

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Broj: 08-332/20-347
Podgorica, 15.6.2020.godine



Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore”, br. 87/18), Detaljnog urbanističkog plana „Naselje 1.maj” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 09/20), podnijetog zahtjeva **BOLJEVIĆ DRAŽENA**, br.08-332/20-347 od 10.3.2020.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 176, u okviru DUP-a „Naselje 1.maj” u Podgorici.**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

BOLJEVIĆ DRAŽEN

POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu lista nepokretnosti broj 4290 KO Podgorica I, i kopije plana, konstatuje se da je kat.parcela 1575/3 KO Podgorica I u svojini Boljević Dragoljuba, u obimu prava 1/1, kao i da je ista neizgrađena.
Površina predmetne katastarske parcela je 652 m². U listu nepokretnosti nijesu zabilježeni tereti i ograničenja.

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.

INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Teren u zahvatu DUP-a je većim dijelom u blagom nagibu od Cetinjskog bulevara prema rijeci Morači, sa terasastim padinama i strmom obalom prema rijeci Morači.
Ovaj teren čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 kN/m².

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti, gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%.

Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojeonizacije terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi” za ovo područje usvojena su dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:



SS –Stanovanje srednjih gustina

GRAFIČKI PRILOG – Planirana namjena površina

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UT uslova:

- minimalni stepen ozelenjenosti je od 10% - 30%;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima, vizurama, spratnosti objekata;
- sadnju vršiti u vidu solitera ili u grupama kombinacijom drveća, žbunja, sezonskog cvijeća;
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste;
- visoka stabla u kombinaciji sa visokim žbunjem koristiti za oivičavanje blokova;
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje.

U zavisnosti od funkcija u objektu:

- formirati prostor u vidu odmorišta sa fontanom, klupama, lejama sezonskog cvijeća;
- formirati prostor za dječiju igru;
- predvidjeti sprave za rekreaciju;
- predvidjeti urbani mobilijar;
- predvidjeti osvjjetljenje;
- prilikom planiranja podzemnih garaža, uporedo planirati na njima intezivne krovne vrtove sa minimalnom dubinom supstrata od 1m.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressus arizonica* 'Glauca', *Pinus pinea*, *Cedrus deodara*, *Cedrus atlantica* 'Glauca', *Cupressocyparis leylandii*, *Ginkgo biloba*.

Listopadno drveće: *Quercus trojana*, *Q. pubescens*, *Celtis australis*, *Albizzia julibrissin*, *Platanus acerifolia*, *Tilia cordata*, *Tilia argentea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Aesculus hippocastanum*, *Fraxinus americana*, *Lagerstroemia indica*, *Liriodendron tulipifera*, *Cercis siliquastrum*, *Melia azedarach*, *Prunus pisardii*, *Prunus serulata*, *Salix alba*, *S. matsudana*.

Zimzeleno drveće: *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.

Žbunaste vrste: *Arbutus unedo*, *Callistemon citrinus*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum ovalifolium*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Pyracantha coccinea*, *Prunus laurocerassus*, *Berberis thunbergii* 'Atropurpurea', *Forsythia suspense*, *Spirea* sp., *Buxus sempervirens*, *Cotoneaster dammeri*, *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.

Puzavice: *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. implexa*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*.

Palme: *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*.

Perene: *Lavandula spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Hydrangea hortensis*.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

U zahvatu plana nema arheoloških nalazišta.

Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (udaljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

- 1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- 2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove

vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

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, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19).
Projektnu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (»Sl.List CG«, broj 44/18).

Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga DUP-a „Naselje 1.maj”
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija” d.o.o.
- List nepokretnosti 4290 KO Podgorica I
- Kopija plana

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a


OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA PLANIRANJE PROSTORA
Arh. Danica Đuranović
D. Đuranović

zajedničkoj gradnji garaža ili parkinga.

Visina garaža je minimum 3.5 metara od kote poda prizemlja do poda garaže u skladu sa propisima koji to preciziraju.

Odvodnjavanje ulica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom. Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

Ulice treba opremiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Obzirom da tekstualnim dijelom plana nije naveden normativ za namjenu poslovanja, ukoliko isto bude planirano u okviru objekta, taj normativ za određivanje potrebnog broja parking/garažnih mjesta obračunati po Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

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

Detaljne podatke o planiranoj tk infrastrukturi u zahvatu planskog dokumenta, potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

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).

URBANISTIČKI PARAMETRI

Oznaka urbanističke parcele	UP 176, DUP „Naselje 1.maj“
Površina urbanističke parcele	652,06 m ²
Maksimalni horizontalni gabarit prizemlja objekta zadat grafičkim prilogom Plana	10 m x 10 m
Maksimalna spratnost objekta zadata grafičkim prilogom Plana	P+1+M
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	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 energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora

sigurnosti na moru;

3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;

4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.

(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG, broj 48/13 i 44/15).

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Naselje 1.maj", koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU

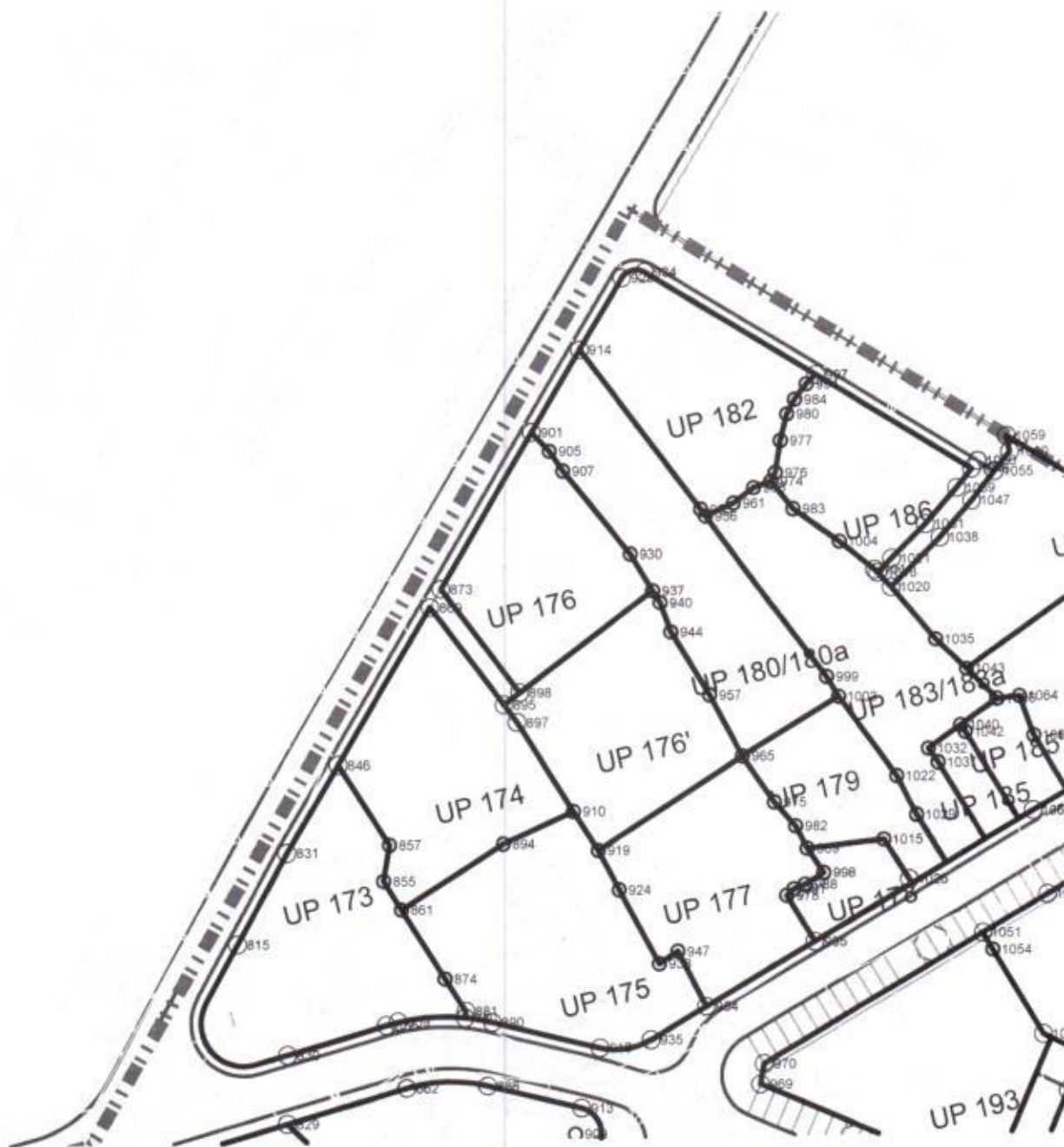
Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćajna infrastruktura“, prikazan je pristup urbanističkoj parceli UP 176, preko interne javne saobraćajnice planiranog profila »7-7«.

Za stanovanje srednjih gustina, odnosno individualno stanovanje parkiranje se obezbjeđuje u okviru urbanističke parcele tog objekta prema broju stambenih jedinica.

Za svaki stan je neophodno izgraditi 1.1 parking mjesto. Neophodne parkinge treba izgraditi u okviru pripadajuće urbanističke parcele, u neposrednoj blizini lokacije, u stambenom bloku ili izgradnjom otvorenih parkinga ili podzemnih garaža ispod svog objekta, bloka ili učešćem u



GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/20-347
Podgorica, 15.6.2020.godine



Površina urbanističke parcele UP 176 iznosi 652.06 m².
Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele:

905	6602484.35	4700116.29
907	6602486.39	4700113.27
930	6602496.64	4700100.63
937	6602500	4700095.015
898	6602479.509	4700079.73
873	6602467.578	4700095.724
901	6602481.649	4700119.186

Urbanističku parcelu UP 176, u okviru DUP-a „Naselje 1.maj“ čini kat.parcela 1575/3 KO Podgorica I.

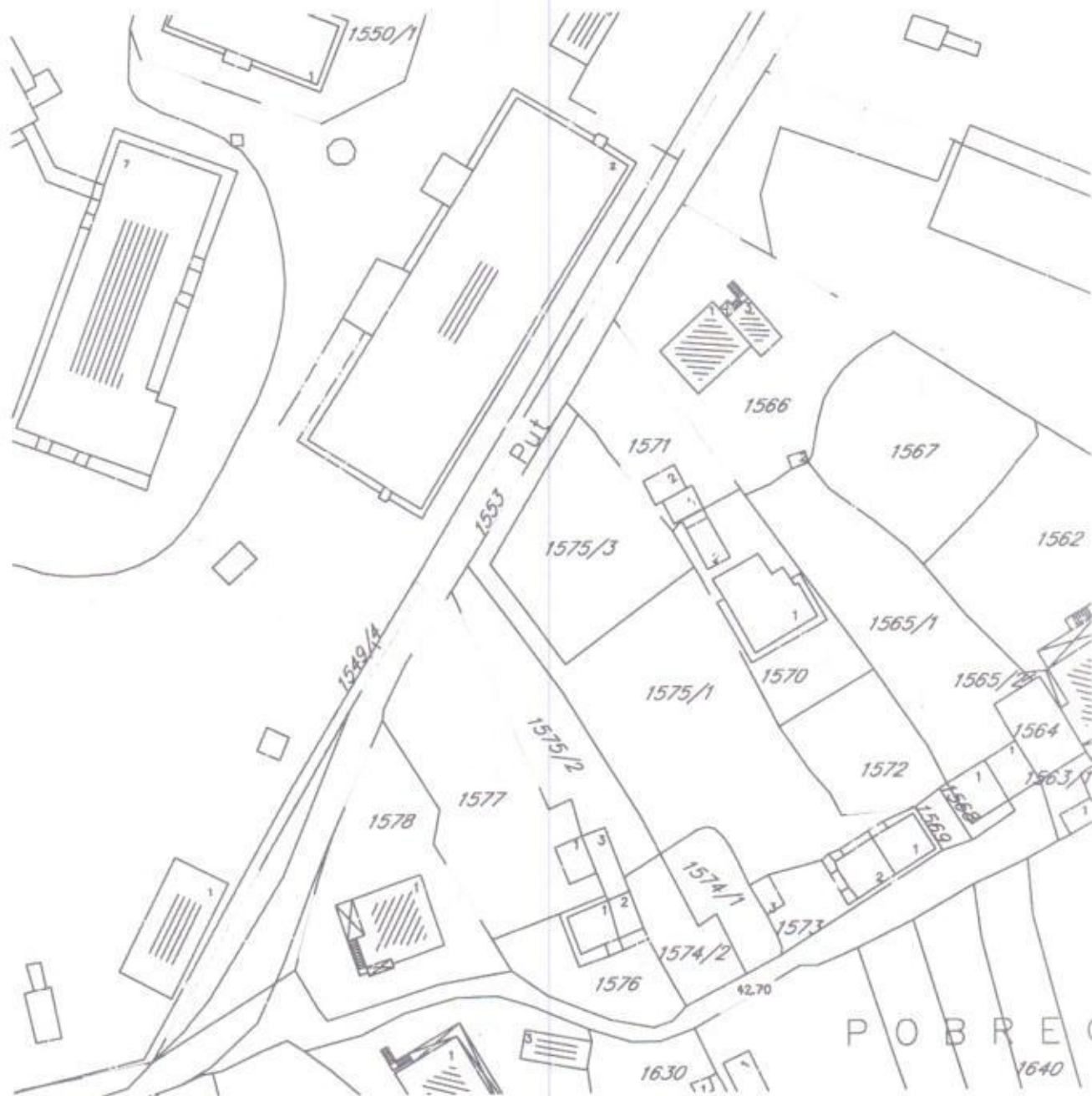
GRAFIČKI PRILOG – Koodinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

3a

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/20-347
Podgorica, 15.6.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

1



GRAFIČKI PRILOG – Plan regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretariat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/20-347
Podgorica, 15.6.2020.godine



Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije na UP 176:

77	6602471.457	4700090.524
78	6602502.052	4700141.542

GRAFIČKI PRILOG – Koodinate tačaka građevinske linije

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

4a



GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $>K_d >$ 0,47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

U predjelu Podgorice nivo podzemnih voda je toliko dubok (i preko 15 m), da podzemne vode ne mogu otežavati uslove izgradnje. Sa aspekta korišćenja za vodosnabdevanje ovo su vode dobrog kvaliteta, a pojave zagađenja nijesu zapažene

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 obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

TEMPERATURA VAZDUHA

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 ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, 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 proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

VLAŽNOST VAZDUHA

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

OSUNČANJE, OBLAČNOST I PADAVINE

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

POJAVE MAGLE, GRMLJAVINE I GRADA

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

VJETROVI

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava,

Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/20-347
Podgorica, 15.6.2020.godine



7-7



Koordinate ose pristupne saobraćajnice:

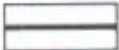



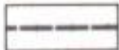











T100	6602423.42	4700028.63
T106	6602495.31	4700150.72

GRAFIČKI PRILOG – Plan saobraćajne infrastrukture

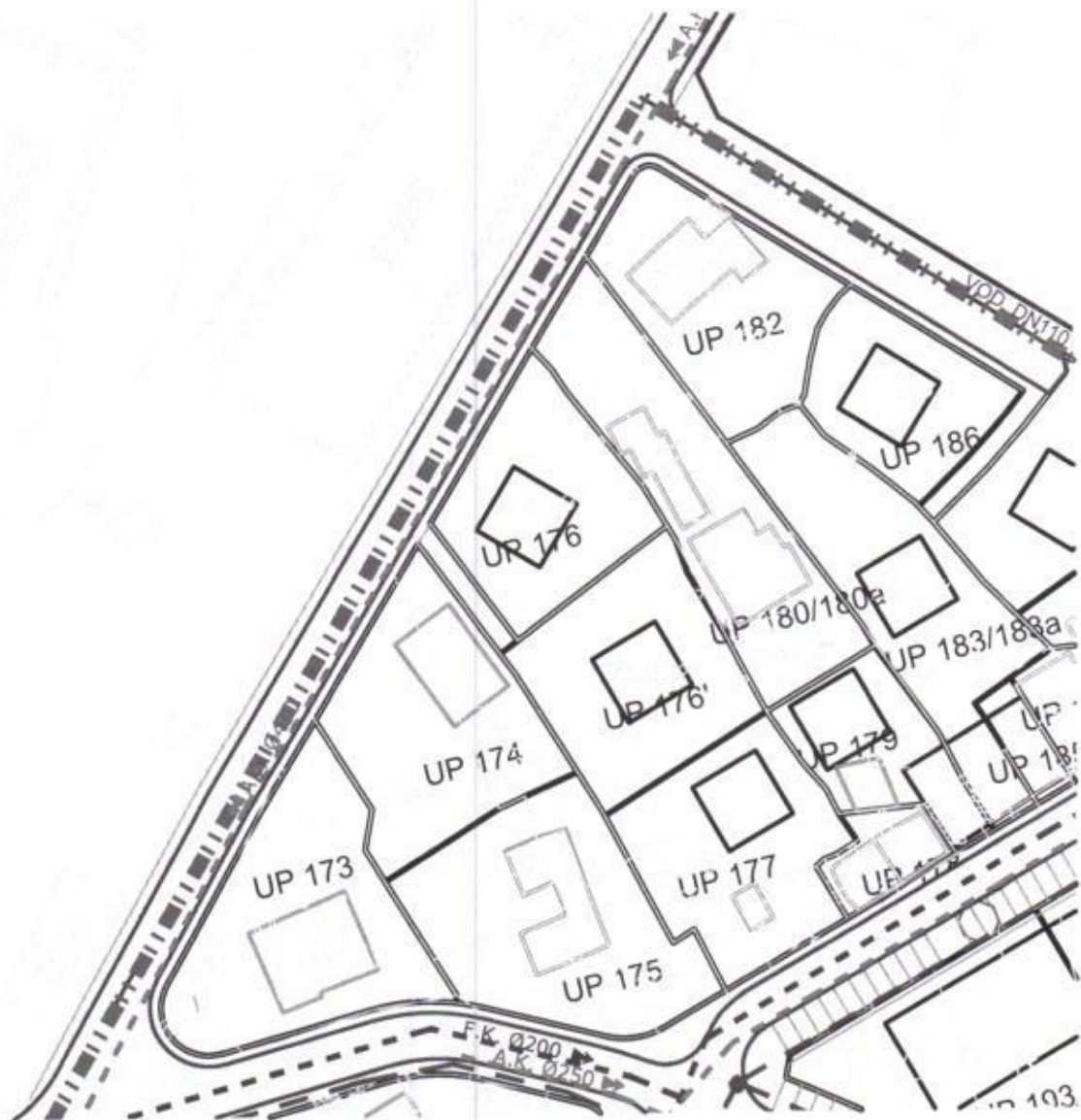
Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

5a



	Postojeći vodovod
	Postojeći vodovod višeg reda
	Planirani vodovod
	Planirani vodovod višeg reda
	Ukidanje vodovoda
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Postojeći kanalizacioni vod višeg reda
	Planirana fekalna kanalizacija
	Planirani kanalizacioni vod višeg reda
	Ukidanje kanalizacionog voda
	Smjer odvođenja fekalne kanalizacije
	Postojeća atmosferska kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija višeg reda
	Planirana atmosferska kanalizacija
	Planirana atmosferska kanalizacija višeg reda
	Smjer odvođenja atmosferske kanalizacije







	TK okno - Postojeće kablovsko okno		Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 01,...,NO 87
	TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura		Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečni.110mm

GRAFIČKI PRILOG – Plan telekomunikacione infrastrukture - legenda

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176

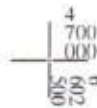
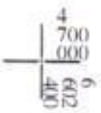
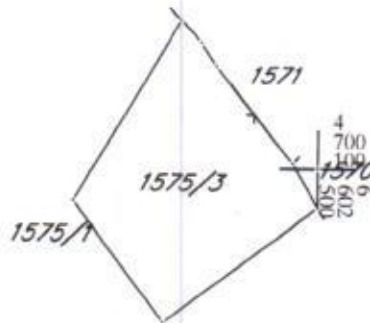
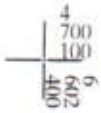
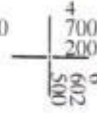
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-1695/20
Datum: 14.05.2020.



Katastarska opština: PODGORICA I
Broj lista nepokretnosti: 4290
Broj plana: 19
Parcela: 1575/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



ZSO – Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažno uređenje

Izvod iz DUP-a „Naselje 1.maj“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 176



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-17669/2020

Datum: 14.05.2020.

KO: PODGORICA I

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 sekretarijat za urbanizam 956-101-1695/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4290 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1575	3		13 14	25/12/2014	KRUŠEVAC	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		652	3.72
Ukupno								652	3.72

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1108935210150	BOLJEVIĆ BLAŽO DRAGOLJUB BUL. LENJINA 011 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). 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).



skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

FLORA I FAUNA

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.

PLANIRANO STANJE:

Urbanističku parcelu UP 176, u okviru DUP-a „Naselje 1.maj“ formira kat.parcela 1575/3 KO Podgorica I.

Površina urbanističke parcele UP 176 iznosi 652,06 m². Njena granica je precizno definisana koordinatama datim u grafičkom dijelu ovih uslova.

Planirana namjena urbanističke parcele UP 176, je „SS“ (površine za stanovanje srednjih gustina).

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Tekstualnim dijelom DUP-a se navodi:

Objekti stanovanja srednje gustine se predviđaju u već izgrađenim zonama individualnog stanovanja, koje se predviđaju za rekonstrukciju, rušenje starih i loših objekata, izgradnju novih i rekonstrukciju i dogradnju i nadgradnju kvalitetnih postojećih objekata.

Planirana spratnost objekta data je u grafičkom prilogu "Plan regulacije i nivelacije".

U okviru pripadajućih lokacija, u skladu sa mogućnostima, obezbijediće se prostor za pomoćnim objektima, kao i potreba za parkiranje automobila na otvorenom prostoru lokacije ili u samostalnim objektima ili kao sastavni dio stambenog objekta.

U skladu sa mogućnostima lokacije i objekta, prizemlje individualnih stambenih objekata se može pretvoriti u poslovne sadržaje.

Spratnost individualnih stambenih objekata se kreće od P+1+M u središnjem prostoru do Pv+2+M uz Cetinjski bulevar.

Tekstualnim dijelom plana se navode i okvirne smjernice Generalnog urbanističkog rješenja iz PUP-a Glavnog grada: "Prema GUR-u za stambena područja sa srednjom gustinom stanovanja (SS) preporučuje se indeks izgrađenosti do 1,2 i indeks zauzetosti do 0,4. Pri tome se

preporučuje 15 m² zelenih površina za stanovanje na urbanističkoj parceli.

Na površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i prodavnice (do 450m²) i zanatske radnje (do 150m²) koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti (do 250m²) i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja."

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od 3m.

Za objekte individualnog stanovanja, planom definisana spratnost je maksimalna vrijednost, dozvoljeno je da po potrebi konkretnog investitora bude i manja.

Kod individualnih stambenih objekata horizontalni gabariti su predloženi na grafičkim prilozima. Za UP 176, na grafičkom prilogu "Plan regulacije i nivelacije" označen je horizontalni gabarit od 100 m², odnosno 10m x 10m.

Dati gabariti su planski, a kroz projektovanje objekata će se detaljnije sagledati mogućnosti objekta i lokacije i eventualno izmijeniti ove planske gabarite.

Visinska regulacija je predodređena značajem ovog prostora, postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica. Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti uskladjene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visina pojedinih etaža objekata zavisi od namjene objekta i etaže.

- Kod individualnih stambenih objekata visina prizemlja i spratova se kreće od 3.00-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m.
- Kod kolektivnih stambenih objekata sa djelatnostima, stambene etaže su visine 3.0-3.50 m, a poslovni prostori:
 - podruma 2.80-3.50 m,
 - prizemlja 3.50-4.50 m,
 - visokog prizemlja 4.50-5.50 m,
 - spratova 3.0-3.50 m.
- Kod poslovnih objekata visine etaža zavise od namjene i kreću se od 3.50-5.50 m.

U grafičkim prilozima je definisana visina objekata kroz datu maksimalnu spratnost objekta. Spratnost je definisana kao maksimalna uz odgovarajuću spratnu visinu, ali se u skladu sa potrebama investitora mogu graditi objekti nešto manje spratne visine, prilagođene potrebama i zahtjevima korisnika.

Takođe, u grafičkim prilozima je definisan i horizontalni gabarit objekta na nivou prizemlja objekata.

Planom se ostavlja mogućnost da se iznad prizemnih prostora formira nadstrešnica ili erkeri u širini od 1.5-2.0 metara radi zaštite od atmosferskih padavina i osunčanja pješačkih površina, ulaza i prizemnih prostora.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće unaprijedjenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva, dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugradjeni.

Ostavljena je mogućnost da se prizemlja kolektivnih stambenih objekata pretvore u poslovne prostore uz poštovanje važećih opštinskih propisa. 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 pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

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.

Planirani objekti, zavisno od potreba i mogućnosti investitora, mogu se graditi etapno u fazama koje treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su predviđeni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je oko 18-26 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, čeramida, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drveta bojeno natur ili u bijeloj boji, pri čemu posebnu pažnju posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije. Uglavnom, ukoliko je to bilo moguće, ispoštovana je postojeća, katastarska parcelacija.

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

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka, dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Kod izgradnje novih objekata treba preduzeti mjere i akcije za racionalno korišćenje i štednju toplotne energije.

Prilikom arhitektonskog projektovanja u dosadašnjoj praksi se pokazalo da se malo računa vodilo o energetske aspektima objekta. Uvođenjem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje težilo bi se postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta odnosno energetska efikasnost. Veza između arhitekture i energije može se analizirati kroz sljedeće relacije:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotne akumulativnosti objekta,
- raspored i odnos stambenih i fasadnih površina,
- ekonomske debljine termoizolacije,
- razuđenosti fasadnih površina i td.

U čitavom navedenom spektru različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjima doprinesu smanjivanje utrošene energije mogu se istaći dva koji mogu bitno uticati na potrošnju energije a to su: toplotna izolacija objekta, koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije.

Ova akcija se može izvesti i u trenutku rekonstrukcije, prilikom tekućeg održavanja fasada, krovova i sl.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.

U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjkonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

- Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti

koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$ (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

- Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.
- Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredbi Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

- Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.
- Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini tako da se ne preporučuju.
- Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

- Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)
- Preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko-geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikro-seizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikro-seizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa. Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubinaveća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj. Svi

drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Na prostoru zahvaćenom DUP-om "Naselje 1.maj" planirana je izgradnja:

- kolektivnog stanovanja,
- kolektivnog stanovanja sa djelatnostima,
- individualno stanovanje,
- centralne djelatnosti (predškolske ustanove, poslovni prostori i dr.)
- sadržaja zelenila, sporta i rekreacije.

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata plana, kontaktnih zona i grada za planski period.

Ono što je specifično kod DUP-a ovih karakteristika to je da posebnu pažnju treba obratiti na : Podzemne garaže

- podzemna garaža sa korisnom površinom većom od 1500 m² »mora imati sopstveni prilaz sa ulazom i odgovarajućim brojem rezervnih izlaza za vozila, osoblje i korisnike garaže«, što je dato kroz urbanistički projekat saobraćaja a vidi se i u grafičkim priložima ovog projekta,

Ako pomoćni izlaz za korisnike garaže, čija je površina veća od 200 m², vodi u poslovnu ili stambenu zgradu veza se ostvaruje preko tampon prostorije u kojoj će se nadpritisk od 50 Pa ostvarivati posredstvom ventilatora aktiviranog od strane centralnog uređaja za otkrivanje prisustva gasa ili dima, koji dio se predviđa kroz urbanistički projekat mašinskih instalacija,

- Vrata tampon prostorije prema garaži moraju biti vatrootporna, vatrootpornosti minimum 2 sata, dok vrata tampona prema stambenoj ili poslovnoj zgradi mogu biti metalna, dimno nepropusna, koji dio će se ispoštovati kroz Glavne projekte poslovnog kompleksa,

- U cilju odvođenja vode iz garaže podovi se moraju dijeliti u polja površina od najviše 100 m² sa padom prema slivniku za oticanje vode, ovaj uslov je usaglašen sa urbanističkim projektom vodovoda i kanalizacije,

- Zbog mogućeg brzog razvoja i širenja požara, kao i otežane intervencije vatrogasaca u garaži uz hidrantsku mrežu mora biti obezbeđena stabilna instalacija za gašenje požara, kao sredstvo za gašenje može se koristiti raspršena voda, CO₂ ili pjena, projektom vodovoda i kanalizacije se predviđa sprikler sistem sa vodom,

- Radi eliminisanja opasnih ugljovodoničnih gasova moraju se predvidjeti instalacije dojava ugljenmonoksida i prinudne ventilacije, što je dato u urbanističkom projektu mašinskih instalacija,

- Pored sistema prinudne ventilacije za ovakvu vrstu garaža potrebna je i instalacija odimljavanja, (oba sistema mogu biti kao jedan ali se mora voditi računa o izboru ventilatora s obzirom na temperature dima i toplih gasova pri požaru), mašinskim projektom se predviđa jedan sistem,

- Na prelasku kanala za odimljavanje iz garaže prema ostalim etažama obavezna je ugradnja protivpožarnih klapni vatrootpornosti 2 sata, ovaj uslov će biti ispoštovan kroz Glavne projekte poslovnog kompleksa.

Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjeđuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivopžarne zaštite.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Ključni problemi prostora ovog DUP-a su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštita tla od zagađjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjericama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti, što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Svaki objekat (arhitektonski, građevinski, saobraćajni) tj. urbanistička parcela, treba da ima projekat pejzažnog uređenja
- Obavezno uvođenje krovnog i vertikalnog zelenila za objekte koji ne mogu da obezbijede zadate min. procenete ozelenjenosti
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost, predlog mjera njege) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Postojeće zelenilo očuvano u vidu masiva i pojedinačnih reprezentativna stabala, treba da čini okosnicu zelenog fonda budućih projektnih rješenja
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestim gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem vrijednom zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:
 - min. visina sadnice od 2,5 - 3 m
 - min. obim stabla na 1m visine od 12 - 14 cm