



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**

SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj:D08-332/20-406
Podgorica,12.10.2020.godine

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),Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2"- izmjene i dopune usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 11 - 1320 od 01.12.2011. godine, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 12.maj 2020.godine, i podnijetog zahtjeva:broj 08-332/20-406.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj:D08-332/20-406
Podgorica,12.10.2020,godine

DUP "Zagorič 2"-izmjen.i dopune.
Urbanistička parcela A4-UP10
zona A

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

za planirani objekat na urbanističkoj parceli A4-UP10,
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zagorič 2"- izmjene i dopune

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:
Predrag Peranović

POSTOJEĆE STANJE:

Katastarska parcela broj 1946/2 PKO:Podgorica 2 nalazi se u zahvatu DUP-a " Zagorič 2" - izmjene i dopune.

Uvidom u navedeni planski dokument konstatovano je da se radi o neizgrađenim prostoru.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova je list nepokrtnosti i kopija plana izdati dana 07.05.2020.godine.

PLANIRANO STANJE:

DUP-om "Zagorič 2" - izmjene i dopune,na katastarskoj parceli broj 1946/2KO:Podgorica 2 formirane su dvije urbanističke parcele A4-UP10 i A4-UP11.

Predmet ovih UTU-a je urbanistička parcela A4-UP10 koja je definisana koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

Ovim prilogom definisana je i gradjevinska linija.

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje.

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra.
Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.

Ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.

Ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatila, hodnik...)

Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji.

Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.

Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Ovim planom na predmetnoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja novog objekta.

Uslovi za izgradnju novih objekata:

Objekat je sa namjenom stanovanje-male gustine (**SMG**).

U stambenim objektima dozvoljena je organizacija poslovnih prostora koji ne ometaju funkciju stanovanja.

Planirani maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele je **max.0,40**.

Vertikalni gabarit objekata u skladu sa lokacijom, maksimalna planirana spratnost je Po+P+2+Pk, odnosno Su+P+2+Pk za objekte građene na terenu u nagibu.

Planirani maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele je **max.1,00**.

Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulazi u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanja poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.

Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

Vjerzikalna regulacija:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene prostore do 3.5 m;
- za poslovne prostore do 4.5 m.

Visina nadzidka potkrovne etaže max.120cm(računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine)ako se gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2,2 ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju.Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez ispusta.

Maksimalna visina objekta od najniže kote trotoara oko objekta do kote sljemena je 14,00m.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- na ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,00 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice naniže, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, kota prizemlja utvrđuje se kroz urbanisticke uslove prema iznijetom pristupu;

Objekat može biti manjeg kapaciteta ili se može realizovati fazno do max.kapaciteta.

Procenat zelenih površina mora biti najmanje **30%**.

Pravila za izgradnju objekata:

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

Pomoćni objekti u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do $30m^2$.

Materijalizacija objekta:

U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28° , krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Posebnu pažnju obratiti na dizajn svjetlećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Konstruktivni sistem:

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

ZELENILO:

Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta:

- Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta.
- Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen.
- Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.
- Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine.

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja tererna za pripadajuću lokaciju.

Lokaciju nivелисati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u grafičkom prilogu ovih uslova. Potrebno je koristiti vrste otpone na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompoziciono i funkcionalnim zahtjevima.

Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti na sabirnim punktovima, organizanim sa potpunom higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama, broj i kapaciteta prema sanitarno tehničkim propisima.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Moguča je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG”, broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbjediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. 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 najtoplji 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 hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Prikљučenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena.Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava **u okviru svoje urbanističke parcele.**

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa: stanovanje 1 stan-1,1PM, djelatnosti na 50m² BRGP - 1 PM.

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova.Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsку 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).

9. 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 d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

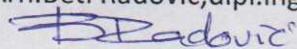
U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

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

I

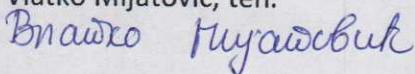
OBRADILI :

Arh.Beti Radović,dipl.ing.



Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.



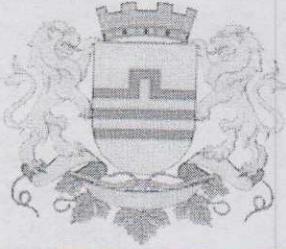
**OVLAŠČENO SLUŽBENO LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA**



Arh.Beti Radović,dipl.ing.

PRILOZI:

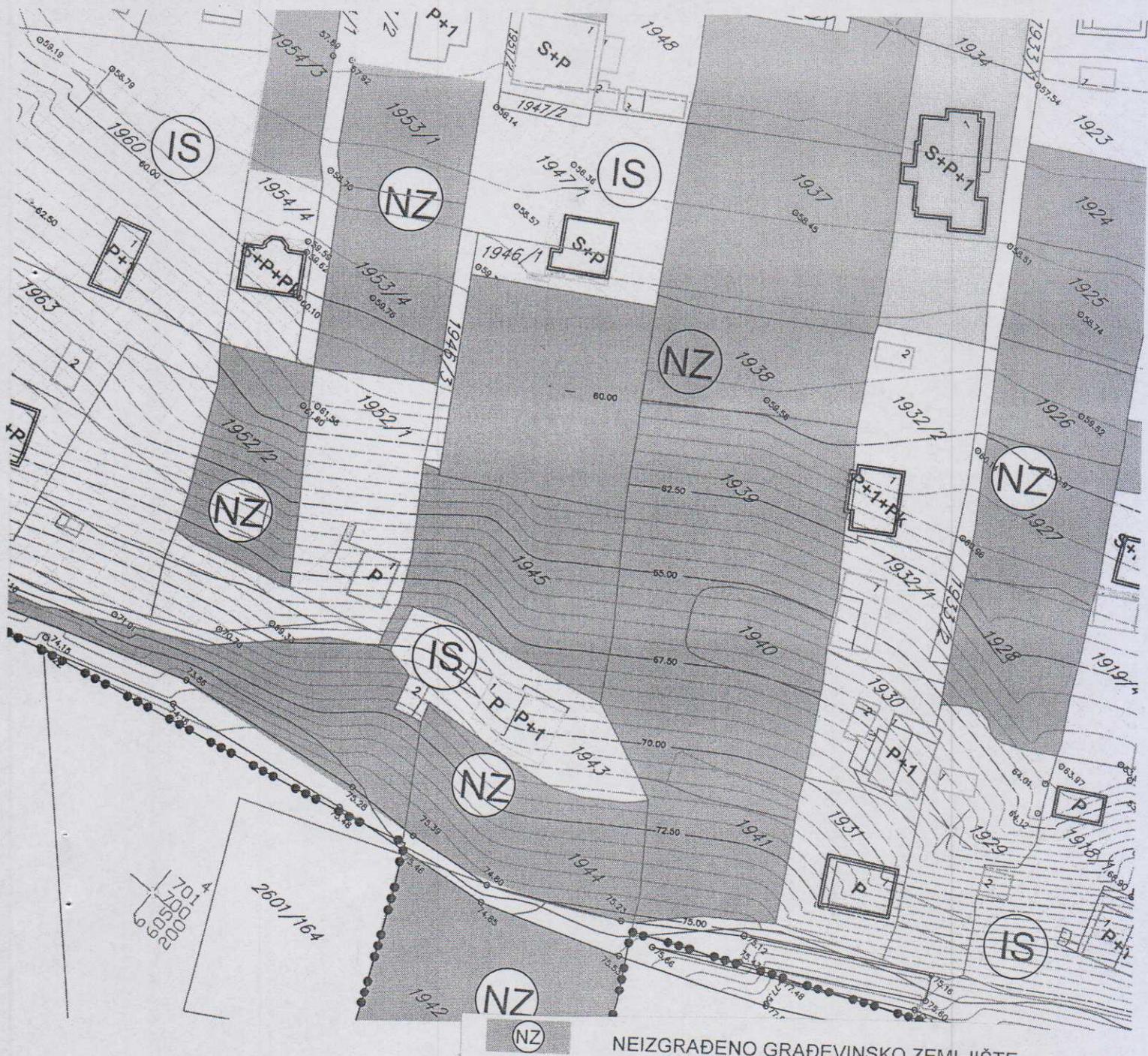
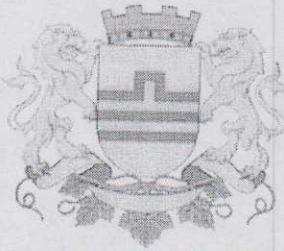
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

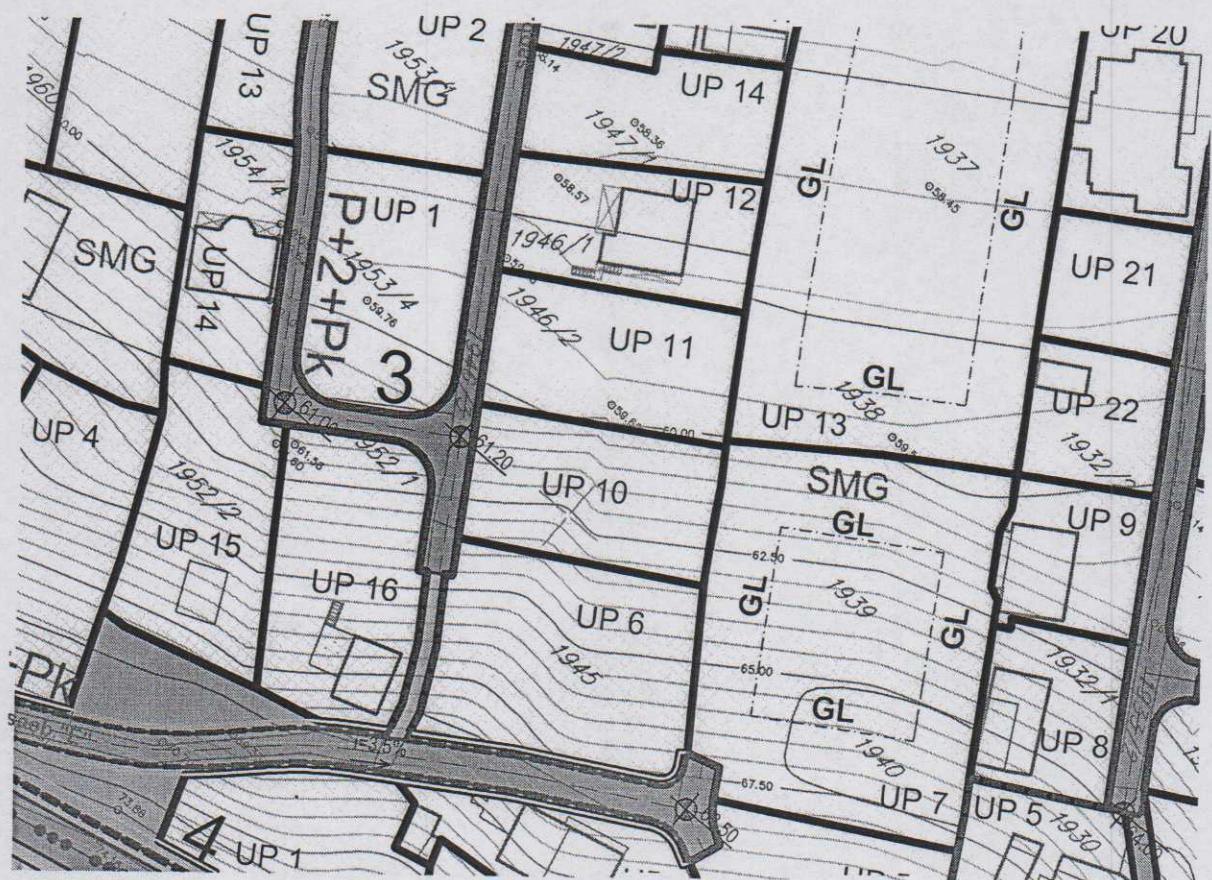
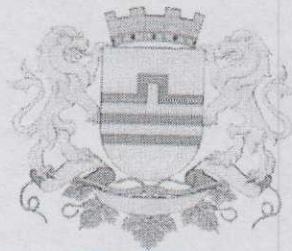
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

Broj: 08-332/20-406
Podgorica, 13.05.2020.godine



GRAFIČKI PRILOG – Stanje fizičkih struktura

Izvod iz DUP-a „Zagorić 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

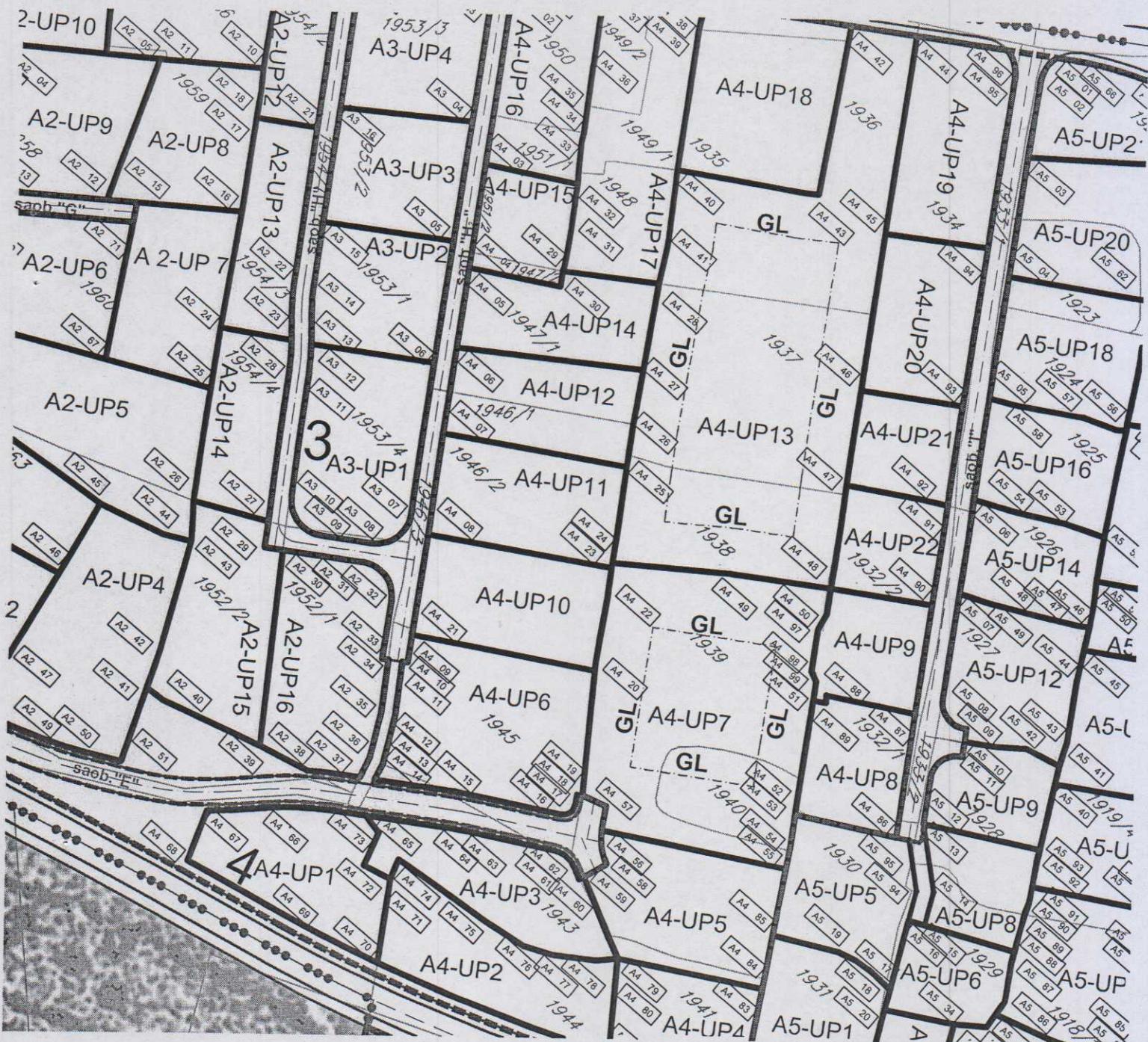
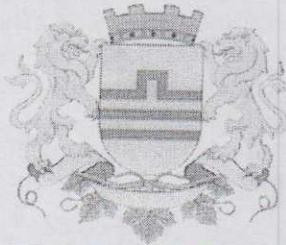


SMG

POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

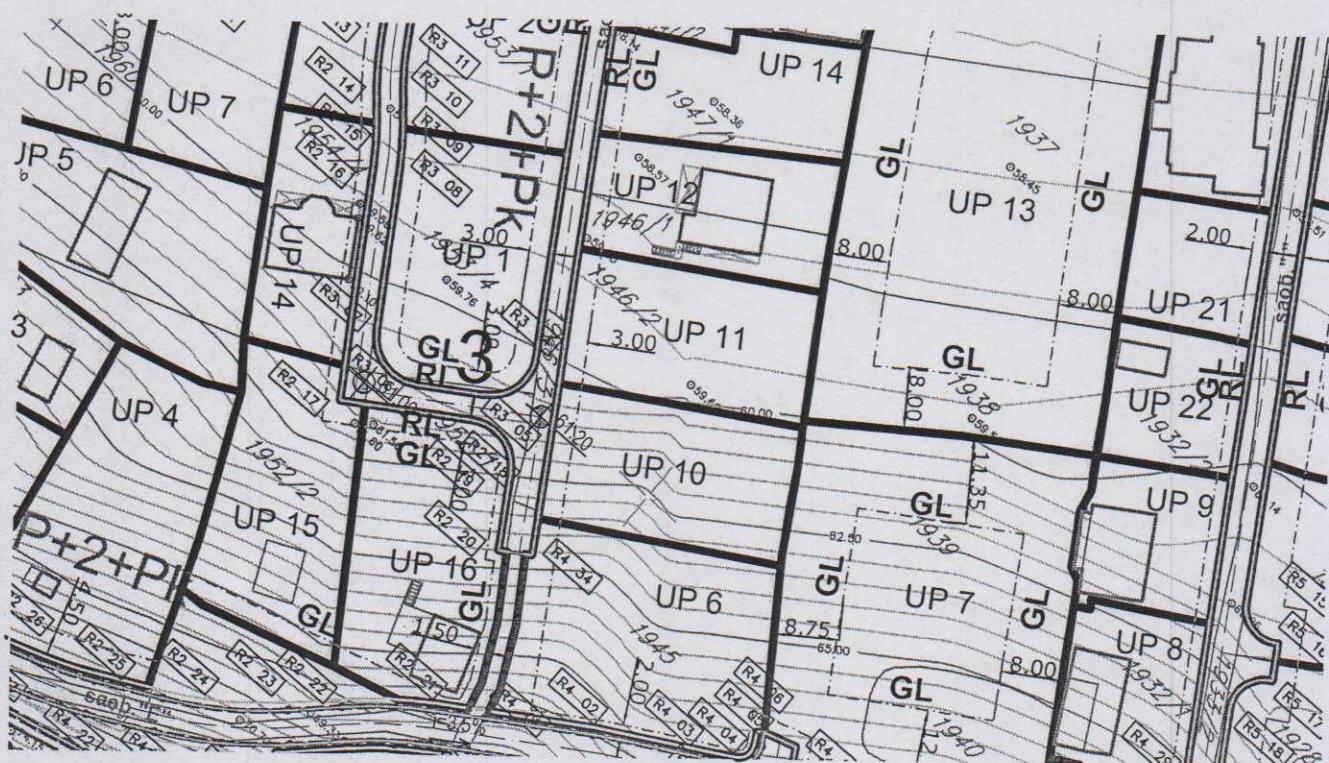
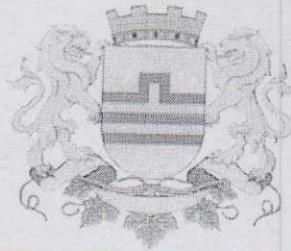
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije

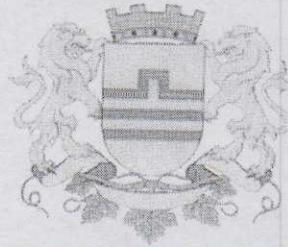
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
 za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

BLOK 4		
BROJ TAČKE	X	Y
01	6605129.836	4701888.960
02	6605130.517	4701884.076
03	6605146.071	4701859.369
04	6605154.467	4701846.044
05	6605155.935	4701843.701
06	6605163.527	4701831.640
07	6605171.736	4701818.602
08	6605181.252	4701803.485
09	6605190.766	4701788.374
10	6605193.418	4701784.161
11	6605192.610	4701783.652
12	6605197.983	4701775.694
13	6605201.980	4701767.780
14	6605202.632	4701764.896
15	6605214.549	4701772.403
16	6605231.669	4701781.835
17	6605232.448	4701784.598
18	6605231.532	4701786.209
19	6605232.340	4701786.790
20	6605219.590	4701804.790
21	6605195.113	4701790.849
22	6605212.748	4701816.089
23	6605209.866	4701820.415
24	6605209.390	4701821.175
25	6605200.390	4701835.540
26	6605196.406	4701841.986
27	6605191.417	4701850.369
28	6605183.450	4701863.670
29	6605168.900	4701854.090
30	6605170.400	4701851.770
31	6605165.420	4701860.320
32	6605160.845	4701867.448
33	6605156.670	4701873.250
34	6605155.720	4701875.050
35	6605153.070	4701879.080
36	6605148.990	4701885.430
37	6605141.891	4701896.569
38	6605157.178	4701906.217
39	6605159.410	4701902.070
40	6605172.790	4701881.010
41	6605180.060	4701870.010
42	6605179.088	4701920.046
43	6605194.350	4701893.890
44	6605189.142	4701926.393
45	6605207.760	4701896.425
46	6605222.747	4701872.669
47	6605231.758	4701858.385



GRAFIČKI PRILOG –Plan nivелације и регулације

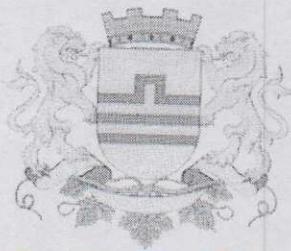
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11



GRAFIČKI PRILOG –Plan sa smjernicama za sprovodjenje planskog dokumenta

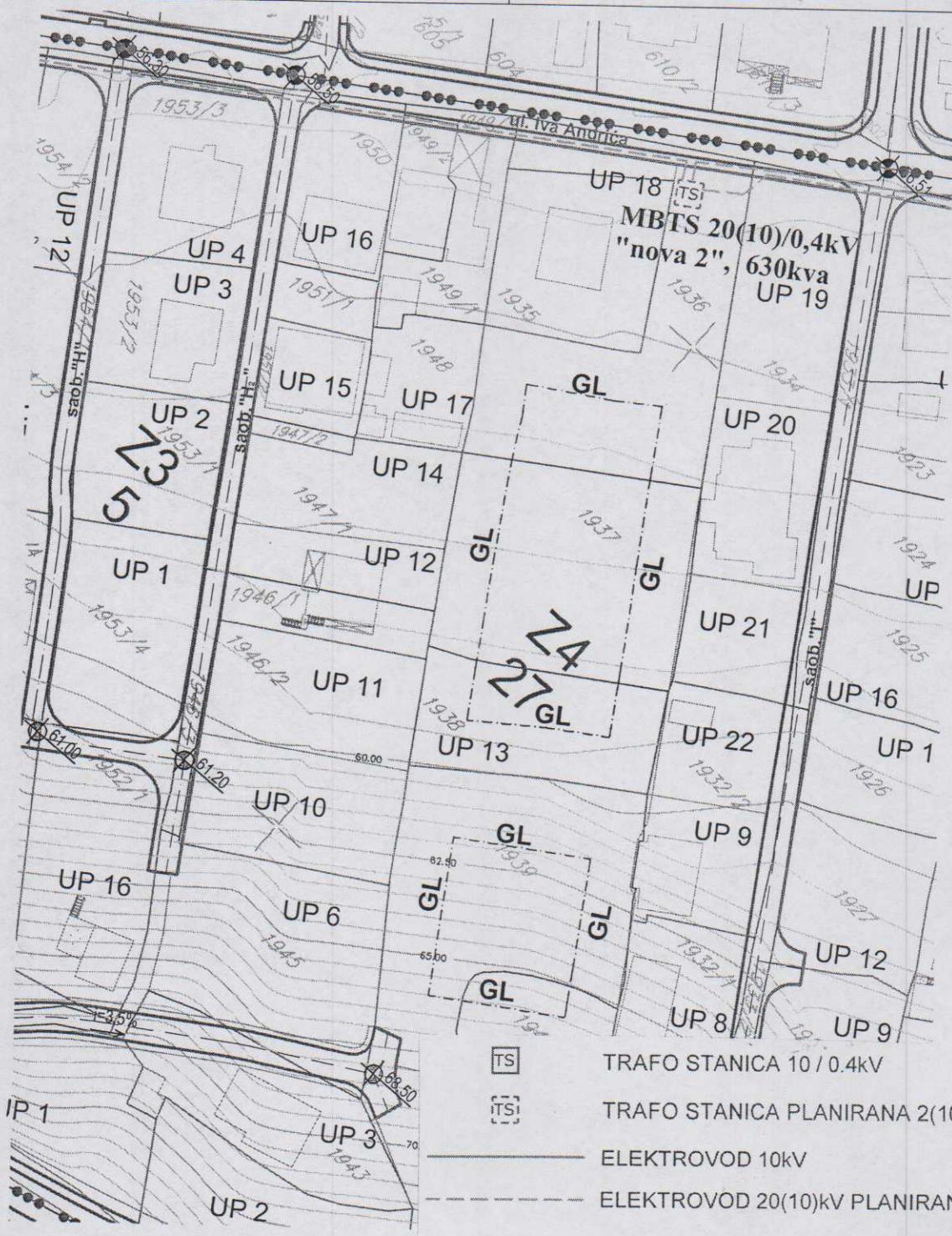
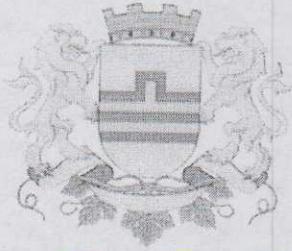
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

06



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

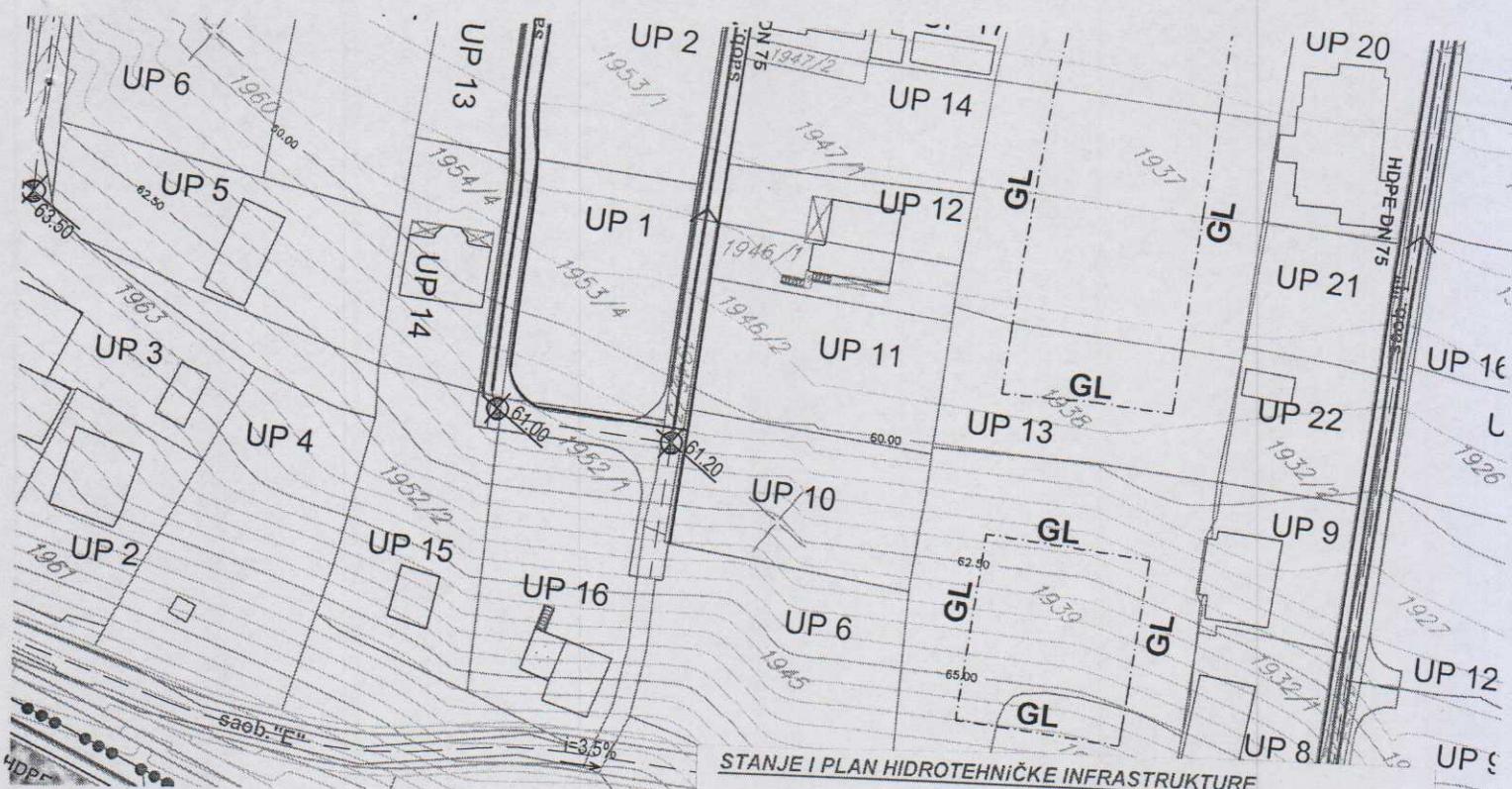
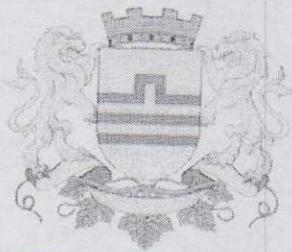
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11



GRAFIČKI PRILOG –Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

08

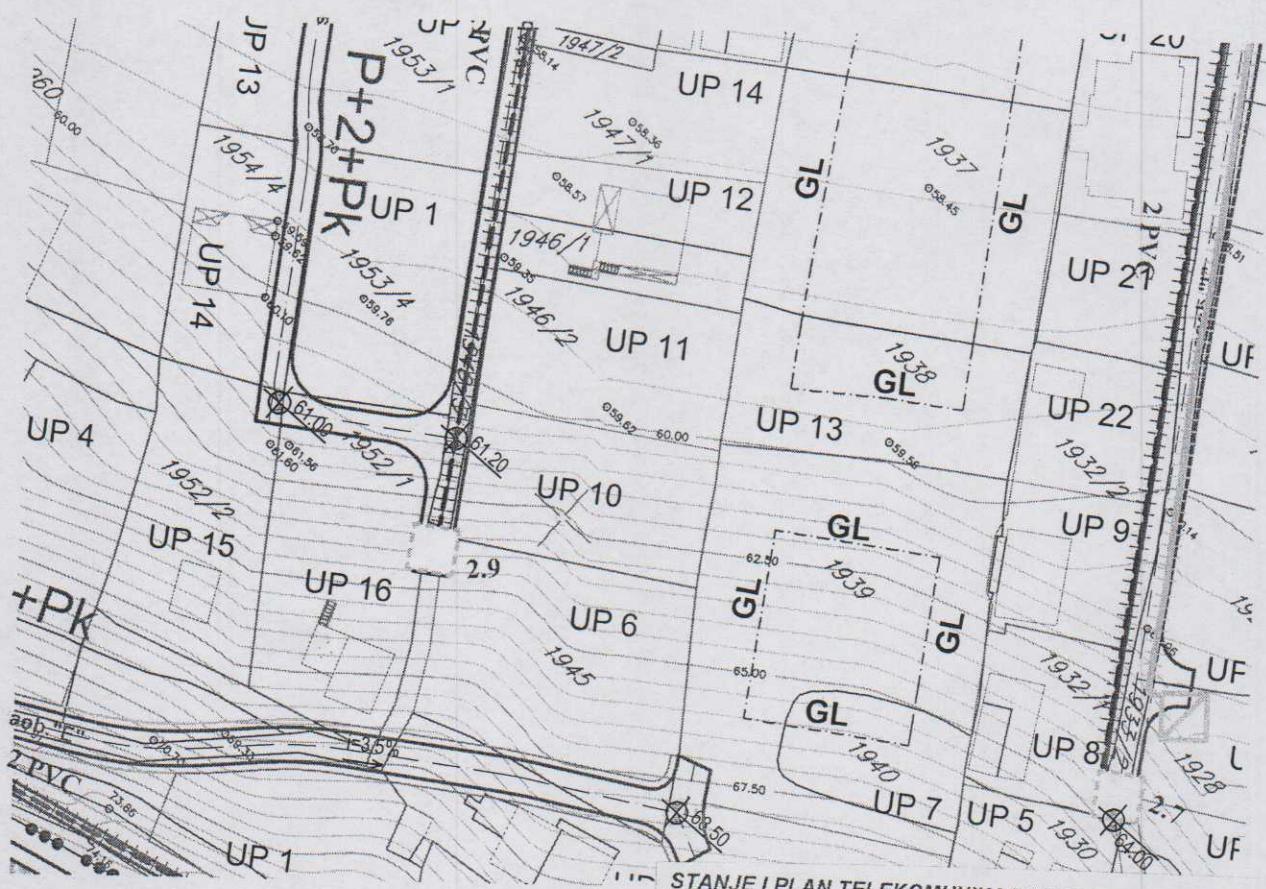
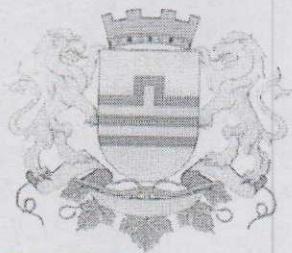


STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ODVODNJAVAњE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUMPAVANjem
- PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
- PH* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

GRAFIČKI PRILOG –Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorić 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11

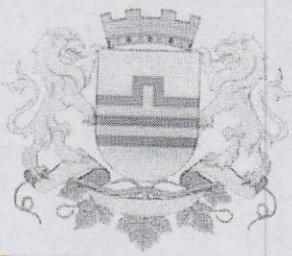


STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

- POSTOJEĆE STANJE TK INFRASTRUKTURE
- ||||| PLANIRANO STANJE TK INFRASTRUKTURE
- [Solid square] POSTOJEĆE TK OKNO
- [Open square] PLANIRANO TK OKNO
- [Open square with diagonal line] POSTOJEĆI TK IZVOD

GRAFIČKI PRILOG – Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11



GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici
za urbanističke parcele UP a4-up 10 i a4-up 11