

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 04.05.2021.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.075/19 od 30.12.2019.g),
- DUP-a "Ibričevina", odluka o donošenju DUP-a broj 02-016/20-123 od 24.02.2020.godine
- Podnijetog zahtjeva: MILIĆ ZARIJA, broj 08-332/21-456 od 31.03.2021.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 244
U ZAHVATU DUP-a "IBRIČEVINA" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 04.05.2021.godine

DUP "Ibričevina"
Urbanistička parcela UP244

Podnositelj zahtjeva,
Milić Zarija

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 244 U ZAHVATU DUP-a "IBRIČEVINA" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Član 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredba o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.godine), Detaljni urbanistički plan "Ibričevina", usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02-016/20-123 od 24.02.2020.g., evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za katastarske parcele broj 3238/4, 3304/3 i 3233 KO Podgorica 2.

PODNOŠIOC ZAHTJEVA:

Milić Zarija, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/21-456 od 31.03.2021.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 344 KO Podgorica II od 08.04.2021.g biće sastavni dio dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Tabelarni prikaz za UP 244

Broj UP/objekta	Površina parcele	Namjena objekta	Površina prizemlja	Površina stamb.dijela	Površina posl.prost.	Spratnost	BGP
244	489.11	porodično stanovanje	110	276		P+1+Pk	276

USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

Odabranim modelom prostorne organizacije, izvršena je planska parcelacija i preparcelacija, bazirana na vlasničkoj strukturi i karakteru plana. Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu plana.

Planom su prepoznate sledeće parcele:

- urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom parcelom,
- urbanistička parcela ima tri strane koje se poklapaju sa katastarskim granicama, a četvrtu čini regulaciona linija saobraćajnice ili ivica trotoara,
- urbanistička parcela ima dvije strane koje se poklapaju sa katastarskim granicama, a druge dvije čine regulacione linije saobraćajnice ili ivice trotoara,

- urbanistička parcela određena katastarskom granicom, regulacionom linijom ili ivicom trotoara i novom granicom koja se definiše u odnosu na postojeći objekat ili katastarsku granicu.

Kada se urbanistička parcela, određena ovim Planom, ne poklapa sa katastarskom parcelom, kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora, može izvršiti usklađivanje sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulacija

Prostornu cjelinu čine postojeći i planirani porodični i višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti u zonama oivičenim internim i glavnim saobraćajnicama.

Sve saobraćajnice, unutar prostora zahvata plana, prostorno su definisane koordinatnim tačkama na osovinama raskrsnica. Na bazi osovine navedenih saobraćajnica izvršena je prostorna definicija planom predviđenih sadržaja u prostoru.

Građevinska linija planiranih objekata utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju i osovinu saobraćajnice, a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat. Građevinske linije određene su samo na parcelama gdje je predviđena nova izgradnja.

Nivelacija

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata, čine apsolutne kote date na raskrsnicama saobraćajnica.

Porodični stambeni, stambeno – poslovni i poslovni objekti planirani su spratnosti do P+2+Pk. Višeporodični stambeni i stambeno-poslovni objekti planirani su spratnosti do P+3+Pk. Objekti društvene djelatnosti planirani su spratnosti do P+1+Pk. Spratnost objekata prikazana je u grafičkom prilogu plana. Na određenoj spratnosti objekata jedan nivo računa se u prosječnoj vrijednosti 3m.

Visinska regulacija određena je u odnosu na konfiguraciju terena i gabarite susjednih objekata. Spratnost objekata u zoni nove višeporodične izgradnje određena je prema smjernicama GUP-a za ovakvu vrstu gradnje. Visine objekata usklađene su sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Za objekte porodičnog stanovanja definisana spratnost je maksimalna vrijednost, a dozvoljava se kod konkretnih zahtjeva da bude i manja.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Intervencije na postojećim stambenim objektima

Planom se predviđa dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata. Dogradnja objekta, uključujući pomoćne objekte, može se planirati do procenta zauzetosti urbanističke parcele 30%. Veličina izmjena vertikalnog gabarita pojedinih objekata prikazane su u grafičkom prilogu plana.

- Planirane intervencije usloviće provjeru konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i adekvatno ojačanje radi prihvatanja dodatnih opterećenja.
- Za sve intervencije koristiće se kvalitetni i savremeni materijali.
- krovovi na objektima radice se kao dvovodni, sa nagibom 22 – 26°, sa sljemenom paralelnim saobraćajnici.
- Sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.
- Predviđa se pretvaranje postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.
- Planom se predviđa mogućnost pretvaranja stambenog prostora u prizemlju u poslovni, prema propisanoj proceduri. Sadržaji dobijeni na ovaj način moraju biti komplementarni stanovanju.
- U okviru predviđenih kapaciteta, moguće je planirati više stambenih jedinica u pojedinim objektima, uz uslov obezbeđenja izgrađene površine od 35m² po stanovniku, kao i po jednog parking mesta za svaku stambenu jedinicu na parceli.

Zelenilo individualnih objekata (okućnice)

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Osnovna pravila uređenja okućnice su:

- Da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici, samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.
- Uz samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje.
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.
- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Plan višeg reda predstavlja osnovni planski dokument, a iskazuje dugoročnu koncepciju razvoja i to posmatrajući je kroz rješenja gradskih funkcija i infrastrukturno povezivanje. Za ovaj dokument, kao i za plan višeg ili nižeg reda osnovni cilj je očuvanje i unapređenje životne sredine.

Da bi zaštitili prostor, neophodna je analiza stvorenih i prirodnih uslova i kontrola u strukturi građenja, što se ostvaruje kroz urbanističko planiranje.

Opštne postavke plana višeg reda, odnose se i na područje zahvata predmetnog plana a iskazuju se kroz:

- prostor Podgorice karakterišu izraženi klimatski uslovi: visoke temperature, velika vlažnost vazduha, vjetrovi i padavine;
- blagi uticaj mediteranske klime i povremeni vjetrovi u ljetnjem periodu prodiru od mora preko rijeke Bojane, jezera i Čemovskog polja, tako da južne kontaktne zone sa svojom vegetacijom čine značajan činilac zdravih uslova životne sredine;
- problem grijanja koji se javlja formiranjem gradske zone i sadržaja u njoj, zahtijeva sistemsko rješenje, s obzirom na uticaj koji može imati na životnu sredinu;
- izloženi problemi zaštite životne sredine na obrađivanom prostoru rješavani su u procesu funkcionalne prostorne i programske postavke, i daju dobre uslove za stvaranje zdravih uslova u funkcionisanju zone;
- kod planiranja infrastrukture prihvaćeno je rješenje koje obezbeđuje funkcionalnost pojedinih cjelina, sto se odnosi na obezbeđenje vode, napajanje energijom, zaštitu koridora kod većih saobraćajnica, hidrotehničke instalacije i drugo, koji se obezbeđuju u više pravaca;
- planirano zelenilo prihvaćeno je kao cjelina koja omogućava:
 - pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštita od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha);
 - dekorativne, estetske vrijednosti u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi uz saobraćajnice i parking, karakteristične vrste podneblja);
 - zelene površine koje pod određenim principima omogućavaju pasivan odmor;
 - važnu ulogu zelenila pri elementarnim nepogodama i katastrofama;
 - stvaranje tampon zone između saobraćajnica i građevinske strukture, čime je znatno smanjen negativan uticaj.
 - zelene mase inkorporirane u strukturu omogućavaju korisnicima prostora kontakt sa prirodom.

Pored zaštite od uticaja saobraćajnica, vodilo se računa i o načinu, mjestu i kapacitetu lociranju mirujućeg saobraćaja.

U pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba, u racionalnim okvirima, koristiti solarnu energiju, čime bi se praktično problemi zagađenja smanjili na najmanju moguću mjeru.

Velikim brojem nadstrešica, uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i padavina.

Suspenzija smeća i otpada vrši se okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Za pojedine zahvate, za koje je prema Zakonu o životnoj sredini obavezna Procjena uticaja, obavezno je, prema Uredbi o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu, sprovesti proceduru procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

OBLIKOVANJE I UREĐENJE PROSTORA

Oblikovanje prostora mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada.

Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Obrada površina partera prostora u okviru parcela, kao i javnih prostora mora odgovarati svojoj namjeni. Potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrađene javne zelene površine partera,
- obrada kolovoznih površina,
- obrada pješačkih površina,
- obrada mjesta za okupljanje na prostoru javnih komunikacija (otvoreni kafe-bar, ljetnja pozornica, dječja igrališta, česme i fontane),
- na prostoru javnih komunikacija predviđena je primjena djela likovnih i primijenjenih umjetnosti,
- uređenje dvorišta individualnih objekata urbana oprema u prostoru (klupe za sjedenje, česme i fontane, nadstrešnice, korpe za otpadke, oprema za dječja igrališta),
- ograde oko urbanističkih parcela, visine 1,60m, zazelenjene u najvećoj mogućoj mjeri.

MJERE ZAŠTITE

Mjere zaštite životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerozagadjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

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

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama 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.

Otuda program aktivnosti na zaštiti i unapredjenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana, rešavano je u funkciji planiranih namena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija stanovanja-kolektivnog i porodičnog i komercijalne funkcije. Veliki deo plana zauzima porodično stanovanje koji već i u postojećem stanju rešavaju parkiranje vozila na svojim parcelama. U konceptu se predviđa da se mesta za stacioniranje vozila obezbede na otvorenim parkiralištima, duž ulica, u dvorištima objekata i u garažama u objektima.

Ovim DUP-om nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini.

Posebne površine za parkiranje vozila su predviđene u zoni kolektivnog stanovanja, kao i u zoni rekreacije a njihov broj je određen na osnovu usvojenih standarda. Parking mesta predviđeni sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m (min. 4,8 m). Parkinge predviđeni od raster elemenata beton-trava ili asfalt-betona. Raster elementi predstavljaju ekonomičnije i estetski bolje rešenje imajući u vidu mogućnost ozelenjavanja i odvodnjavanja. Uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvore, uvek kada uslovi terena dopuštaju. Ulične parkinge ovičiti.

Elektroenergetika :

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsку mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a - u skladu sa grafičkim prilogom : plan elektroenergetske infrastrukture koji je sastavni dio ovih UTU-a.

Telekomunikaciona mreža:

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.

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..

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

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 Pravim Inikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatovic, teh.

Vlatko Mijatovic

Prilozi:

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

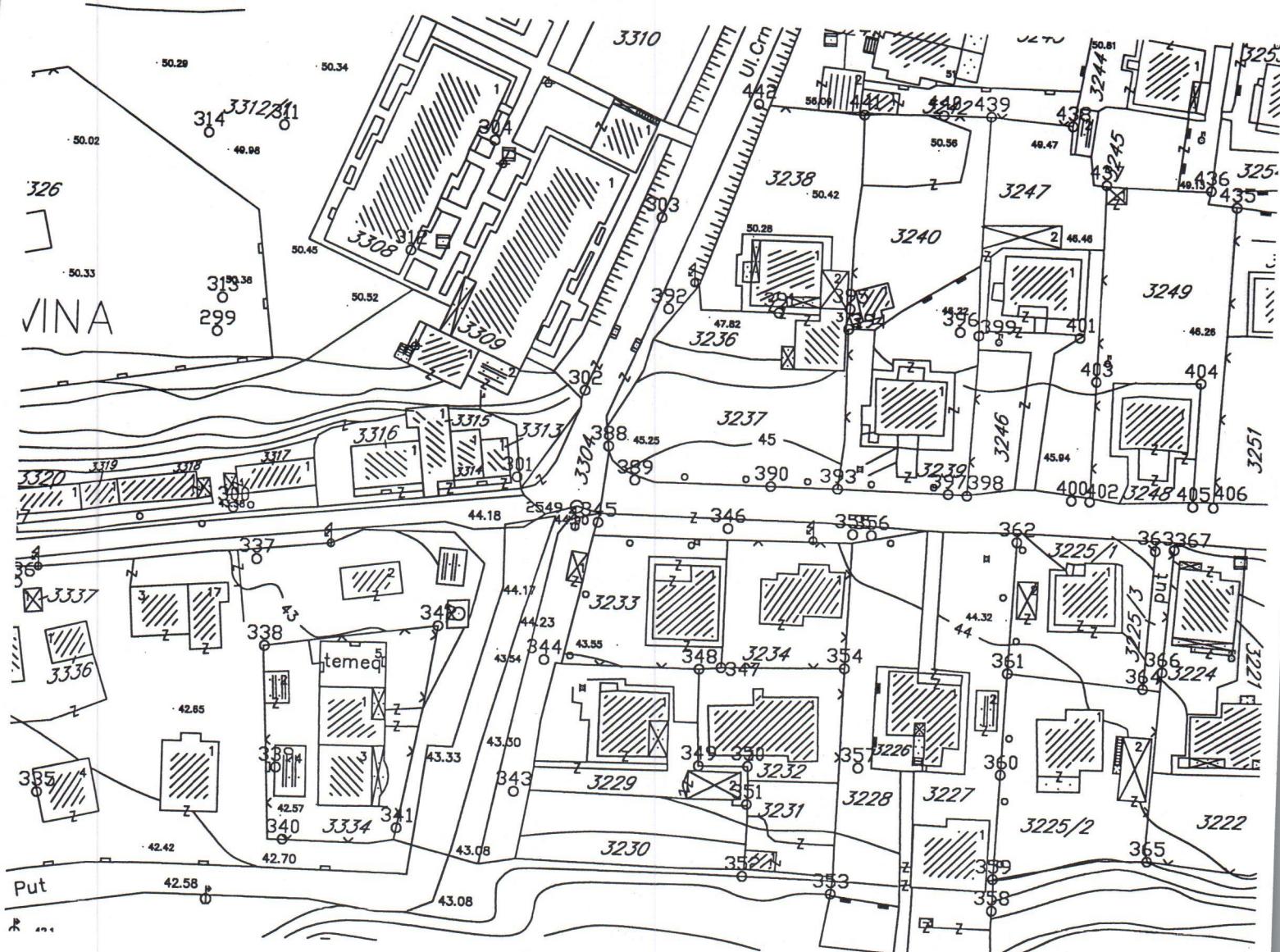
Ovlašćeno službeno lice i
za izgradnju i legalizaciju objekata,
Arh.Vesna Doderović, dipl.ing.



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



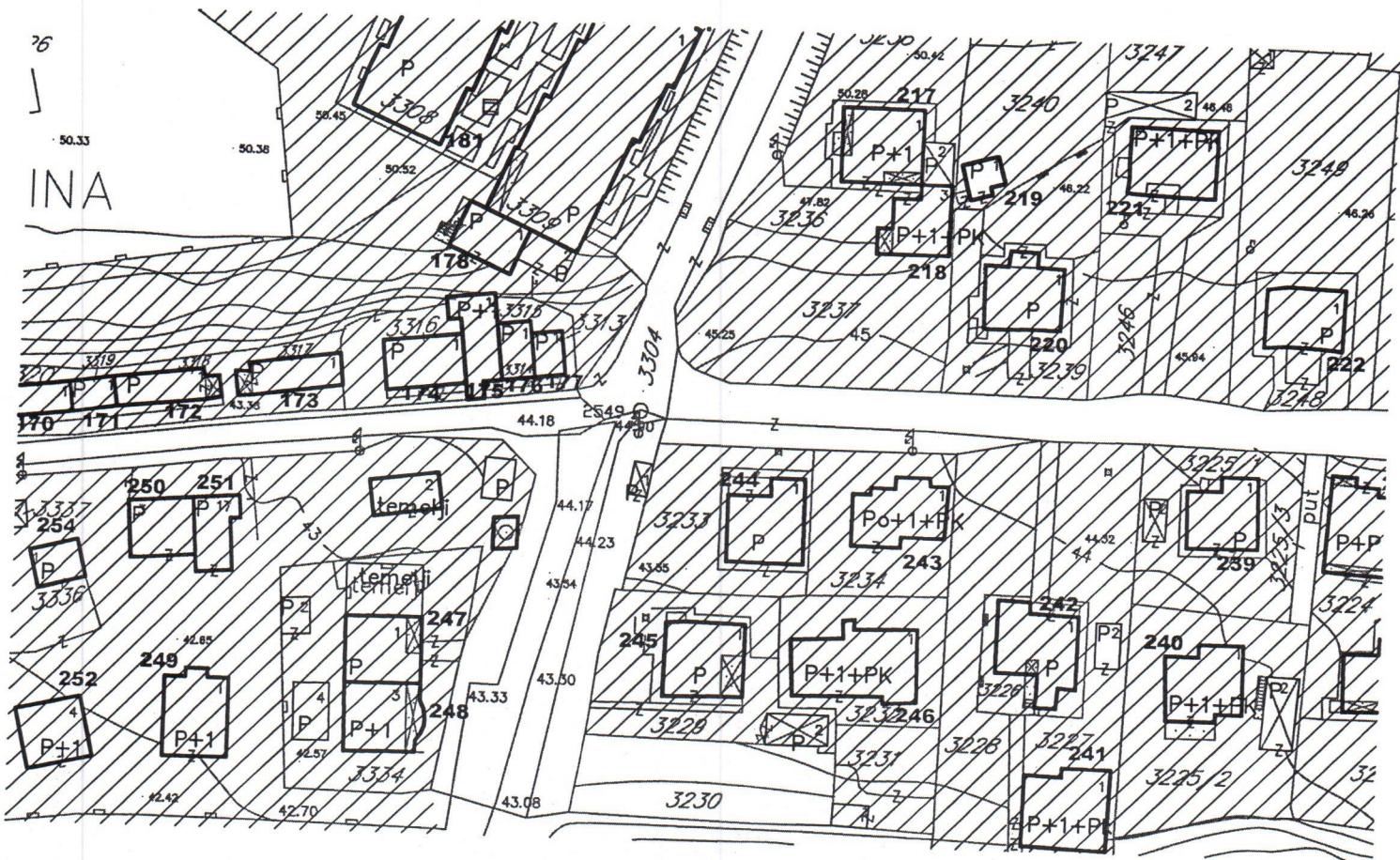
Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

01

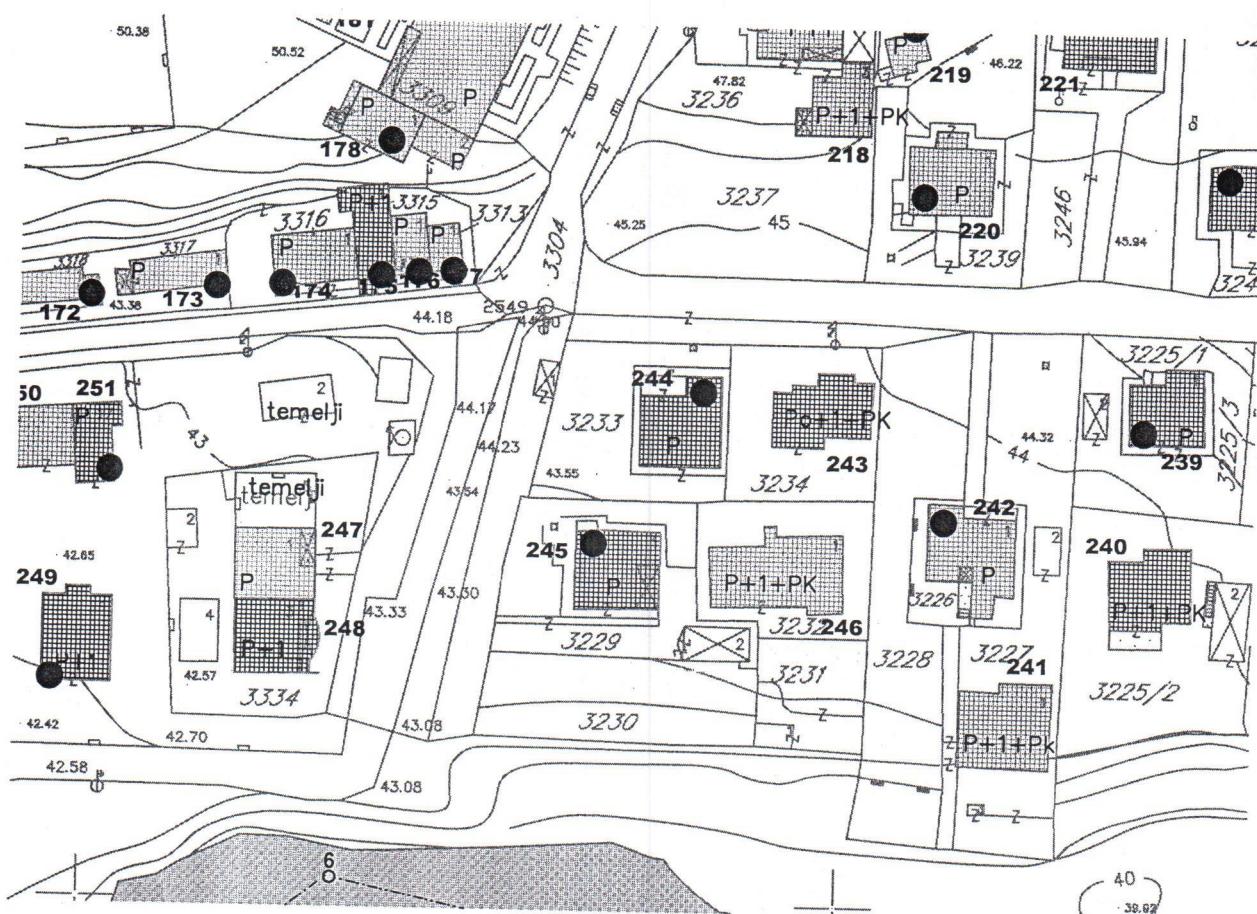
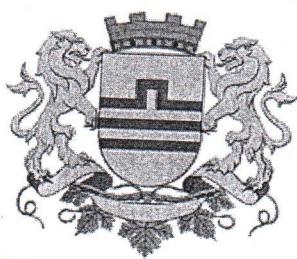


INDIVIDUALNO STANOVANJE

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

02

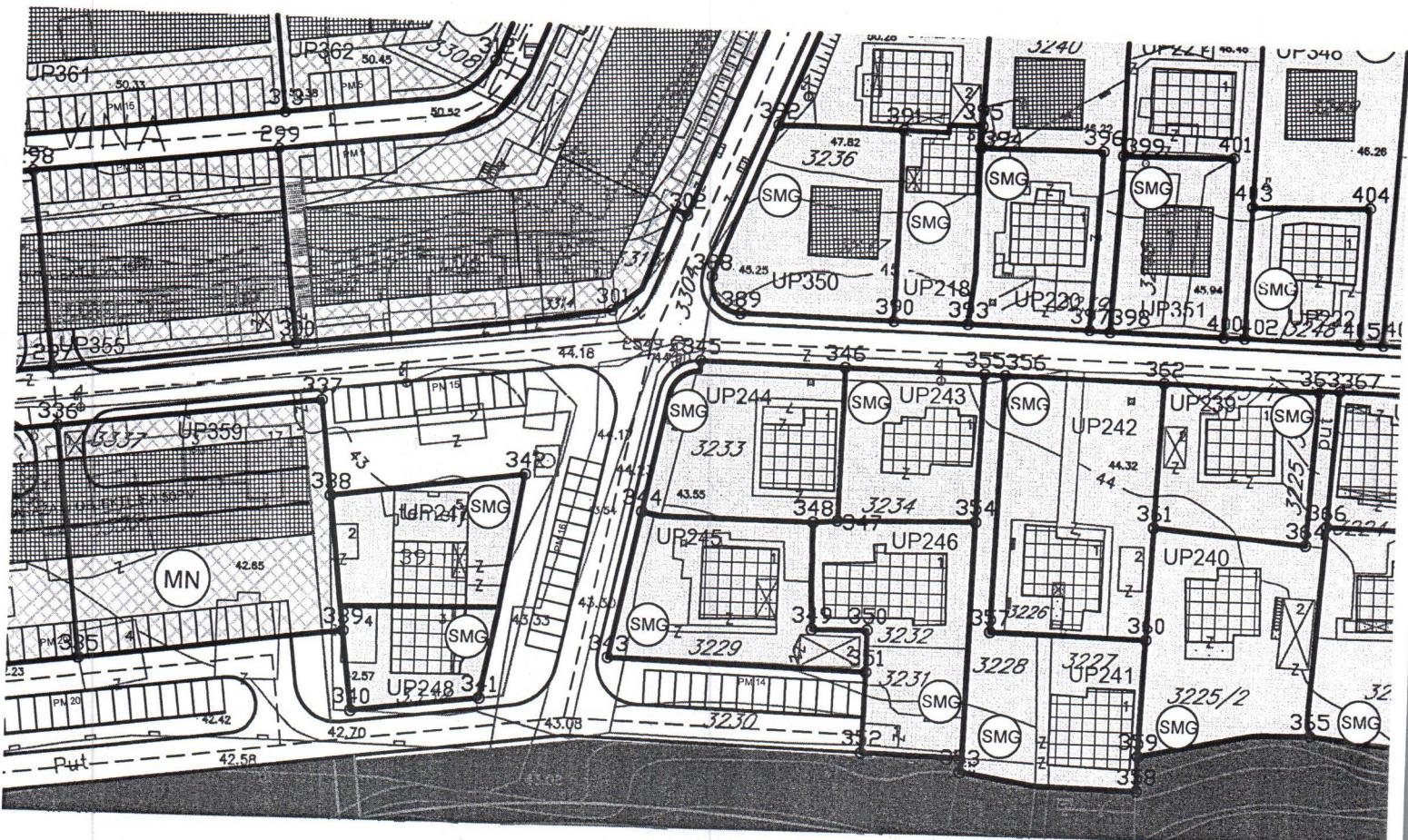


NADOGRADNJA

GRAFIČKI PRILOG –Bonitet objekta –plan intervencija

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 244

03

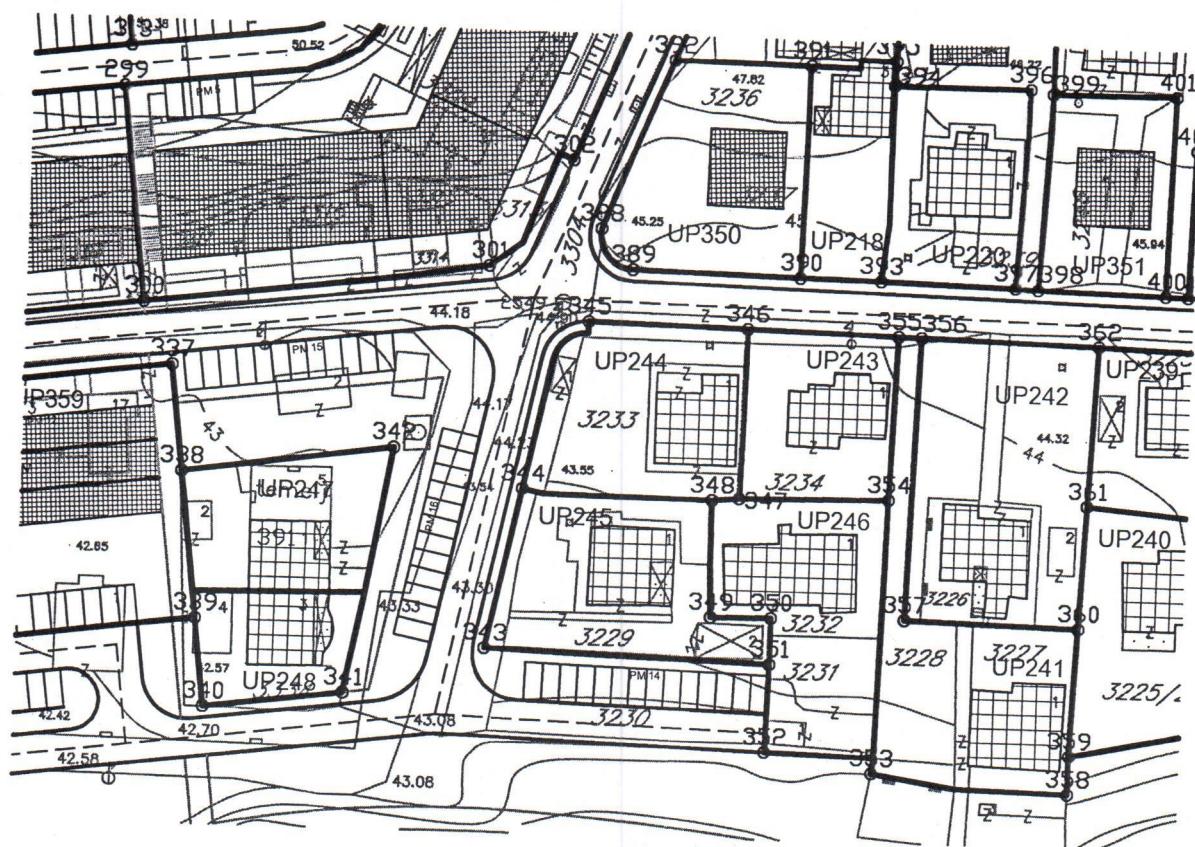


površine za stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 244

04



344	6605655.89	4700453.37
345	6605663.91	4700475.34
346	6605684.98	4700474.91
347	6605684.51	4700452.82
348	6605680.96	4700452.51

GRAFIČKI PRILOG –Parcelacija i preparcelacija

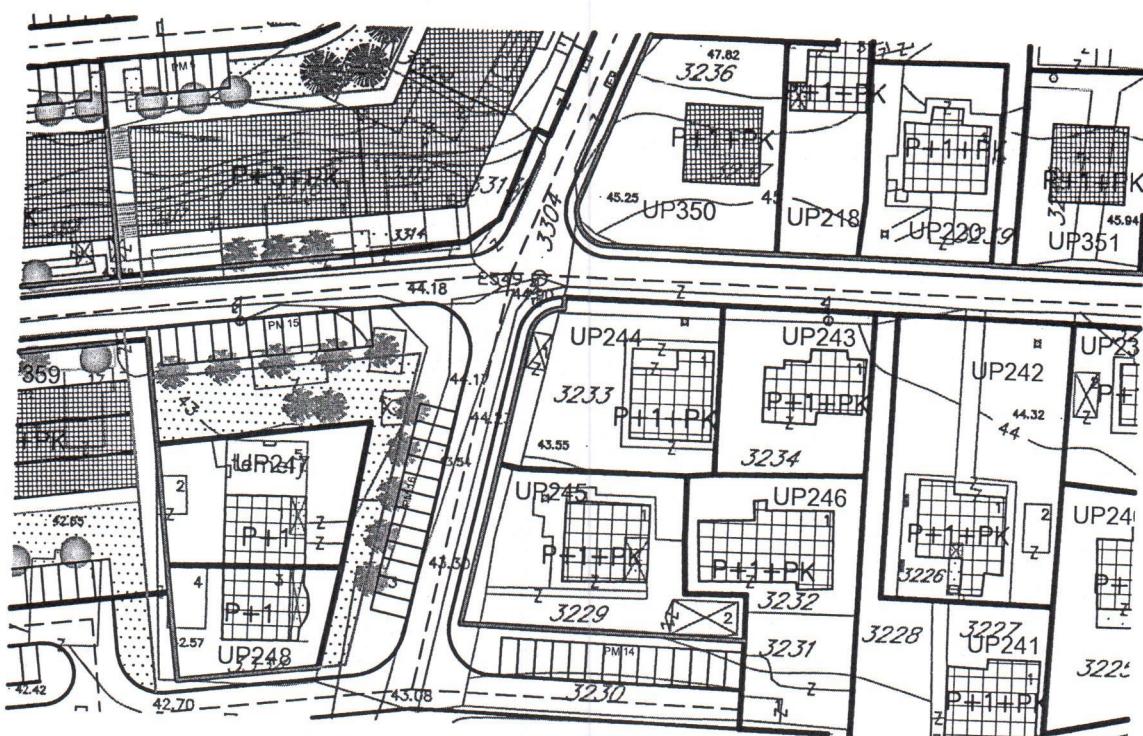
Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

05

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



Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



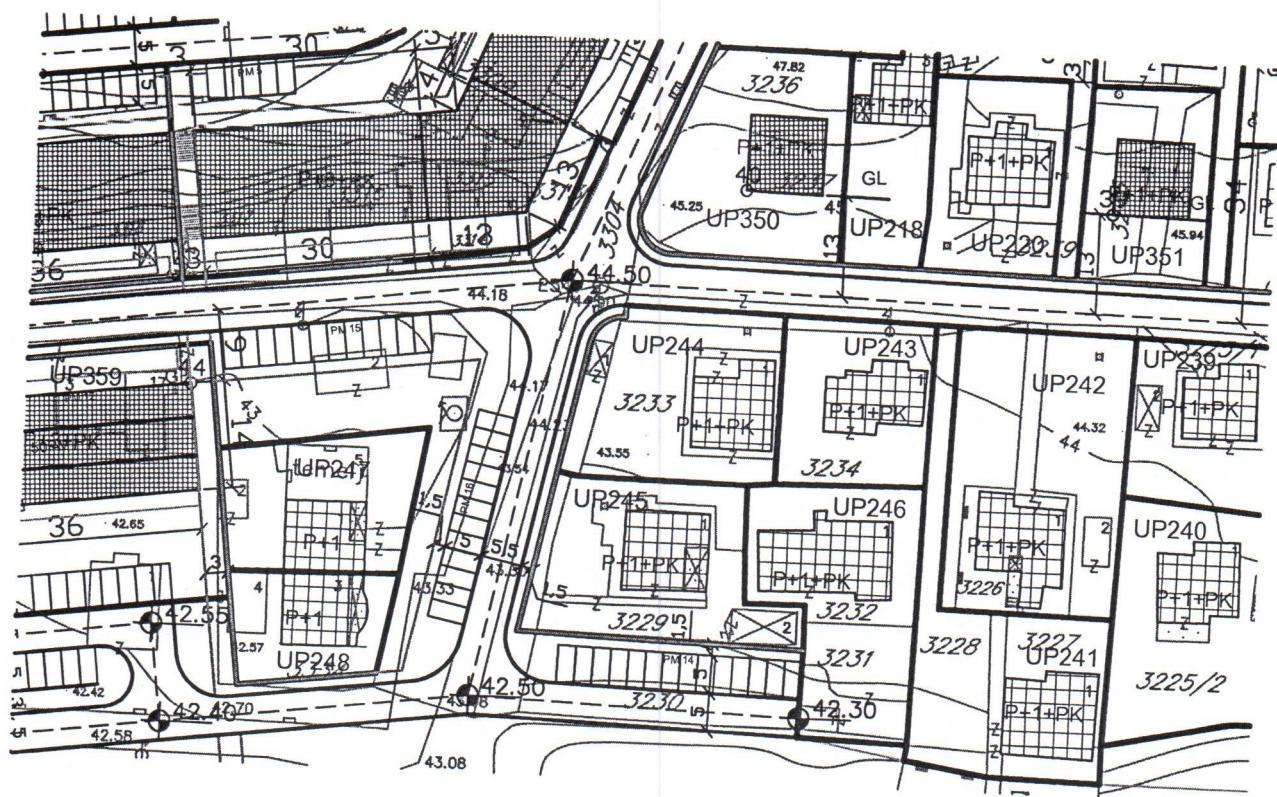
GRAFIČKI PRILOG –Prostorna orhganičacija sa distribucijom sadržaja

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

06

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

Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



POSTOJEĆI OBJEKTI

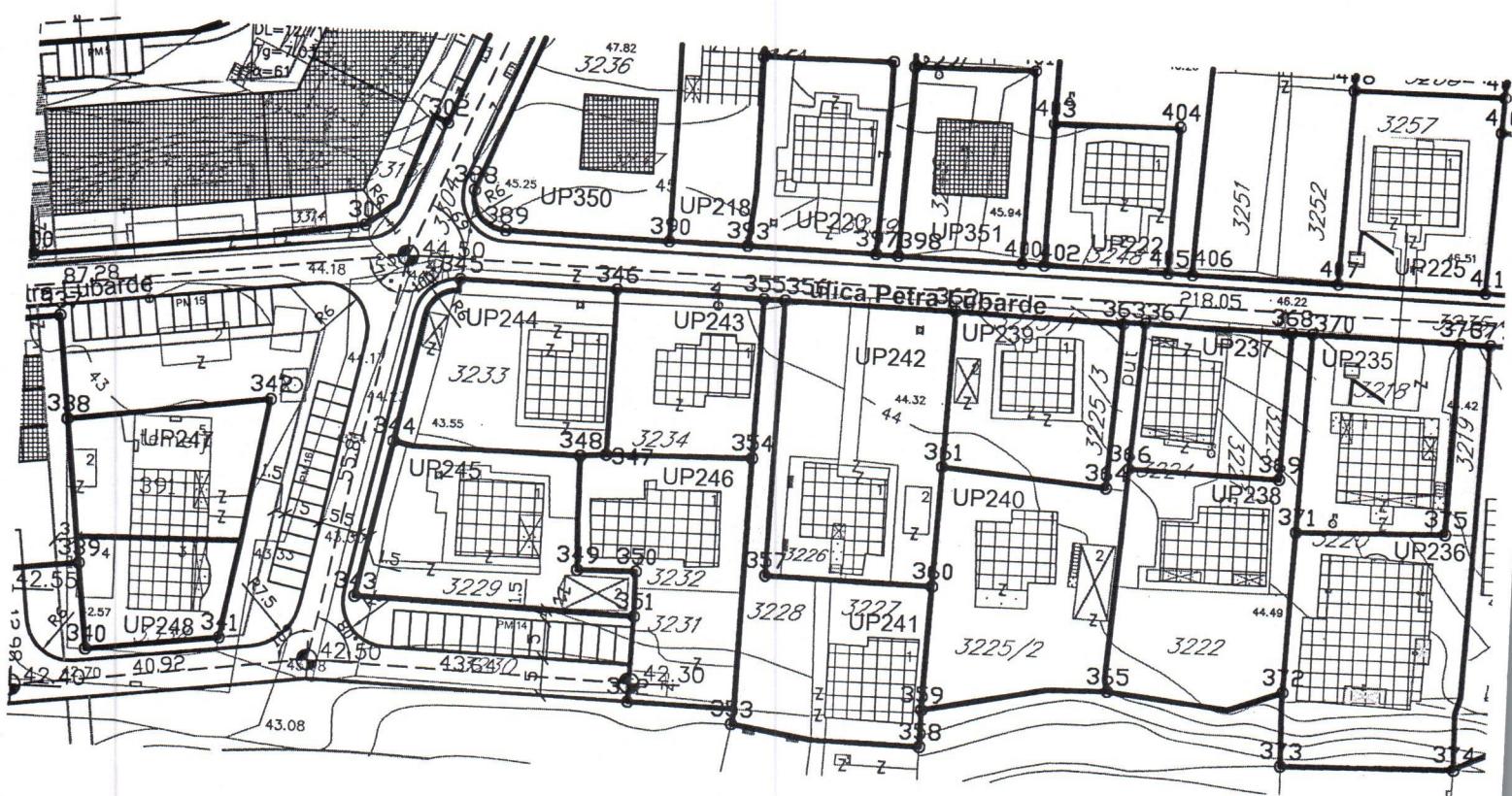
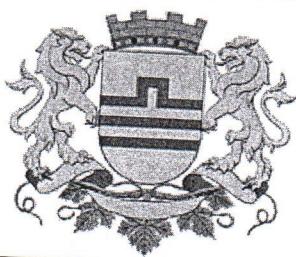
GRAFIČKI PRILOG –Horizontalna i vertikalna regulacija i spratnost objekta

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

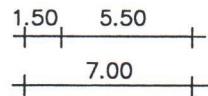
07

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

Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



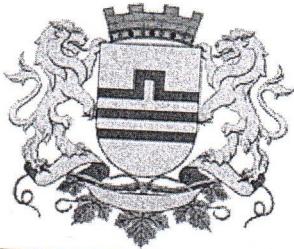
presjek 7-7
ulica Crnojevića



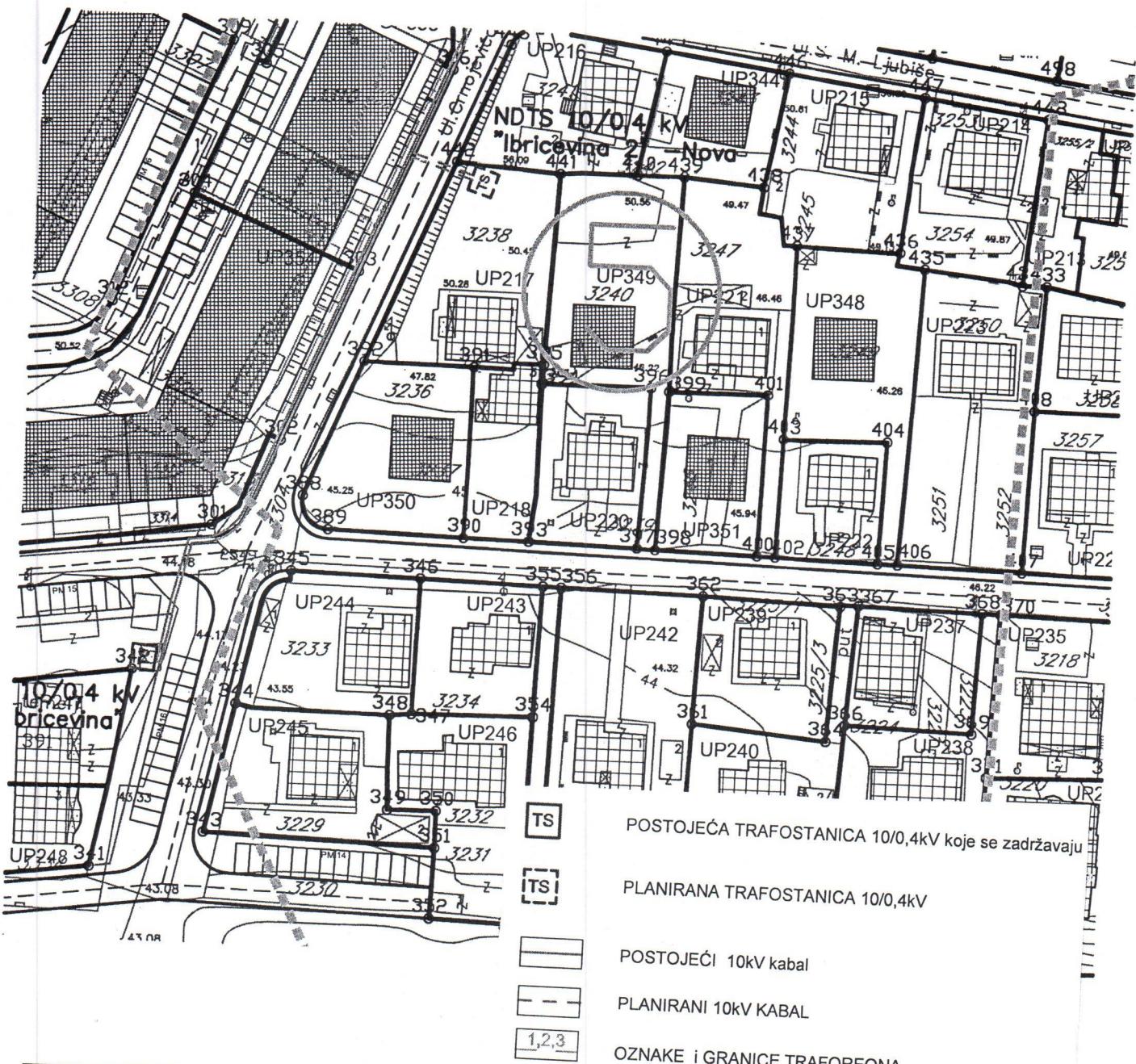
GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 244

08



Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



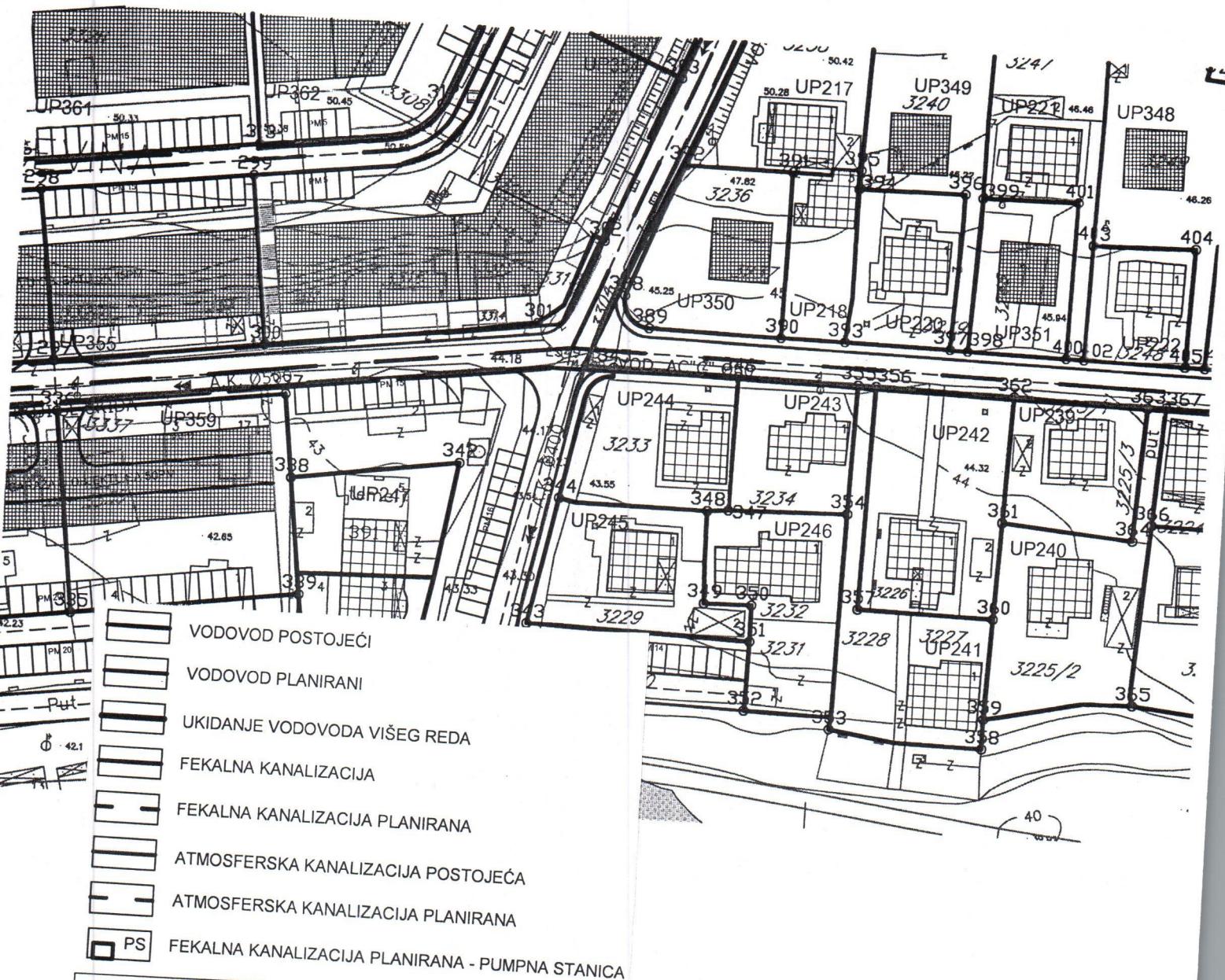
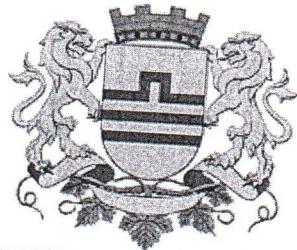
GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 244

09

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

Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine

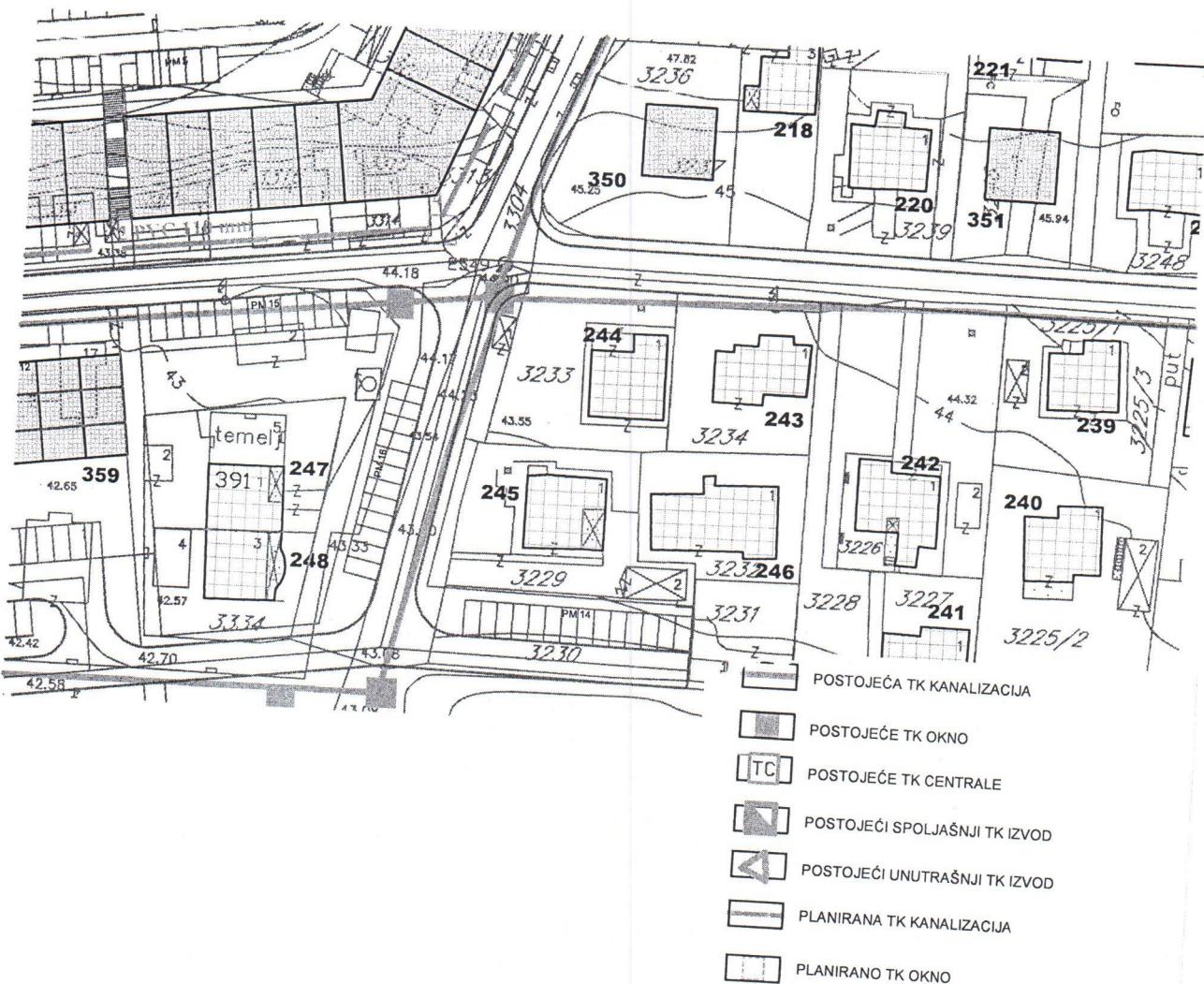


GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 244

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

Broj: 08-332/21-456
Podgorica, 23.04.2021.godine



2 PVC 110 mm BROJ CIJEVI U PLANIRANOJ TK KANALU

GRAFIČKI PRILOG –Telekomunikacione mreže

Izvod iz DUP-a „Ibričevina“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 244

11

