



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-3698/1

Podgorica, 05.07.2011. godine

„CIF Group“ d.o.o. i „COMUNITY“ d.o.o.
po punomoćniku Vujošević Milanu, advokatu

Podgorica

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 04-3698/1 od 05.07.2011. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4, na urbanističkoj parceli br.128, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo -Ljubović“, izmjene i dopune u Podgorici.

Koordinator odsjeka:

Željke Božović

Obradila:

Tijana Savić



MINISTAR

Predrag Sekulić



Broj: 04-3698/1

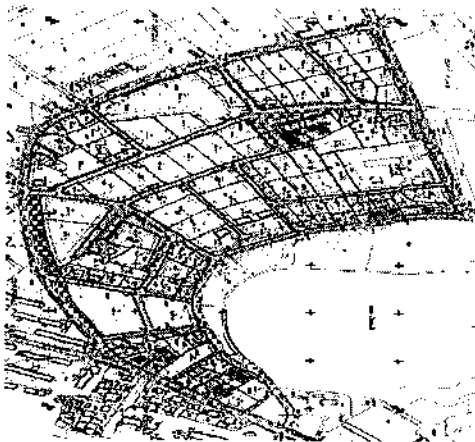
Podgorica, 05.07.2011. godine

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 „CIF Group“ d.o.o. i „COMUNITY“ d.o.o., iz Podgorice, izdaje

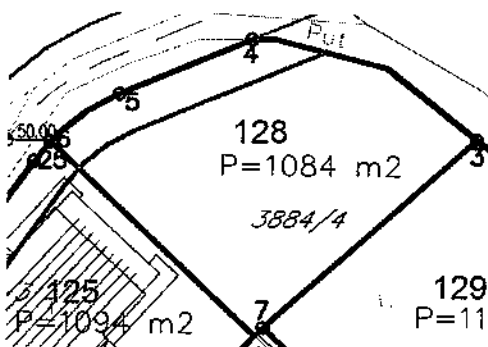
URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4, na urbanističkoj parceli br.128, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo-Ljubović“, izmjene i dopune u Podgorici

1. Prema Detaljnom urbanističkom planu „Zabjelo-Ljubović“, izmjene i dopune u Podgorici, na urbanističkoj parceli br.128, koju čini dio katastarske parcele br. 3884/4 KO Podgorica 3, planirana je izgradnja objekta namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4.



Slika br.1: Granica Zahvata DUP-a



Slika br.2: Granica urbanističke parcele

Tabela br.1: Urbanistički parametri

br. katastarskih parcela i katastarska opština	3884 KO Podgorica 3
max.BGRP objekata (m ²)	3 251.28
max.površina pod objektom (m ²)	541.88
max.spratnost	Su+P+4+Pk
namjena	kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4



2. Na urbanističkoj parceli br.128, u zahvatu navedenog DUP-a, izgraditi objekat namjene kolektivno stanovanje sa djelatnostima TIP S4.

broj UP	max spratnost	površina UP (m ²)	max površina pod objektom (m ²)	max BRP (m ²)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	potreban broj parking mesta	
							stanovanje	djelatnosti
128	Su+P+4+Pk	1 083.76	541.88	3 251.28	22	70	24	11

U okviru ove namjene moguća je izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti.

Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela.

- Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je Su(Po)+P+4+Pk,
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 3.0
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m, ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susedne parcele je 3m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost susjeda i uz uslov da se prema sjusedu ne mogu otvarati otvori. Dati uslovi važe za nadzemne etaže. Podzemne etaže se mogu graditi na 1m do susedne parcele a u cilju obezbjeđenja potrebnog broja garažnih mesta.
- U daljoj realizaciji plana prije svega kada se gradi novi objekat ili postojeći zamenjuje, moguće je udruživanje sa susjednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu odnosno tip stanovanja kome tako formirana parcela pripada.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Novi objekti se moraju postavljati na zadate građevinske linije osim objekti u unutrašnjosti bloka koji se radi bolje organizacije i iskorišćenosti parcele mogu postaviti i iza građevinske linije.
- U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju moguća je organizacija djelatnosti.

Realizacija dijela prostora opredjeljenog za djelatnosti je fazna i prepušta se investitoru.

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Prije svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Prema ulicama i susjednim parcelama moguće je ograđivanje i to živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da živa ograda bude na zemljištu vlasnika ograde ili na granicu između dvije urbanističke parcele.

Uz uslov da se obezbjedi potreban broj garažnih mjesta prema broju stambenih jedinica, suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti isl.). Ukoliko se suterenske etaže, odnosno podrumске garaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BGP objekta.

Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za urbanističku parcelu na kojoj se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.



3. Izgradnju objekta projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gdje postoje tehnička mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib krova prilagoditi odabranom materijalu.

4. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

5. Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODES 8-Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije.

6. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, br.48/08).

7. Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, žardinjere, korpe za otpatke i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama, otpornim na ekološke uslove sredine, usklađeno sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbjediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijumima datim propisima i standardima.

8. Pristup predmetom objektu projektovati u skladu sa propisima i uslovima za priključenje datim u Detaljnom urbanističkom planu.

Parkiranje je planirano na parceli, a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje na parceli obezbjediti za djelatnosti ukoliko se obavljaju u objektu, a parkiranje za stanare obezbjediti u garažama koje će se organizovati u podrumskim odnosno suterenskim etažama. Ukoliko se potreban broj parking mjesta ne može ostvariti u jednoj podzemnoj etaži organizovati ga u više podzemnih etaža.

Za potrebe parkiranja stanara u okviru ovog tipa stanovanja obezbjediti 1.1 parking (garažno) mjesto po stambenoj jedinici. Ukoliko se u objektu obavljaju djelatnosti neophodno je obezbjediti potreban broj parking mjesta i to po normativu jedno parking mjesto na 50m² poslovnog prostora.



Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje garažiranje iste ne ulaze u obračun BGP. Parkiranje se može organizovati u unutrašnjosti parcele ili kao upravno parkiranja sa manje prometnih ulica prema kojima je i građevinska linija planirana na 7m.

9. Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata licima smanjene pokretljivosti za nesmetan pristup, kretanje boravak i rad.

10. 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.

11. 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 («Službeni list CG», br.13/07 i br.05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list CG», br.8/93).

12. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

13. 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).

14. Instalacione mreže u objektu i van njega projektovati u skladu sa propisima i uslovima, a priključke instalacija na infrastrukturne sisteme (elektroenergetske izvore, vodovod i kanalizacija, TT kanalizaciju i dr.), prema uslovima dobijenim od nadležnih preduzeća.

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

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

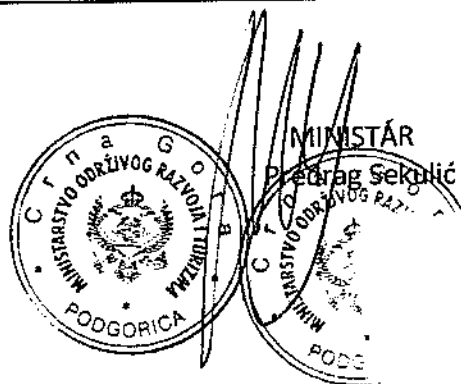
NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješiti imovinsko-pravne odnose na predmetnoj urbanističkoj parceli.

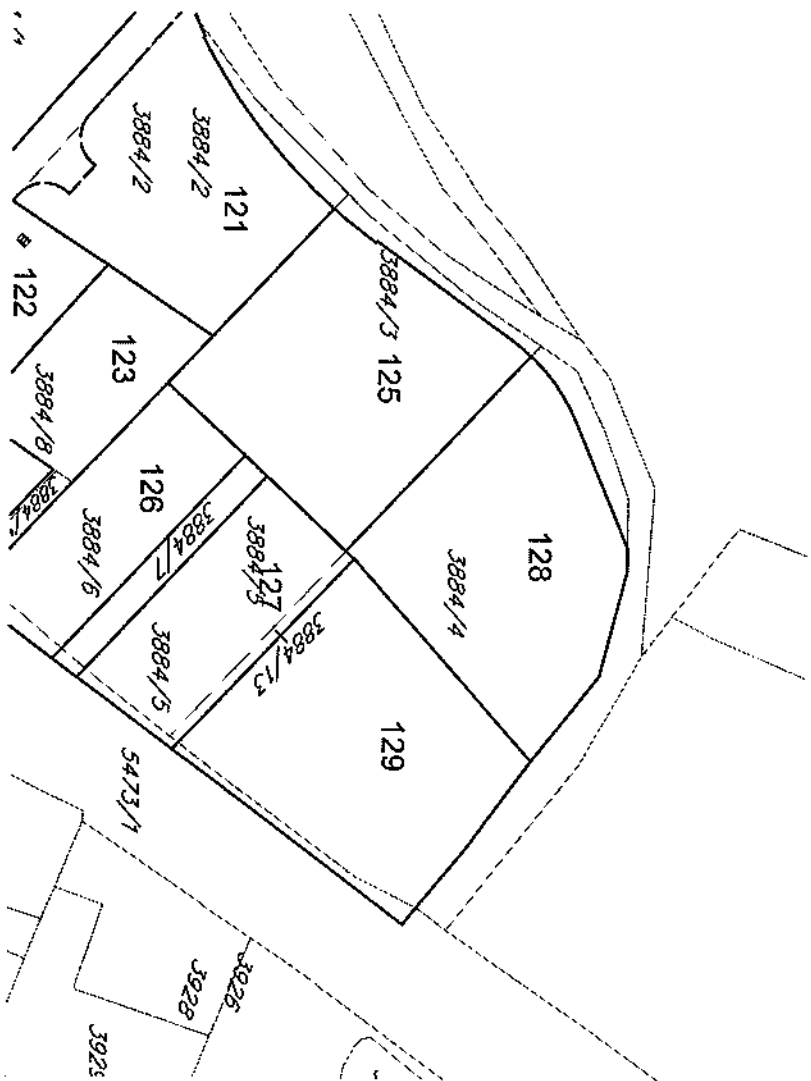
Koordinator odsjeka:

Željko Božović

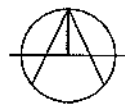
Obradila:

Tijana Savić





IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA "ZABJELO-LJUBOVI]"



LEGENDA:

STANOVANJE



individualno stanovanje sa delatnostima



kolektivno stanovanje sa delatnostima

CENTRALNE FUNKCIJE



{kola



prihvati{ite za decu i omladinu

ZDRAVSTVO



klinika

KOMUNALNE FUNKCIJE



trafo stanica

ZELENILO



slobodna zelena povr{ina

SAOBRAJAJNE POVR[INE



trotoari, platoi, staze i prilazi



kolovoz i parkinzi

NAMENA	POVR[INA m ²
INDIVIDUALNO STANOVANJE	10 946.49
KOLEKTIVNO STANOVANJE	133 635.14
{KOLA	10 575.00
PRIHVATILI[TE ZA DECU U OMLADINU	8 909.68
KLINIKA	1 626.72
TRAFO STANICA	1 419.19
URE\ENO ZELENILO	5 804.52
TROTOARI, PLATOI, STAZE, PRILAZI	13 804.10
KOLOVOZ I PARKINZI	25 659.37

UKUPNO

212 380.24m²=



granica izmena i dopuna DUP--a

PLAN NAMEME POVR[INA

R 1:1000

list br.1



PREDUZECE ZA KONZALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana--odgovorni planer:

Zorica Sretenovi], dipl.ing.arh.

Planer:
Zorica Sretenovi], dipl.ing.arh.

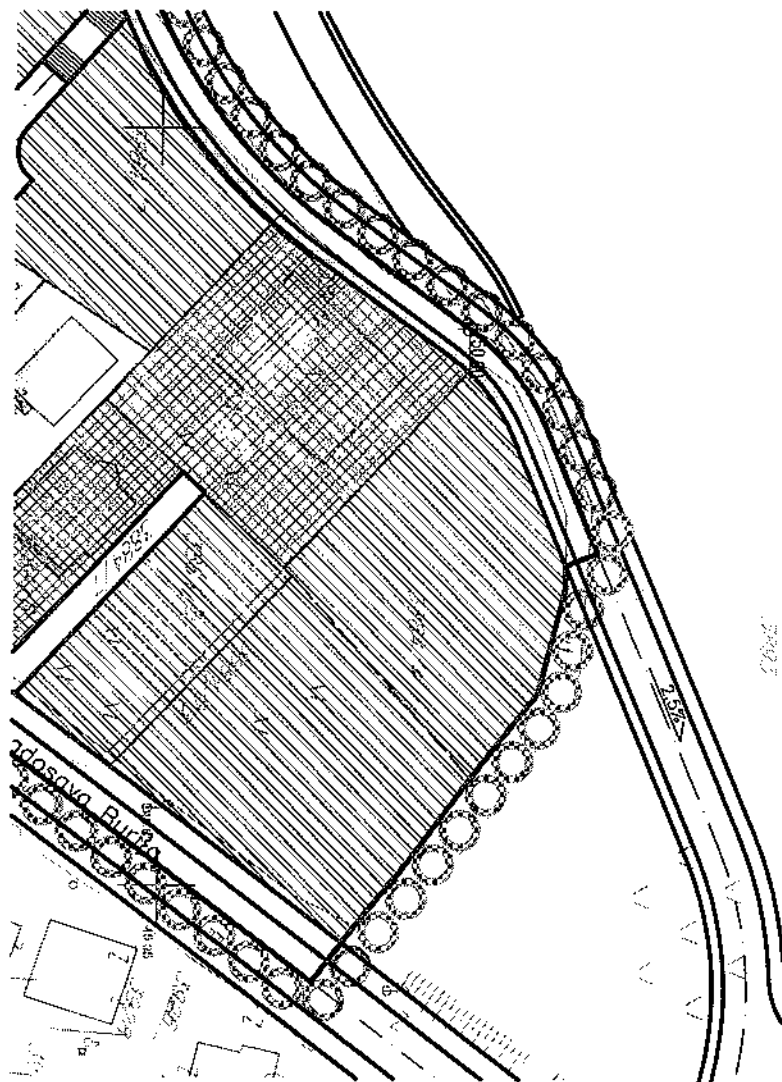
Saradnik:
Dragan Te[ini], dipl.ing.arh.

Direktor:

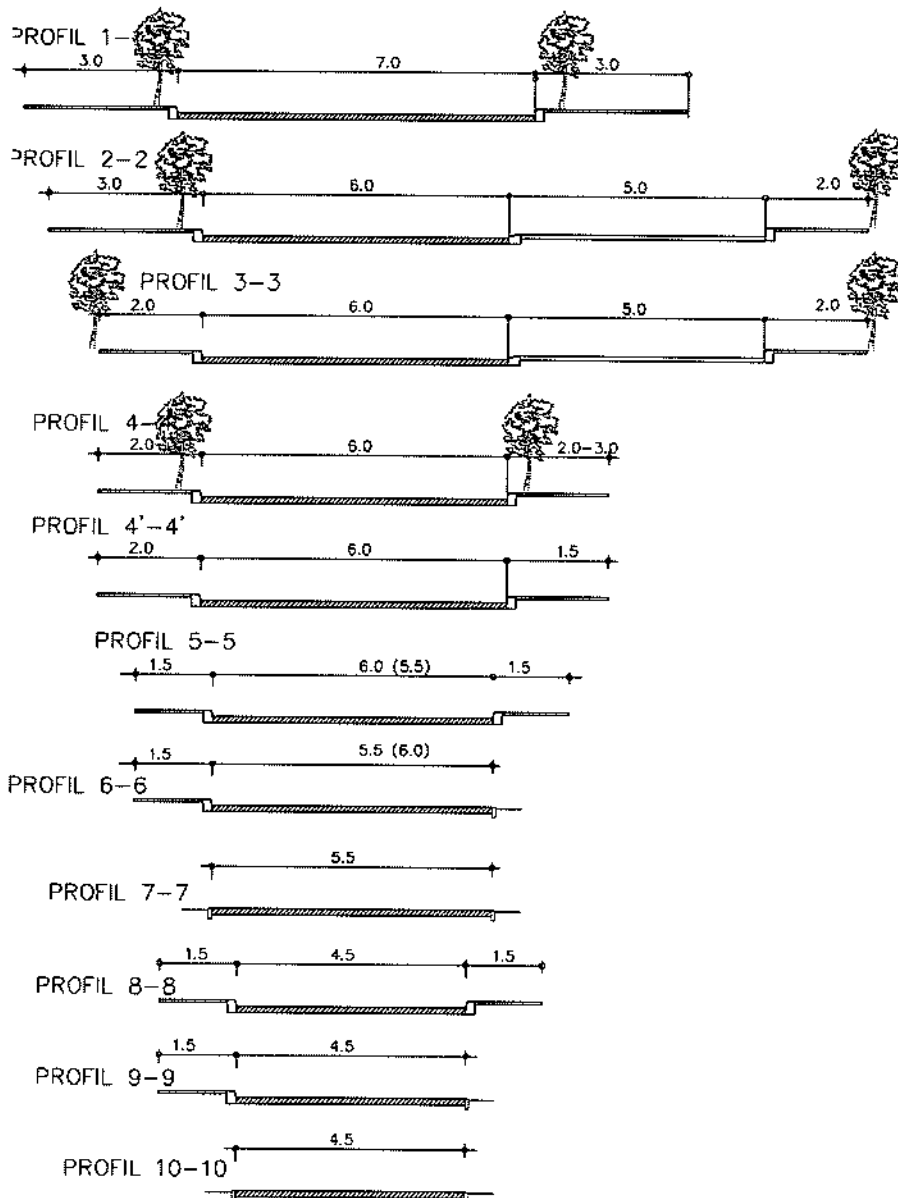
Andreja Andri], dipl.ing.graf.

jun 2009.

SKUPITINA GLAVNOG GRADA--PODGORICE
ODLUKA O IZMENAMA I DOPUNAMA
DUP--a "ZABJELO-LJUBOVI]" U PODGORICI
BR.01-030/09-613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUPITINE
Dr \ORJE SUHIH



KARAKTERISTI^NI POPRE^NI PROFILI R 1:100



OOOOOO granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN SAOBRA]AJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2



PREDUZECE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:
Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

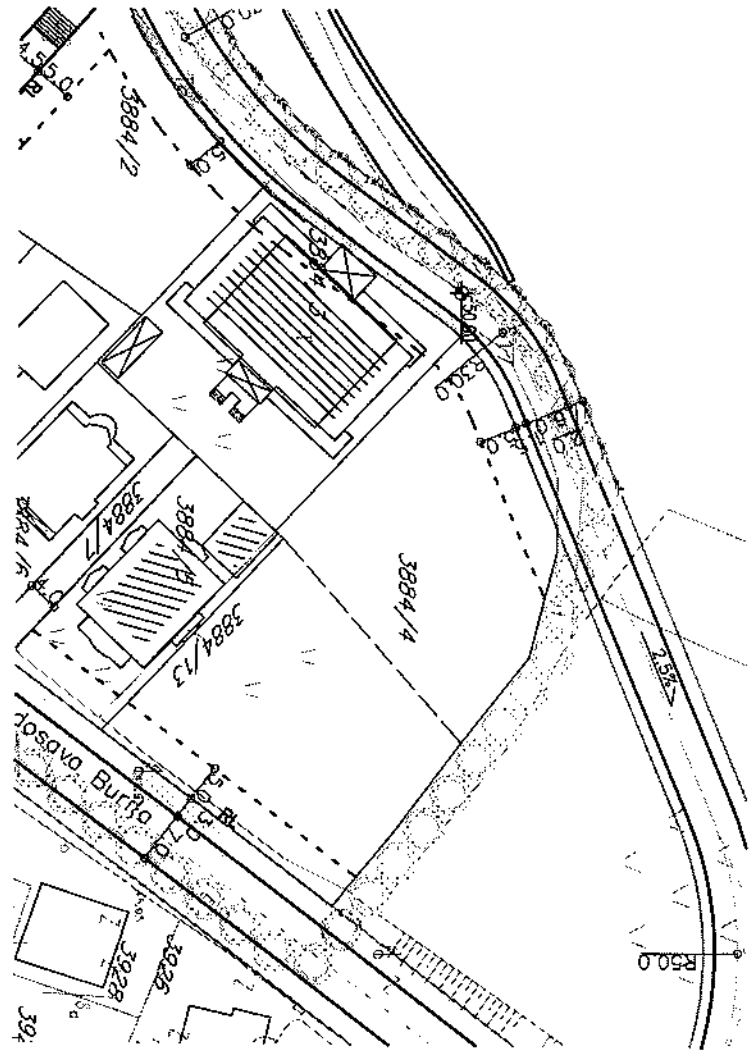
Planer:
Rajko Uro}evi}, dipl.ing.gra|.

SKUP[TINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP—a "ZABJELO—LJUBOMI" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUP[TINE
Dr \OR\E SUHIH

Direktor:
Andreja Andri}, dipl.ing.gra|.

jun 2009.

[illegible]



LEGENDA:

ZELENILO

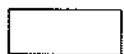


slobodna zelena površina

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



trotoari, platoi, staze i prilazi



kolovoz i parkinzi

PARCELACIJA



postojeće granice parcela koje se zadržavaju



postojeće granice parcela koje se ukidaju



novoplanirane granice parcela

130

broj urbanističke parcele

P=352 m²

površina urbanističke parcele



grajevinska linija



regulaciona linija



granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN PARCELACIJE,

NIVELACIJE, REGULACIJE I UTU

SKALA 1:1000

list br.3



PREDUZEĆE ZA KONSAITING,

URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:

Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

Planer:

Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

Saradnik:

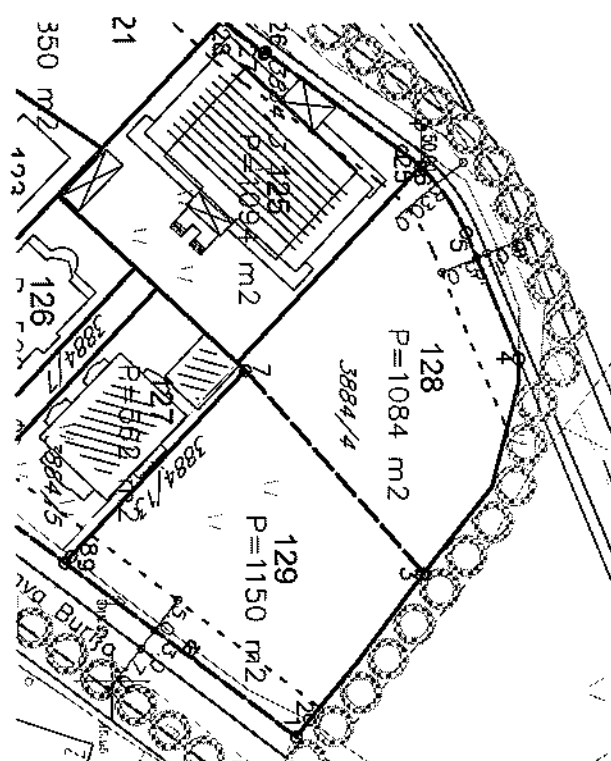
Dragan Tešini}, dipl.ing.arh.

Direktor:

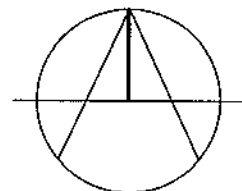
Andreja Andri}, dipl.ing.gra.

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP-a "ZABJELO—LJUBOVI" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Dr. \OR\ E. SUHIH

jun 2009.



IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA "ZABJELO-LJUBOVI]"



KOORDINATE
TA^KAKA PARCELACIJE

list br.3a



UREB - URBANIZAM PREDUZECE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:

Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

Saradnik:

Ivana Petrovi}, dipl.ing.pejs.arh.

SKUP[STINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP—a "ZABJELO-LJUBOVI]" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUP[STINE
Dr \OR\E SUHIH

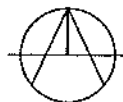
Direktor:

Andreja Andri}, dipl.ing.gra|.

jun 2009.

	X	Y
1	6603707.40	4699124.37
2	6603705.12	4699126.12
3	6603685.64	4699141.26
4	6603657.33	4699153.74
5	6603640.71	4699146.80
6	6603631.96	4699140.74
7	6603658.95	4699117.52
8	6603683.45	4699094.56
9	6603684.31	4699093.76
10	6603674.86	4699081.23
11	6603673.82	4699082.19
12	6603671.08	4699079.25
13	6603672.43	4699078.01
14	6603663.86	4699066.65
15	6603662.39	4699068.02
16	6603662.05	4699064.24
17	6603647.34	4699077.93
18	6603646.07	4699043.05
19	6603643.94	4699044.15
20	6603631.74	4699054.82
21	6603611.77	4699072.27
22	6603610.80	4699079.74
23	6603607.04	4699083.03
24	6603600.36	4699082.23
25	6603629.89	4699138.23

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTI^KOG PLANA "ZABJELO-LJUBOVI]"



LEGENDA:

STANOVANJE

individualno stanovanje sa delatnostima

		površina parcele	spratnost	indeks zauzeta	indeks izgrađenosti
	S1	do 300m ²	P+1+Pk	0.3	1
	S2	do 300-500m ²	Su+P+2+Pk	0.3	1.5

kolektivno stanovanje sa delatnostima

		površina parcele	spratnost	indeks zauzeta	indeks izgrađenosti
	S3	do 500-1000m ²	Su+P+3+Pk	0.4	2.5
	S4	do 1000-3000m ²	Su+P+4+Pk	0.5	3
	S5	preko 3000m ²	Su+P+4+Pk	0.6	3.5

CENTRALNE FUNKCIJE

		površina parcele	br. mesta
	{kola	10500m ²	705

prihvatilište za decu i omladinu

ZDRAVSTVO

klinika

KOMUNALNE FUNKCIJE

trafo stanica

ZELENILO

slobodna zelena površina

SAOBRAAJNE POVR[INE

trotoari, platoi, staze i prilazi

kolovoz i parkinzi

PARCELACIJA

postojeće granice parcela koje se zadržavaju

postojeće granice parcela koje se ukidaju

novoplanirane granice parcela

130 broj urbanističke parcele

P=352 m² površina urbanističke parcele

----- građevinska linija

* regulaciona linija

OOOOOO granica izmena i dopuna DUP-a

USLOVI ZA

SPROVOĐENJE PLANA

R 1:1000

list br.4



PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana-adgovorni planer:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Planer:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Saradnik:

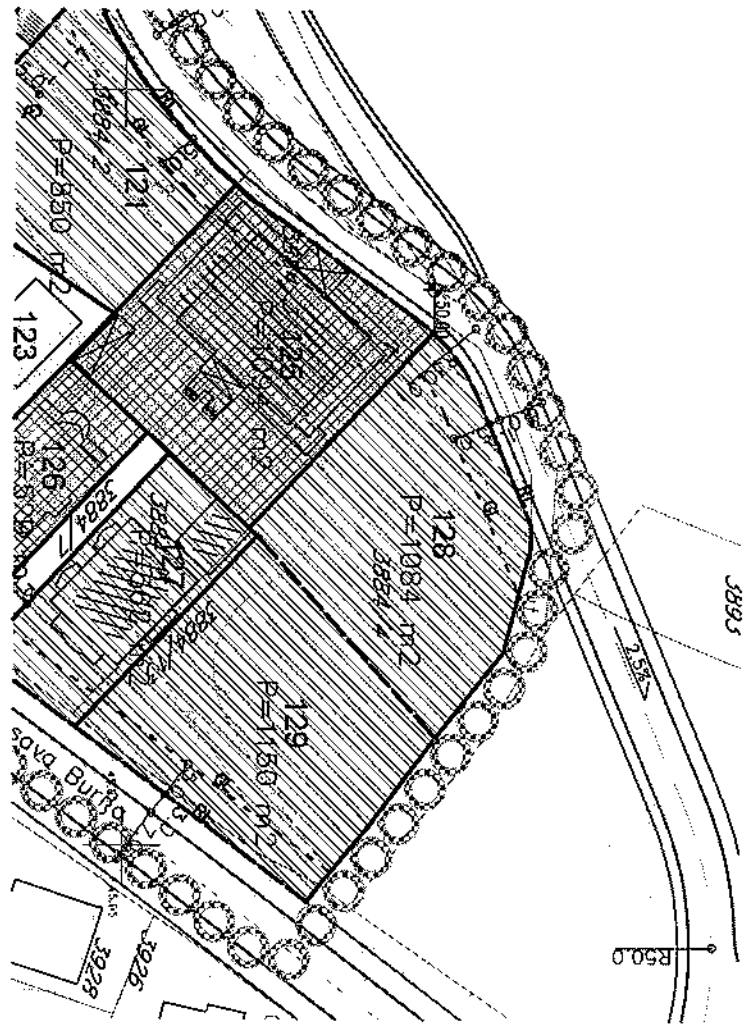
Dragan Težinić, dipl.ing.arh.

Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

jun 2009.

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA-PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP-a "ZABJELO-LJUBOVI]" U PODGORICI
BR.01-030/09-613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
DR VORJE SUHIH



LEGENDA:

- planirana vodovodna mreža
- planirana fekalna kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija

 granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5



URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:

Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

Planer:

Dragan Jova{evi}, dipl.ing.gra|.

Saradnik:

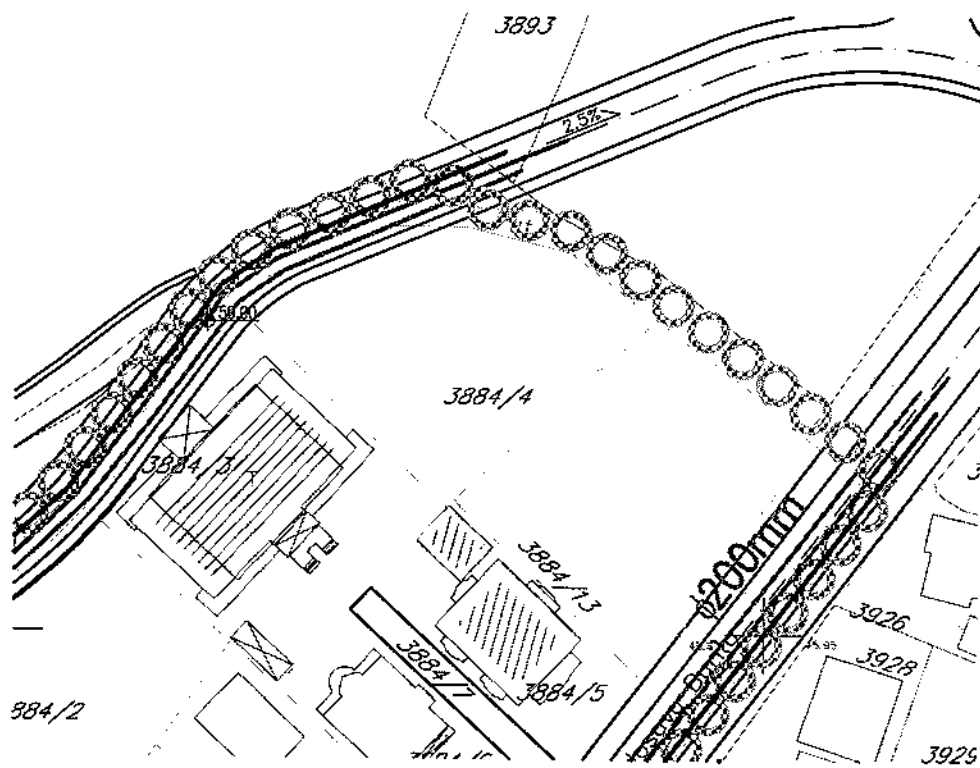
Tadej Dragovi}, gra|.teh.

Direktor:

Andreja Andri}, dipl.ing.gra|.

jun 2009.

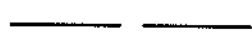
SKUP[STINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP-a "ZABJELO—LJUBOVI" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUP[STINE
Dr \OR\E SUHIH



LEGENDA:



postojeće trafo stanice 10/0.4 kV



postojeći 10kV—ni kabal



planirana trafo stanica 10/0.4 kV



planirani 10kV—ni kabal



dalekovod 35kV koji se ukida



dalekovod 35kV koji se ukida



planirana ~etiri 10kV—na kabla od
TS 110/10kV/kV "Podgorica 5"



granica izmena i dopuna DUP—a

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.6



PREDUZECE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INZENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:

Zorica Sretenovi}, dipl.ing.arh.

Planer:

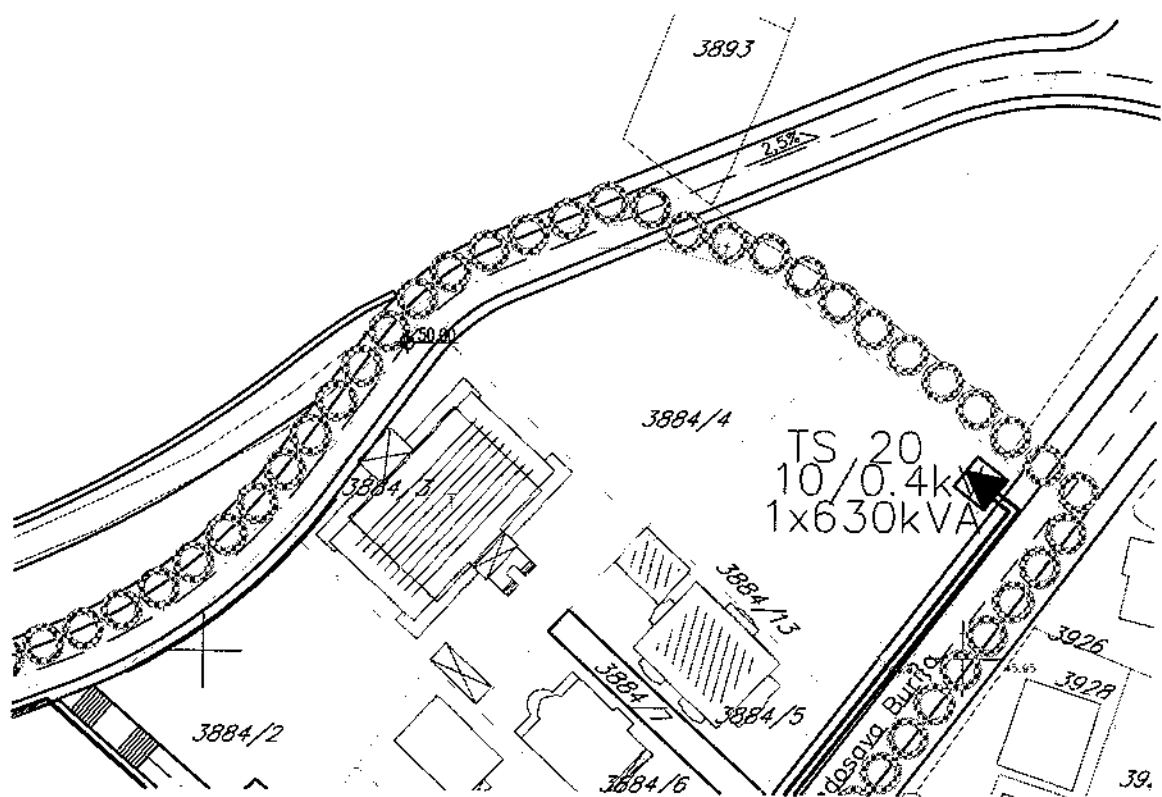
Aleksandar Ivanovi}, dipl.ing.el.

SKUPSTINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP—a "ZABJELO—LJUBOVI}" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUPSTINE
Dr \OR\E SUHIH

Direktor:

Andreja Andri}, dipl.ing.gra|.

jun 2009.



LEGENDA:

□————□ postojeća telekomunikaciona kanalizacija

■————■ planirana telekomunikaciona kanalizacija

○○○○○○ granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.7



URBAN PROJEKT PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Rukovodilac izrade plana—odgovorni planer:

Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA—PODGORICE
ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
DUP-a "ZABJELO—LJUBOVI" U PODGORICI
BR.01—030/09—613
Podgorica 3.06.2009.
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Dr. VOR\ E SUHIH

Planer:

Ameksandar Ivanović, dipl.ing.el

Direktor:

Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

jun 2009.

