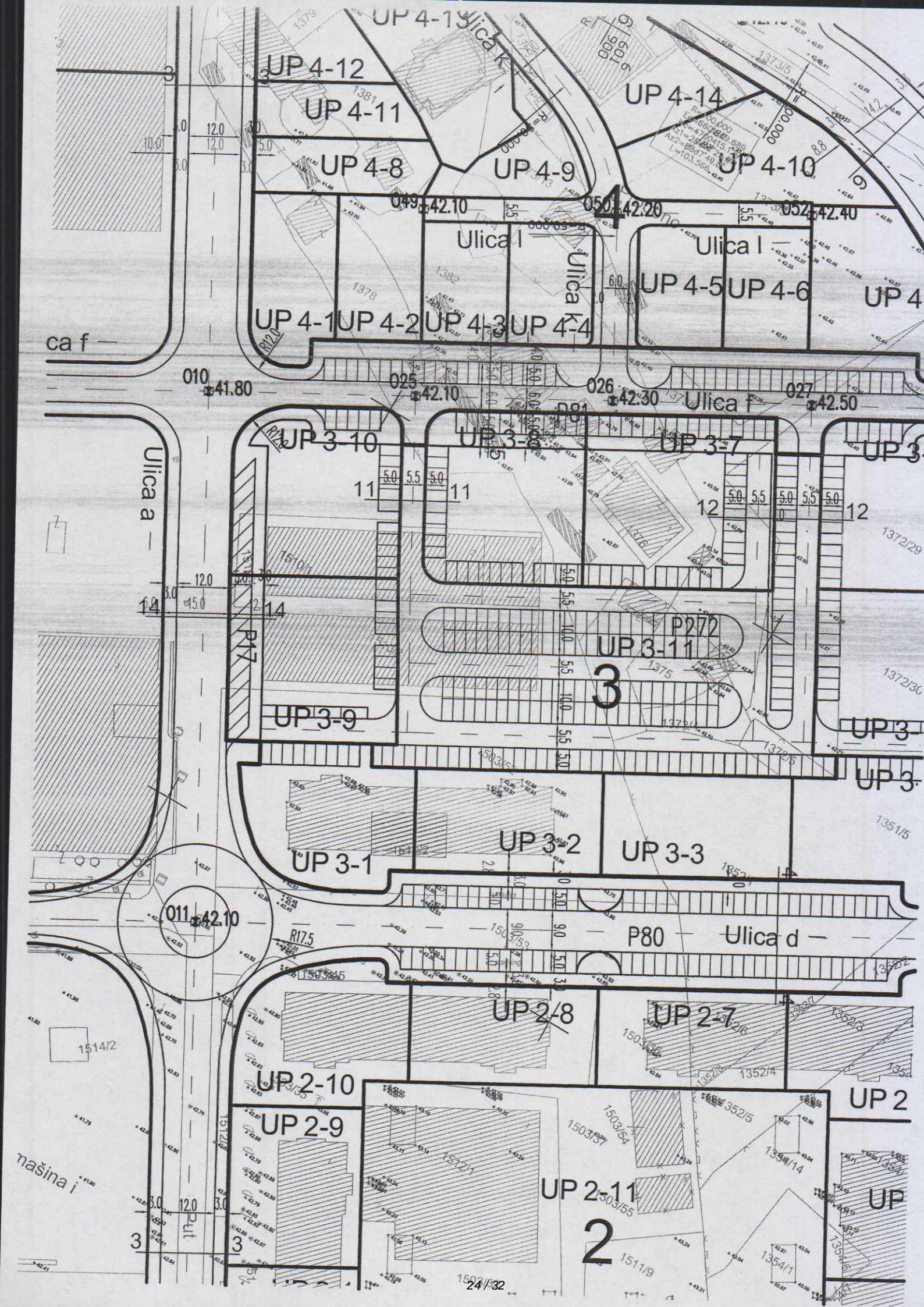
1.45

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju









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



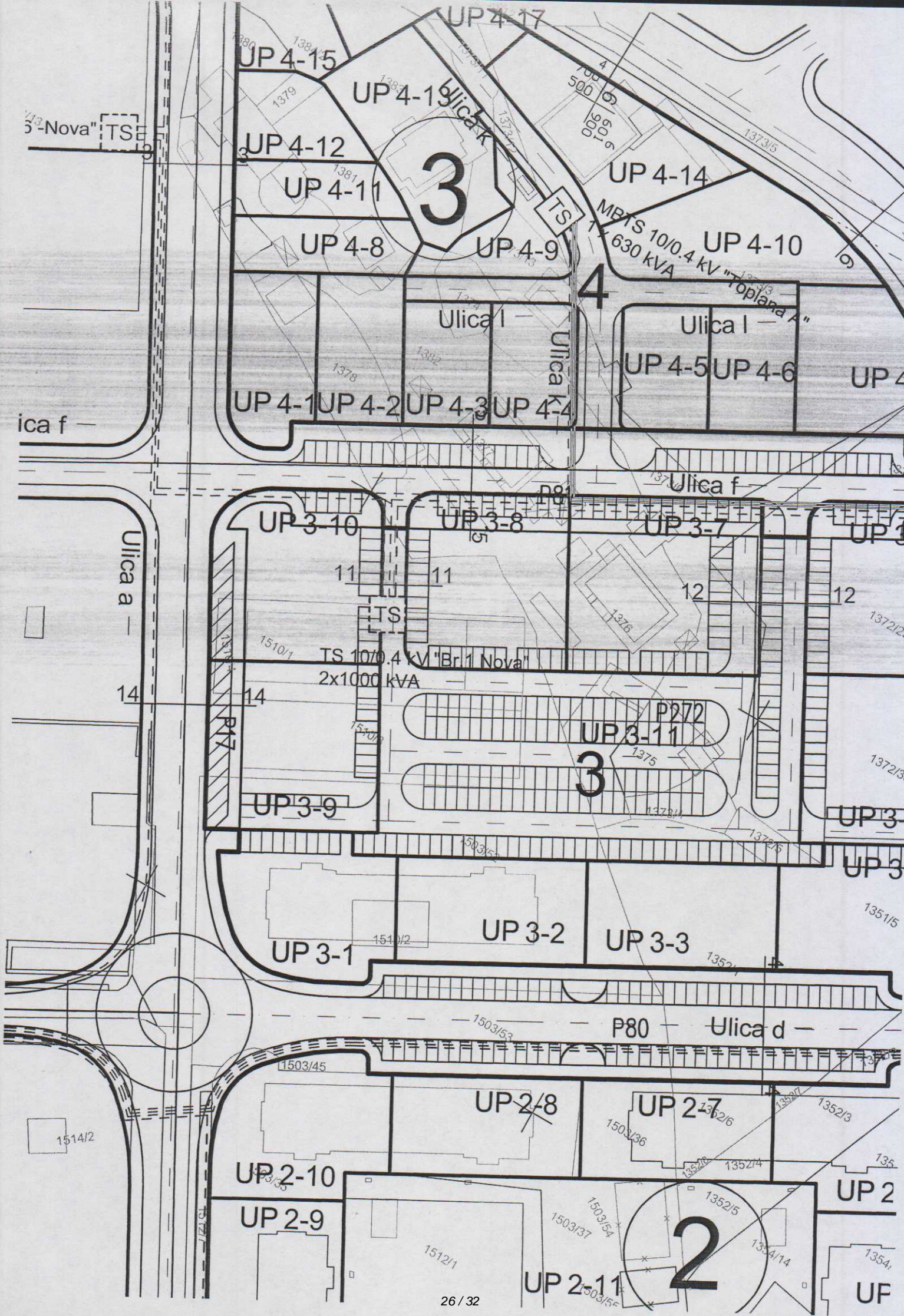
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

	TS 10/0.4 kV
	TS 10/0.4 kV Nova
	Kabal 10 kV
	Kabal 10 kV - Novi
	Kabal 10 kV - Ukida se
	Kabal 10 kV - Izmješta se
	Granica trafo reona
	Oznaka trafo reona

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



3

4

3

2

UP 4-15

UP 4-13

UP 4-12

UP 4-11

UP 4-8

UP 4-9

UP 4-14

UP 4-10

UP 4-5

UP 4-6

UP 4-7

UP 4-1

UP 4-2

UP 4-3

UP 4-4

Ulica l

Ulica k

Ulica l

UP 4-5

UP 4-6

UP 4-7

Ulica f

UP 3-10

UP 3-8

UP 3-7

UP 3-6

11

11

12

12

TS 10/0.4 kV "Br 1 Nova"
2x1000 kVA

UP 3-11

UP 3-9

UP 3-5

UP 3-1

UP 3-2

UP 3-3

UP 3-4

P80

Ulica d

UP 2-8

UP 2-7

UP 2-10







UP 2-9

UP 2-11






UP 2-6

UP 2-5








Vodosnadbijevanje

-  Vodovod
-  Planirani vodovod
-  Ukidanje vodovoda
-  Vodovod višeg reda
-  Planirani vodovod višeg reda
-  Ukidanje vodovoda višeg reda

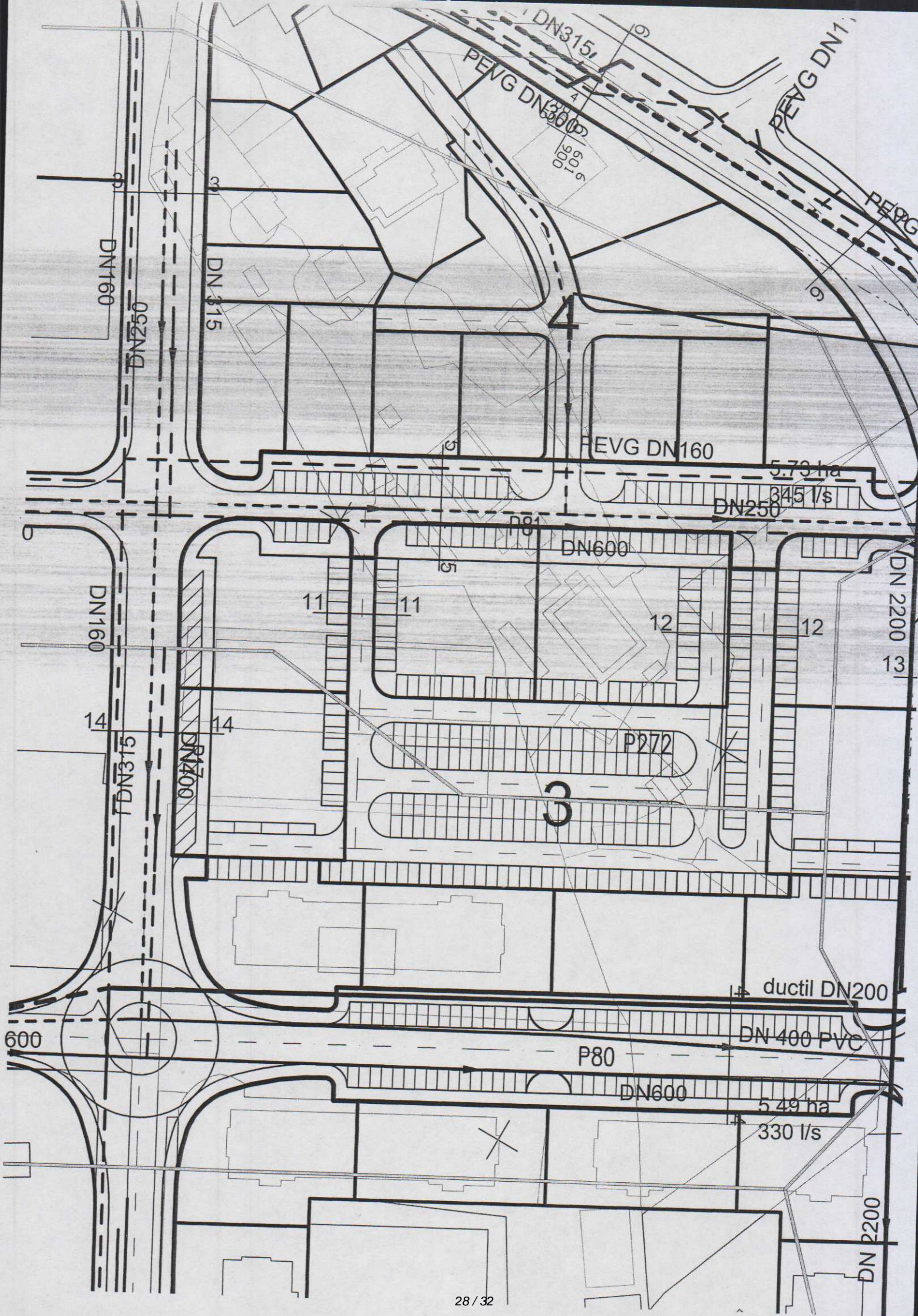
Fekalna kanalizacija

-  Kanalizacioni vod
-  Planirani kanalizacioni vod
-  Kanalizacioni vod višeg reda
-  Planirani kanalizacioni vod višeg reda
-  Smjer odvođenja

Atmosferska kanalizacija

-  Kanalizacioni vod
-  Planirani kanalizacioni vod
-  Ukidanje kanalizacionog voda
-  Kanalizacioni vod višeg reda
-  Planirani kanalizacioni vod višeg reda
-  Granica slivne površine
-  Smjer odvođenja





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



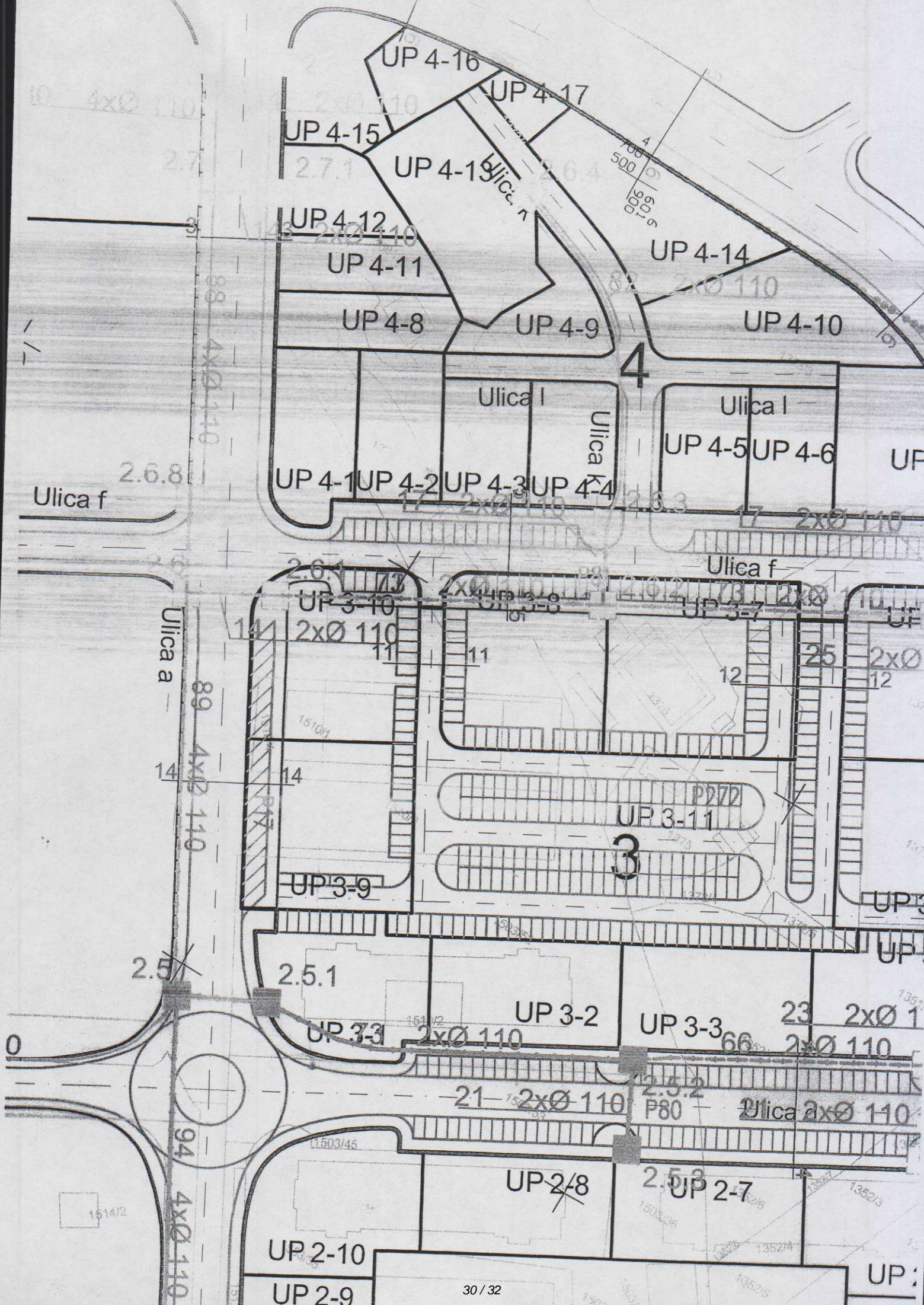
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju

-  Postojeći TK podzemni vod
-  Postojeće TK okno
-  Planirani TK podzemni vod
-  Planirano tk okno

R-1:000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.10
---------	--	--------------------------



10 4xØ 110

2.7

UP 4-16

UP 4-17

UP 4-15

UP 4-13

UP 4-12

UP 4-11

UP 4-14

UP 4-8

UP 4-9

UP 4-10

Ulica l

Ulica l

UP 4-5

UP 4-6

UP

UP 4-1

UP 4-2

UP 4-3

UP 4-4

Ulica f

2.6.8

38 4xØ 110

Ulica a

89 4xØ 110

UP 3-10

UP 3-8

UP 3-7

UP

2xØ 110

2xØ 110

2xØ 110

2xØ 110

11

12

25

12

UP 3-9

UP 3-11

3

UP

2.5

2.5.1

UP 3-2

UP 3-3

23 2xØ 110

UP 3-3

2xØ 110

66 2xØ 110

21 2xØ 110

2.5.2

Ulica 2xØ 110

1.503/45

UP 2-8

2.5.3

UP 2-7

UP 2-10

UP 2-9

UP

1514/2

94 4xØ 110

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-352/19-331
Podgorica, 22.04.2019.godine

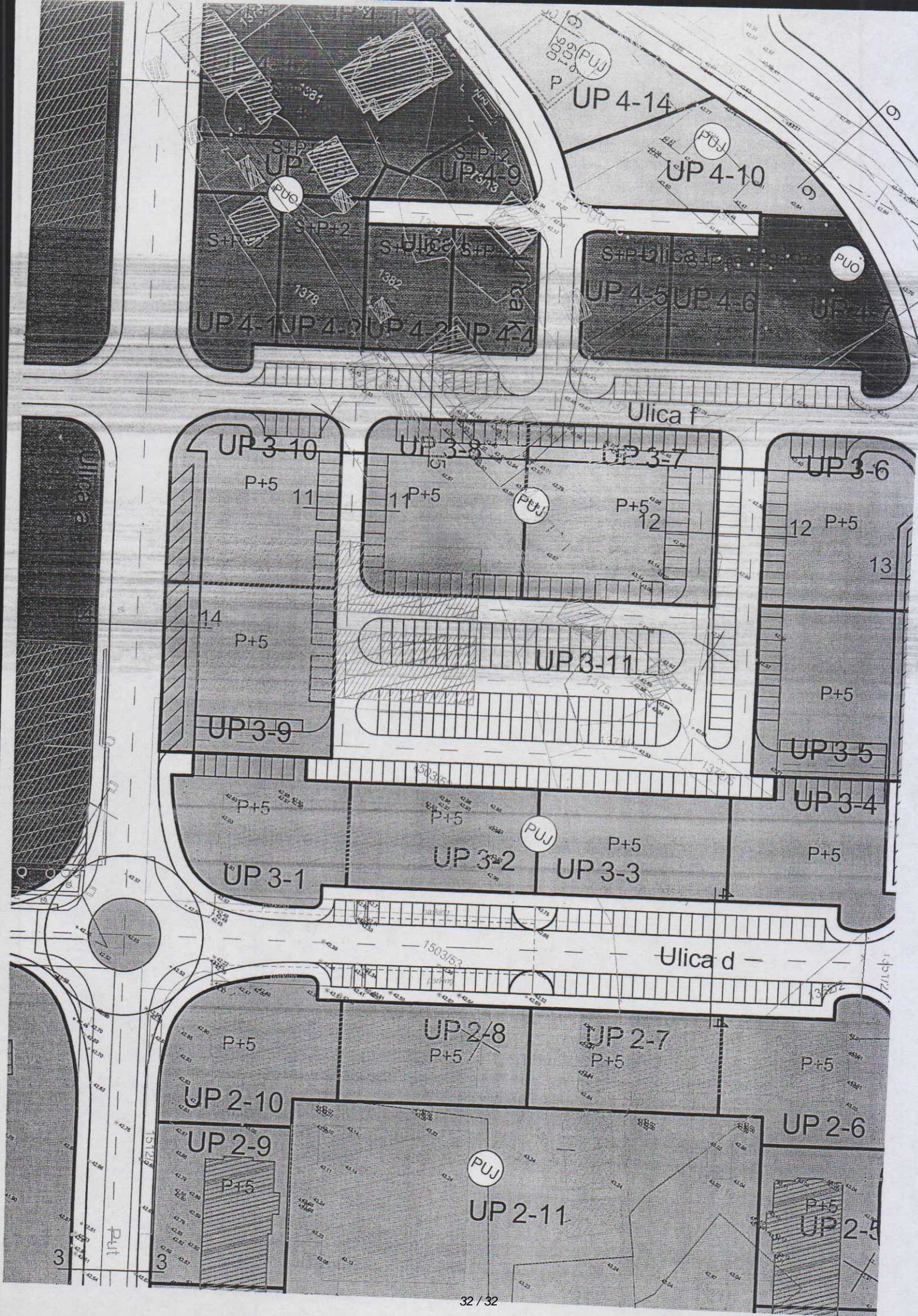
DUP „Radoje Dakić“
Urb. parcela br. 3-9
zona 3

Podnosilac zahtjeva,
"RADOJE DAKIĆ" ad Podgorica u stečaju



Površine javne namjene

R-1:000	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE	Grafički prilog br.11
---------	--	--------------------------



UP 4-14

UP 4-10

UP 4-5 UP 4-6

UP 4-1 UP 4-2 UP 4-3 UP 4-4

Ulica f

UP 3-10

UP 3-8

UP 3-7

UP 3-6

P+5 11

11 P+5

P+5 12

12 P+5

13

14 P+5

UP 3-11

P+5

UP 3-9

UP 3-5

UP 3-4

UP 3-1

UP 3-2

UP 3-3

P+5

Ulica d

UP 2-10

UP 2-8 P+5

UP 2-7 P+5

UP 2-6

UP 2-9

UP 2-11

UP 2-5