



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-5299/1
Podgorica, 02. 03. 2011. godine

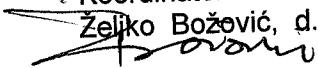
« FARMEGRA« d.o.o.

Podgorica

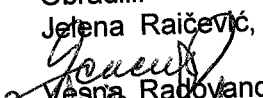
U prilogu dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 3/557 u okviru urbanističke zone 3, podzone 3.2, cjelina 3.2.6 Detaljnog urbanističkog plana »Donja Gorica«, u Podgorici



Koordinator:

 Željko Božović, d.p.p.

Obradili:

 Jovana Raičević, d.i. g.

 Vesna Radovanović, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- * Imenovanom,
- * Sektor za izgradnju objekata
- * a/a



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-5299/1
Podgorica, 02. 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 51/2008), a na zahtjev „Farmegra“ d.o.o. iz Podgorice, izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli 3/557 u okviru urbanističke zone 3, podzone 3.2, cjelina 3.2.6 Detaljnog urbanističkog plana »Donja Gorica«, u Podgorici

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono- tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono – tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta uz obavezno poštovanje urbanističko-tehničkih uslova.

Planirano stanje

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu »Donja Gorica« u Podgorici, na urbanističkoj parceli 3/557, u zoni 3, podzoni 3.2., cjelina 3.2.6 na kat. parcelama br. 4051/1, 4043/6, 4052/2, 4080/3 KO Donja Gorica, planirana je izgradnja objekta namjene: poslovno komercijalni sadržaji uz magistralni put. U okviru parcele moguće je postaviti pomoćni objekat portirnicu maksimalne površine do 30m².

Pod ovim sadržajima podrazumijevaju se: servisi, skladišta, razne usluge. Sadržaji su locirani uz magistralni put u slobodnostojećim objektima na parceli.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P+1.
Maksimalni stepen iskorišćenosti za parcelu je 70%.
Koeficijent izgrađenosti je 1.4.

Horizontalni gabariti prikazani u grafičkim prilogima nisu obavezujući i odstupanja su dozvoljena u cilju bolje funkcionalne i oblikovne organizacije ali se pri tome moraju poštovati: zadate građevinske linije, zadati koeficijenti izgrađenosti i stepen iskorišćenosti parcele, odnosi prema susjednim parcelama kao i svi propisi iz građevinske regulative.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta, visok tavanjski prostor i sl..)
U okviru objekta moguće je izgraditi i podrumsku odnosno suterensku etažu zavisno od potrebe korisnika iako to u grafičkom prilogu nije posebno naglašeno.

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 ekonomičnišću gradnje. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namjenom objekta, prirodne materijala, i dr. S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate građevinske linije.

Uz planirani objekat moguće je izgraditi i pomoćni objekat (portirnicu) kao drugi objekat na parceli. Površina ovog objekta može biti maksimalno 30m². Prilikom postavljanja ovog objekta moraju se poštovati zadate građevinske linije u okviru kompleksa.

Sve novoplanirane objekte postaviti prema datim građevinskim linijama i u okviru parcele obezbjediti potreban broj parking mjesta i manipulativne površine u skladu sa djelatnostima koja će se obavljati u okviru kompleksa. Prema ulicama moguće je ograđivanje i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da stubovi ograde i kapije kao živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

2. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
 3. Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu urbanističku parcelu i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
 4. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima koja se otežano kreću ili koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.
Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.
 5. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu (Sl. list RCG br.79/04).
 6. Teren spada u kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja. Geološku građu terena čine šljunkovi i peskovi neravnomernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivnosti. Nosivost terena iznosi više od 200kN/m².
Nivo podzemnih voda je više od 4,0m ispod kote terena.
Proračune raditi na IX stepeni seizmičkog inteziteta na MCS skali.
 7. 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 15,5C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5C a najtopliji jul sa 26,7C);
 - * 2450 sunčanih sati (102 dana). Najsunčaniji mjesec je jul, a najmanje sunčan dan je decembar;
 - * srednji godišnji prosjek padavina je od 169 mm (najveći u decembru 248mm a najmanji u julu 49,4%);
 - * dominantan sjeverni vjetar sa max brzinom od 34,8m/sec (123 km/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.
- Za potrebe proračuna koristiti podatke hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
8. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji, u skladu sa smjernicama iz DUP-a.

9. Priključenje predmetnog objekta na gradske saobraćajnice projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datim u Detaljnom urbanističkom planu. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garažiranje se može organizovati i u okviru objekta i to u suterenskoj (podrumskoj) etaži ili u prizemlju objekta.
Na svim pešačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom i na ulazima u objekat treba izvesti rapme za kretanje invalida saglasno važećim propisima.
10. Investitoru se daje mogućnost da fazno realizuje radove na objektu, stim što je obavezan uraditi idejni projekat za cijeli objekat.
11. Bliže uslove za zaštitu životne sredine za projektovanje predmetnog objekta, investitor je obavezan, shodno članu 66 Zakona o planiranju i uređenju prostora da pribavi od nadležnog ministarstva za zaštitu životne sredine.
12. 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).
13. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("SL.list RCG" br.79/04), pri izradi tehničke dokumentacije ugraditi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da od ovlašćene organizacije – privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju (ocjenu) da je tehnička dokumentacija izgrađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("SL.list RCG" br. 79/04).
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Energetska efikasnost

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;
 - Smanjenje gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
 - Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar, itd);
 - Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
 - Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

18. 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- nacrt)
- Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata.

U prilogu ovih uslova daju se izvodi iz DUP-a katastra postojećih i DUP-om planiranih hidrotehničkih instalacija, elektroenergetska mreža i PTT mreža.

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

Koordinator: Željko Božović, d.p.p.

Božović

Obradile:

Jelena Raičević, d.i.g.

Raičević
Vesna Radovanović, dipl. pravnik



1. OZNAKA URBANISTIČKE PODZONE

— GRANICA URBANISTIČKE CELINE

1. OZNAKA URBANISTIČKE CELINE

— GRANICA RAZRADE URB. PROJEKTA

oooooo granica izmena i dopuna DUP-a

NAMENA POVRŠINA

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.2



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Saradnik:

Vasilije Bralović, dipl.ing.arh.

SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

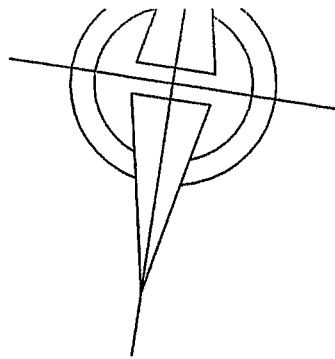
BR.01-030106-5588 OD 18.07.2006. god

PREDSIJEDNIK OPŠTINE PODGORICA

Dr. MIOMIR MUGOŠA



Andreja Andrić, dipl.ing.grad.



LEGENDA:

STANOVANJE



porodično stanovanje



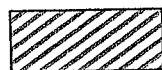
porodično stanovanje
sa delatnostima



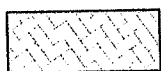
višeporodično stanovanje



višeporodično stanovanje
sa delatnostima

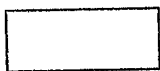


KOMERCIJALNE FUNKCIJE

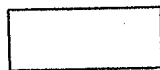


poslovno-komercijalni sadržaji
porodično stanovanje u poljoprivredi

JAVNE FUNKCIJE



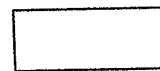
administracija i zdravstvo



obrazovanje



dečija zaštita

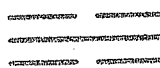


starački dom

KOMUNALNE FUNKCIJE



trafo stanica



zaštitna zona dalekovoda

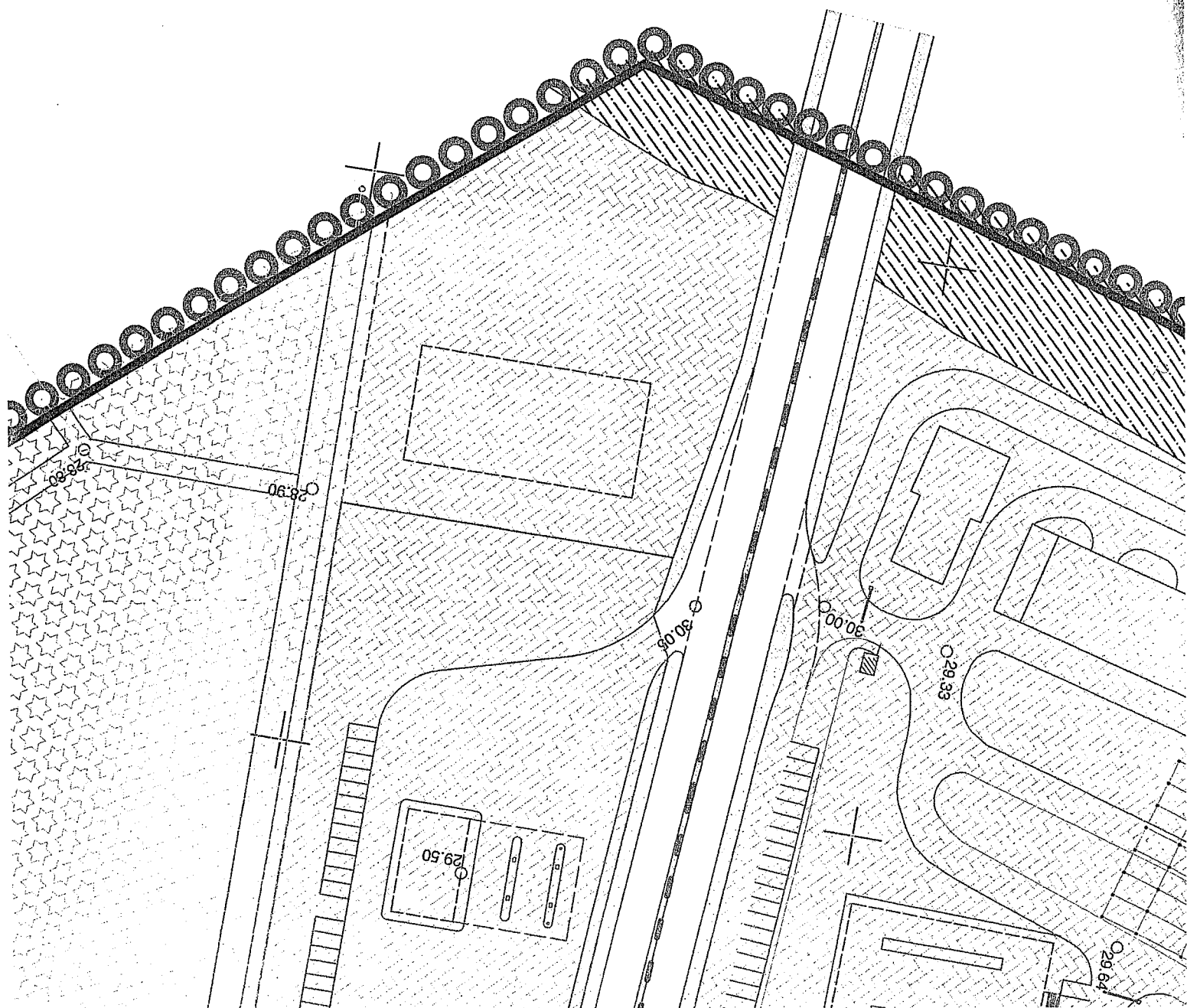


groblje

SPORT I REKREACIJA



sportsko-rekreativna zona



--- GRANICA URBANISTIČKE PODZONE

1. OZNAKA URBANISTIČKE PODZONE

--- GRANICA URBANISTIČKE CELINE

1. OZNAKA URBANISTIČKE CELINE

--- GRANICA RAZRADE URB. PROJEKTA

oooooo granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN FIZIČKIH STRUKTURA

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.3



URBANPROJEKT - PREDUZECE ZA KONSALTING,

URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Saradnik:

Ivana Vasojević, dipl.ing.arh. UB

Vasilije Bralović, dipl.ing.arh.

jul. 2006.



2 Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.

SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR.01-030/06-5588 OD 18.07.2006.god.

PREDSEDNIK OPŠTINE PODGORICA

DR. MOMIR MUGOŠA



LEGENDA:

STANOVANJE



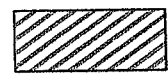
porodično stanovanje



porodično stanovanje
sa delatnostima



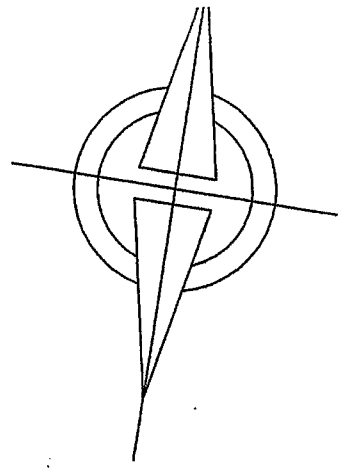
višeporodično stanovanje



višeporodično stanovanje
sa delatnostima



porodično stanovanje u poljoprivredi



KOMERCIJALNE FUNKCIJE



poslovno-komercijalni sadržaji
(trgovina, usluge, poslovanje i dr.)



ribnjak



poslovno-komercijalni sadržaji
uz magistralni put



benzinska pumpa



poslovno-komercijalni sadržaji
u funkciji rasadnika



poslovno-komercijalni sadržaji
u funkciji sporta i rekreacije



sportska dvorana



poslovno-komercijalni sadržaji
zanatske usluge-skladišta

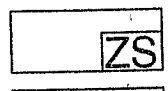


poslovno-komercijalni sadržaji
u funkciji poljoprivrede

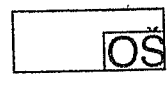
JAVNE FUNKCIJE



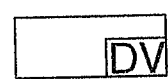
administracija, uprava



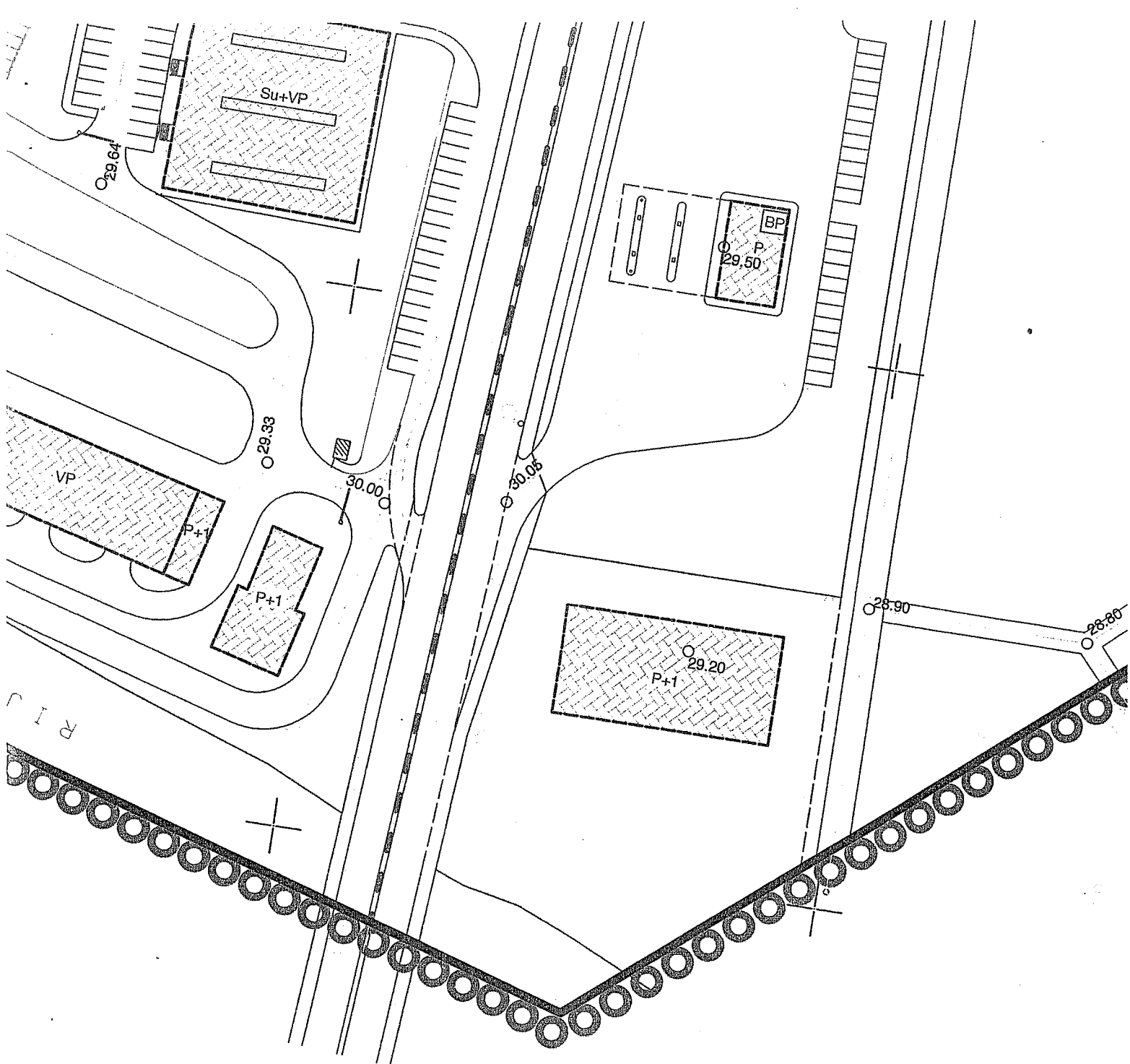
zdravstvena stanica



osnovna škola



vrtić



○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA,

NIVELACIJE I REGULACIJE

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.4



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Rajko Urošević, dipl.ing.grad.

Saradnik:

Nataša Ćirković, dipl.ing.saob.

jul 2006.

Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.



SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

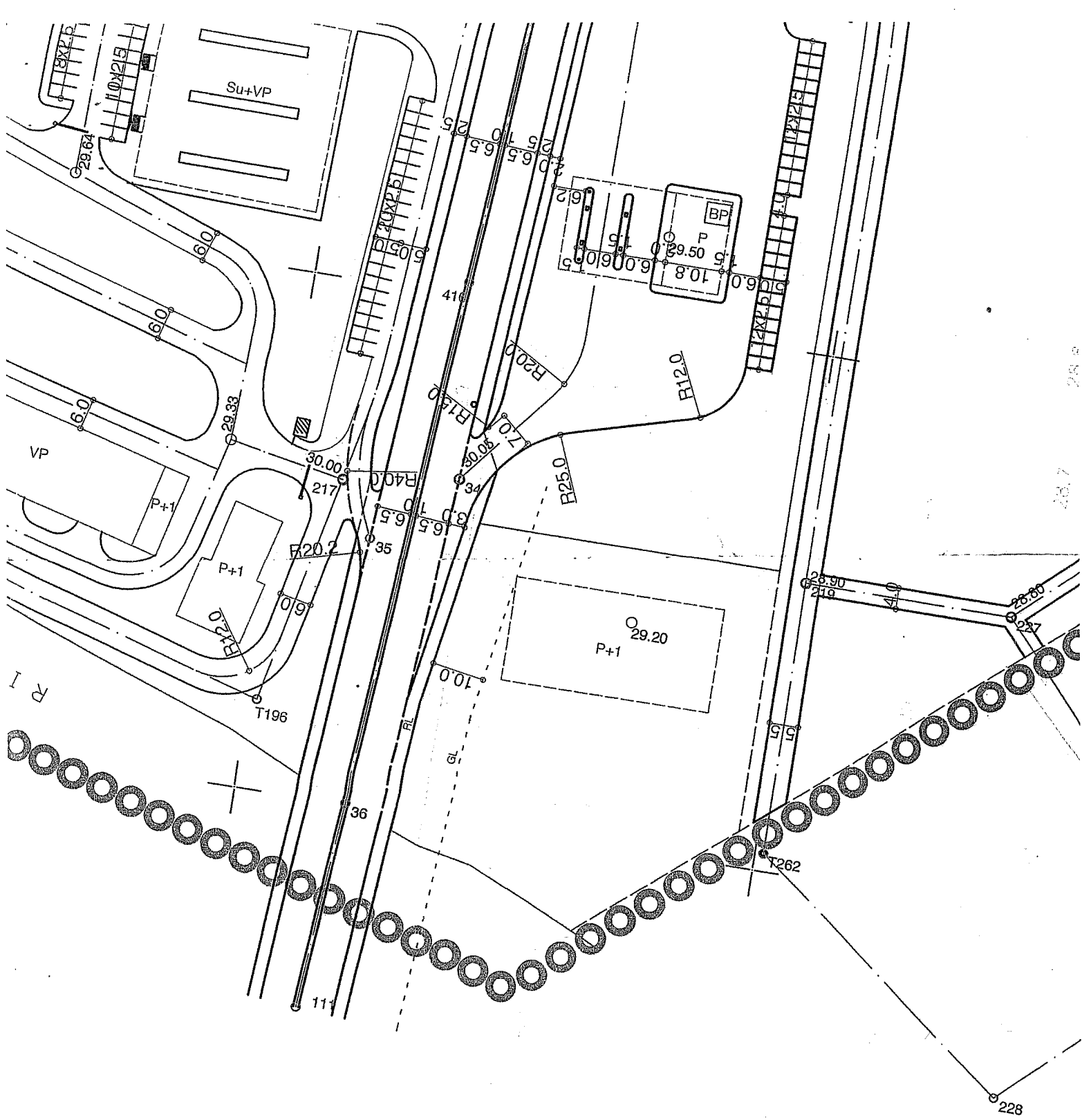
DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR.01-030106-5588 OD 19.07.2006.god.

PREDSTEDNIK OPŠTINE PODGORICA

DR. MILOMIR MUGOŠA





— GRANICA URBANISTIČKE ZONE

1. OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

-- GRANICA URBANISTIČKE PODZONE

1. OZNAKA URBANISTIČKE PODZONE

— GRANICA URBANISTIČKE CELINE

1. OZNAKA URBANISTIČKE CELINE

GRANICA RAZRADE URB. PROJEKTA
oooooo granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

REGULACIJE I UTU

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.5



URBANPROJEKT - PREDUZECE ZA KONSALTING.

URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektanti:
Ivana Cajić, dipl.p.planer
Rajko Urošević, dipl.ing.grad.

jul 2006

2 Direktor

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.

SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

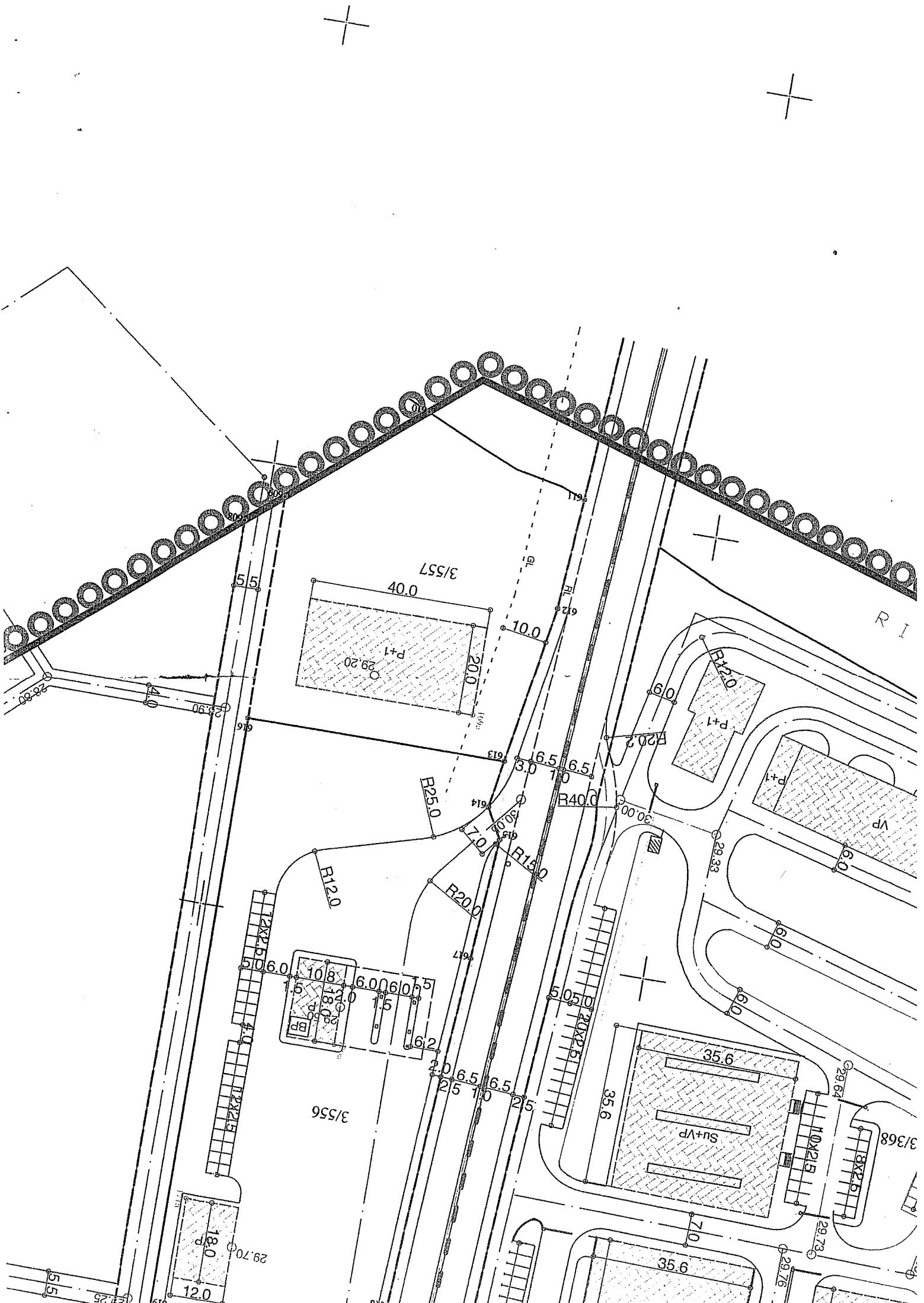
DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR. 01-030/06-5588 OD 18.07.2006.god

PREDSTEDNIK OPSTINE PODGORICA

DR. MIOMIR MUGOŠA





○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

/analiza postojećeg stanja/

R 1:1000

list br.6



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Dragan Jovašević, dipl.ing.grad.

Saradnik:

Ivana Vasojević, dipl.ing.arh.

jul 2006.

Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.



SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

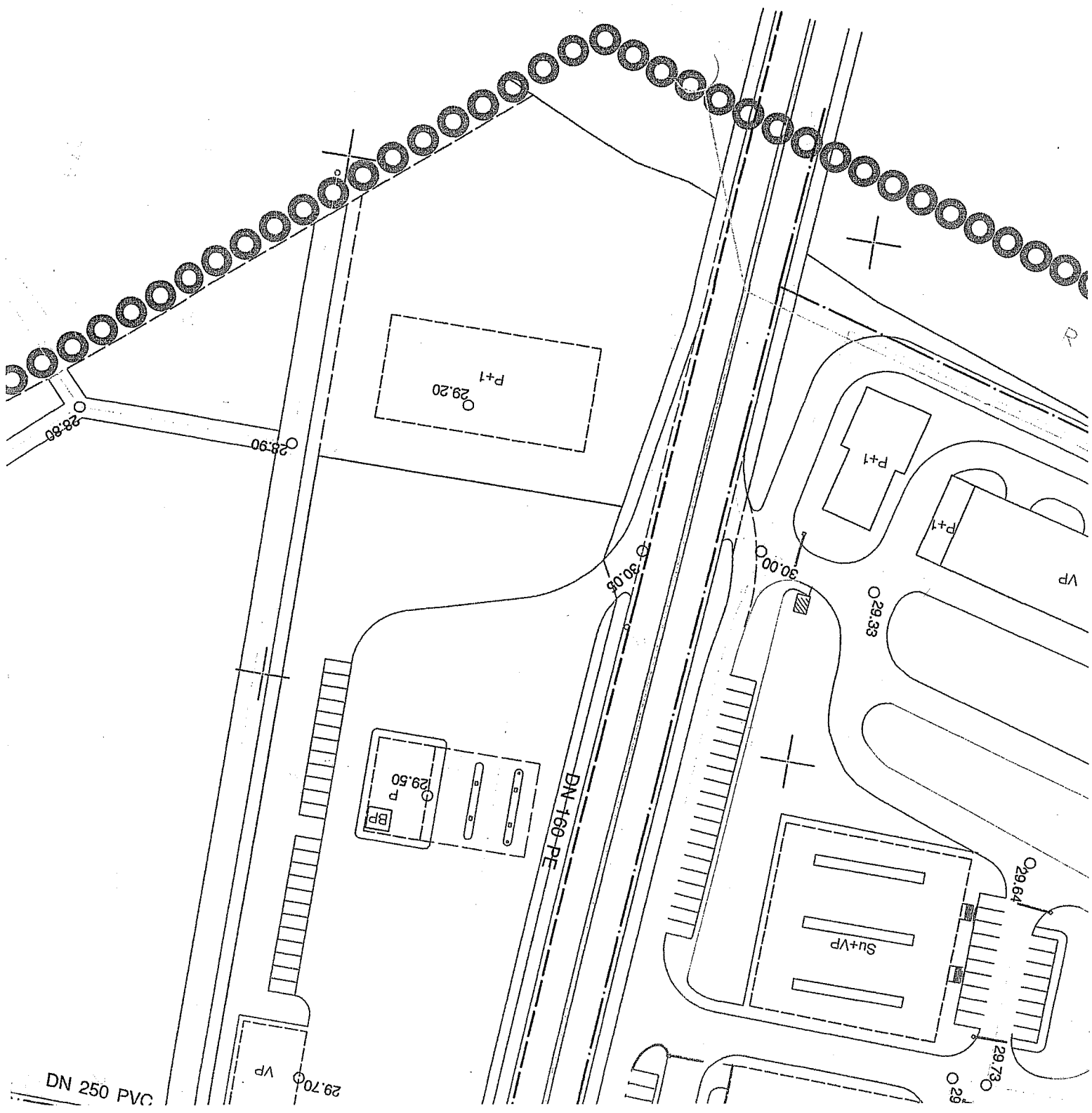
DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR. 01-030/06-5588 OD 18.07.2006.god.

PREDSEDNIK OPŠTINE PODGORICA

DOMIR MUGOŠA





DN 250 PVC

DN 150 PE

P+1
29.20

P+1

P+1

VP

29.33

BP
29.50

Su+VP

29.64

29.73

VP

29.70

I . OZNAKA URBANISTIČKE CELINE

○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

ELEKTROENERGETSKIH

INSTALACIJA

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.7



URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.

SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR.01-030/06-5588 OD 18.07.2006.god

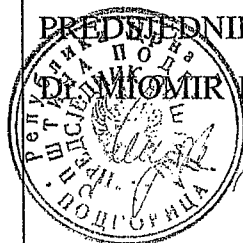
PREDSEDNIK OPŠTINE PODGORICA

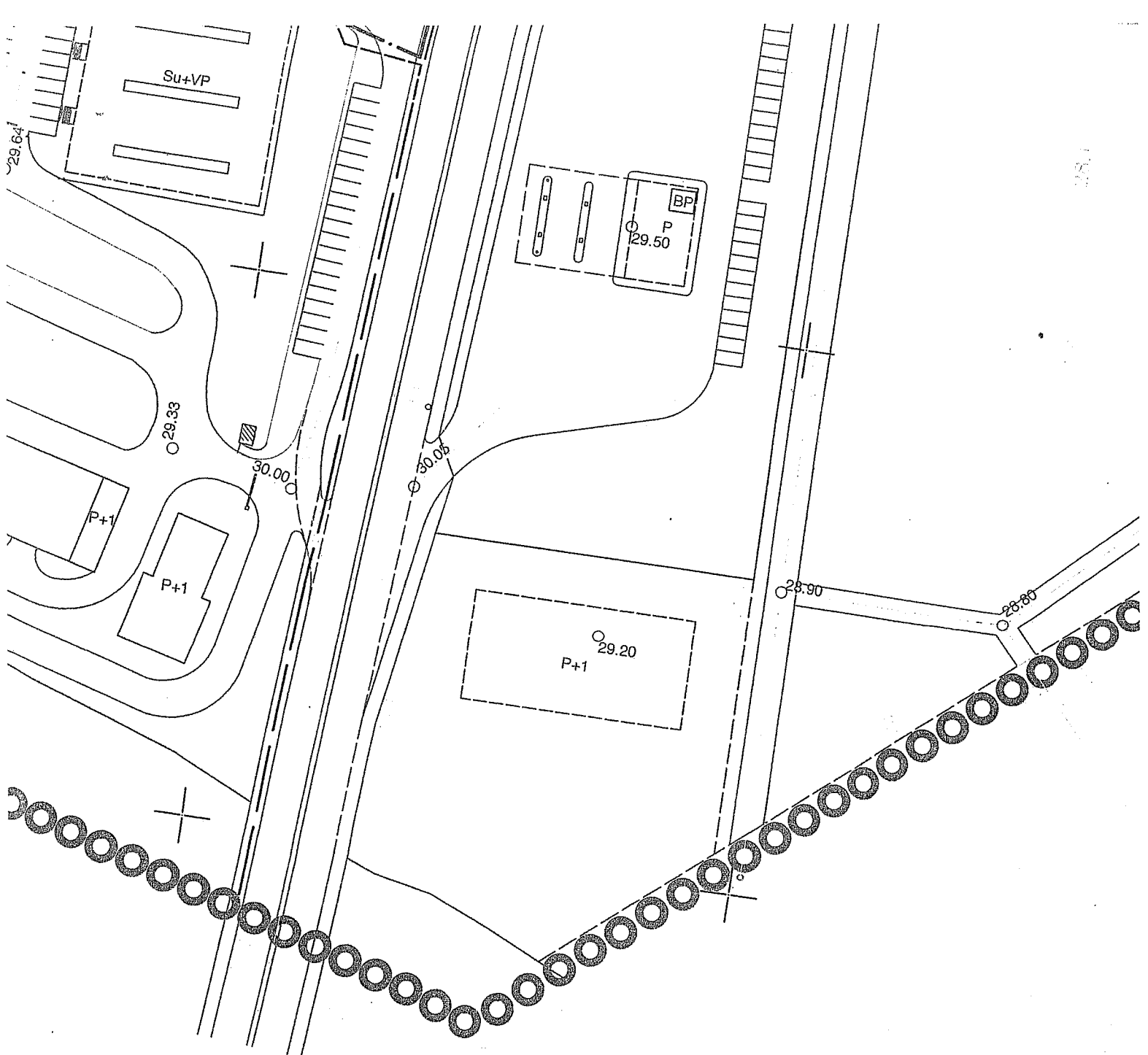
DRAGOMIR MUGOŠA

jul 2006.

2 Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.građ.





○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN

TELEKOMUNIKACIONIH

INSTALACIJA

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.8



URBANPROJEKT – PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.

jul 2006.

Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.



SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

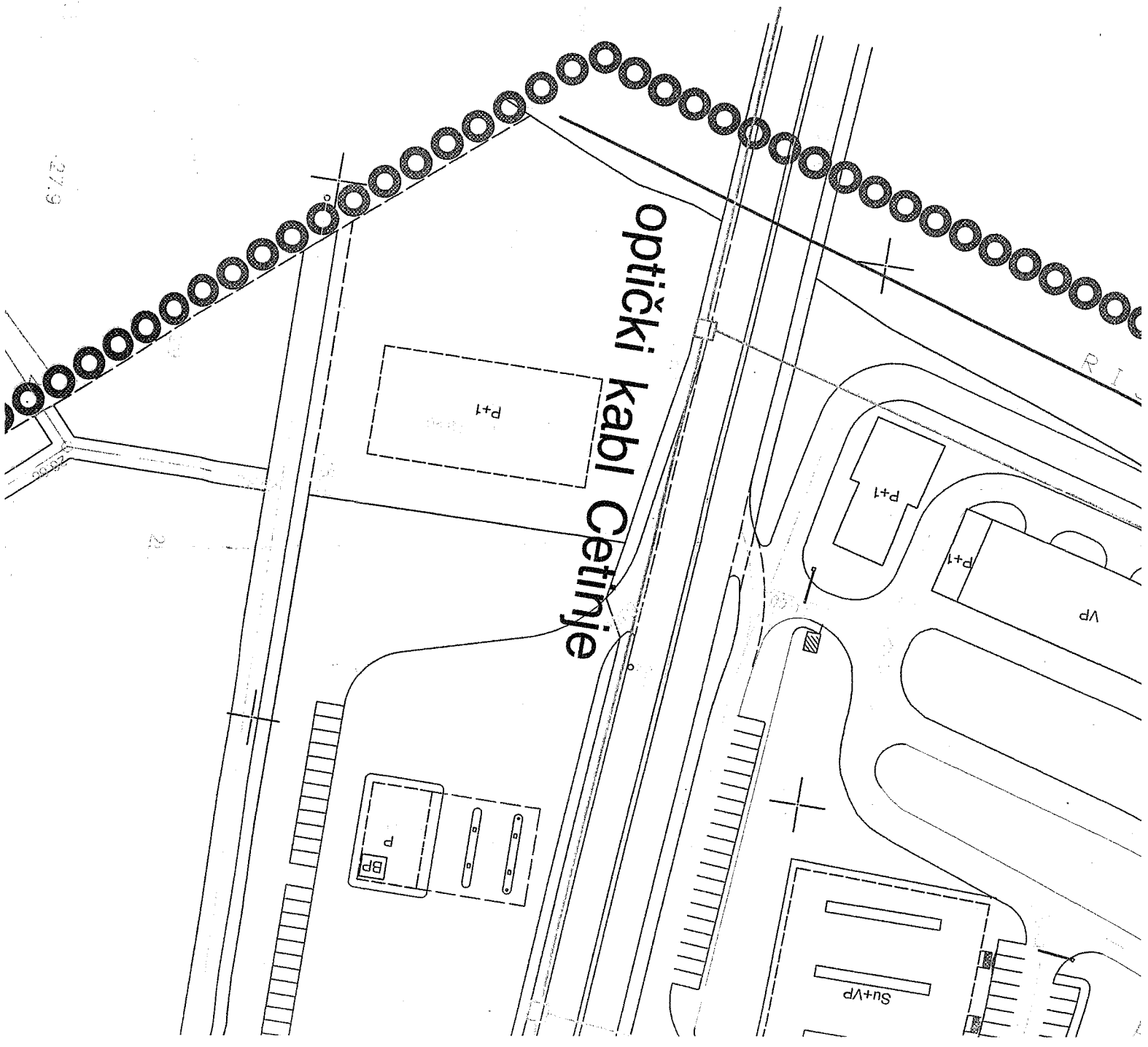
BR.01-030/06-5588 OD 18.07.2006.gpd

PREDSEDNIK OPŠTINE PODGORICA

Dr. MIOMIR MUGOŠA



optički kabl Cetinje



27.9

21

— GRANICA RAZRADE URB. PROJEKTA

○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN OZELENJAVANJA I

ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Urbanistička zona 3-podzona 3.2

- celine 3.2.1,3.2.2,3.2.3,3.2.4

3.2.5,3.2.6

R 1:1000

list br.9



URBANPROJEKT – PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Projektant:

Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.

Saradnik:

Vasilije Bralović, dipl.ing.arh.

jul 2006.

2 Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.grad.



SO PODGORICA

ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA

DUP-a "DONJA GORICA" U PODGORICI

BR.01-030/06-5588 OD 18.07.2006.god.

PREDSJEDNIK OPŠTINE PODGORICA

Dr. MILOMIR MUGOŠA



