

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/19-3452
Broj: 08-352/19-3482
Podgorica, 03.09.2019.godine



SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

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.087/18 od 31.12.2018.g),
- DUP-a " **TOLOŠI I** ", Odluka o usvajanju DUP-a broj 02-030/18-715 od 12.09.2018 god.
- podnijetih zahtjeva: **BUBANJA SRDJANA, PODGORICA** , br.08-352/19-3452 od 03.09.2019.g. i br.08-352/19-3482 od 09.09.2019.g.
IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BROJ **234 i 235, DUP " TOLOŠI I "** , KATASTARSKE PARCELE **2352/1, 2352/2, 2353/1, 2353/2, 1876/2,1877/2, 1877/3** KO TOLOŠI

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : BUBANJA SRDJAN , PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu listova nepokretnosti broj 179 I broj 3296 KO TOLOŠI , i kopije plana , kat. parcele br **2352/1, 2352/2, 2353/1, 2353/2, 1876/2,1877/2, 1877/3** KO TOLOŠI sačinjavaju urbanističke parcele broj **234 i 235, DUP " TOLOŠI I "** Navedene kat. parcele su u svojini BUBANJA SRDJANA I BUBANJA SLAVKA u obimu po 1/2 .

.Na kat. parceli 2352/1 sagradjen je individualni stambeni objekat gabarita 133m2, spratnosti P+1+Pk ,a na kat parceli 2353/1 sagradjen je individualni stambeni objekat gabarita 135 m2, spratnosti Po+P+1. Ostale parcele su neizgradjene.

U listovima nepokretnosti evidentiran su i tereti - zabolježba žalbe.
Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

Geografski položaj

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko- planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^{\circ}26'$ sjeverne geografske širine i $19^{\circ}16'$ istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvio-glacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm.

Područje predviđeno za izradu DUPa "Tološi 1" je ograničeno sa zapadne strane ulicom Boška Buhe, sa sjeverne ulicom Budvanskom, sa istočne ulicom Vlada Četkovića dok se na jugu prostor zahvata graniči sa granicom Detaljnog urbanističkog plana "Sadine" (za koji nema usvojenog planskog dokumenta)

Reljef

Teran koji DUP "Tološi 1" obuhvata karakteriše ravan teren I kategorije sa nagibom manjim od 5%. Prosječna kota terena iznosi 42mnm.

Geološke i inženjersko-geološke karakteristike terena

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju. Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.

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 300-500 kN/m2 za I kategoriju, 120-170 kN/m2 za II kategoriju i 50-100 kN/m2 za III kategoriju >10.000 KN/m2. Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je

obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

Pedološka građa terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgradjuju : mezozoiski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoiski fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

- I stabilni tereni,
- II uslovno stabilni tereni,
- III nestabilni tereni, i
- IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u I bonitetnu kategoriju.

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- *slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),*
- srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i
- vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan. Teren je veoma vodopropusan. Transmisivnost vodosnika je vrlo dobra, a izdašnost kopanih i bušenih bunara je i preko 100 l/s uz depresiju do 1m.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C.

Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperaturim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

PLANIRANO STANJE -UTU

Zahtjevi se odnose na izdavanje UTU-a za rekonstrukciju gore opisanih postojećih individualnih stambenih objekata .

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su definisani u daljem tekstu za svaku od planiranih namena pojedinačno.

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana. Uvidom na terenu konstatovano je da ne postoje izgrađeni objekti na terenu a da nisu evidentirani ovom podlogom.

Uslovi za utvrđivanje budućeg statusa postojećih objekata

Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti koji su izgrađeni u skladu sa prethodnim detaljnim planom za ovo područje. Objekti koji nijesu izgrađeni po prethodnom planu a koji se nijesu mogli uklopiti u koncept ovog plana nijesu planirani za zadržavanje.

USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Postojeći objekti koji se uklapaju u koncept plana

Svi objekti koji se nalaze u ovom planu i nijesu predviđeni za rušenje mogu se zadržati u postojećem stanju i u postojećim gabaritima.

Za intervencije na ovim objektima važe sledeća pravila:

- *objekti se mogu zamjeniti novim, uz striktno poštovanje planskih parametara i građevinskih linija, kao i ostalih UTU uslova definisanih za pojedine namjene.*

- *Ako se postojeći objekat uklanja i na njegovom mjestu gradi novi, on mora zadovoljiti planom propisane maksimalne urbanističke parametre.*

- *mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja i adaptacija do kapaciteta i građevinskih linija planiranih ovim Planom i u skladu sa pravilima građenja.*

postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor.

- *Ukoliko se na jednoj urbanističkoj parceli nalazi dva ili više postojećih objekata, planom se oni zadržavaju i dozvoljena je njihova dogradnja i nadogradnja uz uslov da zbirno ne premaše ukupan planirani kapacitet parcele.*

- *Maksimalna planirana BRGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BRGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata, pa se urbanističko tehnički uslovi za dogradnju izdaju na osnovu tako dobijene razlike.*

- *Ukoliko novoplanirane građevinske linije sijeku postojeći objekat, dogradnja i nadogradnja kao i sve druge intervencije se mogu vršiti samo do definisane građevinske linije. Sve vrste intervencija u ovom smislu moraju se vršiti u skladu sa pravilima izgradnje objekata definisanim za pojedine tipove stambene izgradnje, a koji se odnose na minimalna rastojanja, rješavanje parkiranja i ozelenjavanje parcele.*
- *Visina nadzidanog dijela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu za određeni tip izgradnje.*
- *Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.*

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA PARCELAMA MJEŠOVITE NAMJENE (MN)

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

U ovom planu površine mješovite namjene su predviđene na urbanističkim parcelama od UP234 do UP257 kao i na urbanističkoj parceli UP264.

Na ovim urbanističkim parcelama maksimalno dozvoljeni urbanistički parametri su:

- **Maksimalna spratnost je S+P+2**
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,40
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1,20

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju (poslovni apartmani u funkciji djelatnosti) od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Svi objekti se planiraju kao objekti mješovite namjene tj stambeno poslovni objekti spratnosti od P+1+Pk do S+P+2. Poslovanje se može organizovati samo u prizemlju ili u prizemlju i na prvom spratu.

Objekat može podijeliti i po vertikalni na stanovanje i poslovanje. U tom slučaju poslovanje se organizuje u jednom dijelu objekta a u drugom se organizuje stanovanje s tim što se u vertikalni predviđenoj za stanovanje mora u prizemlju organizovati poslovanje. Objekti na ovim parcelama mogu biti i samo poslovni.

Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za poslovne objekte je 4.50m a za stambene objekte do 3.50m

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli u poglavlju 4.5 Planski bilansi i kapaciteti, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu

lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana.

USLOVI PARCELACIJE REGULACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U grafičkom prilogu br 05.Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela – UP

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Regulaciona linija - RL

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka

Građevinska linija – GL

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 Parcelacija, nivelacija i regulacija a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Kota prizemlja za poslovne objekte iznosi max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta,

maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 4.5 – “Planski bilansi i kapaciteti”

Vertikalni gabarit objekta

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne - suteran (Su), prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m,

odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14)

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Objekti se grade kao slobodnostojeći ili kao dvojni objekti.

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m, osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom ili saglasnošću susjeda.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,8 m. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz poštovanje načela jedinstva ambijenta.

Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čiji boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni a dozvoljeni su i kosi krovovi manjeg nagiba.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači treba predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje

Ograđivanje urbanističke parcele

Parcele se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0,6m.

Preporuka je da se parcele, ograđuju živom ogradom.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Potrebu za parking mjestima procijeniti u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;

poslovanje (na 1000 m²) ————— 30 pm (10-40 pm);

stanovanje (na 1000 m²) ————— 15 pm (12-18 pm)

Potrebna broj parking mjesta se obezbjeđuje na otvorenom parking u sklopu urbanističke parcele i u podzemnoj etaži.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m² imaju maksimalne podužne padove:

- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kružne rampe: 15%
- za otkrivene kružne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:

- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%

Građevinska linija ispod površine zemlje GLO, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom. Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.

URBANISTIČKI PARAMETRI - tabelarni prikaz za UP 234 ,UP235

IDENTIFIKACIJA			PLANSKO RJEŠENJE												
Broj urbanističke parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina urb. Parcele	Trenutna zauzetost na UP	Trenutna izgrađenost na UP	Maksimalna površina pod planiranim objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	Maksimalno BRGP Ukupno	Indeks zauzetosti	Index izgrađenosti	Broj stanova	Broj stanovnika	Broj radnih mjesta	Status objekta i moguće intervencije
UP234	MN	495.96	0.27	0.82	198	S+P+2	397	198	595	0.4	1.2	3	10	4	DNN
UP235	MN	398.15	0.33	1	159	S+P+2	319	159	478	0.4	1.2	3	8	3	DNN

INFRASTRUKTURA

ELEKTRO ENERGETIKA

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe 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 povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi

Zelenilo u poslovnim zonama i zonama centralnih i drugih djelatnosti predstavlja značajni dio u zelenim površinama grada. Oblikovanje ovih zelenih površina mora biti u funkciji osnovne namjene prostora-javne namjene. U osnovnoj matrici gradnje preporučuje se primjenjivanje tipologije "zeleni blok" (prostor u zelenilu).

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelene i slobodne površine u zonama stambenih kompleksa porodičnog stanovanja formiraju se u okviru samih parcela stambenih objekata i mogu se razlikovati:

- *vrtovi stambenih objekata u nizu (najčešće zastupljeni predvrtovi sa pristupnom popločanom stazom),*
 - *porodični vrtovi (najčešće pravilnih oblika, sa većim dijelom parcele iza zgrade).*
 - *kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno-arhitektonski elementi i mobilijar,*
 - *Zelene površine se kreću od 10-20 m² po stanovniku, odnosno zauzimaju oko 40% od ukupne površine parcele,*
 - *na parcelama uz saobraćajnice, između regulacione i građevinske linije preporučuje se sadnja drveća, zbog stvaranja drvoreda u ulicama gdje je širina trotara ispod 2,5m. Osim drvoreda, vlasnici dobijaju vizuelnu i prostornu barijeru,*
 - *Umjesto betonskih ograda, saditi žive ograde koje su sa estetskog i sanitarno higijenskog aspekta uvijek bolji izbor,*
 - *U slučajevima projektovanja betonskih ograda preporučuje se ozelenjavanje vertikalnim zelenilom.*
 - *sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,*
 - *ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,*
 - *sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,*
 - *kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,*
 - *predvidjeti hidrantsku mrežu,*
 - *predvidjeti osvetljenje zelene površine,*
 - *predvidjeti održavanje zelene površine.*

Zahvat plana je većim dijelom izgrađen sa velikim procentom zauzetosti, čime je procenat zelenila u većini slučajeva ispod 30%. Za postojeće objekte zadržava se postojeće stanje uz mogućnost povećanja procenta zelenih i slobodnih površina na parcelama gdje je to moguće. Za novoplanirane objekte je određen procenat slobodnih i zelenih površina od 40% čime se povećava ukupan procenat zelenila u planu i kojim se takođe diže nivo kvaliteta života u mikro cjelinama.

MJERE ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
 - Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
 - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
 - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
 - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).
- Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

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).
 Projektну документацију, 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

Obradio :

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II
 ZA IZGRADNJU LEGALIZACIJU OBJEKATA,**

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj

PRILOZI:

- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- A/a



PRILOG 1 : KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URB. PARCELA

1400	6601724.26	4701336.12
1401	6601709.06	4701342.63
1402	6601698.27	4701302.50
1403	6601697.02	4701303.09
1404	6601695.94	4701303.96
1405	6601695.09	4701305.05
1406	6601694.56	4701306.15
1407	6601714.88	4701296.82
1408	6601623.95	4701240.88
1409	6601629.00	4701256.61
1410	6601629.59	4701257.84
1411	6601630.49	4701258.86
1412	6601631.17	4701259.35
1413	6601657.32	4701248.85
1414	6601652.19	4701235.28
1415	6601638.97	4701240.44
1416	6601638.33	4701238.99
1417	6601637.94	4701237.91
1418	6601637.06	4701235.75
1419	6601609.10	4701268.22
1420	6601620.96	4701263.45

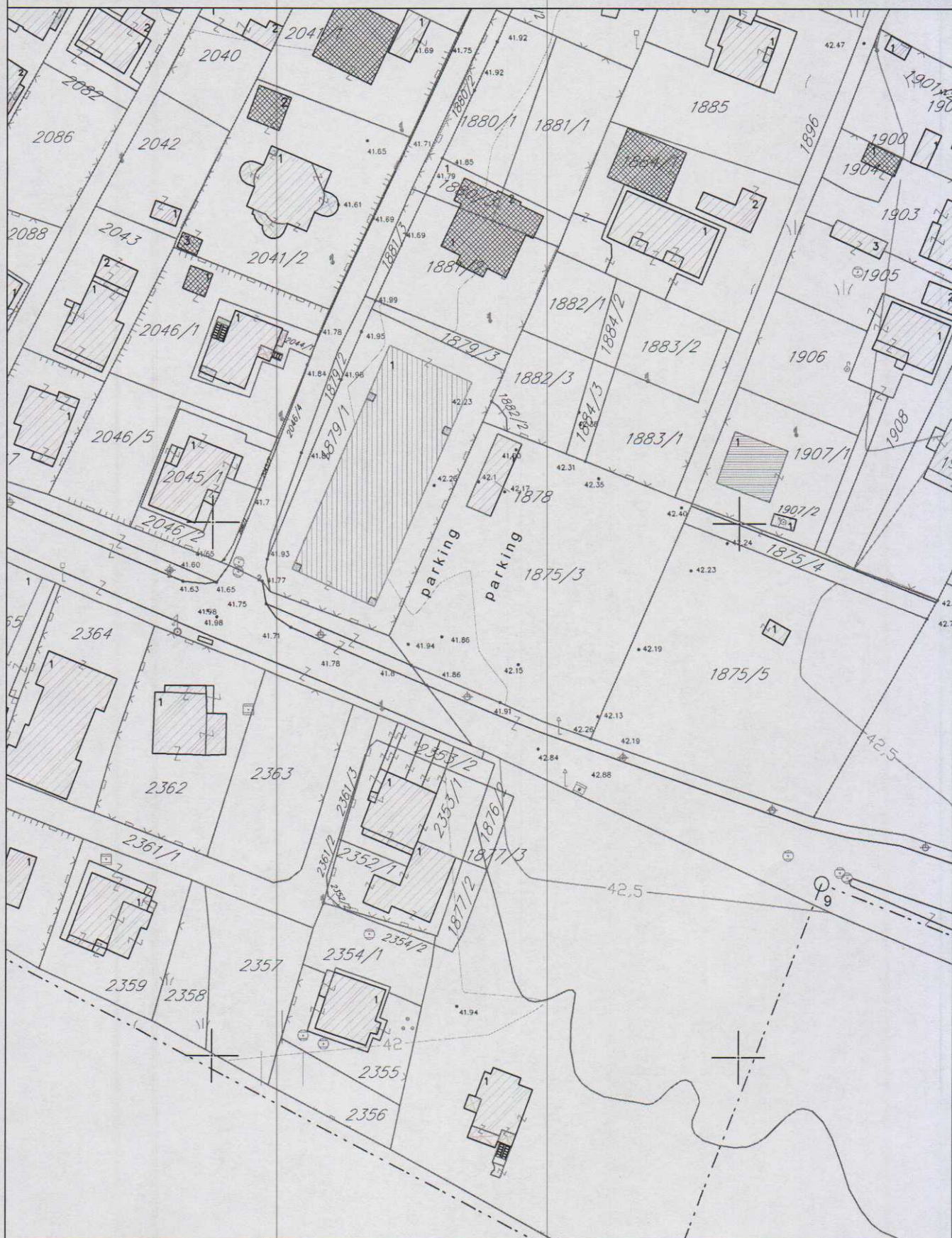
1570	6601722.93	4701294.08
1571	6601621.72	4701233.96
1572	6601621.48	4701232.46
1573	6601621.70	4701230.96
1574	6601622.36	4701229.59
1575	6601623.40	4701228.49
1576	6601624.72	4701227.75
1577	6601645.71	4701219.87
1578	6601647.81	4701223.68
1579	6601577.48	4701245.47
1580	6601580.48	4701255.76

PRILOG 2 : KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRADJEVINSKIH LINIJA

419	6601655.55	4701244.17
420	6601633.19	4701253.15
421	6601628.71	4701239.34
422	6601626.68	4701233.05
423	6601626.75	4701232.40
424	6601626.96	4701232.25
425	6601648.06	4701224.33
426	6601539.49	4701247.45

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica ,11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
BUBANJA SRDJAN

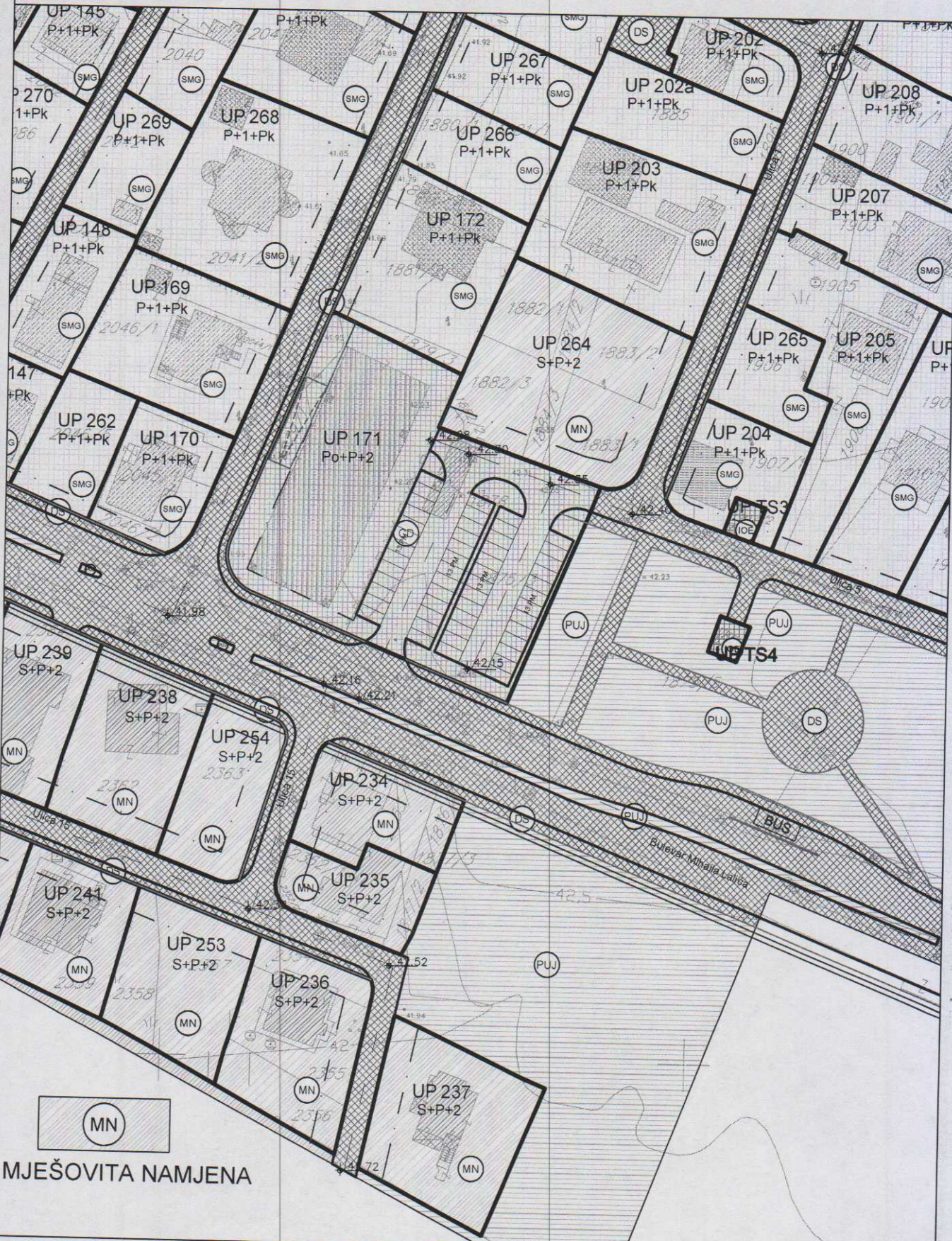


GEODETSKA PODLOGA

broj priloga:
1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica, 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/I,2353/I,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTEJVA :
BUBANJA SRDJAN



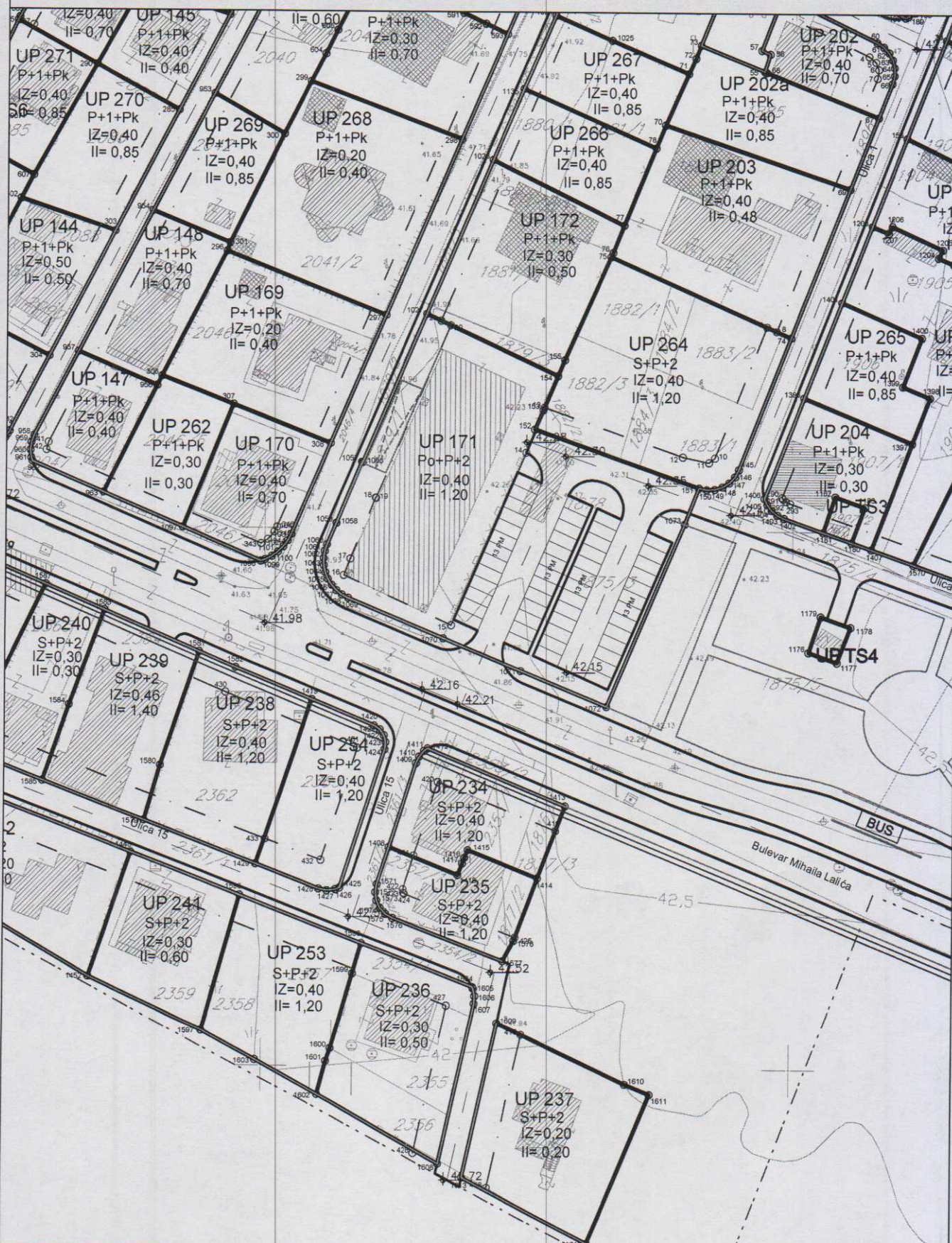
NAMJENA POVRŠINA

15/23

broj priloga:
2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica, 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
BUBANJA SRDJAN

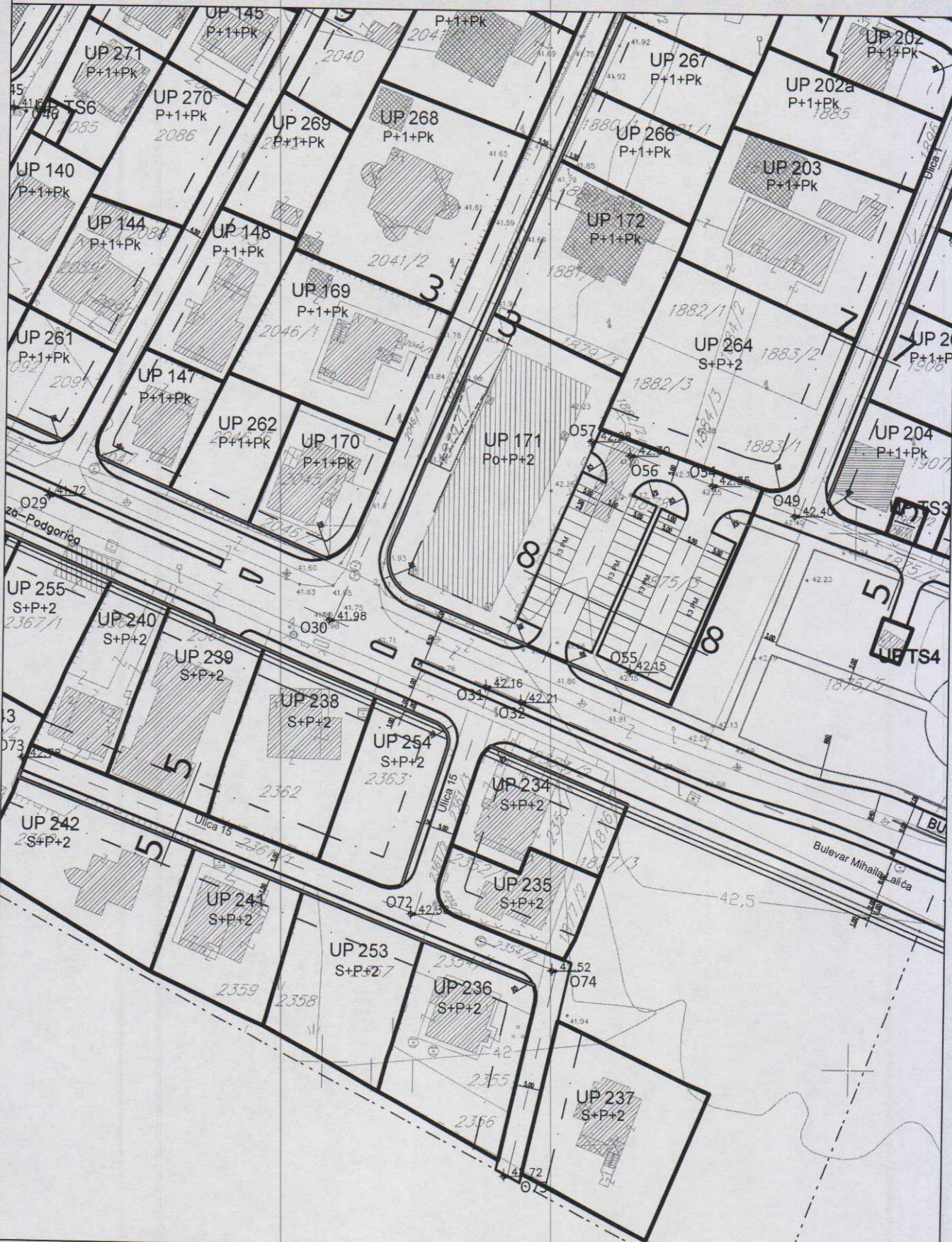


PARCELACIJA , NIVELACIJA I REGULACIJA

broj priloga:
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica ,11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I "
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
BUBANJA SRDJAN



SAOBRAČAJ

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-352/19-3452
 br.08-352/19-3482
 Podgorica ,11.09.2019. god.

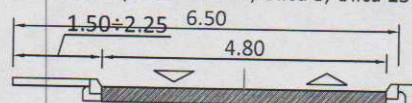
DUP "TOLOŠI I "
 UTU ZA UP 234, 235
 KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
 KO "TOLOŠI"
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 BUBANJA SRDJAN

Koordinate tačaka osovina i tjemena krivina

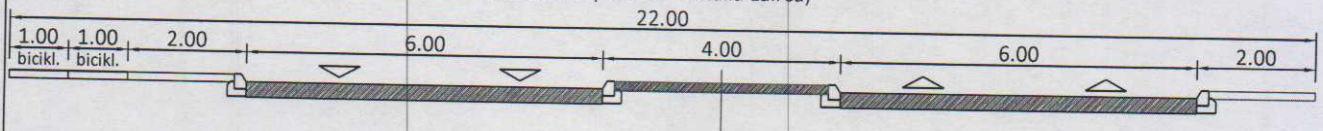
O1	6601769.66	4701214.47	O41	6601821.90	4701756.24	T1	6601822.84	4701383.22
O2	6601787.02	4701269.55	O42	6601660.43	4701419.85	T2	6601958.28	4701721.37
O3	6601817.18	4701365.17	O43	6601618.72	4701439.70	T3	6601647.18	4701793.85
O4	6601843.65	4701434.80	O44	6601585.82	4701455.35	T4	6601421.84	4701409.11
O5	6601860.48	4701476.88	O45	6601539.47	4701376.88	T5	6601697.60	4701505.54
O6	6601877.30	4701518.93	O46	6601541.13	4701376.25	T6	6601694.76	4701581.21
O7	6601892.57	4701557.11	O47	6601757.00	4701474.05	T7	6601562.34	4701496.84
O8	6601908.20	4701596.18	O48	6601723.52	4701389.83	T8	6601621.70	4701657.92
O9	6601923.06	4701633.32	O49	6601689.01	4701303.02	T9	6601631.35	4701645.24
O10	6601942.67	4701682.35	O50	6601821.25	4701492.94			
O11	6601962.34	4701725.23	O51	6601771.49	4701515.60			
O12	6601887.99	4701768.04	O52	6601847.35	4701706.46			
O13	6601860.82	4701784.98	O53	6601894.61	4701692.72			
O14	6601819.53	4701805.87	O54	6601673.32	4701308.38			
O15	6601773.28	4701829.27	O55	6601658.16	4701273.59			
O16	6601695.93	4701868.40	O56	6601657.65	4701313.73			
O17	6601620.18	4701747.75	O57	6601650.29	4701316.24			
O18	6601602.35	4701717.31	O58	6601477.41	4701400.29			
O19	6601580.24	4701679.56	O59	6601497.44	4701447.10			
O20	6601563.57	4701651.09	O60	6601518.96	4701519.52			
O21	6601544.12	4701617.89	O61	6601552.08	4701477.22			
O22	6601524.95	4701585.17	O62	6601581.20	4701524.64			
O23	6601510.10	4701559.80	O63	6601571.58	4701561.18			
O24	6601494.12	4701532.51	O64	6601629.81	4701615.13			
O25	6601471.77	4701494.36	O65	6601636.52	4701611.49			
O26	6601427.67	4701419.06	O66	6601603.84	4701563.80			
O27	6601400.14	4701366.08	O67	6601646.56	4701636.25			
O28	6601510.17	4701320.16	O68	6601724.02	4701756.69			
O29	6601547.20	4701304.70	O69	6601734.86	4701781.62			
O30	6601600.77	4701282.34	O70	6601697.16	4701770.86			
O31	6601630.77	4701270.28	O71	6601704.48	4701787.78			
O32	6601637.53	4701267.57	O72	6601617.15	4701227.92			
O33	6601884.71	4701647.81	O73	6601542.79	4701255.82			
O34	6601831.96	4701667.74	O74	6601644.22	4701217.76			
O35	6601787.44	4701684.56	O75	6601635.67	4701178.82			
O36	6601765.61	4701692.80	O76	6601641.71	4701703.11			
O37	6601753.54	4701697.36	O77	6601679.50	4701665.31			
O38	6601722.10	4701709.24	O78	6601785.38	4701741.20			
O39	6601706.03	4701715.32	O79	6601508.06	4701496.40			
O40	6601705.64	4701715.46						

POPREČNI PRESJECI

PRESJEK 5-5 (Ulica Kninska, Ulica 5, Ulica 15)



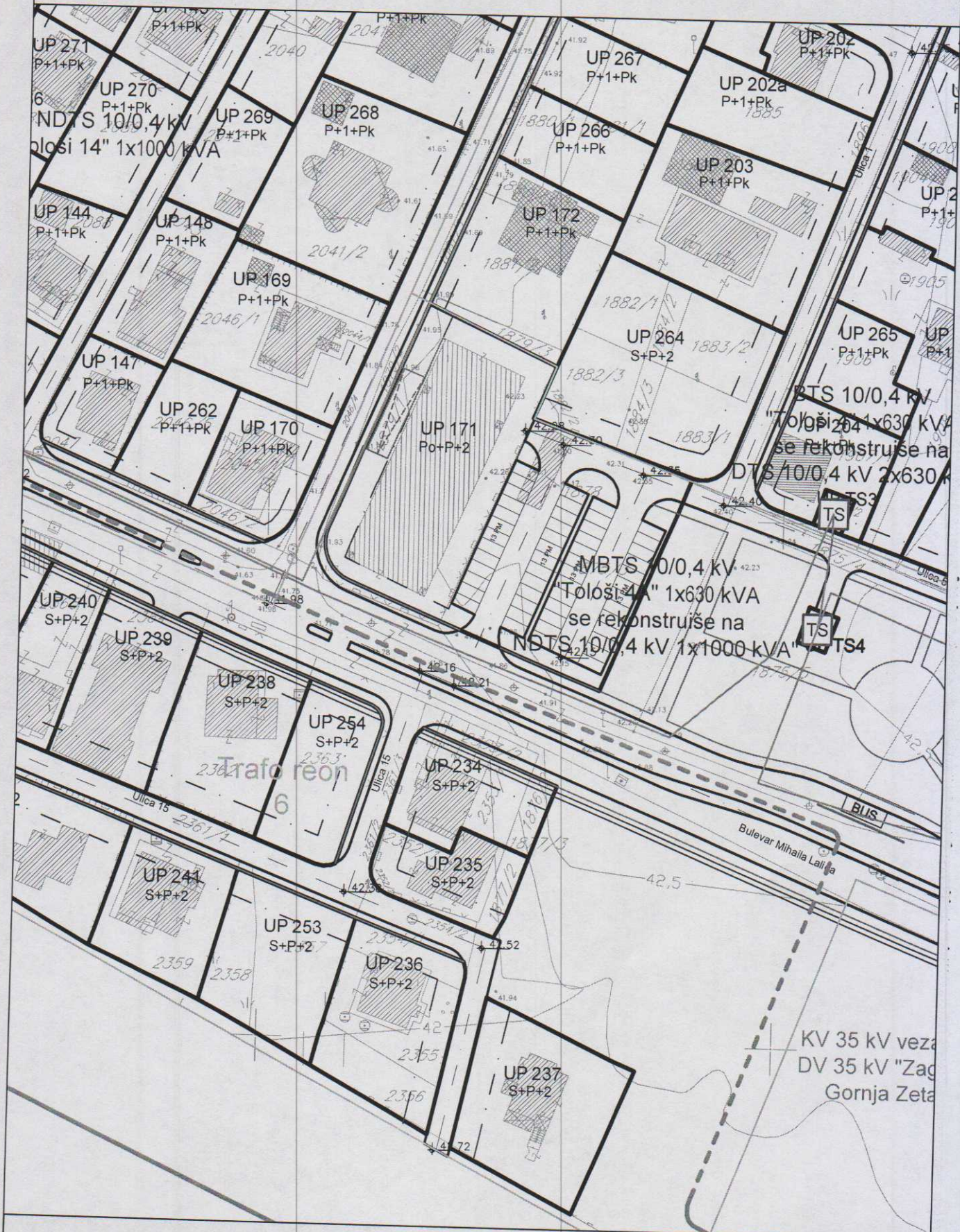
PRESJEK 1-1 (Bulevar Mihaila Lalića)



KOORDINATE TAČKA SAOBRAĆAJNICA I POPREČNI PROFILI








CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica, 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:
BUBANJA SRDJAN



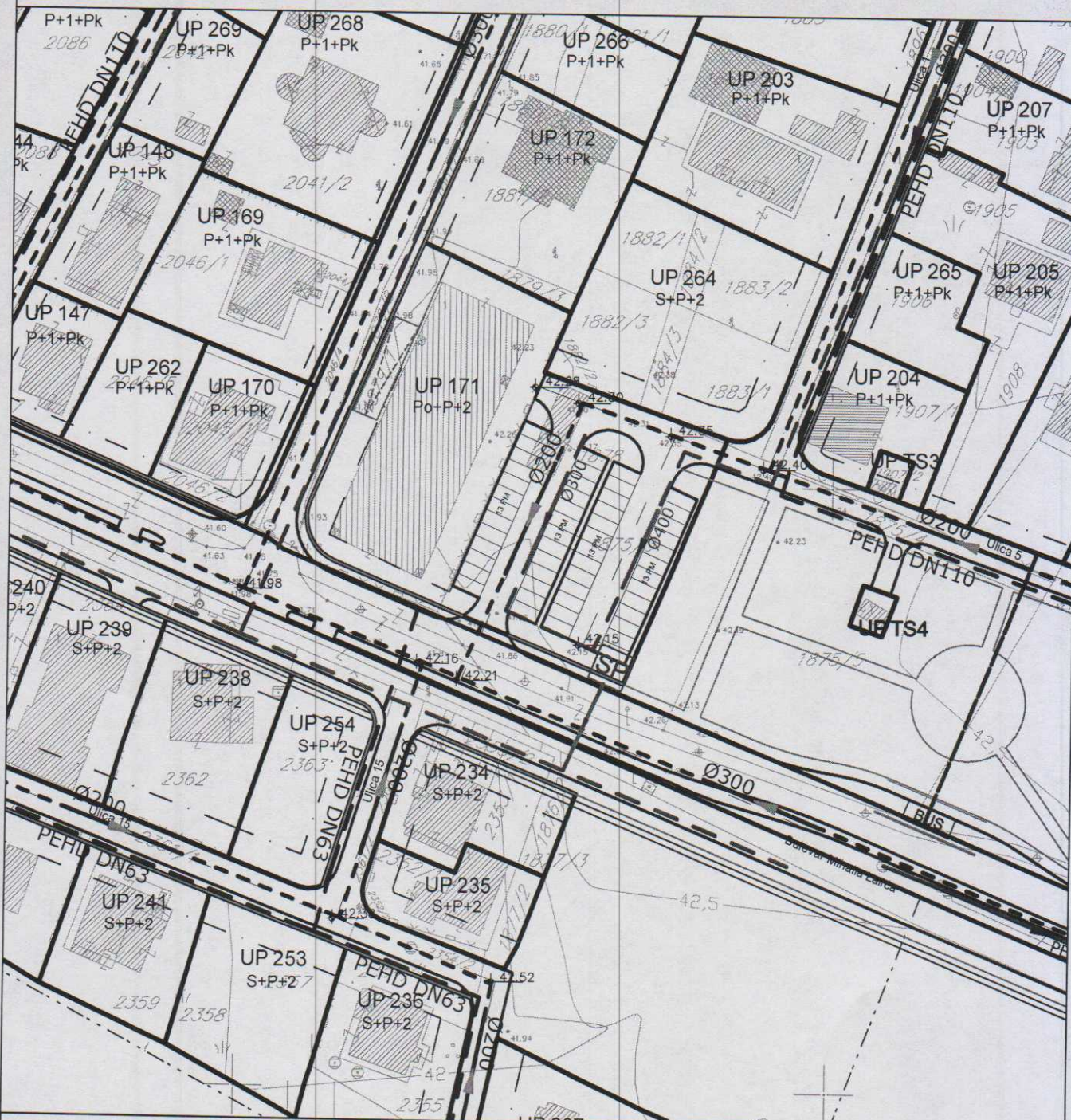
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-352/19-3452
br.08-352/19-3482
Podgorica , 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I "
UTU ZA UP 234, 235
KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
KO "TOLOŠI"
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
BUBANJA SRDJAN

-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 KV
-  PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV
-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV - UKIDANJE
-  PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
-  POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
-  PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
-  KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
-  GRANICA TRAFORJEONA

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-352/19-3452
 br.08-352/19-3482
 Podgorica , 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
 UTU ZA UP 234, 235
 KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
 KO "TOLOŠI"
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 BUBANJA SRDJAN

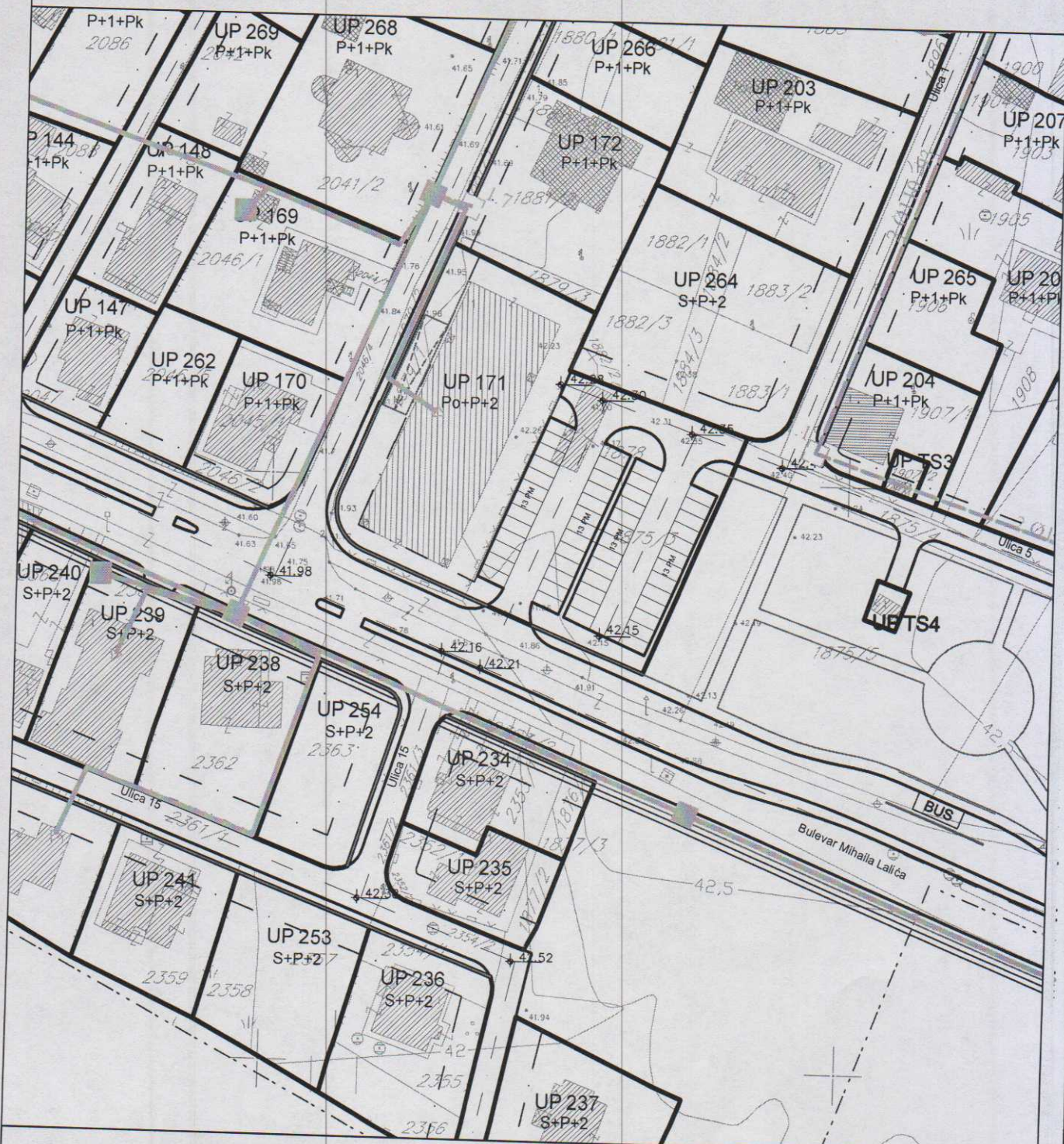







HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA			
	POSTOJEĆI VODOVOD		SMJER TEČENJA
	PLANIRANI VODOVOD		POSTOJEĆA ATMOSF. KANALIZACIJA
	POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA		PLANIRANA ATMOSF. KANALIZACIJA
	PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANTI		PLANIRANI SEPARATOR ULJA I LAKIH NAFTNIH DERIVATA
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA		SMJER TEČENJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA		

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-352/19-3452
 br.08-352/19-3482
 Podgorica, 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
 UTU ZA UP 234, 235
 KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
 KO "TOLOŠI"
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 BUBANJA SRDJAN



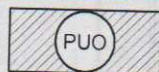
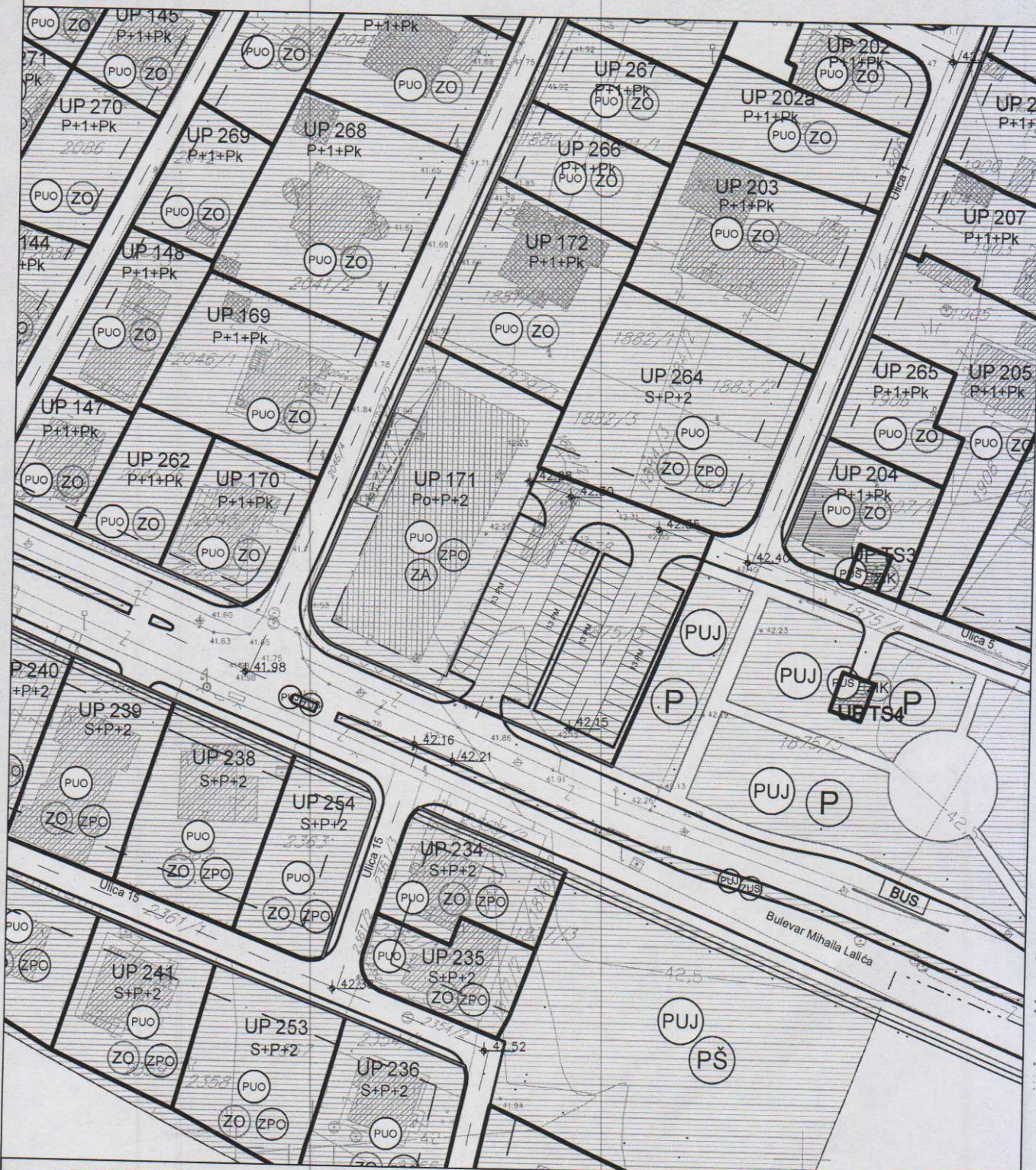
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  POSTOJEĆA TK KANALIZACIJA
-  PLANIRANO TK OKNO
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  UNUTRAŠNJI TK IZVOD

TK INSTALACIJE

broj priloga:
9

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-352/19-3452
 br.08-352/19-3482
 Podgorica, 11.09.2019. god.

DUP "TOLOŠI I"
 UTU ZA UP 234, 235
 KAT PARCELE 2352/1,2353/1,1876/2,1877/2
 KO "TOLOŠI"
 PODNOSILAC ZAHTEVA:
 BUBANJA SRDJAN



PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

PEJZAŽNO UREĐENJE