

CRNA GORA
Opština Tuzi
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora
i komunalne poslove
Broj: 07 - 032/20 – 10289
Tuzi, 28.10.2020. godine

DUP "ŠIPČANIČKA GORA 1 "

Urbanistička parcela broj **3d**

Podnosilac zahtjeva,
Anton Vuljaj

**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI
ZA PLANIRANI OBJEKAT
U ZAHVATU DUP-a "ŠIPČANIČKA GORA 1"
Urbanistička parcela broj 3d**

PODNOŠILAC
ZAHTJEVA: **VULJAJ ANTON**

OBRADIVAČ: **SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE,
UREĐENJE PROSTORA I KOMUNALNE
POSLOVE OPŠTINE TUZI**

Tuzi, oktobar 2020. godine

CRNA GORA
Opština Tuzi
Sekretarijat za planiranje,
uređenje prostora
i komunalne poslove
Broj: 07 - 032/20 – 10289
Tuzi, 28.10.2020. godine

DUP " ŠIPČANIČKA GORA 1 "

Urbanistička parcela broj **3d**

Podnosilac zahtjeva,
Vuljaj Anton

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA URBANISTIČKOJ PARCELI
BROJ 3d U ZAHVATU DUP-a " ŠIPČANIČKA GORA 1 " U
TUZIMA**

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i komunalne poslove Opštine Tuzi, na osnovu člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.087/18, 028/19), DUP-a "Šipčanička gora 1" usvojenog Odlukom br. 27/15 od 05.08.2015.godine ("Službeni list Crne Gore" Opštinski propisi 27/15) , *iz d a j e* urbanističko – tehničke uslove.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Zahtjev za izgradnju objekata na kat.parceli br. 2145/1 KO Tuzi.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

Vuljaj Anton iz Tuzi, aktom zavedenim kod ovog Organa br. 9498 od 08.10.2020.god.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Postojeće stanje :

●Katastarska parcela br. 2145/1, po posjedovnom listu broj 1647 - Prepis KO Tuzi, osnov prava Sopsstvenik - Posjednik 1/1 Vuljaj Anton iz Tuzi.

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela broj **UP 3d**, definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Plan regulacije i nivelacije". Građevinske linije prema javnim površinama za planirane objekte su definisane u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija".

Namjena, regulacija i nivelacija, gabarit :

„Analitički podaci - Urbanistički pokazatelji po parcelama“ za urbanističku parcelu broj UP 3d.

Urb. parcela	Površina UP	Namjena UP	Površina horizontalnog gabarita (Max površina u osnovi)
3d	2906.53	Centralne djelatnosti	1162.61

Spratnost objekta	BRGP	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
P+2/Pv	2325.22	0.40	0.80

Površine za centralne djelatnosti (CD)

Su površine namijenjene pretežno smještanju komercijalnih sadržaja i centralnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, servisi, skladišta, objekti za tehnički prijem vozila, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno se mogu dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe, uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Indeks izgrađenosti je maksimalno 1,6, a indeks zauzetosti zemljišta maksimalno 0,6.

REGULACIJA I NIVELACIJA

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi

objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu Parcelacija i Regulacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima je u okviru bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Prilikom dogradnje i nadgradnje postojećih objekata potrebno je poštovati zadate građevinske linije. Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planirani maksimalni indeks zauzetosti su dati u tabeli.

Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, igrališta (dječija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine. Planirani maksimalni indeks izgrađenosti su dati u tabeli.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta DUP-om "Šipčanička gora 1" se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta.

Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

za objekte stanovanja - prizemlje i sprat (P+1);

za objekte poslovanja - visoko prizemlje (Pv), prizemlje i sprat (P+1) i prizemlje i dva sprata (P+2).

Planirana spratnost objekta prikazana je na grafičkom prilogu Nivelacija i Regulacija.

Etaže mogu biti podrum, prizemlje i sprat.

Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena ili trotoara više od 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za stambene objekte do 8.5 m
- za poslovne objekta do 12.5 m.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.5 m
- za skladišta i proizvodnih objekata do 12.0 m

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/2013. godine. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Namjena površina: Centralne djelatnosti

– Privredni objekti, skladišta, stovarišta, poslovne zgrade, servisi, radionice, objekti za tehnički prijem vozila, ugostiteljske i turističke objekte, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, stambeni objekti individualnog stanovanja, parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca, stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

Građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici je na rastojanju 4 m od granice urbanističke parcele.

Bočne građevinske linije prema susjednom neizgrađenom zemljištu su na rastojanju 3 m od granice urbanističke parcele.

Visinska regulacija: Spratnost P+2 i maksimalna visina 12,50m od kote trotoara do kote donje ivice vijenca objekta.

Max visina kote prizemlja 1.20m.

Index zauzetosti = 0,40 (Pobjekta u osnovi = 1.311,68 m²)

Index izgrađenosti = 0,80(P bruto objekta = 2.623,36 m²)

Parkiranje u okviru parcele planirati prema normativu:

Normativ za parkiranje osnovne grupe sadržaja je:

- Proizvodnja (na 1000 m²) – 6 PM
- Poslovanje (na 1000 m²) – 10 PM
- Trgovina I restorani (na 1000 m²) – 40 PM

Za sve vrste skladišta važe opšti uslovi izgradnje. Broj objekata i razmještaj na parceli zavisi od vrste proizvoda za skladištenja i tehnoloških potreba. Visina skladišnih objekata i pogona zavisi od tehničkih uslova i planirati u jednoj etaži.

Gabariti duži od 30m moraju imati dilatacionu spojnicu.

Moguće je ostvariti jedan ulaz i jedan izlaz sa parcele.

Nesmetan pristup i kretanje licima smanjene pokretljivosti obezbijediti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Moguće je ukрупnjavanje parcela UP 3a, UP 3b, UP 3c i UP 3d, na osnovu revidovanog ldejnog rješenja.

Opšti uslovi uređenja prostora

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine. Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.20 m. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele. Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BGP objekata.

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i

hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla. Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehaničkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena. Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i uređenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima. Planirani trotoari imaju promjenjivu širinu 1.50-3.00m, u zavisnosti od položaja kolovozne površine i granica urbanističkih parcela. Prilikom razrade glavnih projekata saobraćajnica, razlika će biti konačno definisana. Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Ukoliko građevinske linije grafički ne definišu minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele, minimalno odstojanje objekta od granica parcele, na granici sa susjednim parcelama iznosi 3m. Minimalno odstojanje objekta od granice parcele prema saobraćajnici iznosi 4m .

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture. Dozvoljeno je ograđivanje urbanističkih parcela i sa ogradom visine 1.80m. od metalnih profila i coku visine 40cm u kombinaciji sa živom ogradom, na način da unaprijede estetsku vrijednost okoline. Materijalizacija ograda mora da bude u skladu sa arhitektonskim nasljeđem grada uz primjenu prirodnih autohtonih materijala. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama 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. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem postizanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovne pokrivače predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta. Moguće je raditi i ravan krov.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Preporuke za aseizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove) Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Podgorice, neophodno je primijenti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem. U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova, i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje. Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbedjenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja

- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

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

-PBAB 87("Sl.list SFRJ", 11/87)

-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", broj 31/81,49/82,21/88 i 52/90)

-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7. 121/1988)

-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS.U.C7C111/1991, JUS U.C7.112/1991, JUS U.C7.113/1991)

-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata

-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove ("Sl.list SFRJ" br.87/91)

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

Za objekte individualnog stanovanja(porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$.(IX stepeni MCS).

Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g.

Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl.projektno seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko-seizmološkim elaboratima i geotehničkim istražavanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težinitako da se ne preporučuju. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

Na području koje pokrivaju DUP-ovi moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala. Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi. Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažama mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata)

Preporučuju se ramovske armirano- betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima. Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca. Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

Uslovi za priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu

Na urbanističku parcelu mora se projektovati i obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Na urbanističku parcelu moraju se obezbijediti komunalni

priključci, na vodovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu i priključenje na kanalizaciju prema uslovima planiranim ovim planom i uslovima nadležnih javnih preduzeća za oblast infrastrukture.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

- u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- predviđeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima;
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- predviđeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Pravila za uređenje površina i građenje objekata

Sve planirane namjene i uslovi za izgradnju prikazani su u grafičkom dijelu plana, Namjena površina, Parcelacija i UTU i Regulacija i nivelacija, kao i u tekstualnom dijelu plana, u poglavlju Opšti uslovi uređenja prostora.

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli namjene CD – centralne djelatnosti u Bloku A

Površine sa namjenom Centralne djelatnosti zastupljene su u Bloku A ovog plana, zapadno od puta Podgorica – Skadar, do rijeke Rujele.

Planom parcelacije predviđeno je ukupno 7 parcela (UP 1, UP3a, UP3b, UP3c i UP3d, UP4 i UP5) sa namjenom centralne djelatnosti, od koji su pet djelimično izgrađene i uređene, dok su dvije neizgrađene.

Na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i na osnovu zatečenog stanja, na urbanističkoj parceli UP1, UP3a, UP3b, UP3c i UP3d dozvoljena je izgradnja poslovnih i privrednih objekata, skladišta, stovarišta, servisi, ugostiteljske, komercijalne i turističke objekte, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, parkinga i garaža za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca, stanica za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima. Parcele UP4 i UP5 formirane su na osnovu važećeg katastra vlasništva, kao i na osnovu postojećeg stanja, te s obzirom na njihovu veličinu i postojeću namjenu, na ovim parcelama dozvoljava se dogradnja i nadgradnja stambenih objekata individualnog stanovanja, kao i gradnja pomoćnih objekata. Uz saglasnost vlasnika, moguće je ukрупnjavanje parcela UP4 i UP5 u jednu cjelinu, pri čemu važe urbanistički parametri za sve parcele ovog bloka, kao i dozvoljena namjena - poslovnih i privrednih objekata, skladišta, stovarišta, servisi, ugostiteljske, komercijalne i turističke objekte, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, parkinga i garaža za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca.

Dozvoljena spratnost varira od P, Pv, P+1 do P+2, zavisno od položaja urbanističke parcele. Za UP1, s obzirom na položaj uz kružni tok, dozvoljena spratnost je P+2, sa mogućnošću visokog prizemlja Pv, to jest dozvoljena maksimalna visina objekta je 12.5m. Za parcele

UP3a, UP3b, UP3c , UP3d , UP4 i UP5 dozvoljena spratnost je P+2, sa mogućnošću visokog prizemlja PV, ukoliko je namjena objekta poslovanje, sa maksimalnom dozvoljenom visinom objekta 12.5m. Za parcele UP4 i UP5 dozvoljena spratnost je P+1, ukoliko je namjena objekta stanovanje.

Indeks zauzetosti za parcele UP1, UP3a, UP3b, UP3c i UP3d iznosi 0.4, dok je indeks izgrađenosti 0.8.

Indeks zauzetosti za parcele UP4 i UP5 iznosi 0.3, dok je indeks izgrađenosti 0.6. Ukoliko dođe do ukрупnjavanja parcela UP4 i UP5 u jednu jedinstvenu urbanističku parcelu, uz saglasnost vlasnika, i u tom slučaju indeks zauzetosti iznosi 0.4, dok indeks izgrađenosti iznosi 0.8.

- **Objekti poslovanja su:** UP1, UP3a, UP3b, UP3c i UP3d i uz mogućnosti ukрупnjavanja parcela UP4 i UP5.

Zelene površine poslovnih objekata

Zelenilo poslovnih objekata, prije svega, ima estetsko-dekorativnu funkciju, u službi naglaska objekta. Zelenilo u neposrednoj okolini objekta kulture ima prvenstveni cilj da uljepša ulaz i istakne arhitekturu samog objekta. Za to se koriste veoma dekorativne vrste drveća, žbunja i cvijeća, koje se razmještaju u prostoru tako da se međusobno ne zaklanjaju. Uredno održavan travnjak je neizostavan elemenat ovakvih površina.

Prilikom izbora vrsta teži se njihovoj otpornosti, ali možda više onom drugom cilju dekorativnosti. Stoga se koriste stabla sa neobičnim osobinama lišća i neuobičajenom bojom (različite forme i varijeteti). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u posebnim, izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnih kandelabara i sl. Smjernice za projektovanje zelenih površina poslovnih objekata primijenjuju se i u okviru ove kategorije.

Ova kategorija obuhvata spoljno-zaštitno zelenilo i unutrašnje-parterno zelenilo. Spoljno zelenilo je gusto ozelenjen ili manje u djelu gdje se nadovezuje na zelene površine susjednih parcela. Duž obodnih djelova predviđeni su gusti, gotovo neprekidni zasadi drveća i žbunja, dok su manje slobodne površine u unutrašnjosti zone parterno ozelenjene. Potrebno je obezbijediti ukoliko postoje objekti namijenjeni skladištenju: izolaciju skladišta od susjednih sadržaja stvaranje povoljnih higijenskih uslova u zoni skladišta i smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje (prašina, buka,) Poboľšanje mikroklimatskih uslova stvaranje prijatne sredine i uslova za odmor radnika unapređenje estetske vrijednosti i stvaranje urbanističke kompozicije skladišne zone povezivanje sa kontaktnim zelenilom u jedinstven sistem.

Smjernice za ozelenjavanje: U dijelu prema saobraćajnicama formiraju se zaštitni zasadi koji izoluju izvore prašine, buke i drugih štetnih materija. Pri izboru vrsta treba odabrati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Otpornost prema nepoželjnim uticajima povećavamo dobrom pripremom zemlje i stručnim održavanjem u toku rasta biljaka. Visoke stablašice štitimo od oštećenja drvenim štitnicima, a tamo gdje prolaze teški kamioni ispred stabla postavljamo željezne branike ili stubiće. Sadju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera, u pejzažnom ili u geometrijskom stilu. Za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa. Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje

Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i vitalne.

Smjernice za ozelenjavanje:

U dijelu prema saobraćajnicama formiraju se zaštitni zasadi koji izoluju izvore prašine, buke i drugih štetnih materija. Pri izboru vrsta treba odabrati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Otpornost prema nepoželjnim uticajima povećavamo dobrom pripremom zemlje i stručnim održavanjem u toku rasta biljaka. Visoke stablašice štitimo od oštećenja drvenim štitnicima, a tamo gdje prolaze teški kamioni ispred stabla postavljamo željezne branike ili stubiće. Sadnju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera, u pejzažnom ili u geometrijskom stilu. Za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne tjbunaste vrste različitog kolorita i habitusa.

Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i vitalne.

INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Tehničko regulisanje saobraćaja

Sve ulice unutar kompleksa su pod režimom dvosmjernog kretanja vozila, sa zabranom parkiranja na kolovoznoj traci. Parkiranje je dozvoljeno samo na za to posebno urađenim i obilježenim površinama. Sve saobraćajnice moraju biti označene, regulisane saobraćajnom signalizacijom. Ukrštanje unutrašnjih saobraćajnica regulisati odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom saobraćajnom signalizacijom uz određivanje prava prvenstva. Brzinu kretanja vozilima ograničiti na 40 km/h unutar cijelog zahvata na ulaznim krakovima.

Parkiranje

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno, a manjih cjelina. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum. Zbog toga se preporučuje rješavanje problema parkiranja podzemnim garažama koje je na ovom terenu srazmjerno lako, odnosno bez većih problema rješavati u jednom ili više podzemnih nivoa zavisno od potrebe na pojedinačnim lokacijama.

Normativ za parkiranje osnovne grupe sadržaja je:

Proizvodnja (na 1000 m²) – 6 PM

Poslovanje (na 1000 m²) – 10 PM

Trgovina i restorani (na 1000 m²) – 40 PM

Stanovanje (na jednu stambenu jedinicu) – 2 PM

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u manjoj cjelini).

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5x4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivenene.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.

Prilikom uređenja terena obuhvatiti sve saobraćajne površine u okviru urbanističke parcele. Revizijom projekta obuhvatiti ispunjenost uslova u dijelu saobraćaja.

Hidrotehničke instalacije:

Kao povoljnost za planiranje vodovoda za vodosnabdijevanje planiranih i postojećih objekata jeste postojeći tranzitni cjevovod DN250mm koji položajno i po kapacitetu zadovoljava budućim potrebama na ovom prostoru i široj okolini.

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 JP „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 na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Elektroenergetika

Napajanje objekta električnom energijom izvesti sa planirane trafostanice koja će se nalaziti na urbanističkoj parceli UP28.

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", broj 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Sl.list SRJ", broj 11/96)
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama . Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG)
-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Elektronska komunikaciona mreža

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablovske za kablovsku 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 lySty 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.

Meteorološki podaci:

Područje Podgorice karakteriše submediteranska

klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima. Zime su blage i kišovite. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- Srednju godišnju temperaturu do 15 °C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 °C) a najtopliji jul sa 26,7 °C
- 2450 sunčanih sati (102 dana) , (najsunčaniji mjesec je jul, a najmanje sunčan mjesec je decembar)
- Srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42mm)
- 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 (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kPa, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana.
- Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10.novembra do 30.marta

Na području opštine Tuzi pojavljuju se mnogi klimatski kontrasti i na datom području možemo prepoznati određeni broj mikroklimata. U ravničarskom dijelu imamo pojavu aridnog klimata, naročito je prisutna u ljetnjim mjesecima, dok najviša područja karakteriše planinska klima sa pojavom snijega koji može dostići debljinu i do nekoliko metara.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorice.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $>K_d >$ 0,47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Projektom predviđeti sve potrebne mjere zaštite od požara , kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa važećim 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 prstup 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, 27/94i 26/07") izraditi Projekat o geološkim istraživanjima I obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Glavni projekat uraditi u skladu sa ovim uslovima , uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekta , a na osnovu projektnog zadatka investitora.

6. Projektnu dokumentaciju uraditi prema Pravilniku o sadržini tehničke dokumentacije i važećem Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.
Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova su i grafički prilozi.
Predmetni urbanističko-tehnički uslovi važe do dana donošenja novog DUP-a, odnosno izmjena i dopuna važećeg plana.

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana
- Posjedovni list

Dostaviti: - Vodovod i kanalizacija doo Podgorica
- podnosiocu zahtjeva, Vuljaj Antonu
- a/a

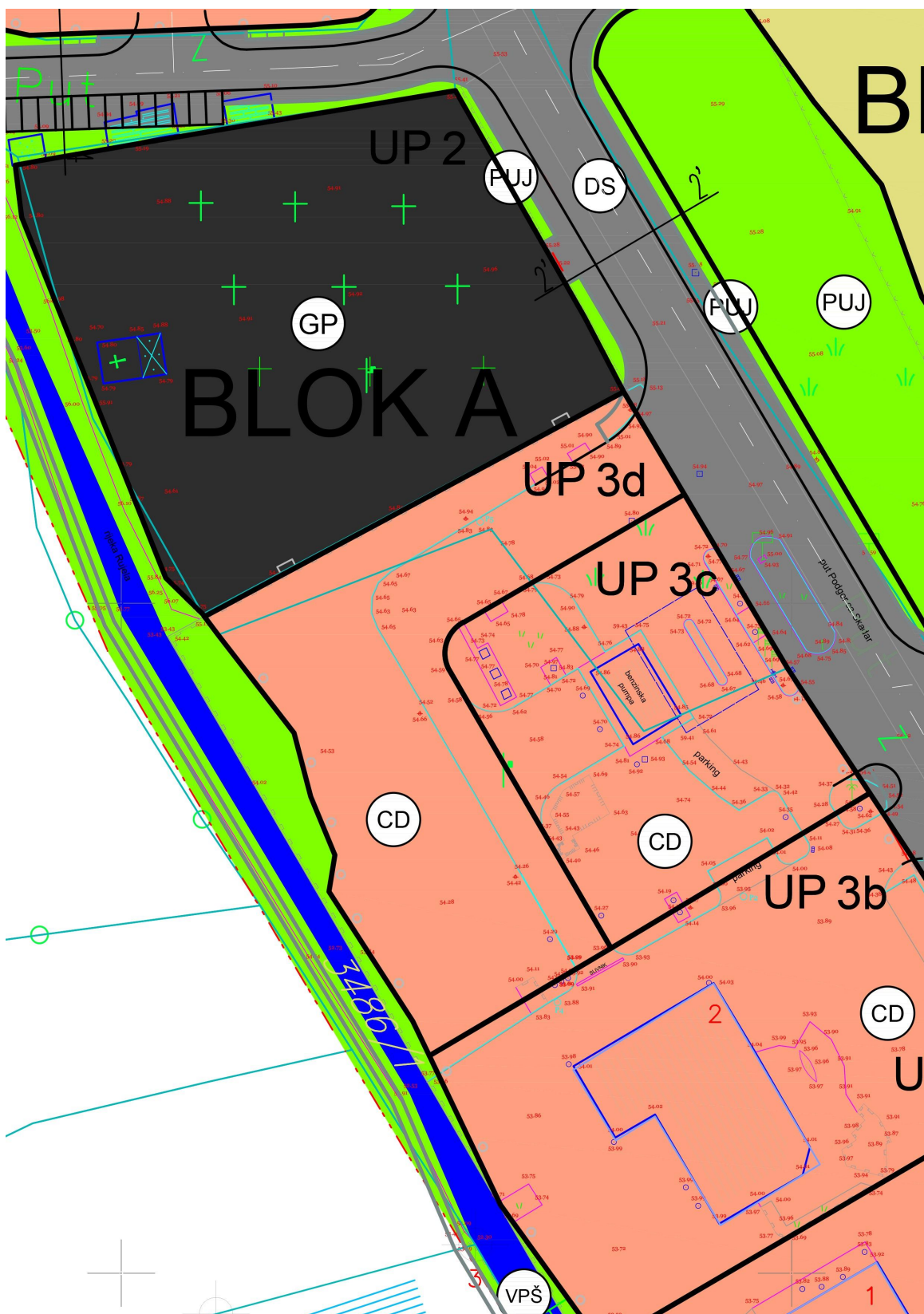
V.D. SEKRETARA,
Ljeka Ivezaj, spec.sci.arh.



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d, blok A**
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d, blok A**
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

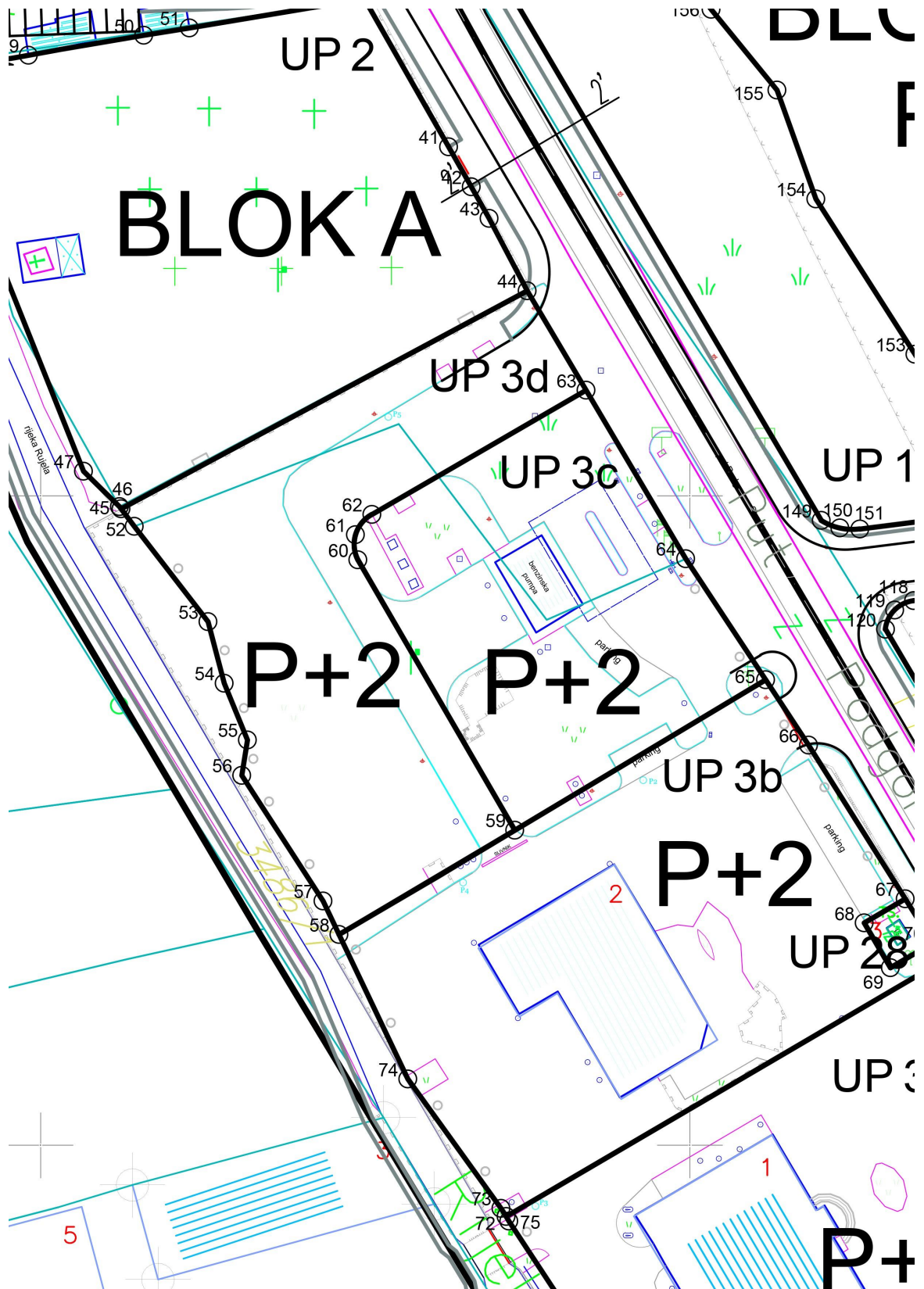
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DUP-a
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	CENTRALNE DJELATNOSTI
	MJEŠOVITA NAMJENA
	POVRŠINE ZE PEJZAŽNO UREĐENJE POVRŠINE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE KOPNENIH VODA POVRŠINSKE VODE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE ŽELJEZNIČKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ZA GROBLJA

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela UP 3d, blok A
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton

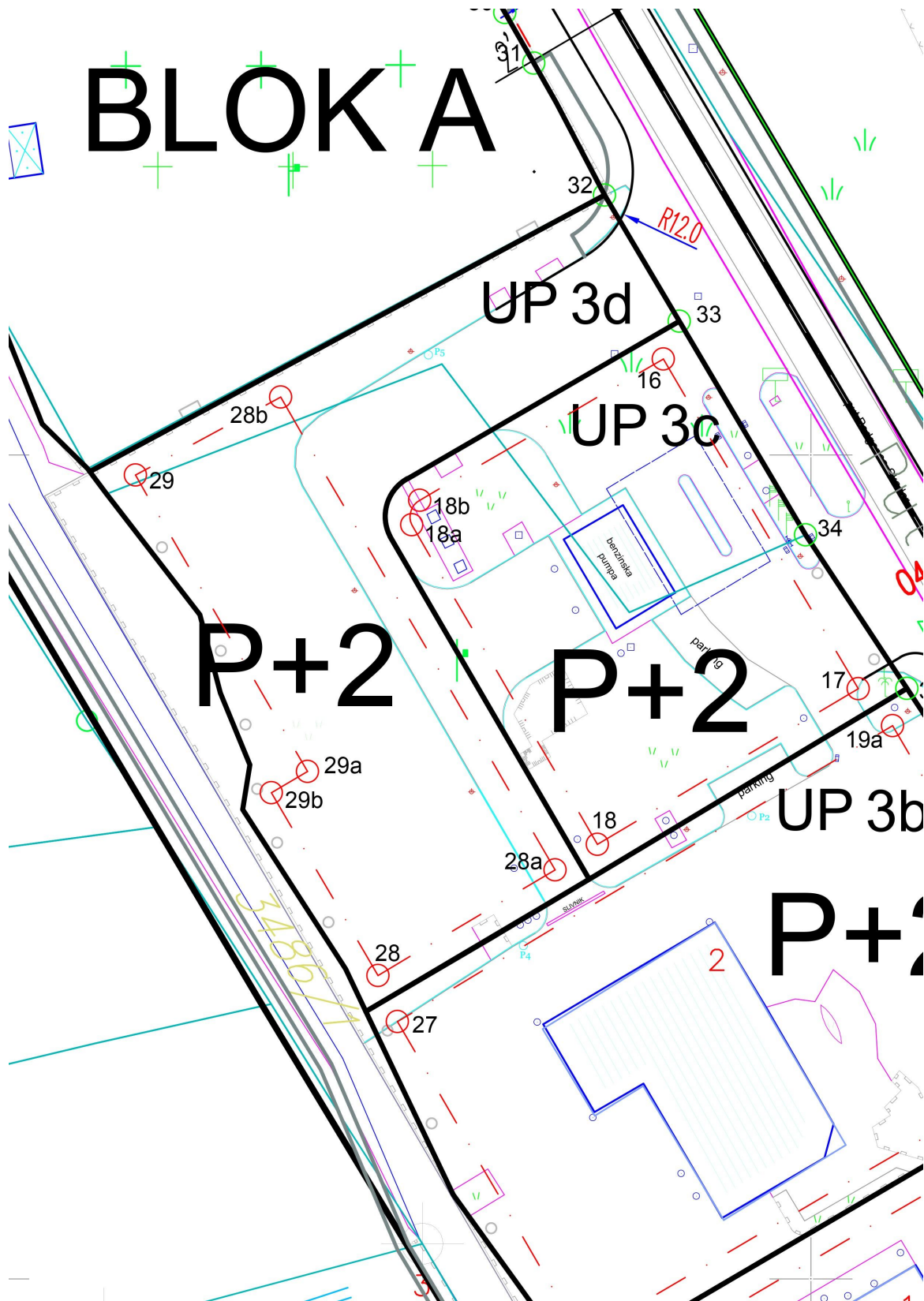


DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKE PARCELE

44.	Y = 6609374.93	X = 4693031.57
45.	Y = 6609312.41	X = 4692998.00
53.	Y = 6609325.77	X = 4692980.62
54.	Y = 6609328.27	X = 4692971.13
55.	Y = 6609331.85	X = 4692962.41
56.	Y = 6609330.97	X = 4692956.97
57.	Y = 6609343.49	X = 4692937.61
58.	Y = 6609345.95	X = 4692932.45
59.	Y = 6609373.05	X = 4692948.51
60.	Y = 6609348.88	X = 4692990.13
61.	Y = 6609348.53	X = 4692994.06
62.	Y = 6609351.02	X = 4692997.13
63.	Y = 6609384.01	X = 4693016.25

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d, blok A**
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton

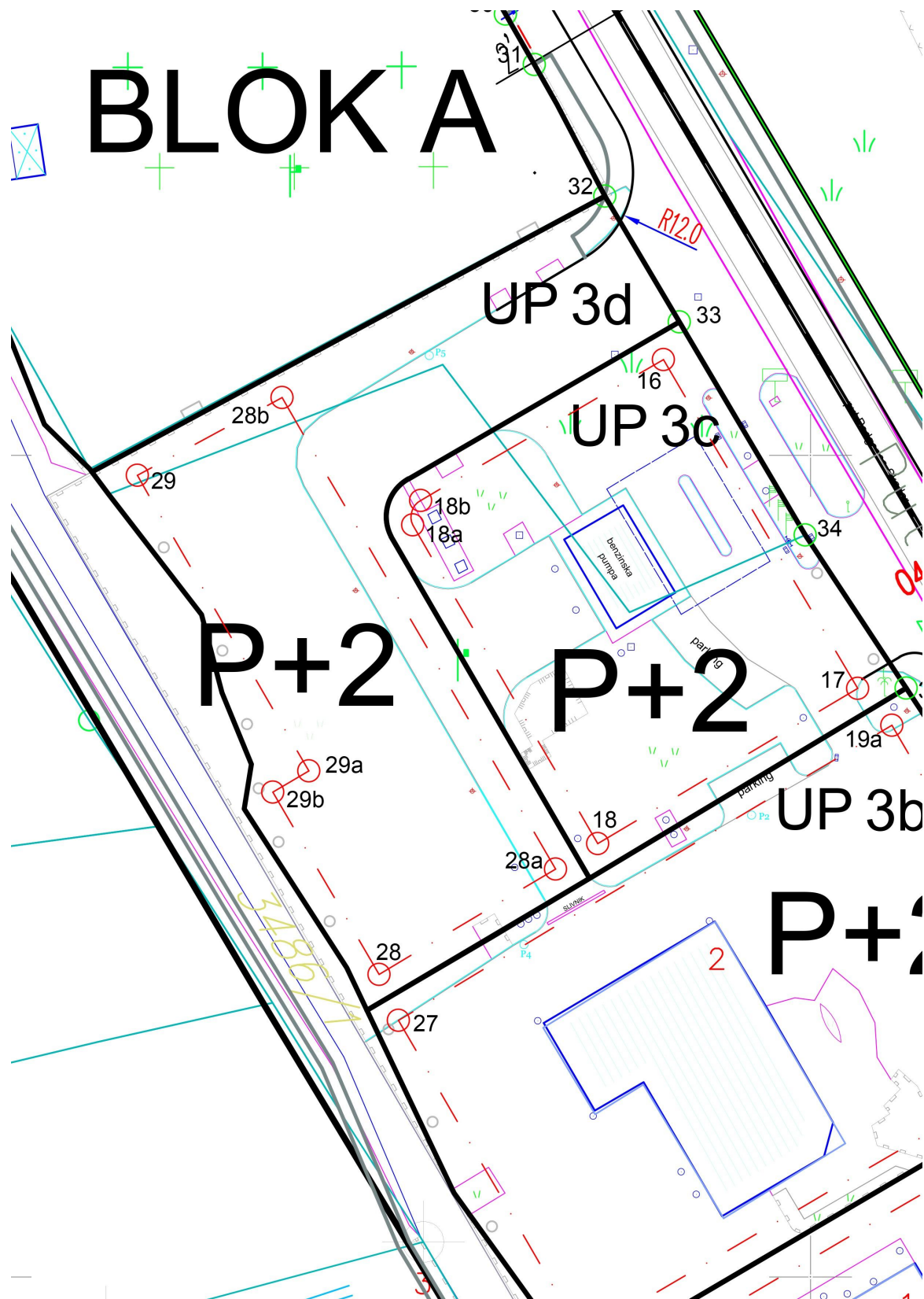


DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DUP-a
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
BLOK A	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
	REGULACIONA LINIJA
	TAČKE REGULACIONE LINIJE

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela UP 3d, blok A
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

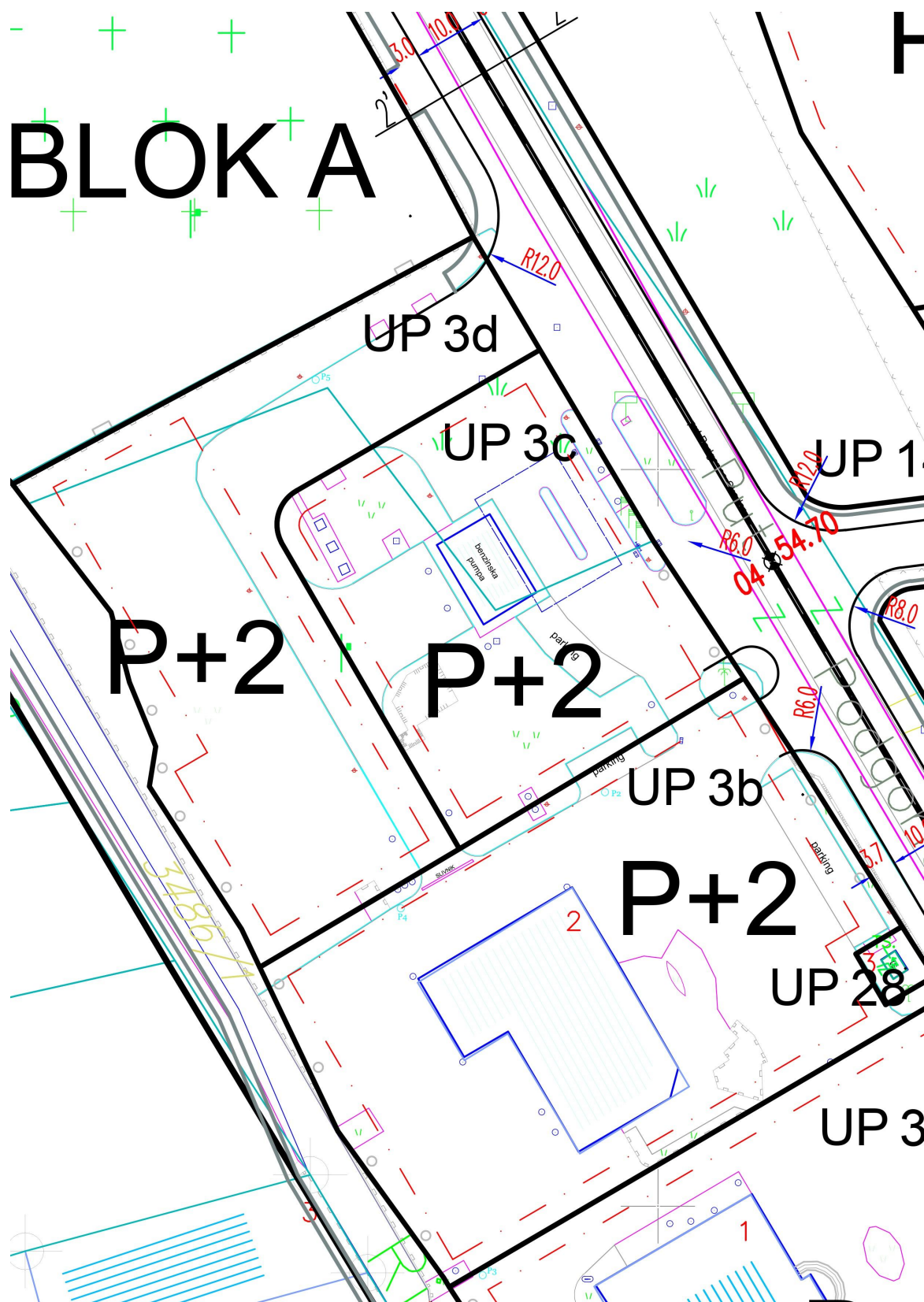
KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKE LINIJE

28.	Y = 6609347.43	X = 4692936.82
28a.	Y = 6609368.92	X = 4692949.65
28b.	Y = 6609335.59	X = 4693007.04
29.	Y = 6609317.96	X = 4692997.57
29a.	Y = 6609338.86	X = 4692961.58
29b.	Y = 6609334.46	X = 4692959.01

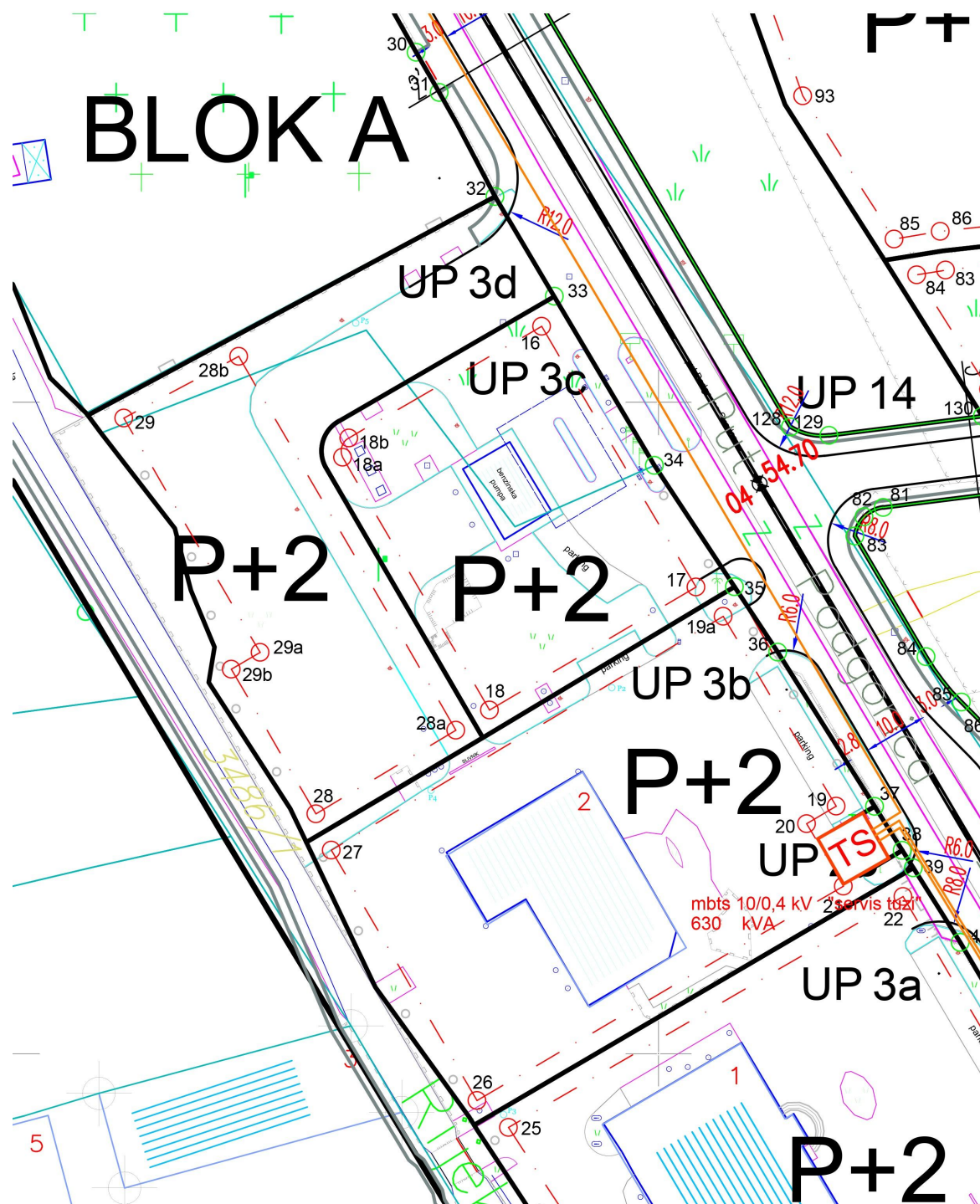
KOORDINATE TAČAKA REGULACIONE LINIJE

32.	Y = 6609374.93	X = 4693031.57
33.	Y = 6609384.01	X = 4693016.25

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela UP 3d, blok A
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d, blok A**
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

LEGENDA



TS 10/0.4 kV



Kabal 10 kV



DV 10 kV



Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova inaz. napona od 1 kV do 400 kV"

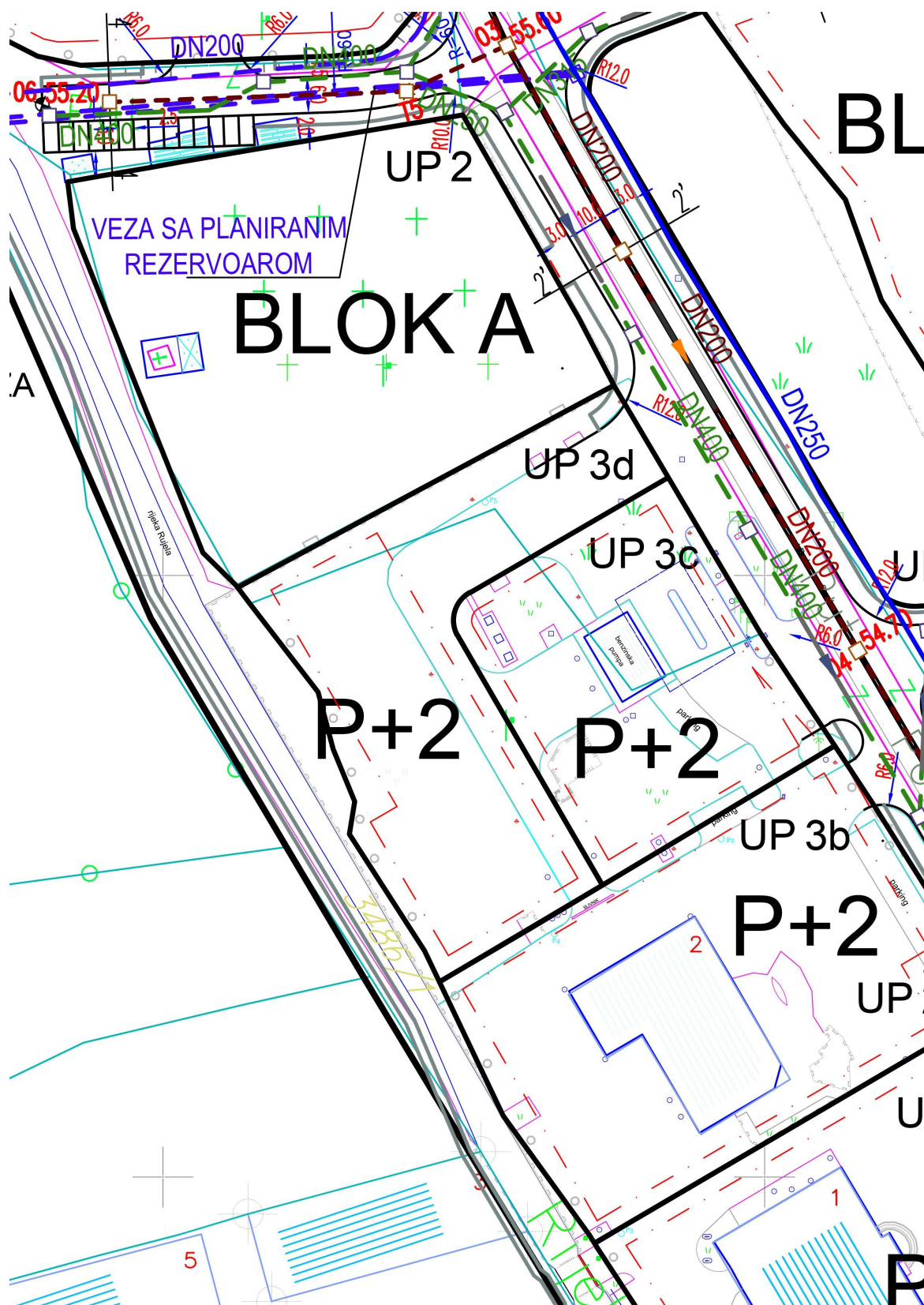
Napomene:

-Sirina koridora 10 kV dalekovoda uzeta je na osnovu prosjecne udaljenosti uzadi od stuba . Za tacniji koridor treba izvršiti mjerenje udaljenosti uzadi od svakog stuba.

-Pozicija dalekovoda 10 kV utvrđena je rucnim GPS pa je moguća greska +- 3 m.

Za tacnije pozicioniranje DV 10 kV treba izvršiti mjerenje preciznijim uređajima.

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela UP 3d, blok A
PODNOŠILAC ZAHTEVA: Vuljaj Anton







DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

LEGENDA

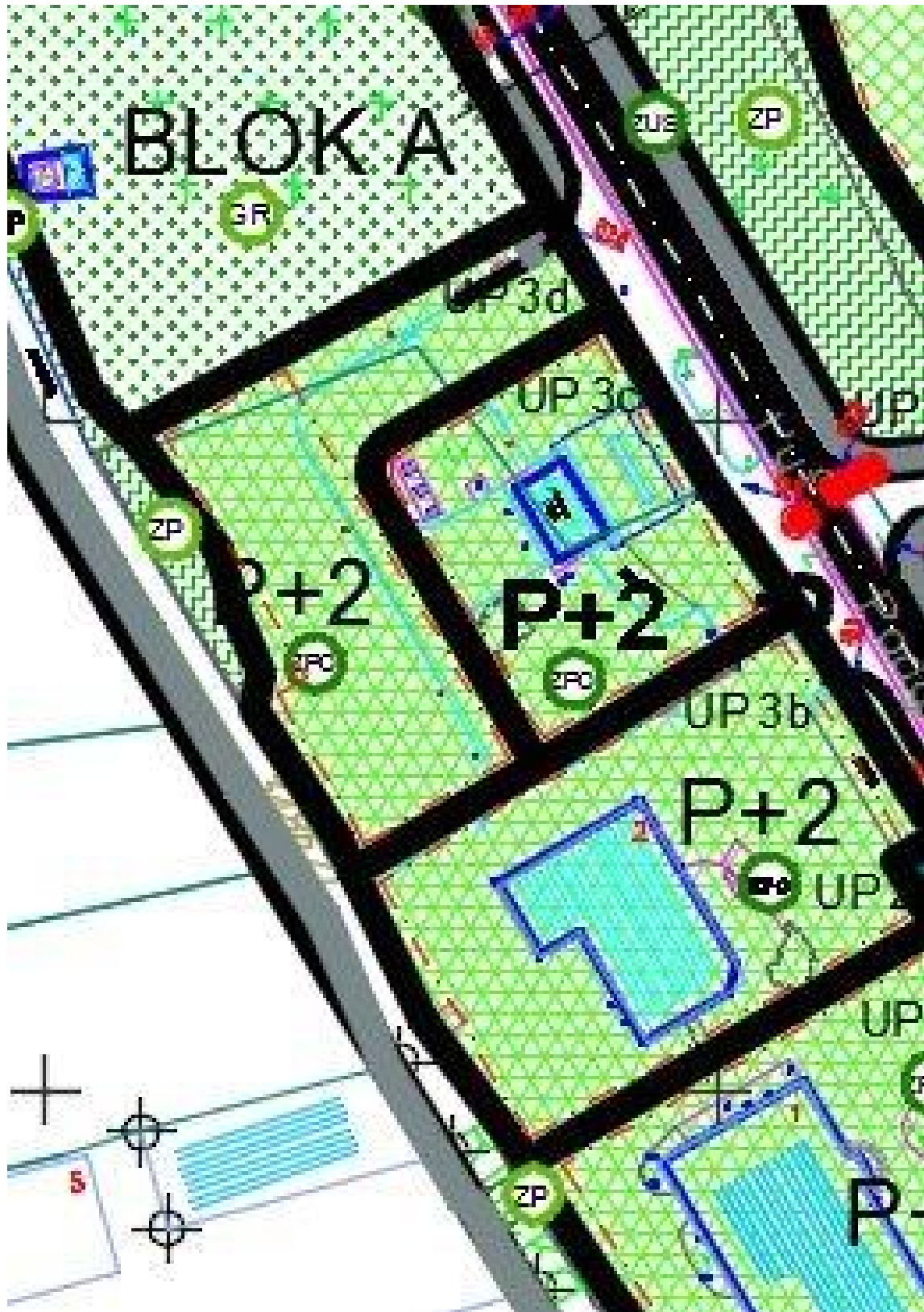
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  PLANIRANI VODOVODNI ČVOR
-  PLANIRANI REZERVOAR
-  PLANIRANO REVIZIONO OKNO
-  PLANIRANO SLIVNIČKO OKNO
-  SEPARATOR SA KOALESCENTNIM FILTEROM

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

LEGENDA:

-  telekomunikaciono okno planirano NO1, ..., NO36
-  postojeće telekomunikaciono okno
-  planirana TK kanalizacija sa dvije PVC cijevi fi110 mm
-  postojeća TK kanalizacija sa dvije PVC cijevi fi110 mm

DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d, blok A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton



DUP "Šipčanička gora 1"
Urbanistička parcela **UP 3d**, blok **A**
PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Vuljaj Anton

LEGENDA

ZELENE POVRŠINE

••••• drvored

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE



zelenilo uz saobraćajnice



park

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE



zelenilo objekata mješovite namjene



zelenilo poslovnih objekata

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



zaštitni pojasevi



groblje