



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04-1421/1  
Podgorica, 11.03.2011. godine

STAMBENA ZADRUGA  
"SOLIDARNO"

PODGORICA

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 04-1421/1 od 11.03.2011.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica", Izmjene i dopune, u Podgorici.

Koordinator odsjeka:

Željko Božović

Obradili:

Nikoleta Branković

Vesna Radovanović

POMOĆNIK MINISTRA

Branislav Gregović





Broj: 04-1421/1  
Podgorica, 11.03.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08), a na zahtjev stambene zadruge "Solidarno" izdaje :

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli br.3/392, u okviru urbanističke zone 3, urbanistička podzona 3.1, urbanistička cjelina 3.1.5, KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica", Izmjene i dopune, u Podgorici**

▪ **Postojeće stanje:**

Na osnovu lista nepokretnosti – izvod 372, pod brojem 101-956-11-2475/2011, izdatog 08.02.2011.godine na katastarskoj parceli 3873/3 evidentiran je objekat br.1 (pomoćna zgrada u vanprivredi, spratnosti P, površine 902 m<sup>2</sup>) i objekat br.2 (pomoćna zgrada spratnosti P, površine 20 m<sup>2</sup>).

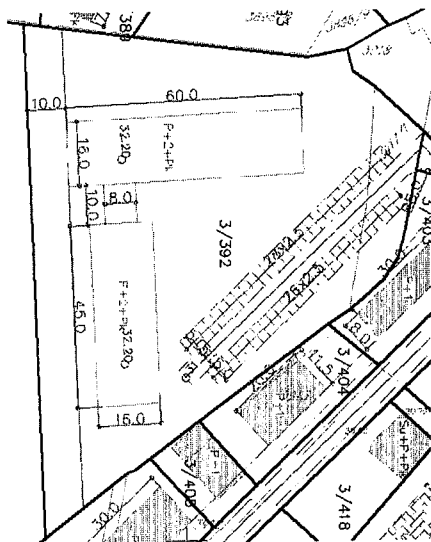
Postojeća škola se zadržava na svojoj lokaciji, a na mjestu starog školskog objekta planiran je stambeni objekat za nastavno osoblje.



Tabela br.1: Pregled planiranih sadržaja  
i površina



slika br.1: Granica zahvata DUP-a



slika br.2: Urbanistička parcela 3/392,  
urbanističke zone 3, urbanistička podzona 3.1 , urbanistička cjelina 3.1.5

Broj urbanističke parcele	UP br.3/392, koju čini kat.parc.br.3917/1 i dio dio kat.parc. br.3873/3 KO Donja Gorica
Površina urbanističke parcele	8 386.36 m <sup>2</sup>
Površina osnove	1 760.00 m <sup>2</sup>
BGRP	6 160.00 m <sup>2</sup>
Spratnost	P+2+Pk
Stepen iskorišćenosti	19.07%
Koeficijent izgrađenosti	0.66
Namjena	Višeporodični stambeni objekat



▪ **Plan:**

Planom je na predmetnoj lokaciji koju čini urbanistička parcela br.3/392, (koja se sastoji od katastarske parcele br.3917/1 i dijela katastarske parcele br.3873/3), a nalazi se u urbanističkoj zoni 3, podzona 3.1, urbanistička cjelina 3.1.5 predviđena izgradnja višeporodičnog stambenog objekta.

Namjena :

Na ovoj lokaciji planom je predviđena izgradnja stambenog objekta za nastavno osoblje, spratnosti P+2+Pk, orijentacione dimenzije horizontalnog gabarita : 60,00 x 16,00m + 10,00 x 8,00m + 45,00 x 16,00m. Planirana površina objekta u osnovi je 1 760.00 m<sup>2</sup>, dok planirana bruto razvijena građevinska površina iznosi 6 160.00 m<sup>2</sup>. Planirani stepen iskorišćenosti je 19.07%, dok je planirani koeficijent izgrađenosti 0.66.

Objekat je formiran od dvije lamele za koje razradu na nivou Idejnog projekta treba raditi za cio objekat dok se daljoj realizaciji (izrada glavnih projekata i gradnja) može pristupiti fazno.

U grafičkim priložima Plan fizičkih struktura, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci. Horizontalni gabariti prikazani u grafičkim priložima nisu obavezujući, odstupanja su dozvoljena u cilju bolje funkcionalne i oblikovne organizacije ali se pri tome moraju poštovati: zadate građevinske linije, zadati urbanistički parametri, odnosi prema susjednim parcelama kao i svi propisi iz građevinske regulative.

Parkiranje je planirano u okviru lokacije. Organizaciju parkinga moguće je daljom projektantskom razradom prilagoditi cjelokupnom parternom uređenju, takođe je moguće, ukoliko postoji potreba korisnika, planirati garažiranje u suterenskoj etaži objekta.

Parcelacija, regulacija, nivelacija:

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije.

Površina predmetne urbanističke parcele iznosi 8386.36m<sup>2</sup>.



Predmetna urbanistička parcela definisana je koordinatama prelomnih tačaka :

tačke/koordinate	y	x
<b>936</b>	6599663.73	4697701.21
<b>934</b>	6599690.68	4697720.54
<b>933</b>	6599703.14	4697729.64
<b>925</b>	6599758.24	4697791.27
<b>924</b>	6599760.21	4697800.90

U grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i UTU (list br.5) date su koordinate tačaka objekata. Planirani objekat na predmetnoj lokaciji definisan je koordinatama :

tačke/koordinate	y	x
<b>249a</b>	6599669.77	4697788.16
<b>250a</b>	6599729.71	4697790.90

Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.

Dimenzije objekata određene su prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima.

Kod objekata višeporodičnog stanovanja planirana je maksimalna spratnost P+2+Pk.

Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

U okviru objekta moguće je izgraditi i podrumsku odnosno suterensku etažu zavisno od potrebe korisnika iako to u grafičkom prilogu nije posebno naglašeno.

Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat, definisana je u odnosu na granicu novoformirane urbanističke parcele i udaljena od nje 10,00 m, (grafički prilog br.5 -Plan parcelacije, regulacije i UTU).



#### ▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija :**

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

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 predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

U skladu sa konfiguracijom terena planirane su suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je 20-26<sup>0</sup> i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gde postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanski prostor i sl.)

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za prozorske otvore se preporučuje odnos širina/visina 1/1.5.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu ozelenjavanje i zaštita životne sredine. Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom.

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

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

#### ▪ **Saobraćaj :**

Saobraćajno rješenje za područje plana je zasnovano na koncepciji rješenja i smjernicama koje su date u Izmeni i dopuni GUP-a za isti prostor, preuzimanju rješenja iz kontaktnih planova i analizi postojećeg stanja ulične mreže.



Osnovu saobraćajne mreže čine gradska magistrala (Cetinjski put), buduća gradska magistrala (južna obilaznica) i sabirna (Lješkopljaska ulica). Ovu mrežu saobraćajnica dopunjuje mreža primarnih stambeno pristupnih ulica.

Predmetnu lokaciju servisira krajnja pristupna ulica širine 5,5 m bez trotoara. Parkiranje i garažiranje putničkih vozila riješiti prema grafičkom prilogu gdje su obilježena sva parking mjesta dimenzija 2.5/5m. U okviru višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja broj parking mesta treba da zadovolji princip: na 1 stan – 1.1 parking mesto. a grafičkim prilogom br.4 (Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije) predviđeno je 54 parking mjesta na parceli. Organizaciju parkinga moguće je daljom projektantskom razradom prilagoditi cjelokupnom parternom uređenju, takođe je moguće, ukoliko postoji potreba korisnika, planirati garažiranje u suterenskoj etaži objekta.

#### ▪ Ozelenjavanje i zaštita životne sredine :

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je naslijeđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja. Konceptija rješenja bazirana je na potrebama naselja za različitim kategorijama zelenih površina, kao i na postojećim izgrađenim i planiranim objektima. Što se tiče postojećih zelenih površina one su prilično degradirane, lošeg kvaliteta, tako da nema razloga da se konceptija novih zelenih površina bazira na postojećem zelenilu.

Novoplanirano zelenilo prati osnovnu namenu površina sa otvaranjem zelenih frontova cijelom površinom plana, gdje god je to bilo moguće, kako bi se ostvarila što kvalitetnija veza sa širim okruženjem.

Osnove sistema zelenih površina prikazane su na karti Plan zelenila i zaštite životne sredine.

#### Zelenilo višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima :

Kao kategorija zelenih površina prisutnih u planu jeste kategorija formirana po tipu parkovskog zelenila u sklopu višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima) za odmor i susret posjetilaca, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi se način karakteriše težnjom ka stvaranju pješačkih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pješačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namjene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predjela stambenih kompleksa je primjena principa dendrološkog akcenta - ozelenjavanje pojedinih djelova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drveća, šiblja. Naizmjenična smjena biljnih vrsta, primijenjenih na pojedinim djelovima i uvoženje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.



- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/93).
- III. Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG“ br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „ Uslovima za izradu tehničke dokumentacije “ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Podgorica. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća - Telekomunikacioni centar Podgorica. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Podgorica. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ( „Službeni list CG“, br.48/08 ).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
  - Pravilnik za beton i armirani beton ( Sl.list SFRJ br. 11/87 )
  - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ( sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima ( 1986- nacr )
  - Opterećenje vjetrom ( JUS U. C7.113/1991)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- X. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim



potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0,90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; Energetsku efikasnost zgrada ;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .  
U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

Predmetni Urbanističko tehnički uslovi, važe do izmjene postojećeg, odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

**NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.**

Koordinator odsjeka:

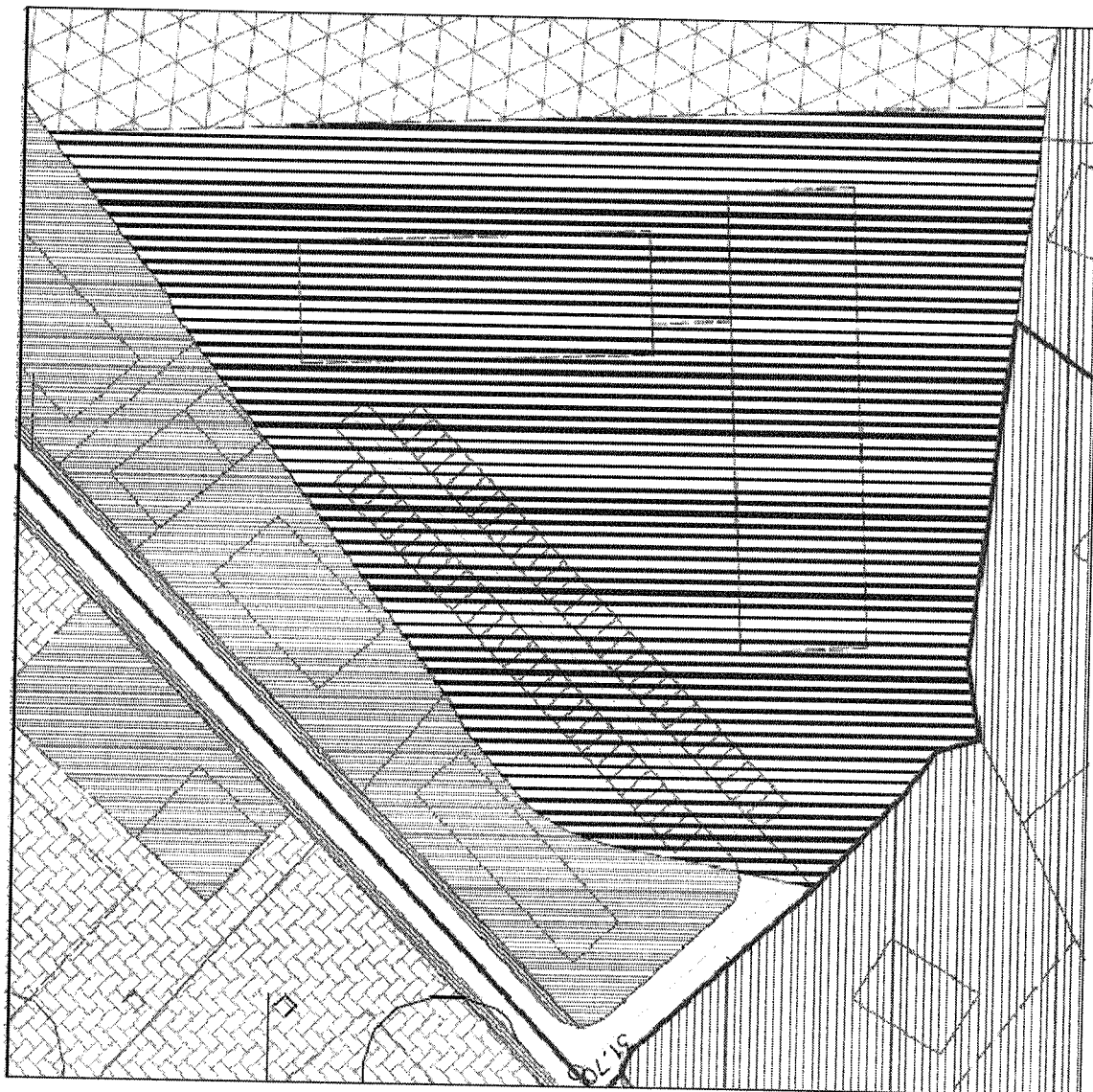
Željko Božović








Obradili:

Nikoleta Branković

Vesna Radovanović





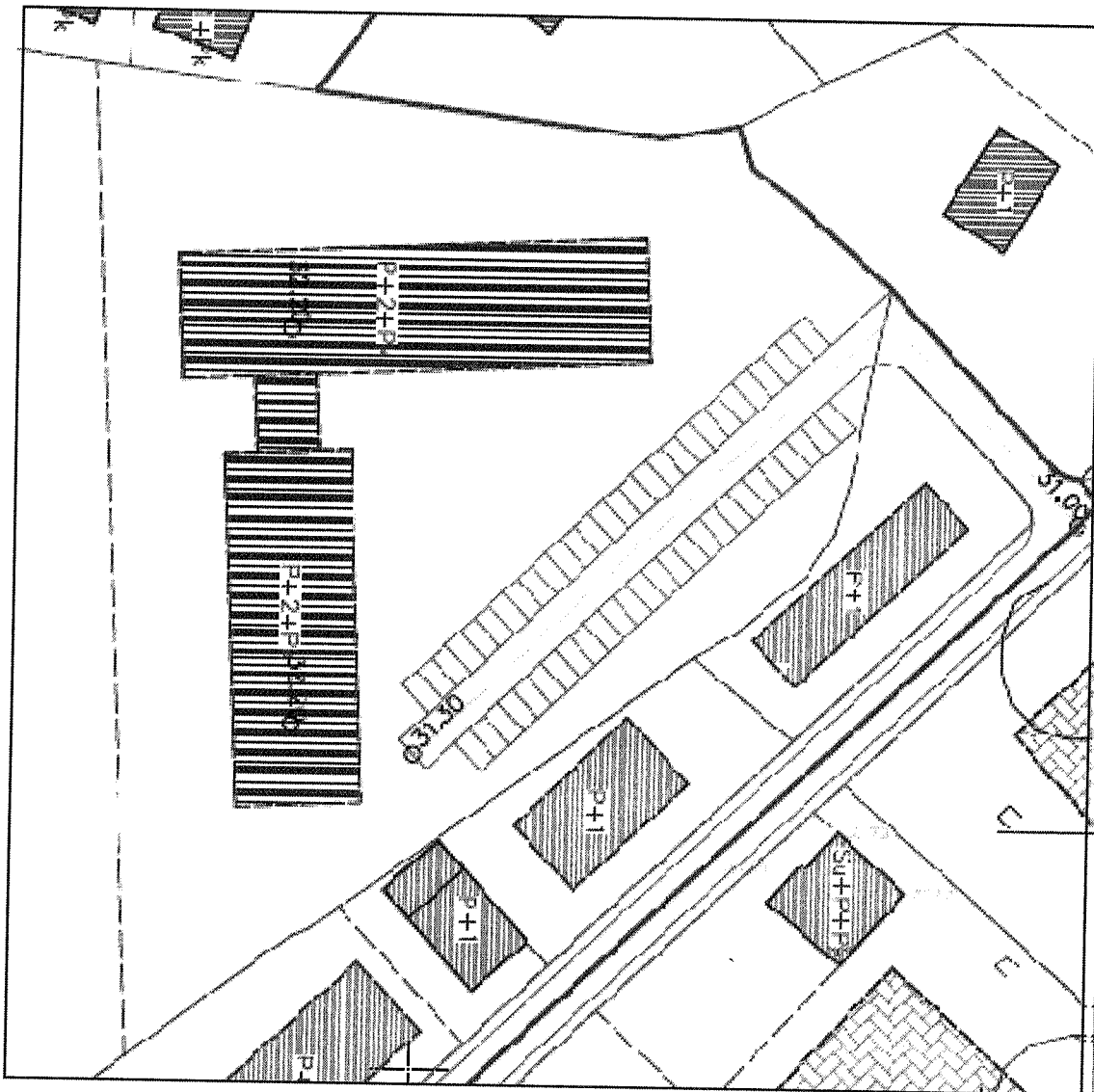
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | porodično stanovanje<br>su delatnostima |  | saobraćajne površine                          |
|  | višeporodično stanovanje                |  | staze, trotoari i platoi<br>mružuji saobraćaj |
|  | porodično stanovanje u poljoprivredi    |  | granica urbanističke ceine                    |
|  | obrazovanje                             |   |   |

Naziv priloga : Plan namjene površina



- 1. OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- 1. OZNAKA URBANISTIČKE PODZONE
- 1. OZNAKA URBANISTIČKE ČELINE

Naziv priloga : Kompozicioni plan



porodično stanovanje  
sa delatnostima



višeporodično stanovanje

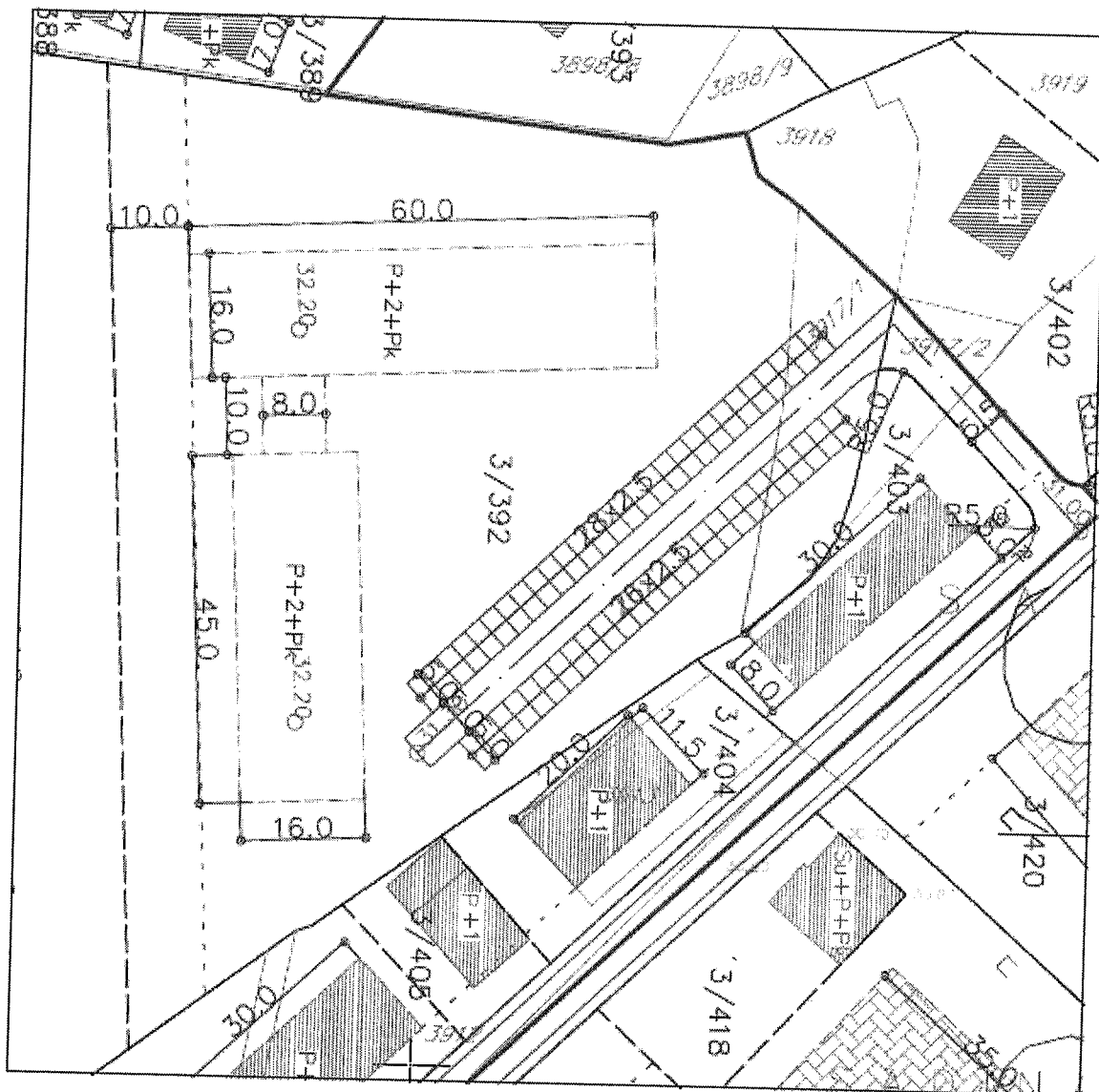


novi objekti



objekti koji se rekonstruišu  
i nadgrađuju u postojećem gabaritu

**Naziv priloga : Plan fizičkih struktura**

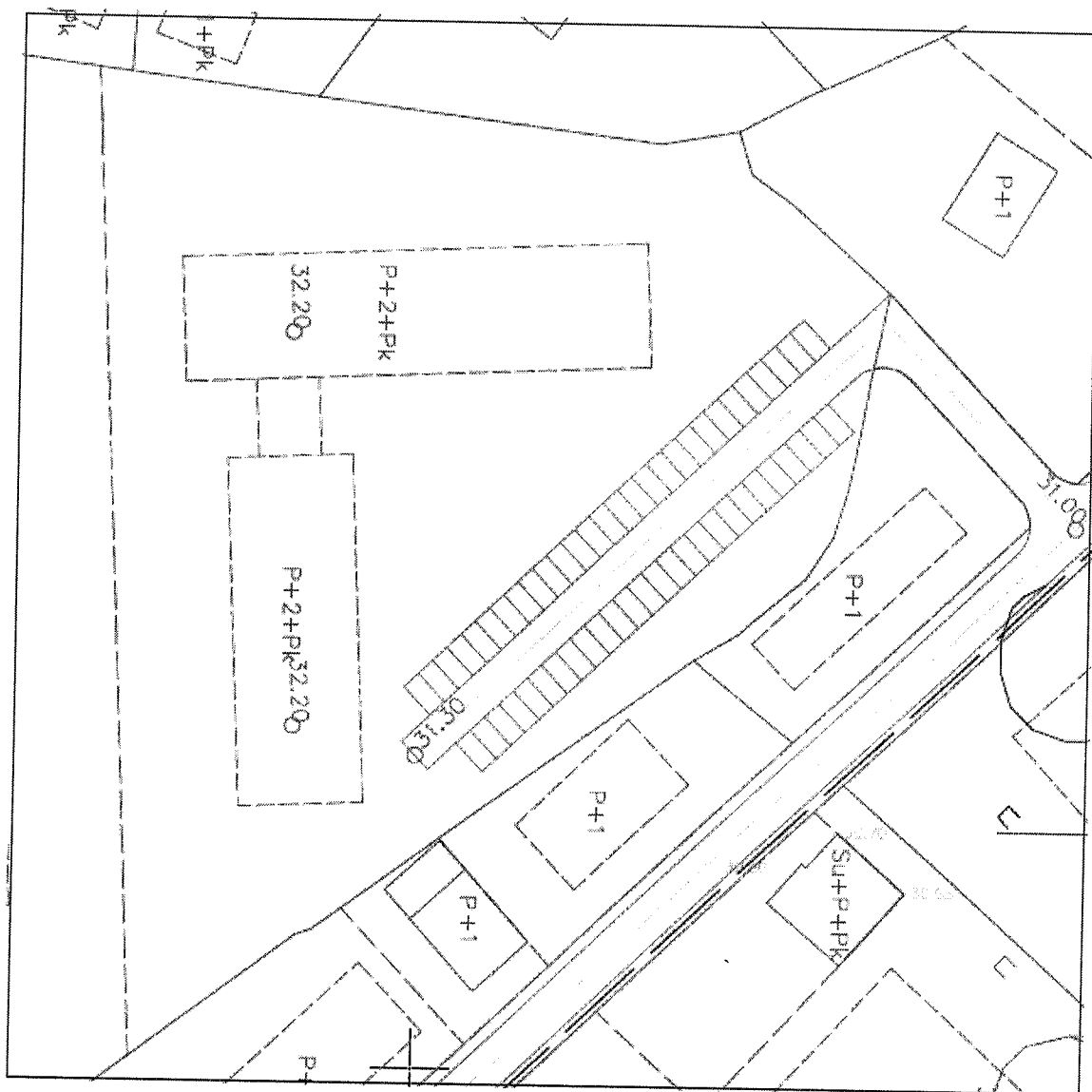


PARCELACIJA

- postojeće granice parcela koje se zadržavaju
- - - postojeće granice parcela koje se ukidaju
- novoplanirane granice parcela

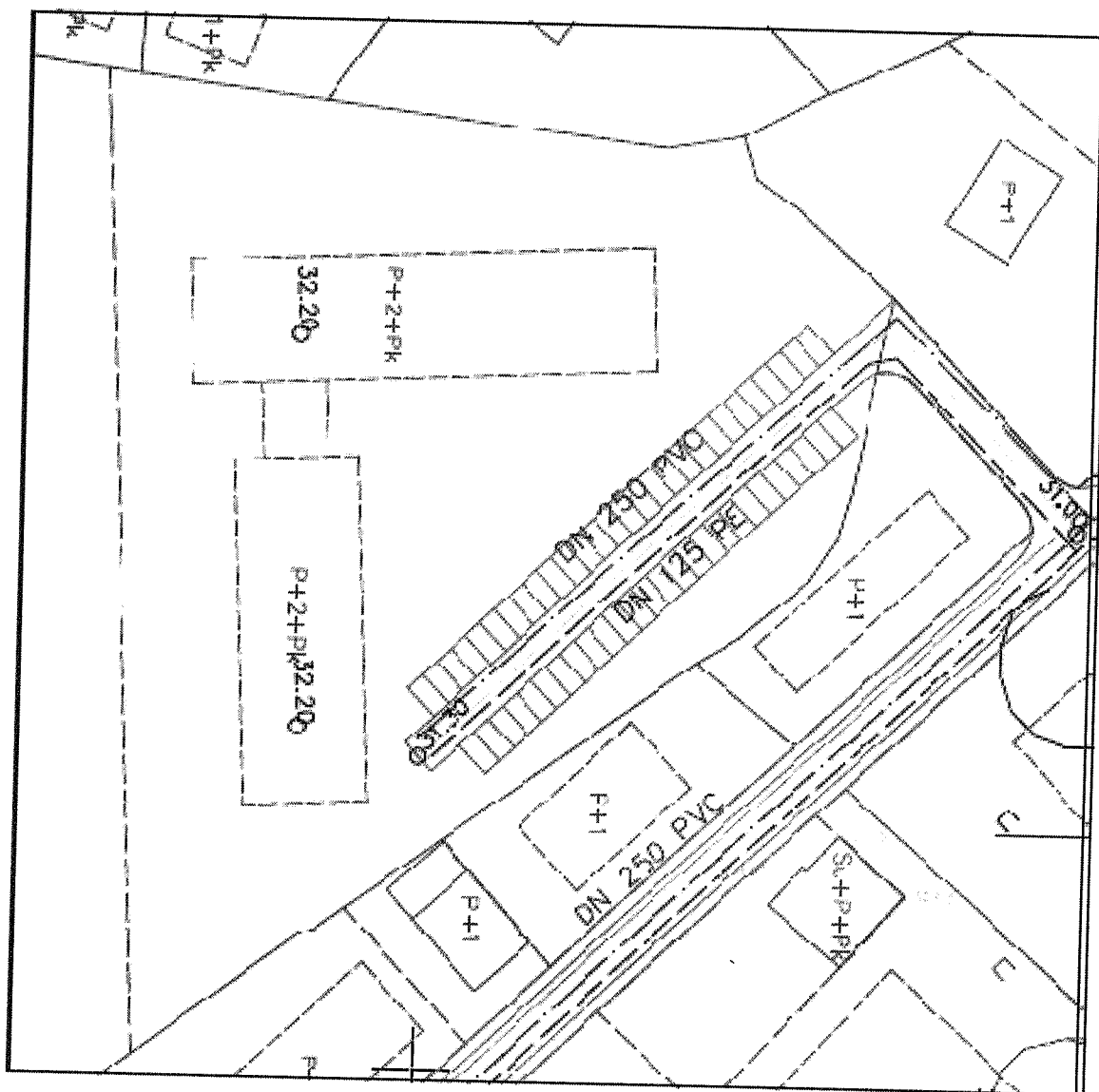
- 1 - n brojevi urbanističkih parcela
- postojeći objekti
- novoplanirani objekti
- ZONA RAZRADE URBANISTIČKIM PROJEKTOM

Naziv priloga : Plan parcelacije, regulacije I UTU



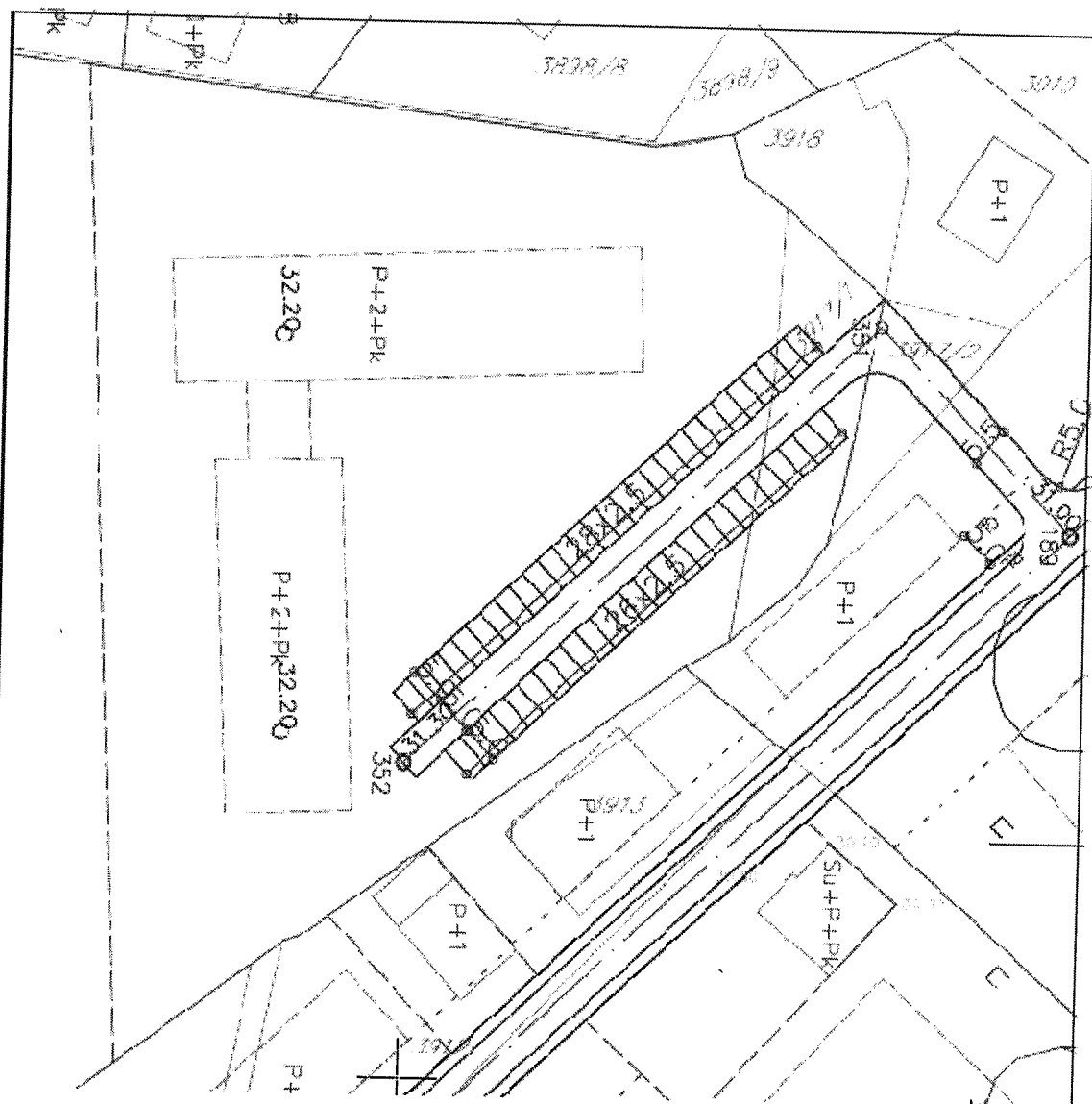
----- novi 1kV-ni kabal

**Naziv priloga : Plan elektroenergetskih instalacija**



- vodovodna mreža — postojeća
- vodovodna mreža — buduža
- ..... fekalna kanalizacija — buduže
- atmosferska kanalizacija — buduže

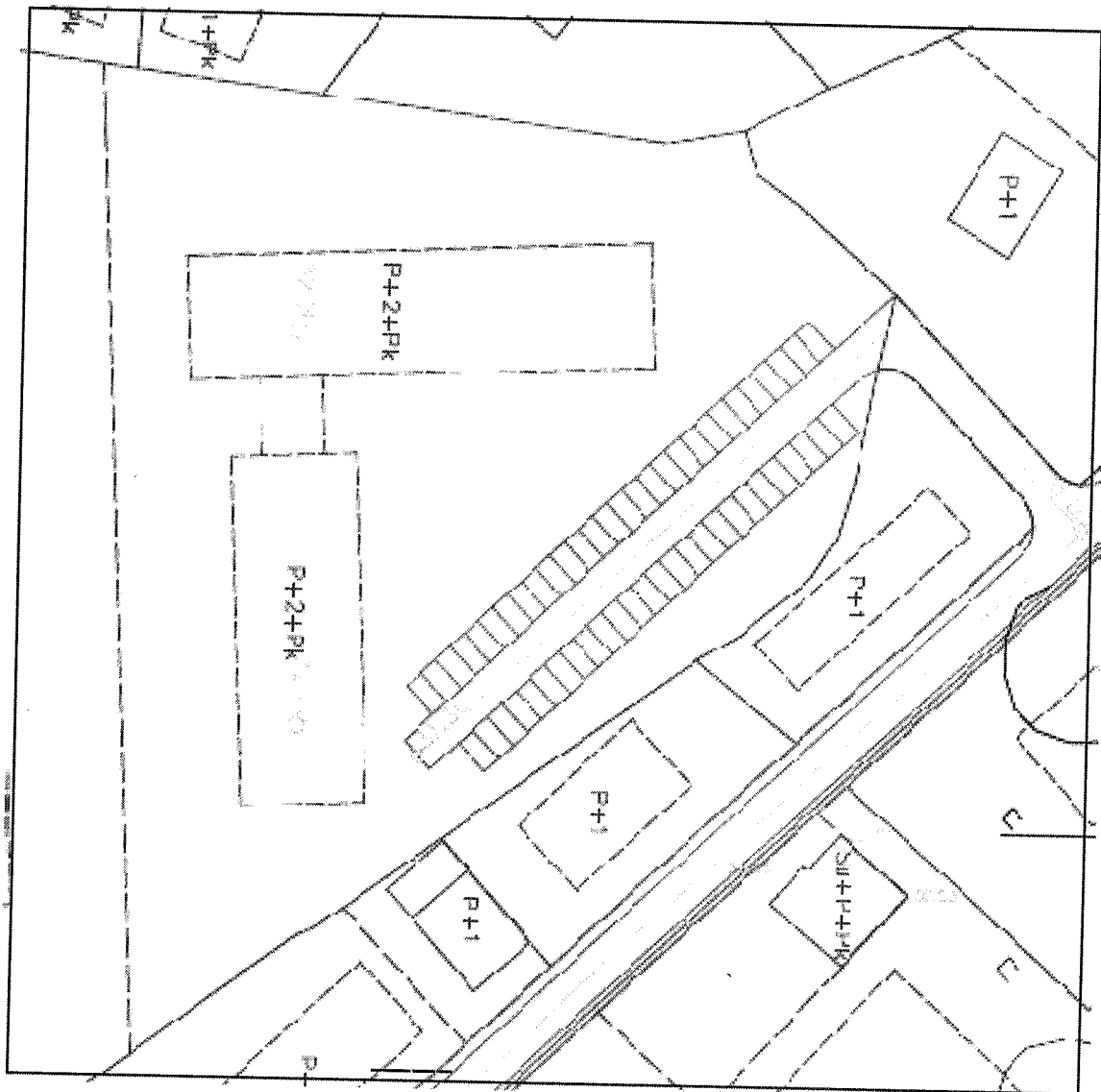
**Naziv priloga : Plan hidrotehničkih instalacija**



==== zaštitna zona dalekovoda

----- ZONA RAZRADE  
URBANISTI^KIM PROJEKTOM

**Naziv priloga : Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije**



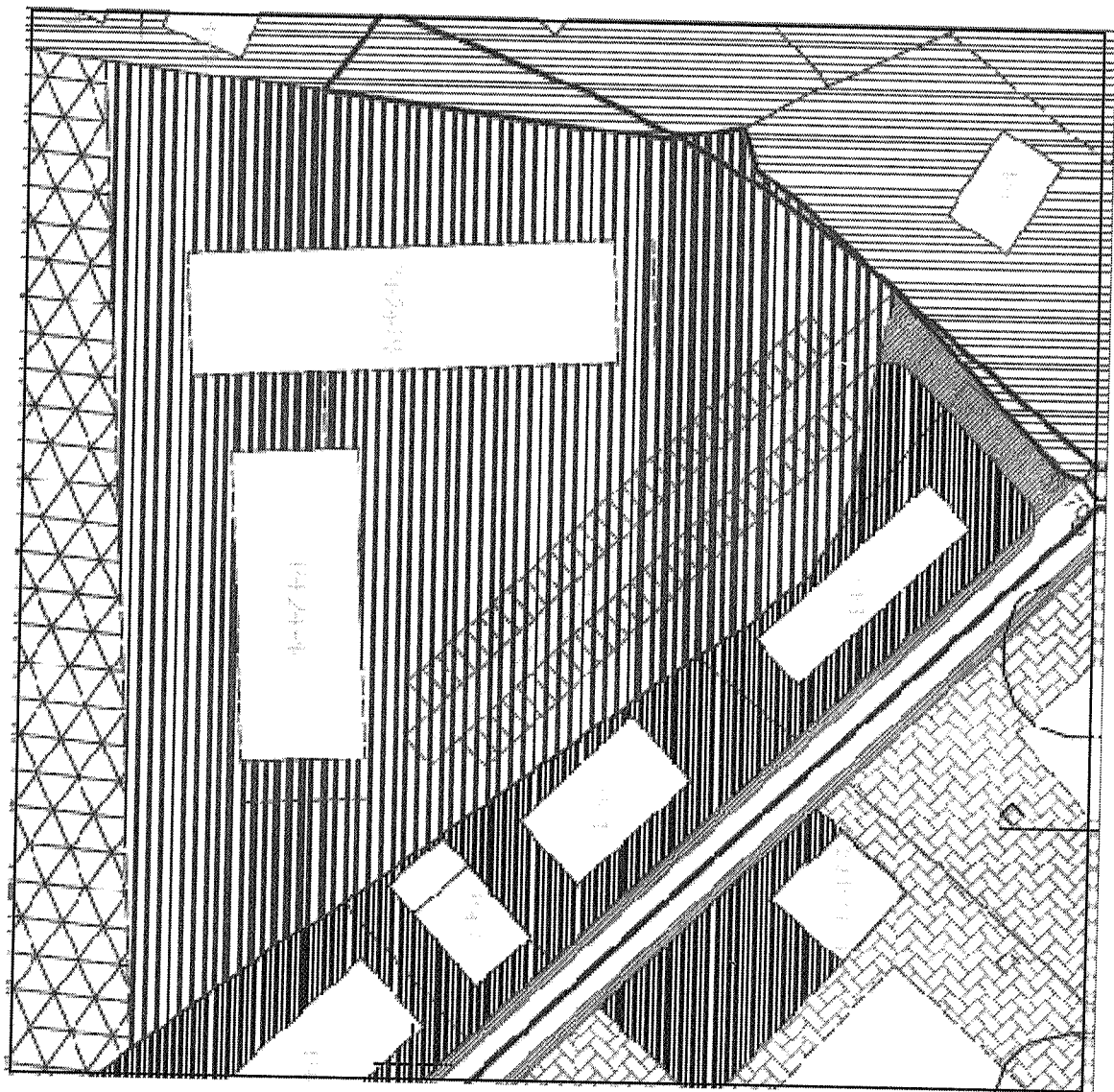
□ — □ nova TK kanalizacija





○  RSS telekomunikaciona centrala

□ — □ postojeća TK kanalizacija

— postojeći TK kabal

**Naziv priloga : Plan telekomunikacionih instalacija**



-  poljoprivreda sa stanovanjem
-  zelenilo višeporodičnog stanovanja
-  zelenilo u okviru komercijalnih funkcija
-  pešačke komunikacije (staze, trotoari, platoi)

Naziv priloga : Plan ozelenjavanja i zaštite životne sredine