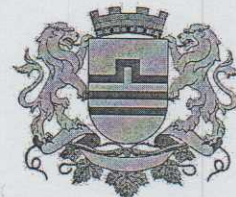


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-332/20 - 1319
Podgorica, 02.12.2020.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Stara Varoš - blok 7", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-016/20-124 od 24.02.2020.g,
- podnijetog zahtjeva: Gojčaj Mario, broj 08-332/20-1319 od 13.11.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 16
u zahvatu DUP-a "Stara Varoš - blok 7" u Podgorici**

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-1319
Podgorica, 03.12.2020.godine

DUP "Stara Varoš"
Urb. parcela br. 16

Podnosilac zahtjeva,
Gojčaj Mario

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URB. PARCELI BROJ 16 u zahvatu DUP-a "Stara Varoš - blok 7" u Podgorici

PРАВНИ ОСНОВ:

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, 44/18, 63/18, 11/19 I 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br. 68/17 od 20.10.2017.g), DUP "Stara Varoš - blok 7", usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-016/20-124 od 24.02.2020.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcelu broj 2774/2 KO Podgorica III, LN br 6308

ПОДНОСИОС ЗАХТЈЕВА:

Gojčaj Mario, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/20-1319 od 13.11.2020.g.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАНЈЕ:

List nepokretnosti broj 6308 KO Podgorica III od 05.11.2020.g biće sastavni dio Dokumentacije

ПЛАНИРАНО СТАНЈЕ :

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela 16, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 2.979,00 m².

Prije podnošenja zahtjeva za saglasnost na Idejno rješenje neophodno je riješiti imovinsko pravne odnose.

Табела 5. Урбанистички параметри планираног коришћења земљишта

број парцеле	наимена парцеле	површина парцеле (m ²)	статус парцеле	статус објекта	укупна повр. под објектима (m ²)	спратност објекта	укупна БРП (m ²)	индекс изграђености	степен заузетости (%)
16	Вишепор.стан. + дјелатности	2979	појединачног интереса	планирани	2112	Су+П+4 до П+9	15480	5,2	75

Услови за изградњу објеката

ОПШТИ УСЛОВИ

Овим планом дефинисана је намјена објеката и парцела. Објекти намијењени становању и дјелатностима могу бити или само стамбени или само дјелатности или мјешовито. Планом није условљен међусобни однос ове двије намјене и зависиће од интереса инвеститора да гради на предметној локацији.

Спратност, индекс заузетости терена и бруто развијена грађевинска површина објеката, број етажа одређени овим планом представљају максималне капацитете локације и не смију се пробити. Објекти који се граде могу имати ниже вриједности ових параметара, али никако више.

У погледу формирања стамбених јединица, треба се водити минималном величином стана од 30 м², док је просјечна површина 85 м² са просјечном величином домаћинства од 3 члана.

Инвеститори објеката који се граде или надграђују, уколико нису у могућности да обезбиједи потребан паркинг мјеста у оквиру објекта односно парцеле (по нормативу: 1,1 пм по стамбеној јединици или 1 пм на 50 м² пословног простора), обезбиједиће исте учешћем у финансирању неке од јавних гаража или паркинга у предметном блоку.

ПОЈЕДИНАЧНИ УСЛОВИ

Парцеле појединачног интереса:

☞ **УП 16**

намјена објекта: приземље: трговина, занатство, угоститељство, пословање; спратови: становање

намјена парцеле: вишепородично становање са дјелатностима (парцела прати габарит објекта)

услови коришћења земљишта: максимална проточност приземља, улаз у подземну гаражу; везаност реализације за парцелу УП14

индекс заузетости: 0,75, $c_p = \max 0,60_1$

тип објекта: двотракт и једнотракт ка унутрашњости блока

спратност: П+4 до П+9

БРГП (м²): 11.030 + 4.450

МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ

Мјере заштите животне средине

Један од основних циљева је заштита и очување животне средине као и очување еколошке равнотеже. Проблем заштите подручја захваћеног Измјенама и допунама ДУП-а треба посматрати у оквиру простора града и Општине и читаву проблематику рјешавати на том нивоу.

Кључни проблеми су отпадне воде, загађивање тла и аерозагађења. Да би се обезбиједила здрава животна средина неопходно је обезбиједити:

☞ заштиту подземних вода (уградњом уредјаја за пречишћавање канализације, укључивање на градску канализациону мрежу, водовод и др.),

☞ заштиту тла од загађења (септичке јаме треба избјегавати и омогућити прикључке на градску канализацију, треба регулисати одношење смећа),

☞ заштиту ваздуха од загађења (неопходна је топлификација и избјегавање индивидуалних система гријања на горива која загађују ваздух).

Проблем заштите животне средине није таквог степена да се зацртаним смјерницама и предвидјеним мјерама не може адекватно ријешити. Уз релативно мала улагања подручје плана ће представљати простор погодан за живот са високим степеном погодности што уз пејзажне, природне и људске потенцијале даје посебну вриједност за будући развој овог подручја.

Отуда програм активности на заштити и унапређењу животне средине треба третирати као интегрални дио економског развоја ове заједнице. Проблеми заштите животне средине су свуда присутни, па је њихово рјешавање право и обавеза свих радних људи и грађана.

Мјере заштите коришћењем алтернативних извора енергије

У циљу рационализације потрошње енергије и све израженијих захтјева за заштитом човјекове околине предлажу се двије основне мјере: штедња и коришћење алтернативних извора енергије.

Основна мјера штедње је побољшање топлотне изолације просторија, која не дозвољава прегревање док у зимском задржава топлоту. Осим одговарајуће термоизолације потребно је водити рачуна о адекватној величини отвора водећи рачуна о микроклиматским условима овог поднебља.

Енергетске потребе у овом подручју могу се подмирити из неконвенцијалних примарних извора, као што су енергија воде и енергија директног сунчевог зрачења. Треба тежити да се примјењују оне енергетске трансформације гдје нема изгарања ни производње угљендиоксида.

Саобраћај

Паркирање

Паркирање у границама плана рјешавано је у функцији планираних намјена. Тежило се да сваки корисник овог простора потребе за паркирањем рјешава у оквиру блока. Постојећа висока дефицитарност у броју мјеста за стационарање возила одразила се и на могућност њеног успјешног превазилажења.

Захтјев за задовољавање потреба за паркирањем према нормативима у условима постојеће високе изграђености и недостатак просторних могућности за лоцирање паркинга условили су планирање:

- ☞ отворених паркинга у унутрашњости блока на парцелама бр. 08, 12 и 25
- ☞ подземних гаража испод планираног објекта на парцелама 03 и 16, као и испод Трга Божане Вучинић.

Гаража испод трга Божане Вучинић планирана је као двоетажна подземна гаража са прилазима из улица Гојка Радоњића и Пете пролетерске, планиране парцеле бр. 04 и 07, а резервни улаз-излаз је са паркинга на парцели 12.

Параметри одређују да се за ову зону обезбиједи по 1,1 паркинг место за сваки стан и по једно паркинг место на 30 до 50 м² дјелатности или по 1 пм на 2,5 до 3 запослена.

На основу наведених норматива потребно је обезбиједити:

за 1.100 станова 1.210 пм

за БРГП 17.022 м² дјелатности 340 пм (1 пм на 50 м²)

УКУПНО 1.555 пм

У концепту се предвиђа да се мјеста за стационарање возила обезбиједи на паркиралиштима дуж улица, на посебним паркинзима унутар блока, у гаражама у објектима и у јавним гаражама. __

Захтјев за задовољавање потреба за паркирањем према наведеним нормативима у условима затеченог стања (постојеће високе изграђености без обезбјеђених површина за стационирање возила уз недостатак просторних могућности за лоцирање нових површинских паркинга) условили су, како се то из табеле види, појаву мањка паркинг места за простор обухвата плана.

Овим измјенама и допунама ДУП-а није било могуће у потпуности ријешити постојећи дефицит броја паркинг мјеста, али је прихваћен принцип да сваки нови објекат који се гради треба да задовољи своје потребе за стационирањем возила на парцели на којој се објекат гради (испод или поред објекта) или у непосредној близини (у истом блоку). Такође треба напоменути да је паркирање за потребе пословног простора рјешено у потпуности и да ће та паркинг мјеста ван радног времена бити на располагању станара блока тако да се може сматрати да је стандард паркирања значајно поправљен.

При пројектовању класичних гаража поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- слободна висина гараже мин. 2,4 m;
- димензије паркинг мјеста 2,5 x 5,0 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Уличне паркинге треба оивичити.

Паркинг мјеста предвидјети са димензијама 2,3 x 5,0 m, мин. 4,8 m.

Обрада отворених паркинга треба да је таква да омогући максимално озелењавање. Користити по могућству застор од префабрикованих елемената (бетон-трава) и уз или између паркинга (пожељно на свака три паркинг мјеста) засадити дрворед, увијек када услови терена допуштају. __

Пејзажна архитектура

Зеленило уз вишепородично становање са дјелатностима

Планирана је реконструкција постојећих зелених површина уз колективне стамбене објекте.

Смјернице за озелењавање:

- ☞ користити високодекоративне и брзорастуће биљне врсте.
- ☞ очување постојећих виталних и декоративних стабала и жбунастих групација.
- ☞ постављање клупа за одмор дуж стаза, платоа и тротоара.
- ☞ формирање квалитетних травњака отпорних на сушу и гажење.

Претходно извршити насипање слоја земље у слоју од 60 cm, а у случају засађивања ове површине користити жбунасте врсте и нискорастуће дрвеће плитког корјења.

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,JUSU.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)

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku

dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Infrastruktura:

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 FC Distribucije - region 2.

DUP-om Gornja Gorica 1 snabdijevanje električnom energijom objekata na urbanističkoj parceli UP D/229, zona trafvostanica D2 planirano je iz trafostanice TS br. 13 10/0,4 kV 2x630 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

Kućnu telefonsku instalaciju treba izvoditi u tipskom ormariću koje će propisati nadležno preduzeće za telekomunikaciju.

Kućnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog planera ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija.

Propisi u skladu sa kojima se obavlja izrada tehničke dokumentacije nalaze se na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa>.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>

Pristup georeferenciranoj bazipodataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je preko web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

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.

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

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki 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),

- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stijene u vodu, postojeane i čvrste stijene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

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 120-200 kN/m².

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

Seizmički propisi:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | $K_s = 0,045-0,079$ |
| - Koeficijent dinamičnosti | $K_d = 0,47 - 1,0$ |
| - Ubrzanje tla | $Q_{max} 0,178-0,288$ |
| - Seizmički intenzitet | $(MCS) = 9\%$ |

OSTALI USLOVI :

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

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

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Branko Šofranac, teh.

Branko Šofranac

Prilozi:

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

Ovlašćeno službeno lice
za izgradnju i legalizaciju objekata
Arh. Vesna Doderović, dipl.ing.



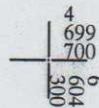
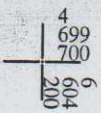
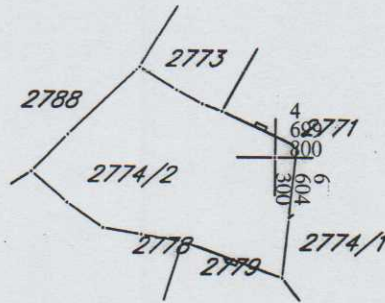
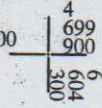
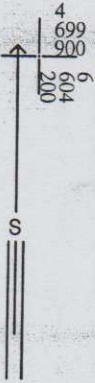
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 05.11.2020.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6308
Broj plana: 12,44
Parcela: 2774/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





17600000089



101-919-40338/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-40338/2020

Datum: 05.11.2020.

KO: PODGORICA III

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6308 - 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
2774	2		23 203/89	02/03/2020	STEVA KRALJEVIĆA	Livada 2. klase POKLON		567	3.74
Ukupno								567	3.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0706965213007	OSMANAGIĆ SADA FUAD UL.ZMAJ JOVINA 9 Podgorica	Susvojina	277/567
1905963210244	OSMANAGIĆ SADO NEDŽAD P PRLJE 57 Podgorica	Susvojina	290/567

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



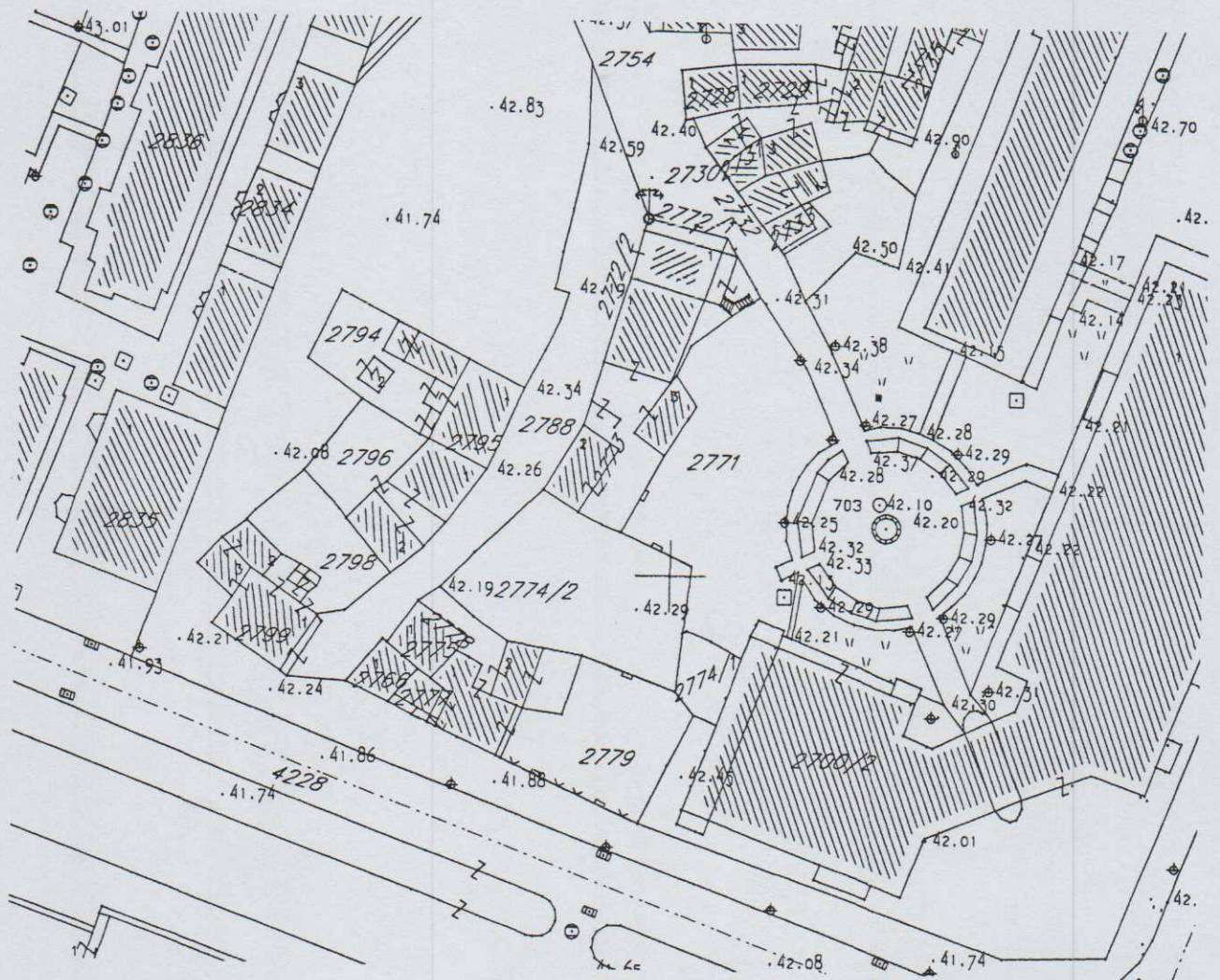
Datum i vrijeme: 05.11.2020. 13:00:49

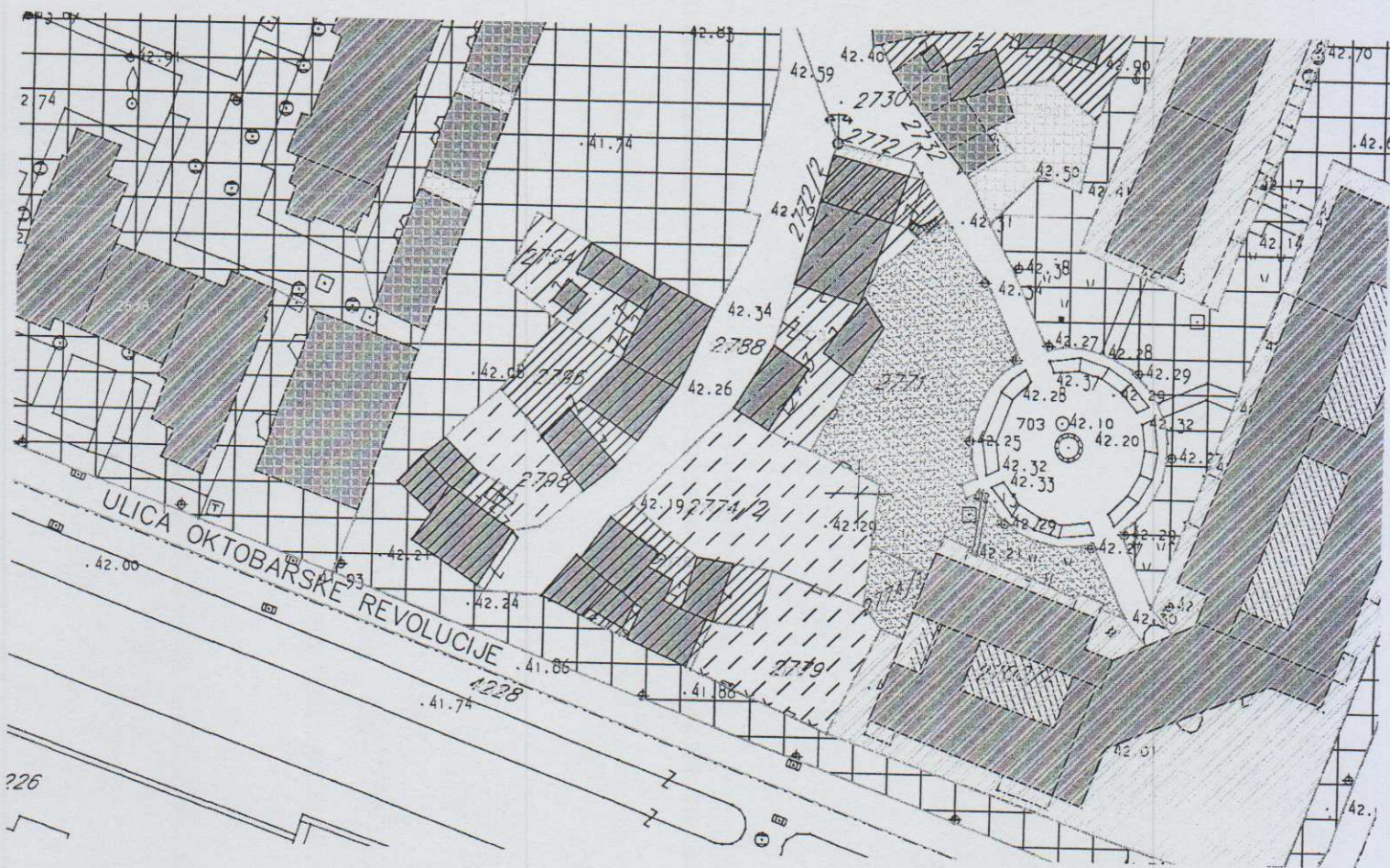
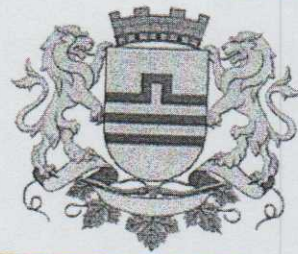


2545939

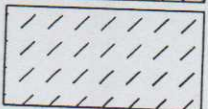


1 / 1





PARCELE SA RUŠEVNIM
OBJEKTIMA



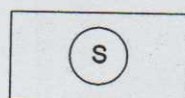
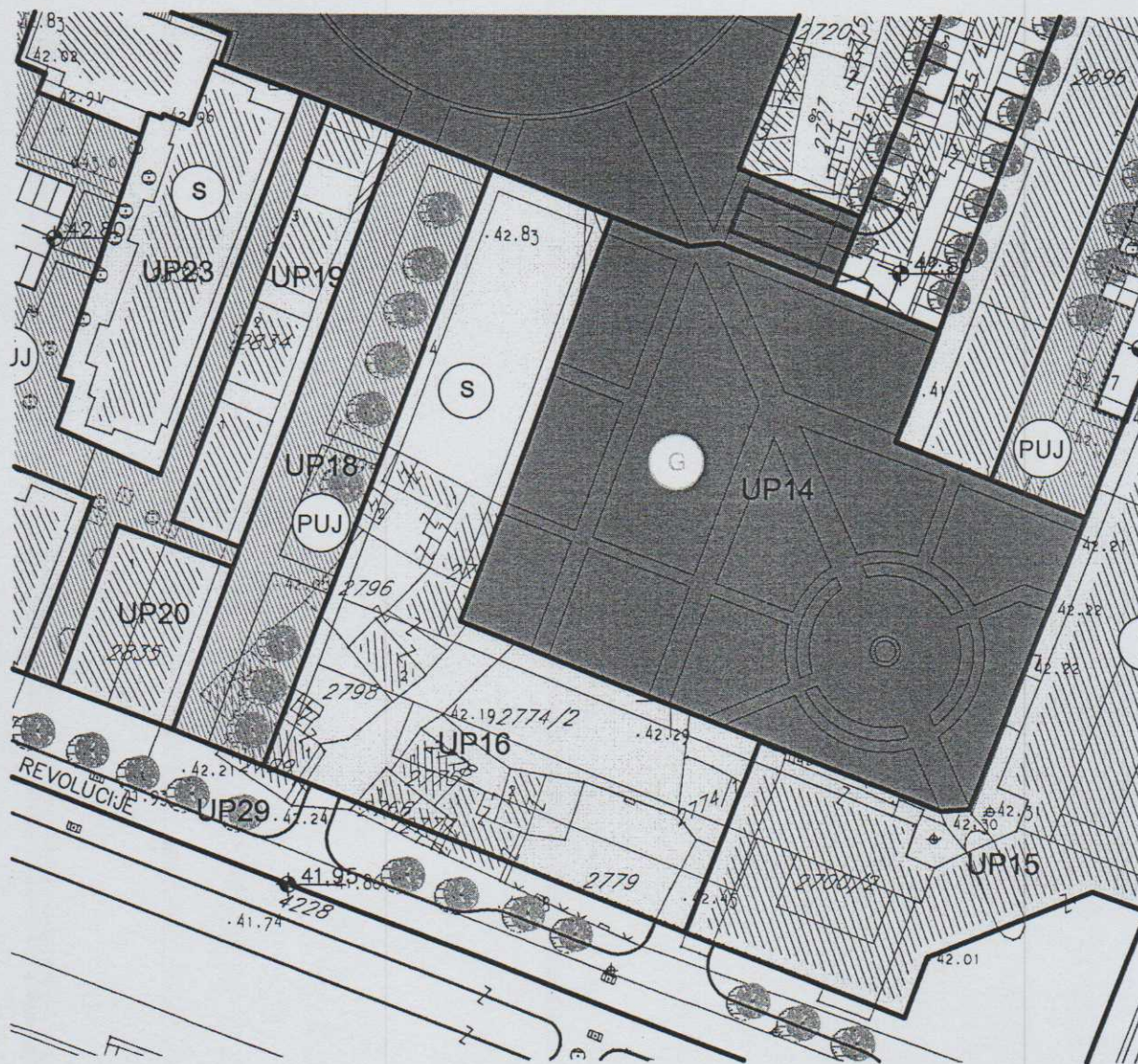
NEIZGRAĐENE PARCELE



PORODIČNO STANOVANJE

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina-postojeće stanje

Izvod iz DUP-a „Stara Varoš – Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16

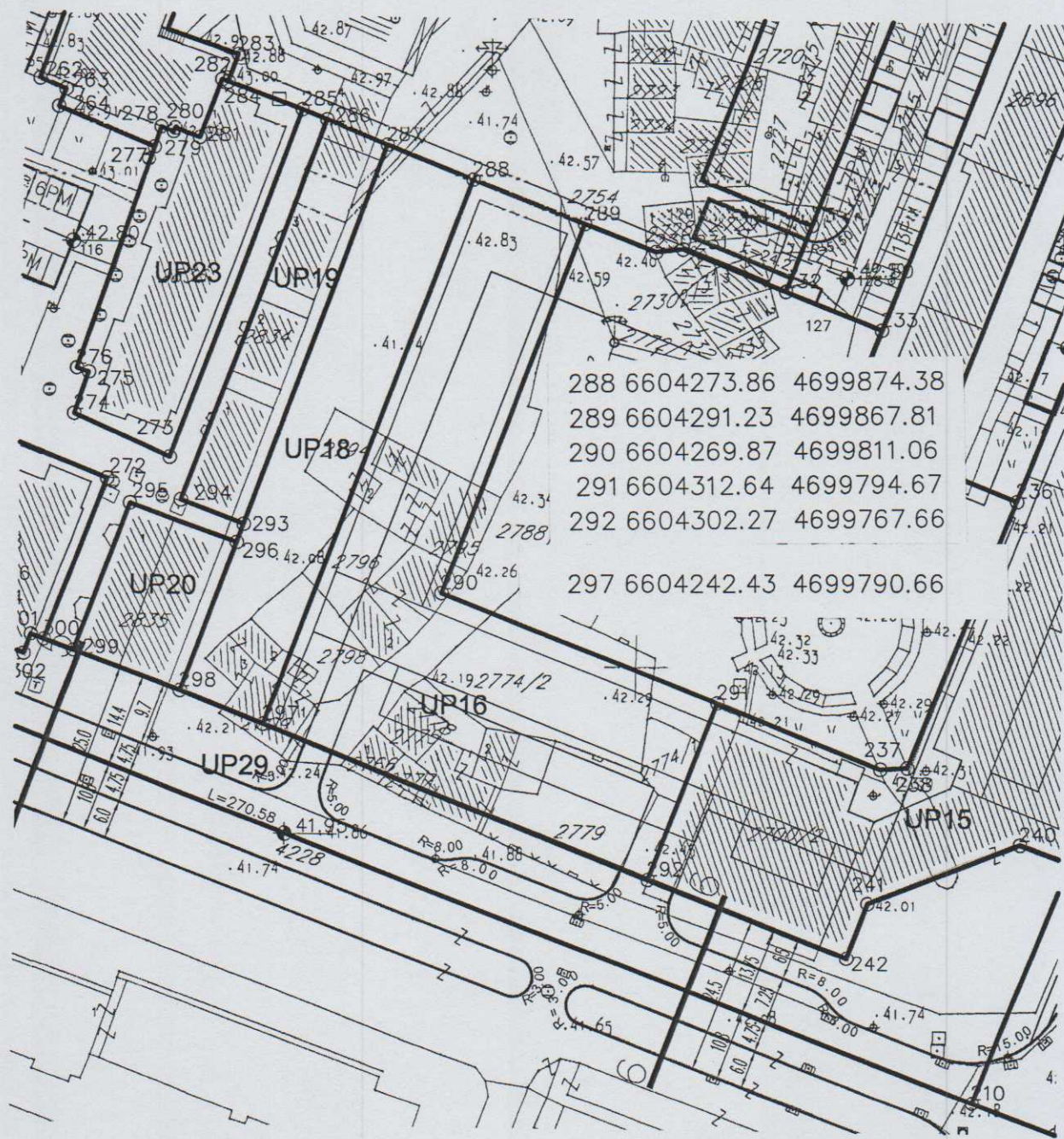
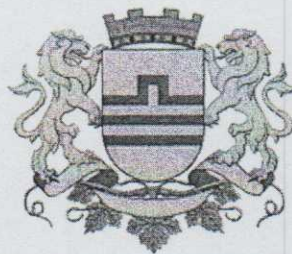


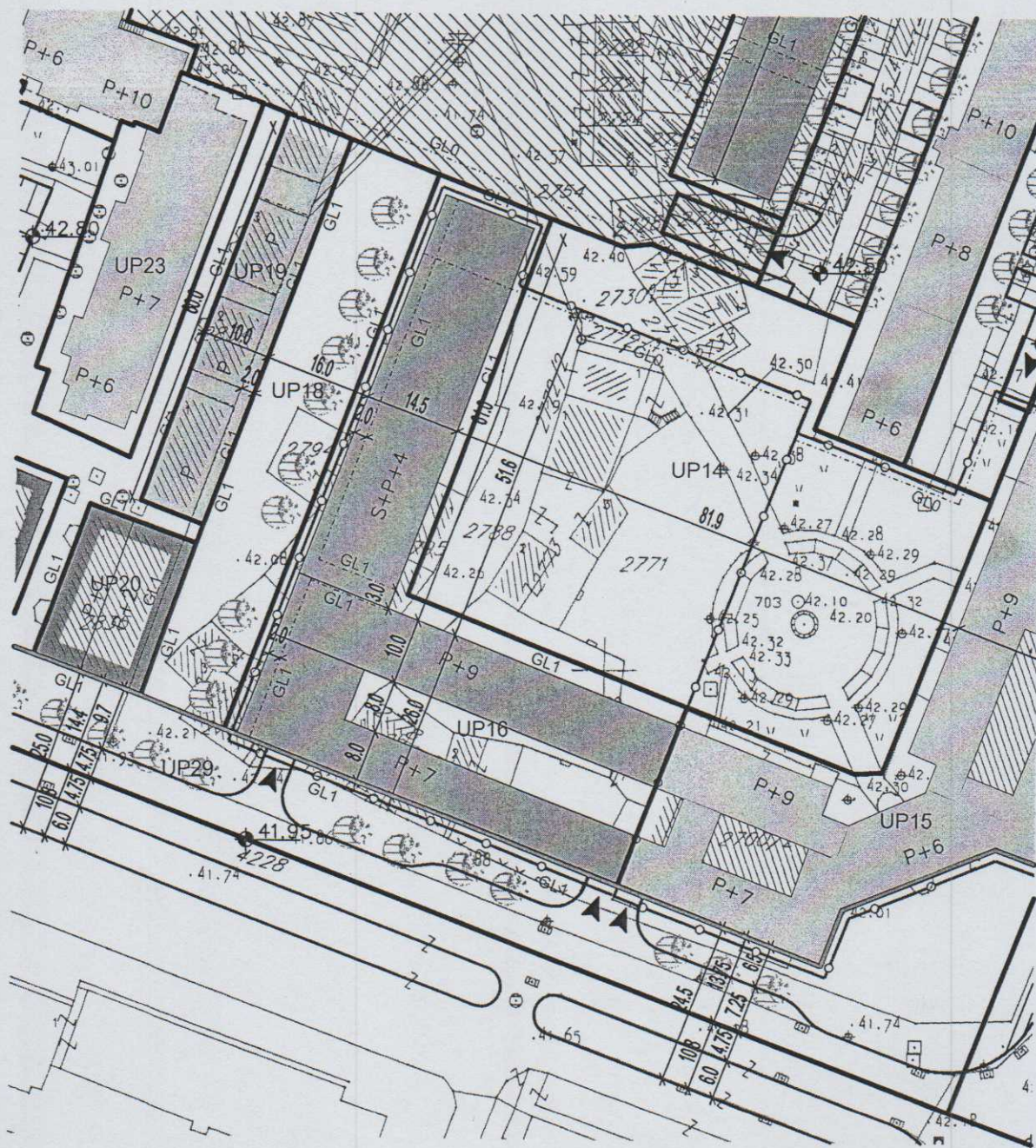
POVRŠINE ZA STANOVANJE

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Stara Varoš –Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16

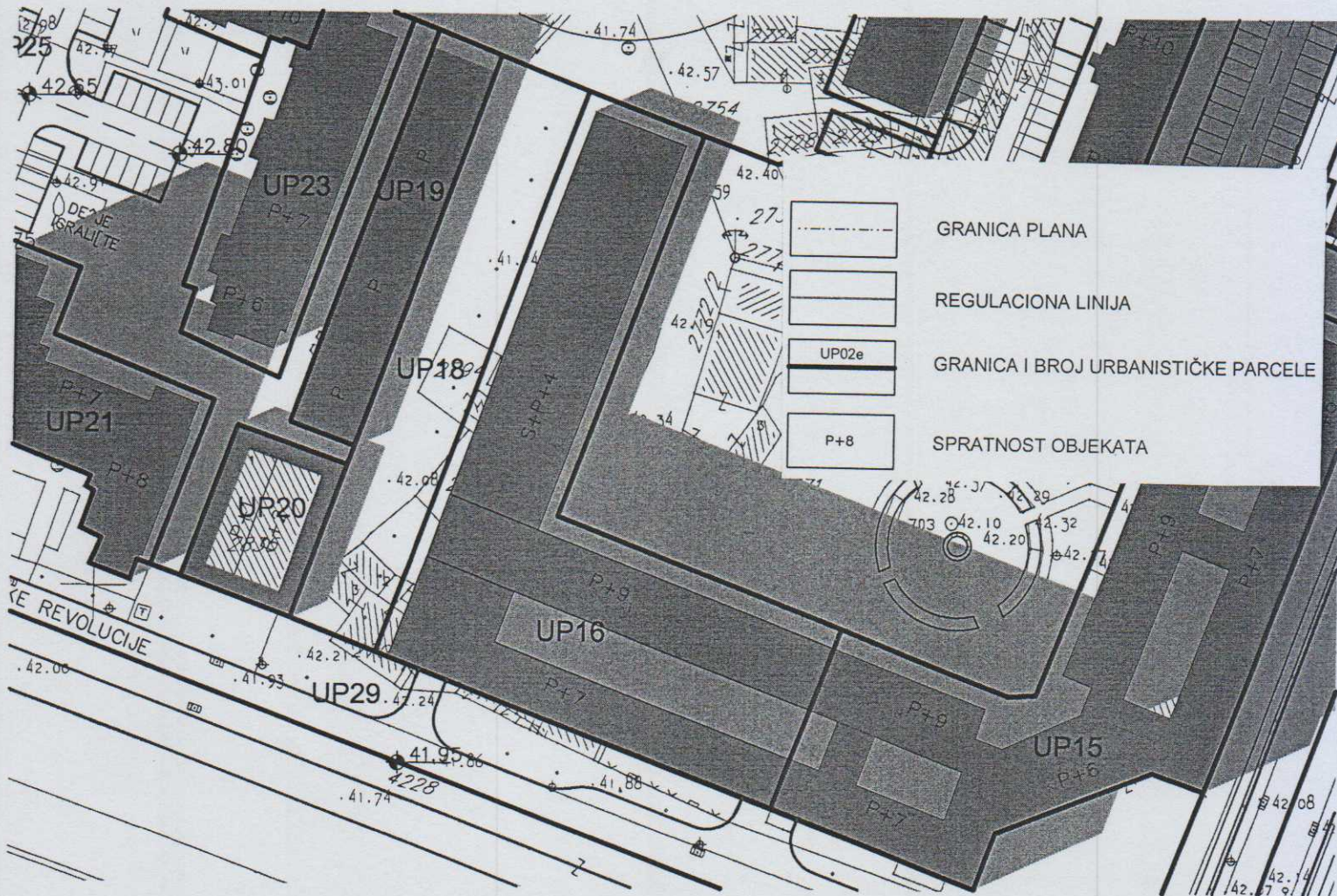
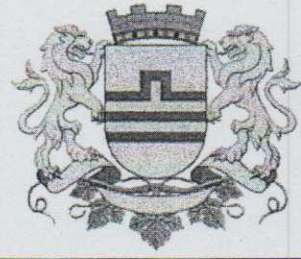
03

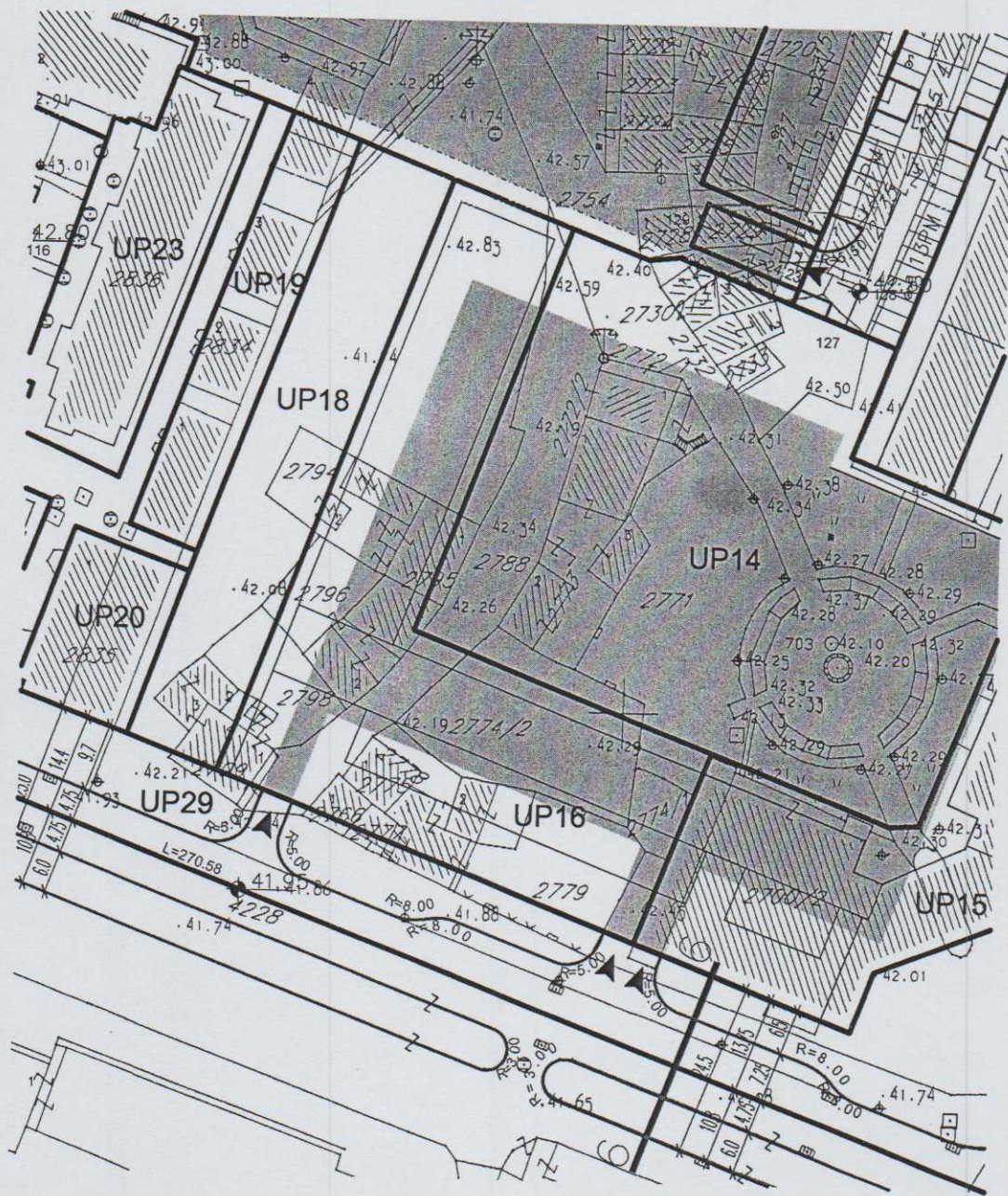
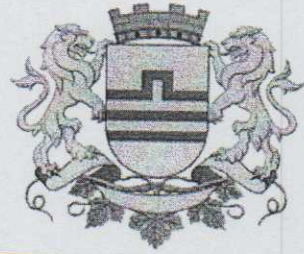


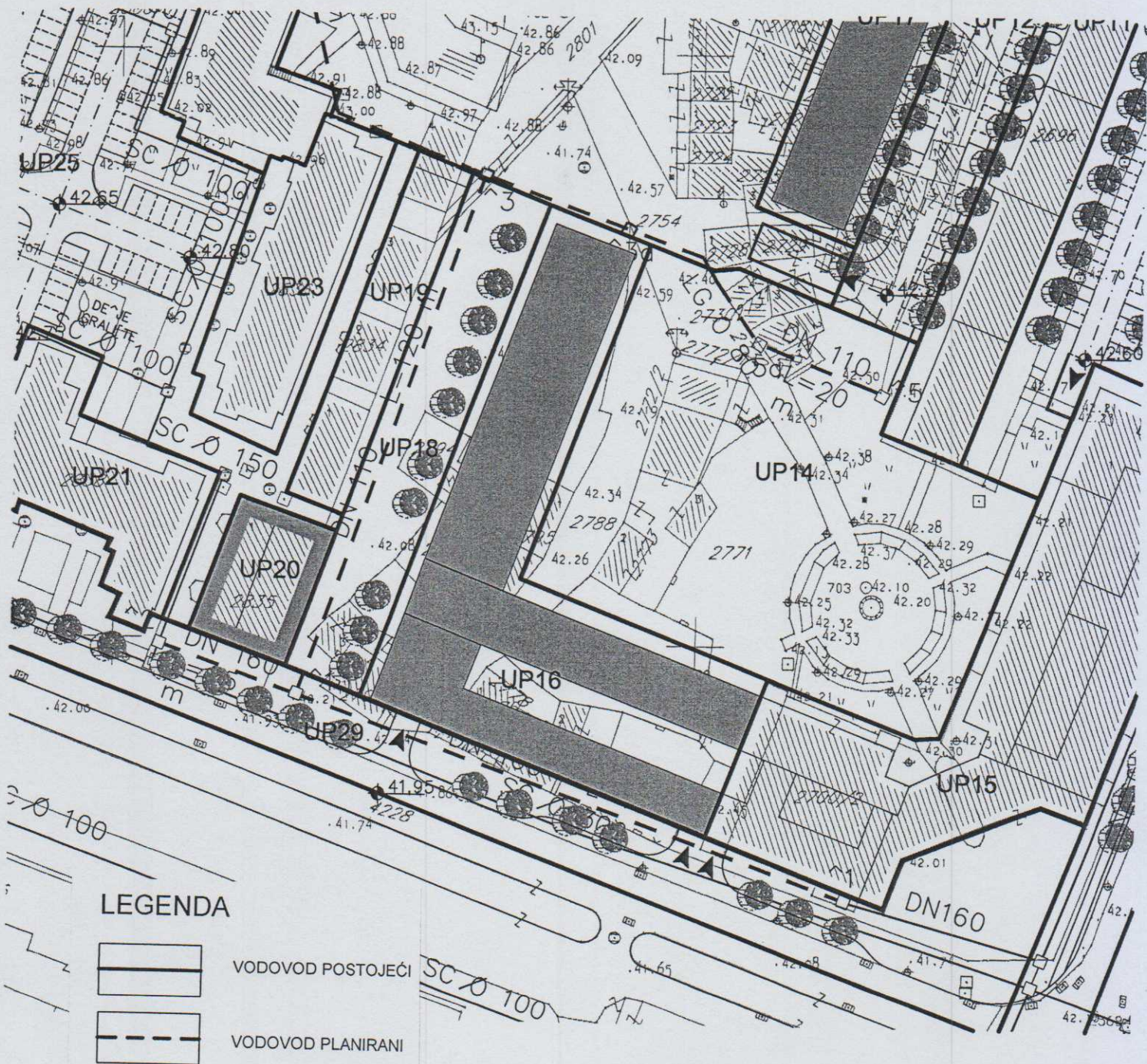
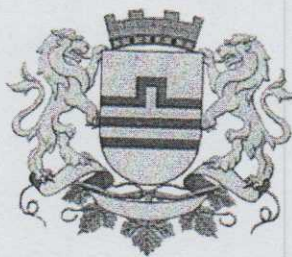


GRAFIČKI PRILOG – Nivelacioni i regulacioni plan

Izvod iz DUP-a „Stara Varoš – Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16





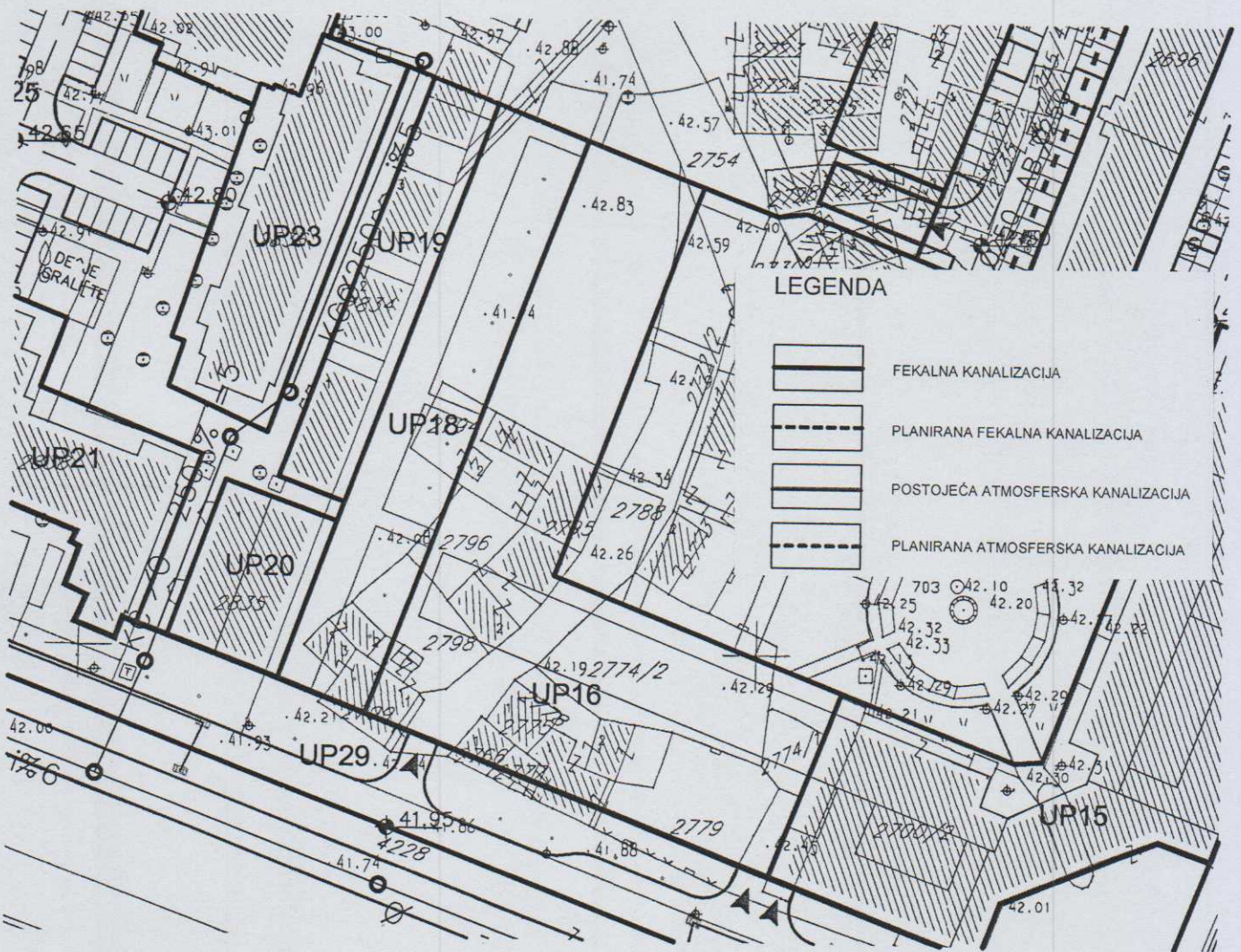


LEGENDA

- VODOVOD POSTOJEĆI
- VODOVOD PLANIRANI

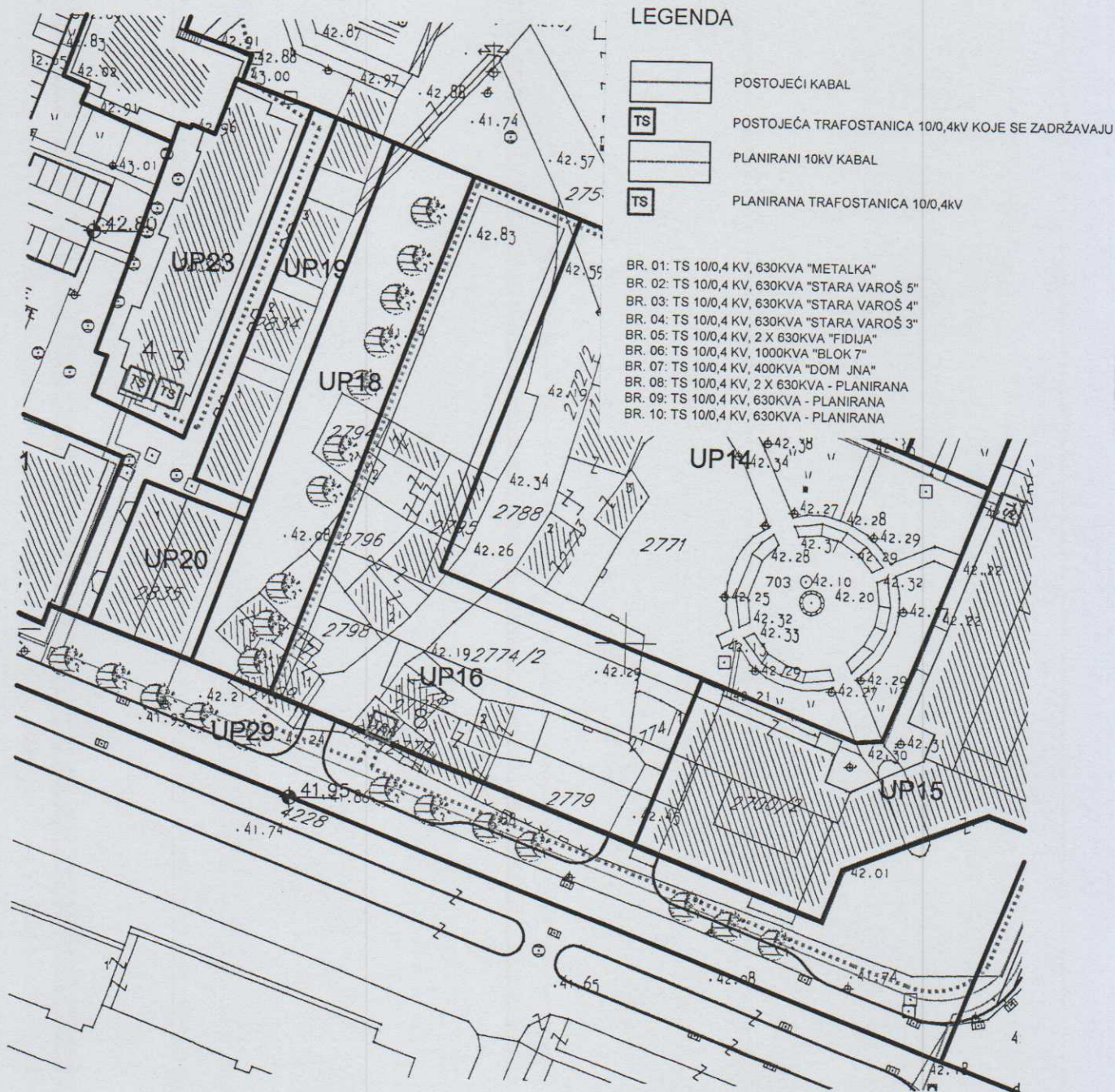
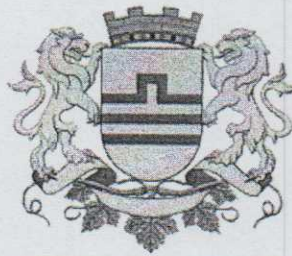
GRAFIČKI PRILOG –Plan vodovodne mreže

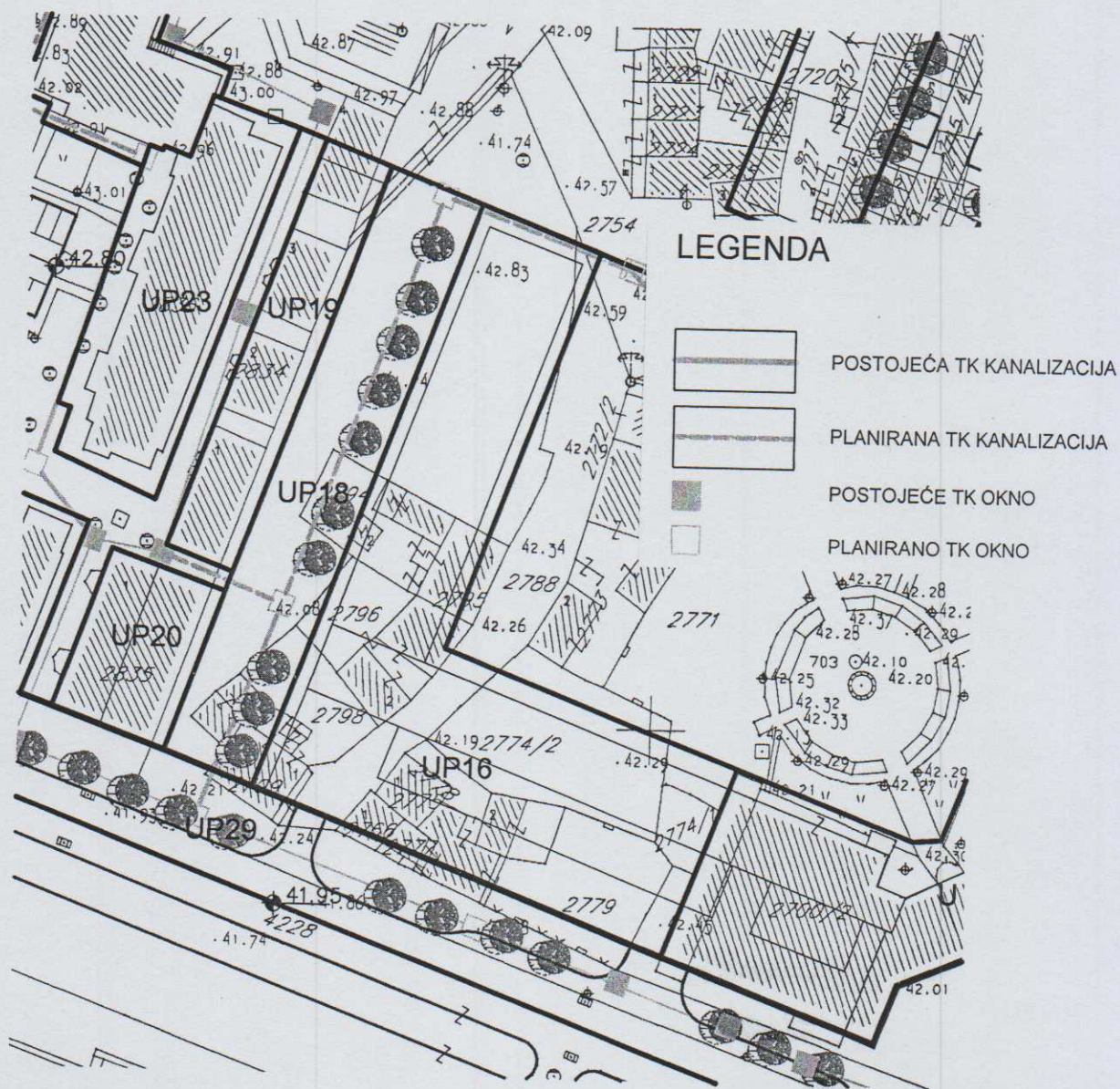
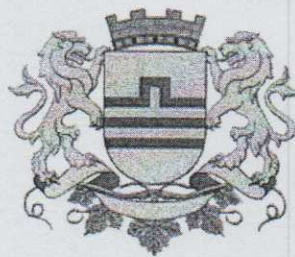
Izvod iz DUP-a „Stara Varoš –Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16



GRAFIČKI PRILOG –Plan kanalizacije

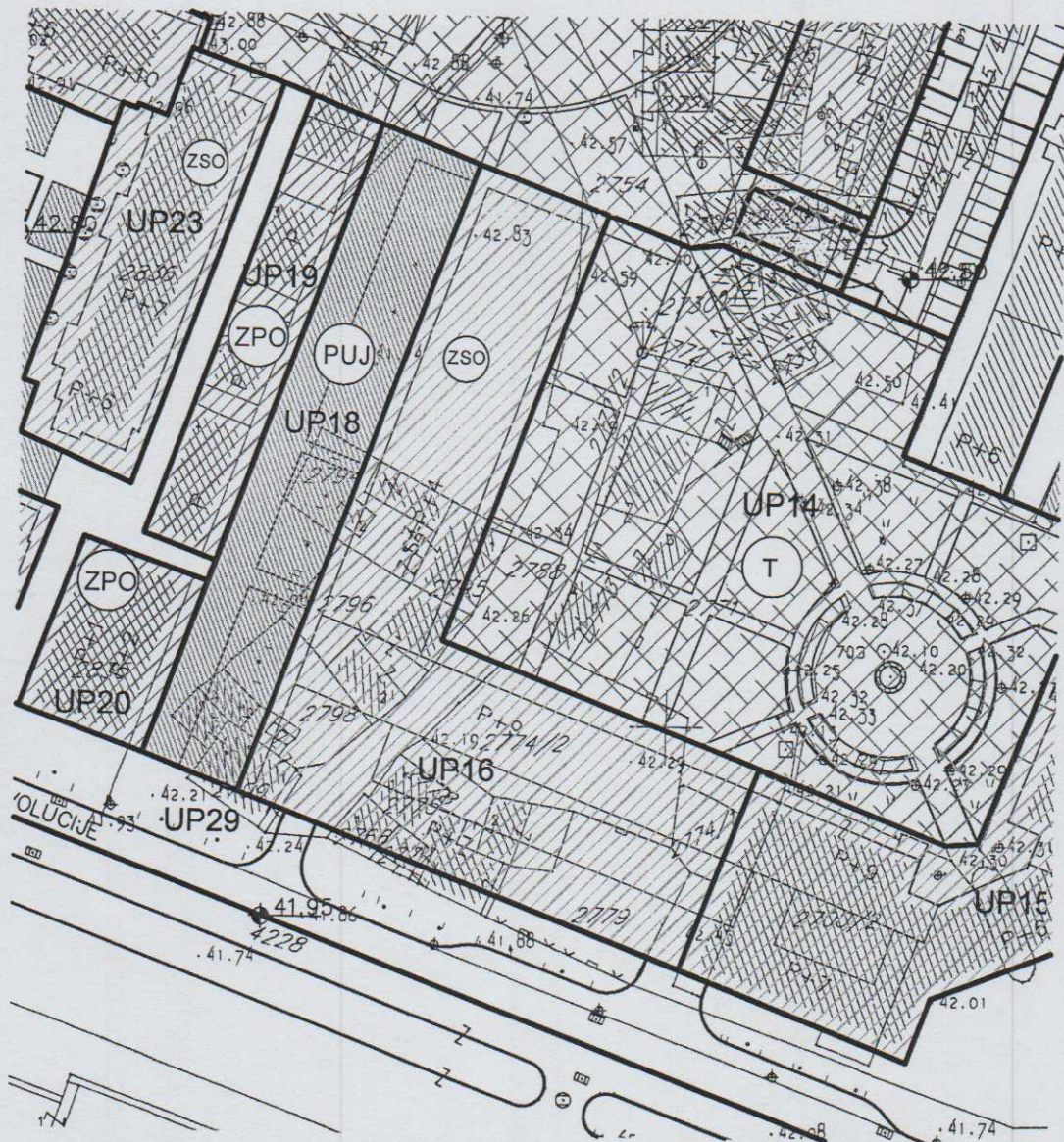
Izvod iz DUP-a „Stara Varoš –Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16





GRAFIČKI PRILOG –Plan tt mreže

Izvod iz DUP-a „Stara Varoš –Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu 16



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA

GRAFIČKI PRILOG –Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Stara Varoš –Blok 7 “ u Podgorici
za urbanističku parcelu