



**CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA**

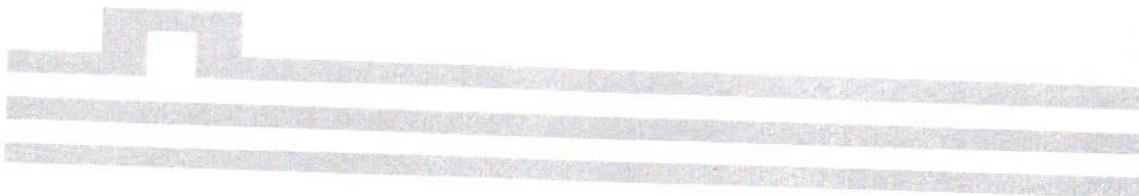
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

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 ("Službeni list Crne Gore" br.068/17 od 20.10.2017.godine i br.087/18 od 31.12.2018 godine), DUP »Dahna 2« usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/18-700 od 12.09.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 26.02.2019.godine.

Podnjetog zahtjeva: Peličić Ljiljana, zahtjevom broj 08-352/19-20.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli **513 a** KO Dajbabe u zahvatu DUP-a »Dahna 2«



1.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine I br.087/18 od 31.12.2018 godine), DUP »Dahna 2« usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/18-700 od 12.09.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 26.02.2019.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za izgradnju objekta na površinama mješovite namjene, na urbanističkoj parceli br 513 a

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Peličić Ljiljana

POSTOJEĆE STANJE:

Uz predmetni zahtjev nalazi se kopija plana i list nepokretnosti br. 3746 KO Dajbabe, izdati od Uprave za nekretnine - područne jedinice Podgorica i isti su sastavni dio ovih UTU. Zahtjev je podnjet za izgradnju objekta

PLANIRANO STANJE :

Namjena parcele odnosno lokacije:

Za predmetnu urbanističku parcelu planirana je „mješovita namjena“

Urbanistička parcela broj **513 a**, definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija".

Površina urbanističke parcele **513 a**, je 600,37 m².

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

Uslovi za uređenje prostora

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

1.

- 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.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m².

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otcjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

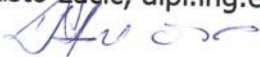
DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

OBRADILI :

Arh. Dubravka Marković, dipl.ing.



Risto Lučić, dipl.ing.el.

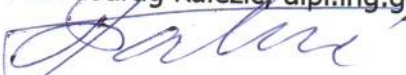


Radmila Maljević, dipl.ing.sao.



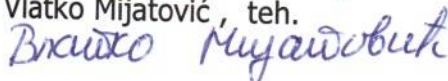
Grafička obrada priloga »Geodezija«

Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo



Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.



PRILOZI:

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



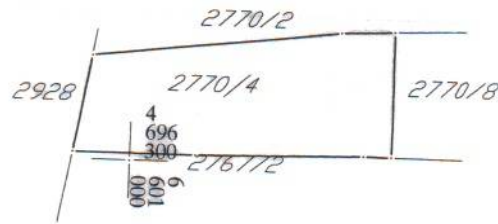


KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
696
400
000
109 9

4
696
400
000
109 9



4
696
300
000
109 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 

**PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA**

Broj: 101-956-2955/2019

Datum: 24.01.2019

KO: DAJBABE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/19-20 956-101-326/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3746 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2770	4		43 67/88	26/12/2016	POD DONJE SELO	Livada 3. klase KUPOVINA		600	3.42
								600	3.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1507970215043	PELIČIĆ DJORDIJE LJILJANA VUKOVCI PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

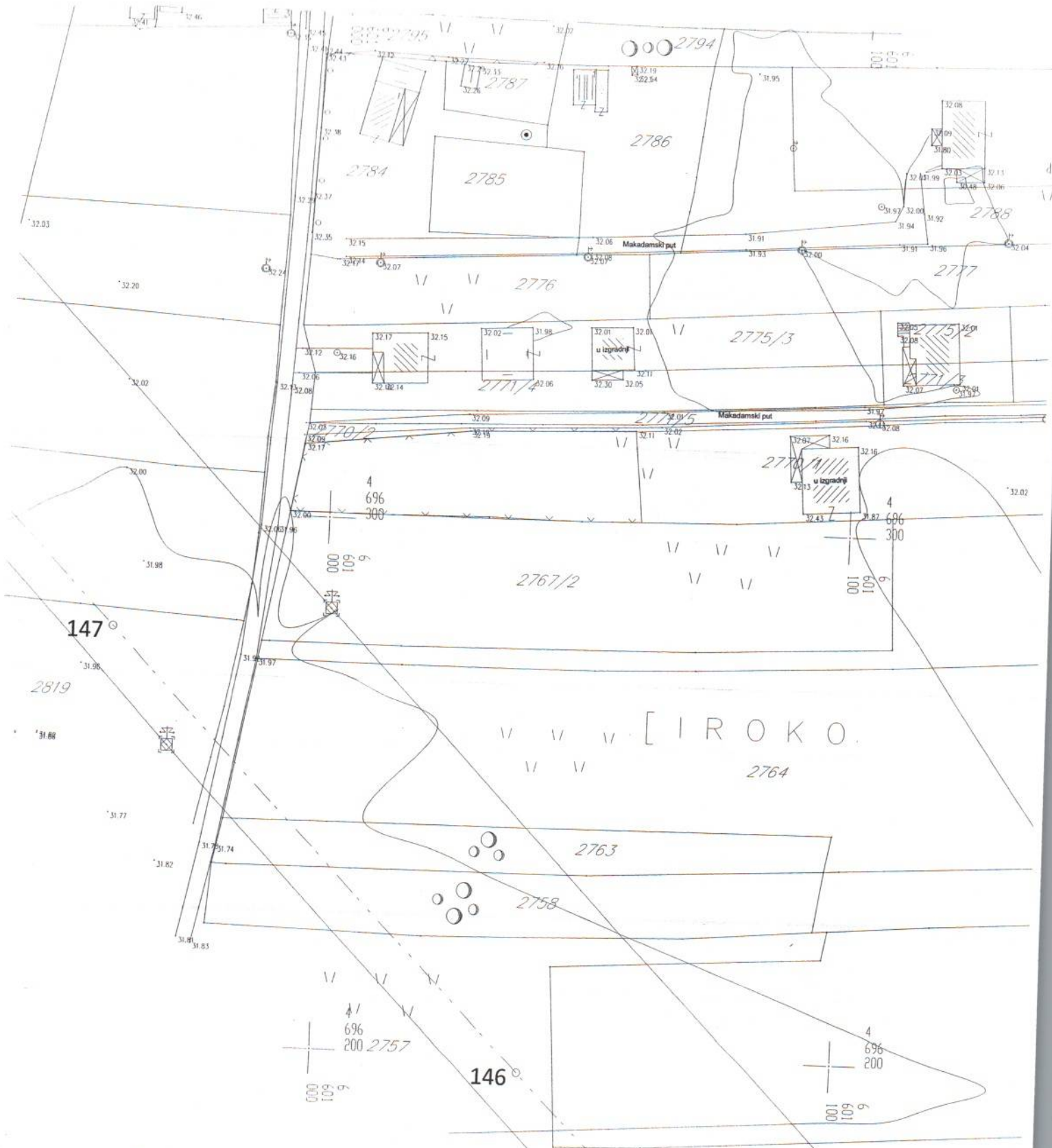
Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a



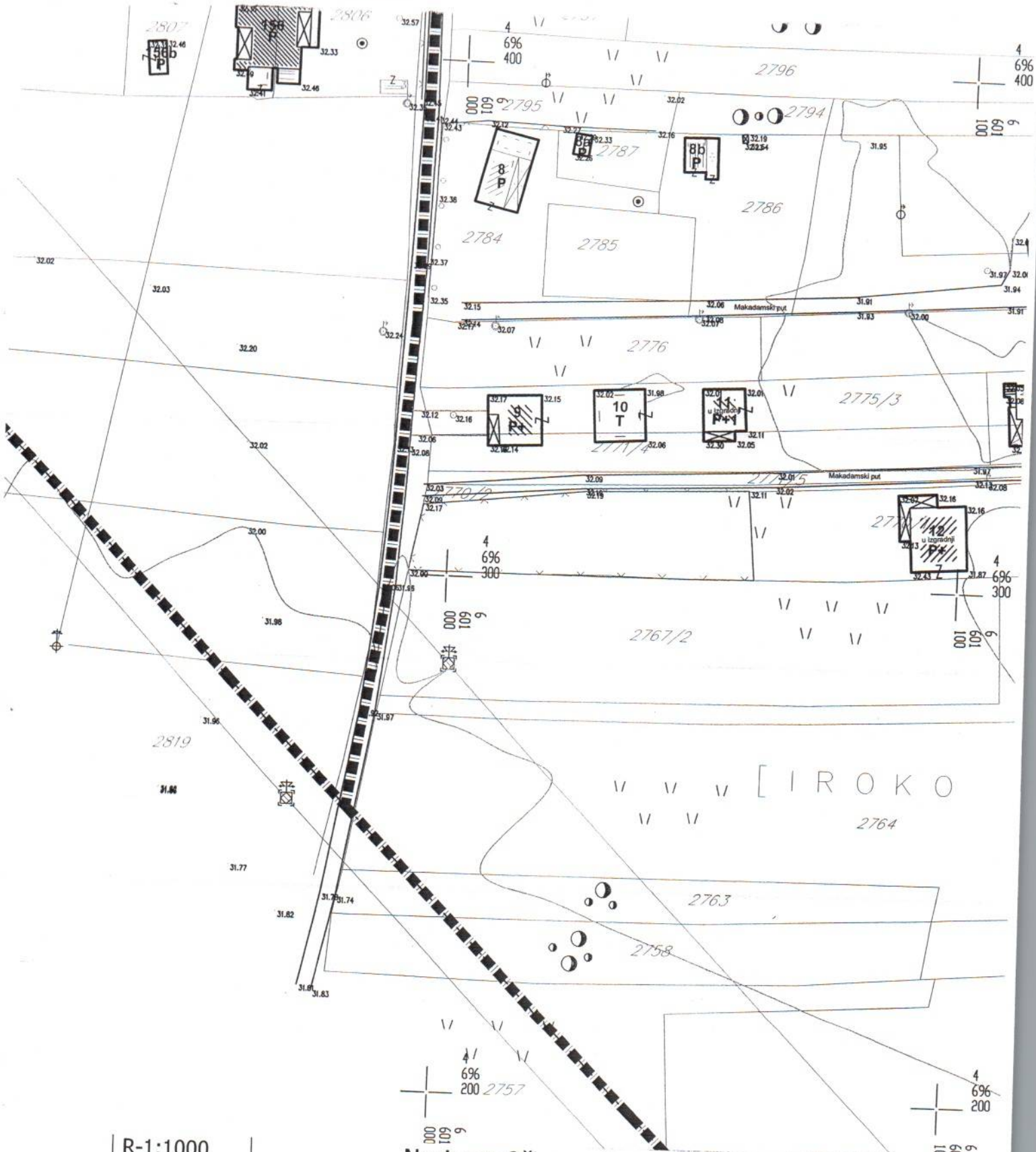
R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

Grafički prilog
br.1

1.
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a



R-1:1000

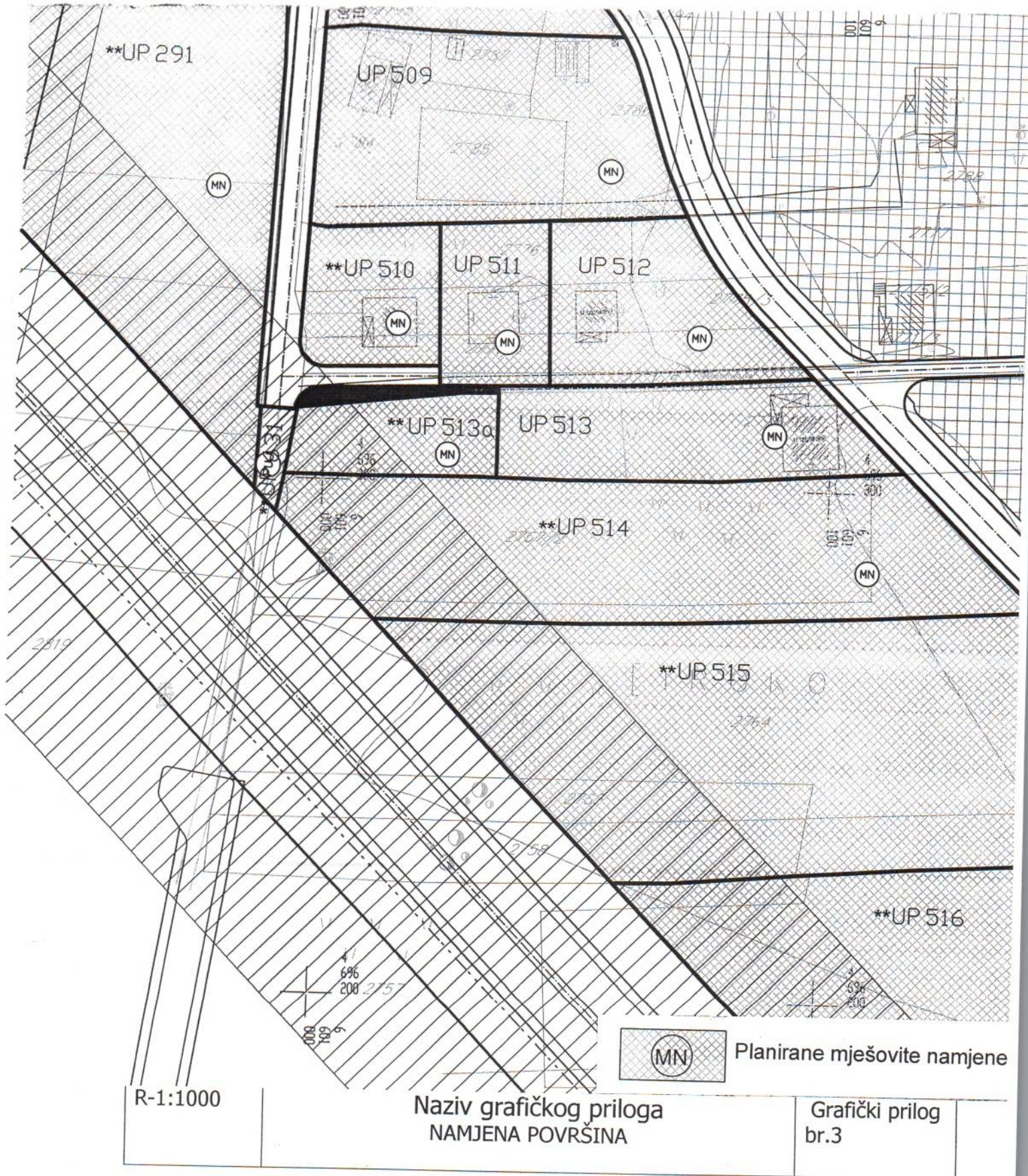
Naziv grafičkog priloga
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Grafički prilog
br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«

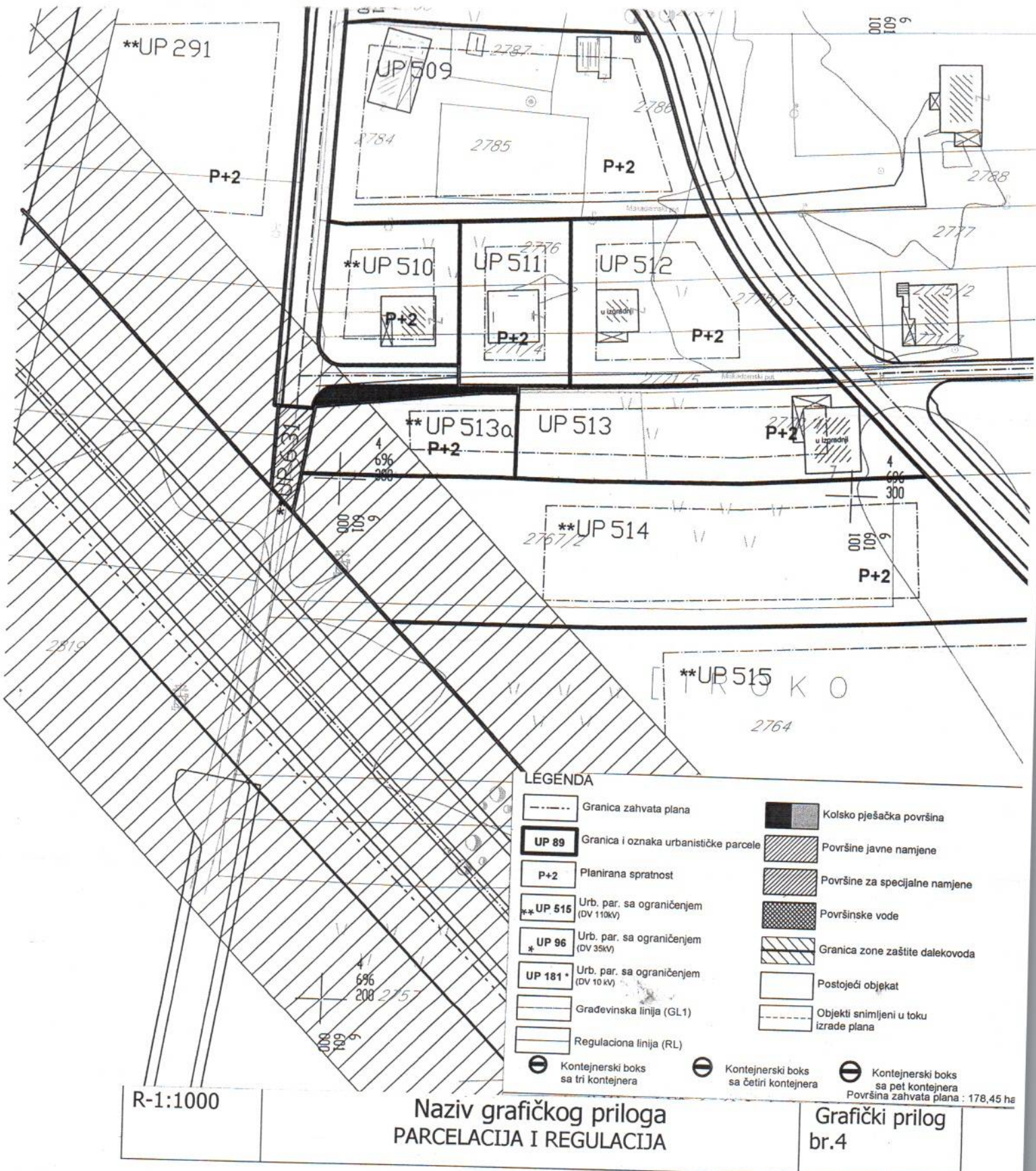
urbanistička parcela br. 513 a



CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora
 I održivi razvoj
 Broj: 08-352/19-20
 Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«

urbanistička parcela br. 513 a



1.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

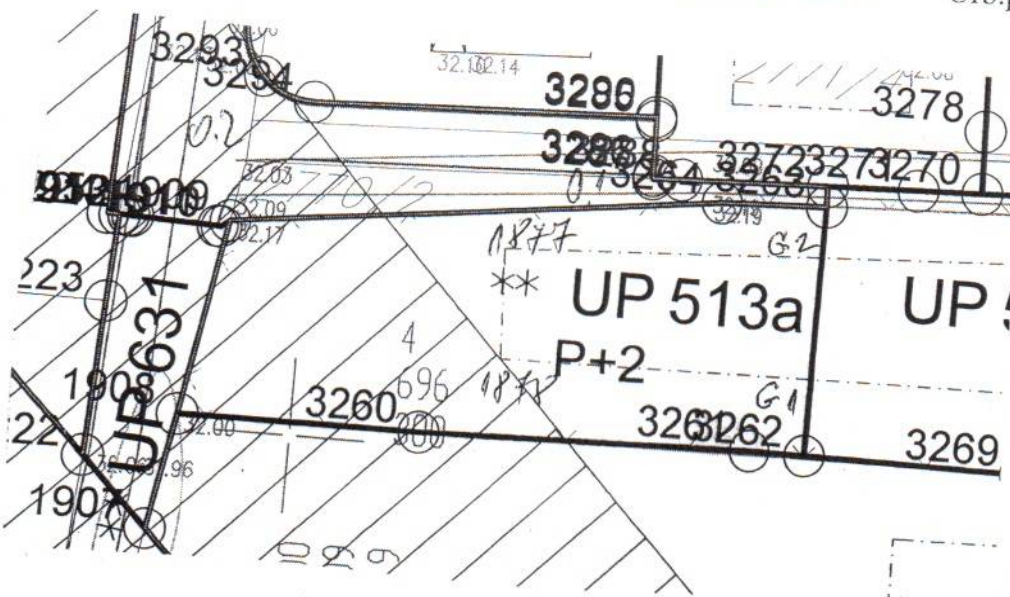
DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a

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

G E O D E Z I J A R 1 : 5 0 0 R 1 : 1 0 0 0
 DUP Dahna 2 Urb.parc.br. 513 a

KOORDINATE TACAKA

Urb.parc.br. 513a
 Površina P - 600.37m²

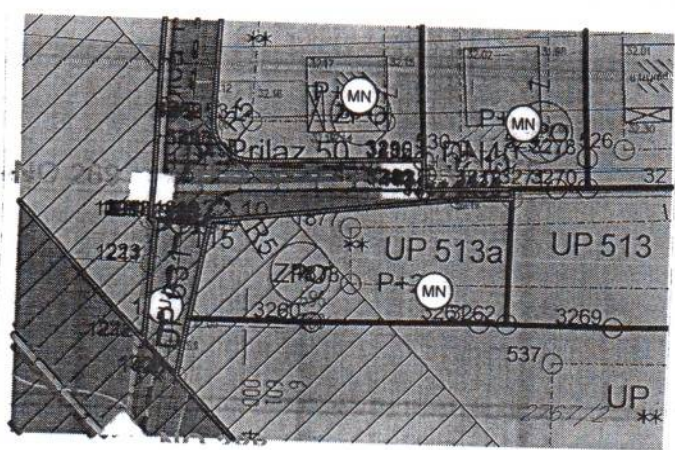


1909	Y=6600994.78	X=4696313.63
1908	Y=6600992.45	X=4696300.88
3260	Y=6601008.55	X=4696300.90
3261	Y=6601030.63	X=4696301.33
3262	Y=6601034.33	X=4696301.29
3263	Y=6601034.47	X=4696317.59
3264	Y=6601027.43	X=4696317.34

Gradjevinska linija G.L.

G.1	Y=6601034.37	X=4696306.26
1878	Y=6601013.57	X=4696306.04
1877	Y=6601013.24	X=4696313.26
G,2	Y=6601034.44	X=4696314.27

O.1	Y=6601017.10	X=4696320.28
O.2	Y=6600991.48	X=4696319.30



Oliver Marković
 07.02.19.

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :

- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , i snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format



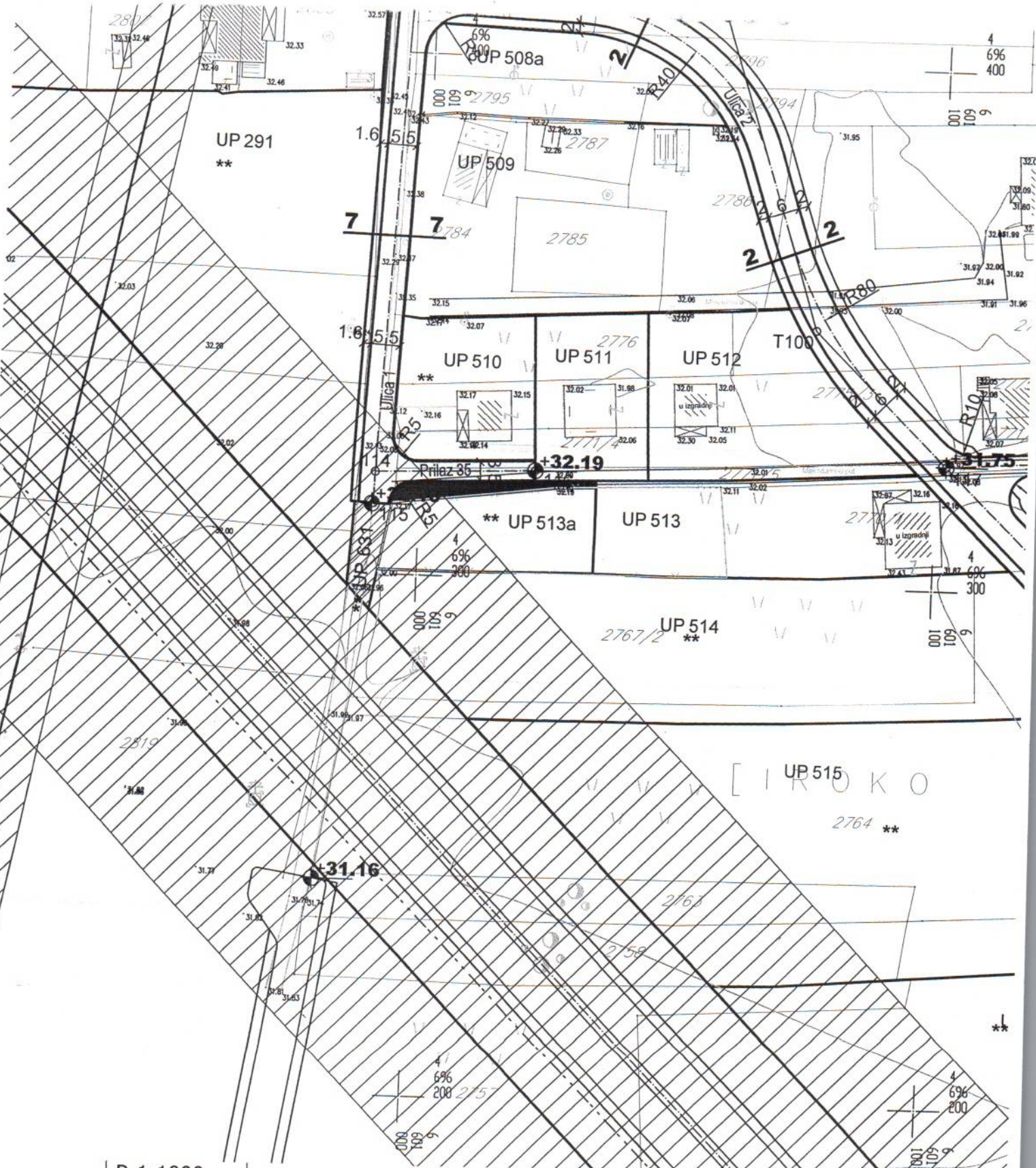
Za SEKRETARA
 Oliver Marković , dipl.ing. građ.

Oliver Marković

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora
 I održivi razvoj
 Broj: 08-352/19-20
 Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«

urbanistička parcela br. 513 a



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Grafički priloga
 br.6

1.

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

Građevinska linija definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnice i u odnosu na liniju urbanističke parcele susjeda, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija uz frekventnije saobraćajnice data je na 5m od granice urbanističke parcele, dok je uz manje frekventne saobraćajnice i kolske pješačke površine, građevinska linija na 3m od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi preko postojećih objekata se odnosi na novu gradnju i dogradnju na urbanističkim parcelama. Nadgradnja postojećih objekata, koji se ovim planom zadržavaju, a nisu dostigli dozvoljene parametre, dozvoljena je u gabaritu postojećeg objekta i nad gabaritom dogradnje definisane zadatim građevinskim linijama.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele.

Građevinska linija dogradnje prema susjednim parcelama je na min. 3,0m ili na manjem odstojanju uz prethodnu saglasnost susjeda.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Vertikalni gabarit definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Namjena površina data je u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (kriterijumima namjene površina) elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima".

Uređenje terena

Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Na osnovu Separata koji je dat DUP-om »Dahna 2«, daju se sledeće smjernice za izgradnju objekta

MJEŠOVITA NAMJENA










OPŠTE SMJERNICE

U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata koje služe za opsluživanje područja i to:

- stambeni objekti,
- trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom,
- privredni objekti, skladišta, stovarišta,

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

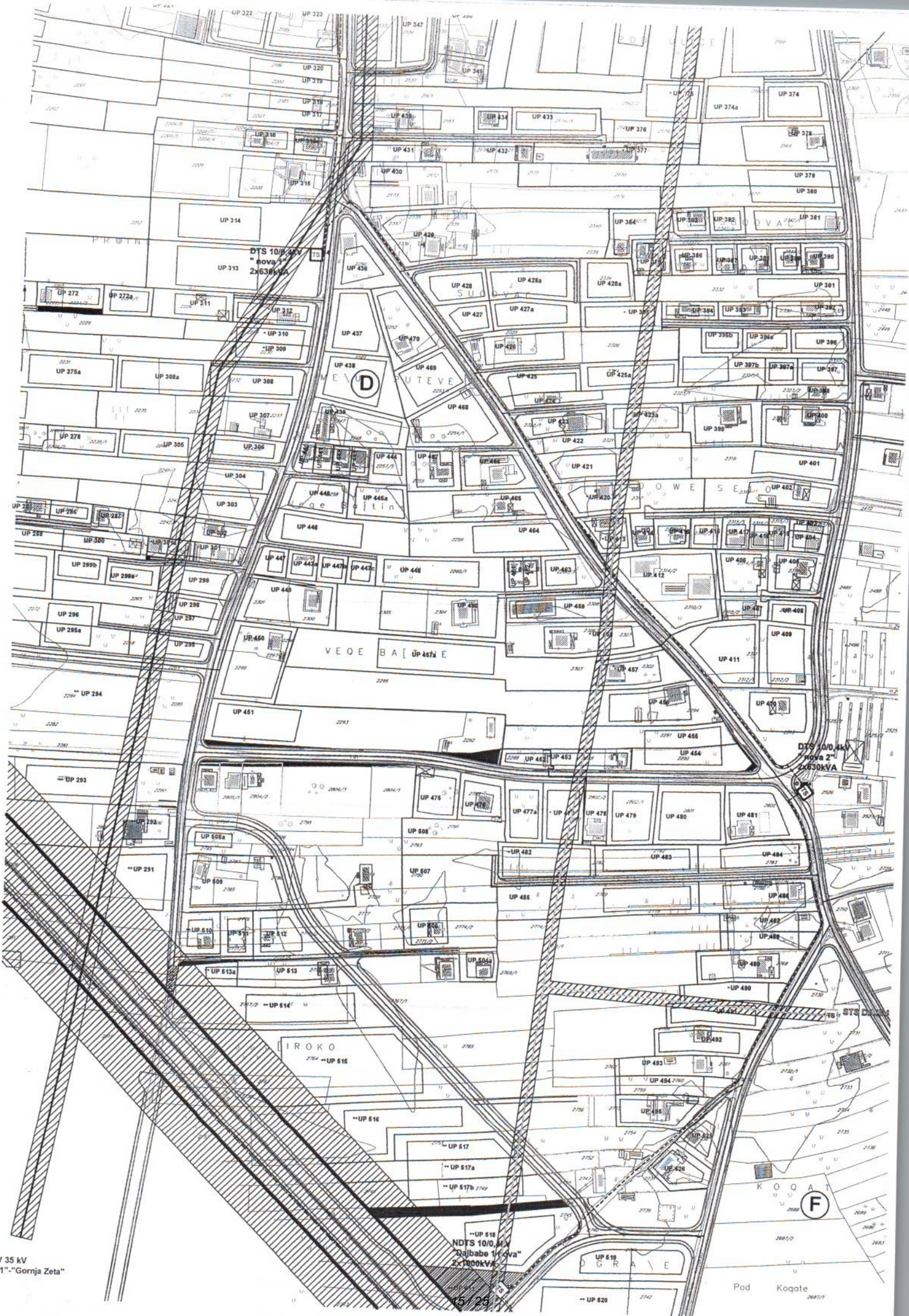
DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a

-  Postojeća TS 10/0,4kV
-  Planirana TS 10/0,4kV
-  Postojeća TS 10/0,4kV koja se ukida
-  Postojeći 110kV vod
-  Postojeći 35kV vod
-  Postojeći 10kV vod
-  Postojeći 10kV vod koji se ukida
-  Planirani 10kV vod
-  Granice traforeona

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Grafički prilog
br.7

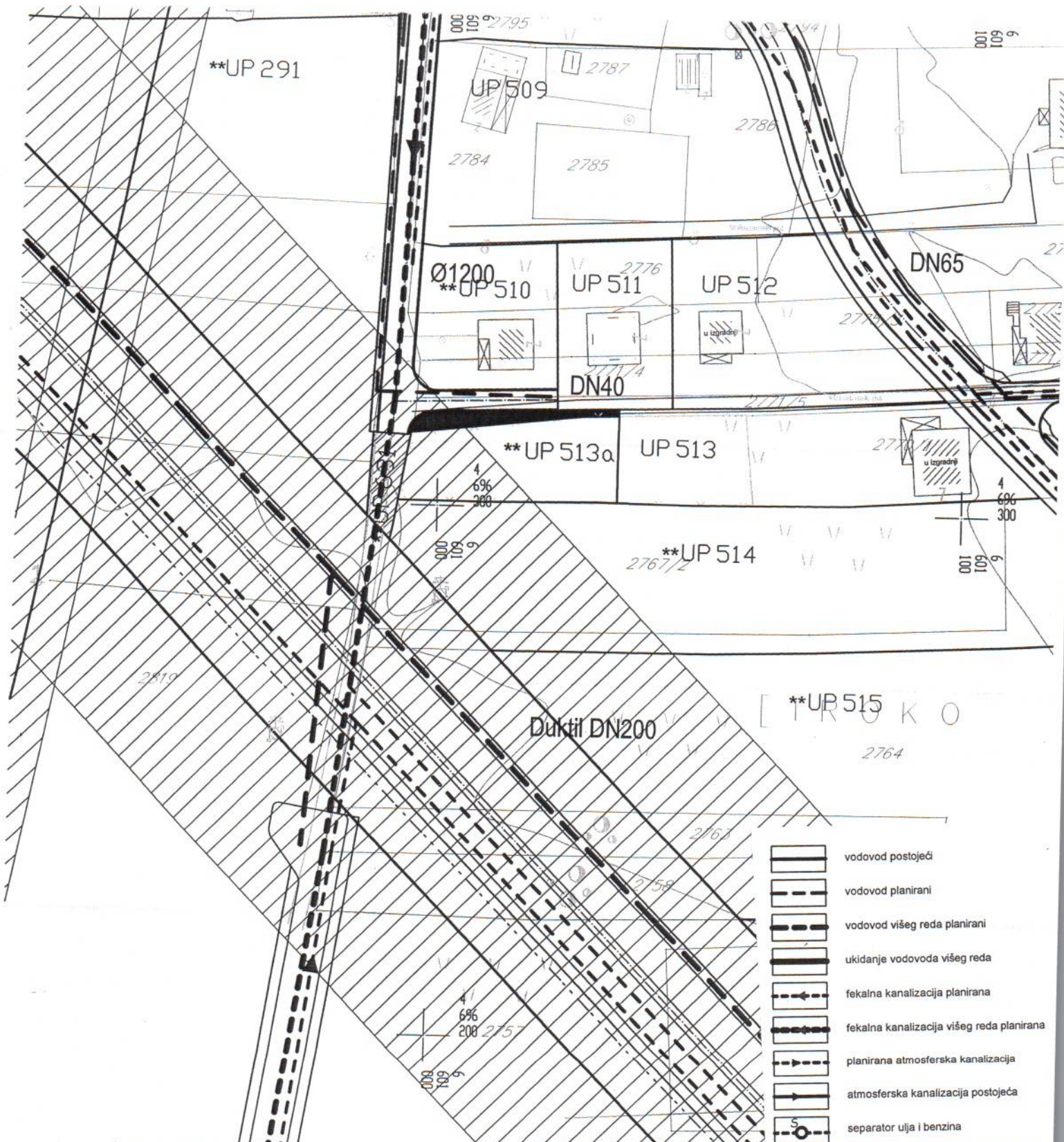


DV 35 kV
a 1" "Gornja Zeta"

Pod Koqate

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«
urbanistička parcela br. 513 a



R-1:1000

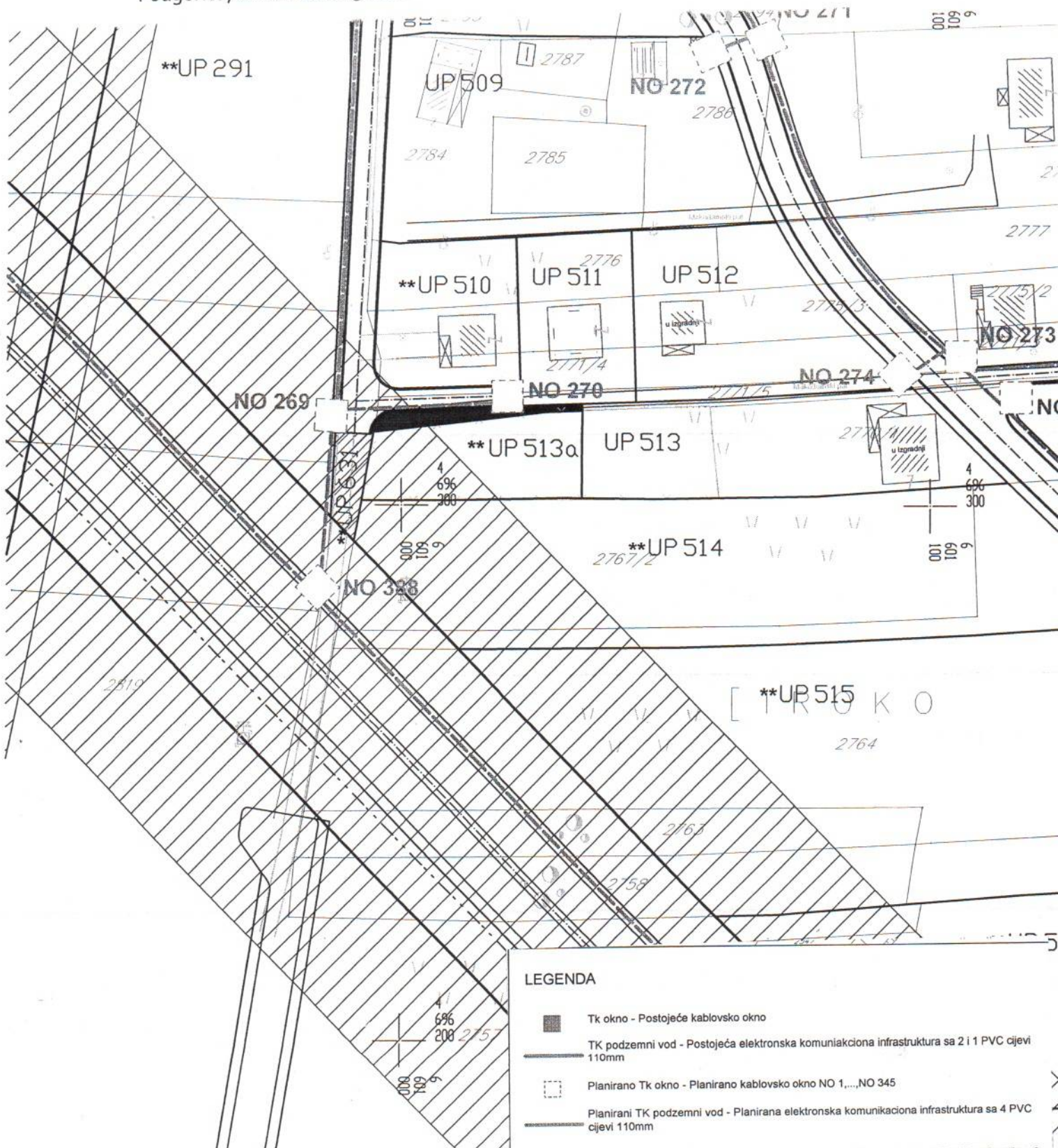
Naziv grafičkog priloga
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Grafički prilog
br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
I održivi razvoj
Broj: 08-352/19-20
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«

urbanistička parcela br. 513 a



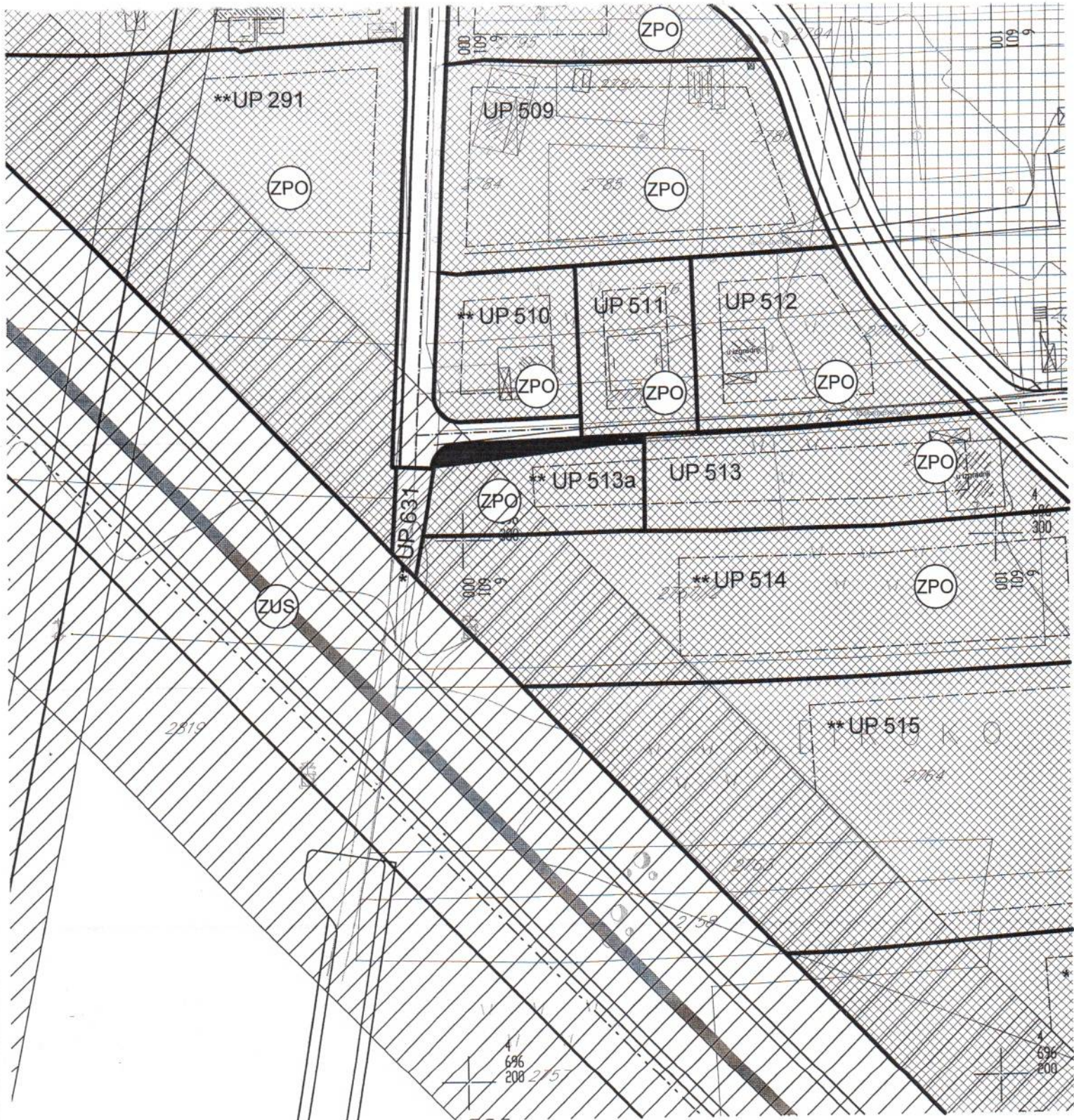
R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Grafički prilog
br.9

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora
 I održivi razvoj
 Broj: 08-352/19-20
 Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP »Dahna 2«
 urbanistička parcela br. 513 a



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Grafički prilog
 br.10

1.

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti komunalnih servisa.

Prilikom izrade projektne dokumentacije određiće se precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama.

- Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,50
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,50
- Maksimalna spratnost objekta je P+2

Na području DUP-a površine za mješovitu namjenu su definisane sljedećim urbanističkim parametrima:

- Za urbanističke parcele površine od 2000,00 m² do 4000,00 m², maksimalni indeks zauzetosti je 0.50, dok maksimalna BGP objekta iznosi 3000,00 m².
- Za parcele veće od 4000,00 m² ovi parametri se ne primjenjuju, već je maksimalna površina prizemlja objekta 2000,00 m², a maksimalna BGP objekta iznosi 3000,00 m².

Za urbanističke parcele čije prostorne mogućnosti ne dozvoljavaju primjenu prethodno navedenih pravila, planski parametri su definisani u skladu sa konkretnim uslovima urbanističke parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje ukupnih parametara datih u tabeli.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

Neophodno je obezbijediti min. 30-40% zelenih površina u okviru parcele.

Podrumske i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP. Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

PLANIRANI OBJEKTI

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova:

- Maksimalna površina horizontalnog gabarita i BGP objekta data je u tabeli,
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu, označena sa GL1, takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren (izuzetno, odstojanje može biti i manje uz saglasnost susjeda),
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele,
- Površina podrumske i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta,
- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje,

1.

- Spratnost objekta data je u grafičkom dijelu i tabelarnom prikazu Plana.

Daje se mogućnost izgradnje garaže ili prizemnog pomoćnog objekta na parceli, uz uslov da se ispoštuju ukupni planski parametri (odstojanje od susjeda, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti).

URBANISTIČKE PARCELE SA OGRANIČENJIMA:

**** Preko kojih prolazi dalekovod 110 kv**

Postojeći dalekovod **110 kV** prelazi preko pojedinih urbanističkih parcela, koje su znakom ** označene u grafici i tabeli:

UP54, UP290, UP291, UP292, UP293, UP294, UP510, **UP513a**, UP514, UP515, UP516, UP517a, UP517b, UP518, UP520, UP521, UP611, UP612, UP613 i UP631.

Stoga treba voditi računa o sljedećem:

- Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.
- Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi na označenim parcelama u koridoru DV 110kV i DV35kV, ili u vremenu do ukidanja dijela dalekovoda 10kV, u koridorima 10kV dalekovoda potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća, na elaborat koji treba da uradi ovlaštena projektantska organizacija za takve poslove prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92).

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za predmetne objekte, obavezno je implementiranje odredbi iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15).

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

OBLIKOVANJE PROSTORA I MATERIJALIZACIJA

1.

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke raditi prema UTU-ima iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

URBANISTIČKI POKAZATELJI

Broj Urb. Par.	Površina urb. par. (m ²)	POSTOJEĆE STANJE					PLANIRANO STANJE					Namjena
		Površina prizem. (m ²)	BGP (m ²)	Spratn.	Indeks zauz.	Indeks izgrađ.	Max površina prizemlja (m ²)	Indeks zauz.	Max BGP (m ²)	Indeks izgrađ.	Max sprat.	
513a	600	/	/	/	/	/	251	0,42	754	1,26	P+2	mješovita namjena

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

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

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

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

1.

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

Konstruktivni sistem:

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

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl . list SFRJ br. 87 /91)

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, i implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za cca 40-80%.

Energetskom obnovom starih objekata, moguće je postići uštedu u potrošnji toplotne energije od preko 60%. Osim zamjenom prozora, najveće uštede se mogu postići izolacijom spoljašnjih zidova. Dodatna ulaganja u toplotnu izolaciju pri obnovi već dotrajale fasade kreću se

1.

u ukupnoj cijeni sanacije fasade 20-40%, što daje povoljne ekonomske rezultate u poređenju sa dugoročnim uštedama koje se postižu.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj

Kolski pristup predmetnom urb. parceli omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže u skladu sa graf. prilogom »Saobraćaj«.

Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim priložima ovih uslova.

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

- Stanovanje	(na 1000 m ²) 12 parking mjesta;
- Proizvodnja	(na 1000 m ²) 14 parking mjesta;
- Fakulteti	(na 1000 m ²) 22 parking mjesta;
- Poslovanje	(na 1000 m ² BRGP) 20 parking mjesta;
- Trgovina	(na 1000 m ²) 40 parking mjesta;
- Hoteli	(na 1000 m ²) 7 parking mjesta;
- Restorani	(na 1000 m ²) 76 parking mjesta;

Normativi su preuzeti iz PUP-a Podgorice i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici uz sagledavanje mogućnosti prostora. Parkiranje može biti rješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno navedenim normativima.

Parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su

1.

2.5x5.00m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je $i_r=12\%$ za otkrivene i 15% za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti. Takođe, prilikom projektovanja vertikalnih komunikacija u garažama mora se voditi računa o potrebama savladavanja većih visinskih razlika invalidskim kolicima, te za stare, bolesne i osobe sa štapom ili štakama. Ako u garaži ima više liftova, barem jedan mora ispunjavati zahtjeve za invalidna lica i on mora biti označen propisanim znakom.

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

Elektroenergetika :

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:
- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
 - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
 - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
 - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
- Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

1.

DUP-om Dahna 2 snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli broj 513a, trafostanica F planirano je iz trafostanice NDTs 10/0,4 kV "Dajbabe 1 nova" 2x1000 kVA.

- **Pri izgradnji objekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.**

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.

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

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

Hidrotehničke instalacije :

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

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

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

Metereološki podaci:

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 (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm);
- prosječenu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% 8max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%;
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kPa/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječeno 20,8 dana;