

### URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1. Na lokaciji – urbanističkoj parceli br.2090/1014, koju čine katastarske parcele br.2090/1013, 2090/1014, 2090/1108 i 2090/1109 KO PODGORICA III, u zoni "C", podzona 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Konik-Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune, ("Službeni list RCG – opštinski propisi", br.28/06), u Podgorici, a prema ovjerenoj tehničkoj dokumentaciji izgraditi kolektivni stambeni objekat sa poslovanjem.

Površina urbanističke parcele je 1016 m<sup>2</sup>. Horizontalni gabarit objekta je nepravilnog oblika i isti je dat u grafičkom prilogu br.9 "Parcelacija i preparcelacija" izvoda iz DUP-a, a koji je sastavni dio ovih uslova. Ukupna bruto površina objekta je 4350 m<sup>2</sup>.

Spratnost objekta je Po+P+4+Pk (podrum, prizemlje, četiri sprata i potkrovlje), a prema grafičkom prilogu br.8 "Prostorni oblici i spratnost objekta" izvoda iz DUP-a, Granice urbanističke parcele sa koordinatama tačaka i građevinske linije date su u grafičkom prilogu br. 9 "Parcelacija i preparcelacija". Regulacija objekta određena je građevinskim linijama.

Namjena objekta je kolektivno stanovanje sa djelatnostima, a prema grafičkom prilogu br.7 "Spratnost i distribucija sadržaja" izvoda iz DUP-a.

Suterenke, prizemne ili spratne etaže po potrebi mogu dobiti namjenu poslovanje i stanovanje. Visina kote prizemlja je najviše do 90 cm iznad kote uličnog trotoara. Prosječna visina etaže oko 3m kod stambenih etaža, odnosno 4,5-5 m kod poslovnih prostora, i maksimalne visine nadzidka stambenog prostora u potkrovlju od 180 cm na zidovima sa prozorima, ili do 230 cm na zidovima sa balkonskim vratima uz nagib kosog krova od 22-26°.

Objekat je slobodnostojeći.

2. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekta i u skladu sa ambijentom.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji.

Izgradnju objekta uraditi u skladu sa namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom svih materijala dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.

Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlim tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

3. Osnov za izradu investiciono-tehničke dokumentacije, na koju će se dobiti urbanistička saglasnost na osnovu koje će se (pored ostalih ispunjenih uslova i izmirenih zakonskih obaveza) izdati građevinska dozvola za izgradnju predmetnog objekta su ovi uslovi.

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

5. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika:

- Pravilnik o opterećenju zgrada
- PBAB 87
- Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenta površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, odnosno model C2, gdje je ta debljina veća od 35m parametri su sledeći:

-koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 – 0,090
-koeficijent dinamičnosti Kd	1,0 > Kd > 0,47
-ubrzanje tla Qmax (q)	0,288 – 0,360

Čitavo područje se svrstava u I kategoriju stabilnih terena. Nosivost ovih terena kreće se od 300-500 KN/m<sup>2</sup>.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

6. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15, 5 °C, prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C;
- srednju godišnju sumu osunčanja od 2456 časova, najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1 a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa, u vegetacionom periodu osunčanje traje 1658 časova;
- srednji godišnji prosjek padavina iznosi 169 mm godišnje, sa max. od 248 mm u decembru i minimumom od 42 mm u julu;
- prosječnu relativnu vlažnost vazduha 63,6 %, a sa max. od 77,2% u novembru i min. od 49,4% u julu;
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana;

- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija, proteže se od 10 novembra do 30 marta u ukupnom trajanju od 142 dana;
- prosječnu godišnju pojavu magle od 9 dana, sa ekstremima od 1do 16 dana, period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru;
- nepogode (gmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa max. od 7,7 dana u junu i minimumom od 1,9 dana u januaru;
- pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

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

7. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93) izraditi Projekat geoloških istraživanja ta za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

8. Prikličenje predmetnog objekta na gradske saobraćajnice projektovati u skladu sa propisima i uslovima za prikličenje datom u DUP-u i na isti pribaviti saglasnost Ministarstva pomorstva i saobraćaja. Kolski pristup predmetnom objektu obezbijediti preko kolsko-pješačke saobraćajnice profila prema grafičkom prilogu br. 11 "Saobraćaj", presjek 14-14, koja je prikličena na saobraćajnicu sekundarne mreže, ulicu Bore Stankovića.

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice, dati su u grafičkom prilogu br. 11 "Saobraćaj".

Parkiranje, za potrebe objekta i korisnika obezbijediti u okviru objekta ili parcele. Shodno smjericama GUP-a potrebno je obezbijediti 1,1 parking mjesto na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Novoplanirani parking prostori organizovani su uglavnom sa upravnom šemom parkiranja, pri čemu su dimenzije parking mjesta 2,5X5m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svaka tri parking mjesta obezbijedi zasad drveta. Obavezno je odgovarajuće oivičavanje parking prostora.

9. Na pripadajućoj lokaciji izvršiti ozelenjavanje i uređenje dvorišta predmetnog objekta prema smjericama DUP-a.

Kombinovano parterno zelenilo treba formirati na manjim površinama uz prilaze objektima u kombinaciji različitog žbunastog sadnog materijala i sezonskog cvijeća. Planom je predviđeno formiranje jednostavnih drvoreda duž saobraćajnica u zelenim trakama. Preporuka je koristiti različite vrste u različitim ulicama, čime bi se ostvarila dinamičnost i prepoznatljivost glavnih saobraćajnih pravaca.

Urbanističku parcelu nivelisati tako da se susjednim lokacijama i obodnim saobraćajnicama predstavlja prostornu cjelinu. Projektovani nagibi treba da riješe i pitanje odvodnjavanja površinskih voda sistemom samoodvodnjavanja.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitim obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe treba da obezbijede jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovska rastinja moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnovne svoje egzistencije.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalima u kombinaciji sa zelenilom. Nivelacionim rješenjem trotoara i ostalih pješačkih površina omogućiti uredno odvodnjavanje, a projektom instalacija atmosferske kanalizacije riješiti njeno uključivanje u planiranu uličnu kanalizaciju.

Rasvjetu prostora, kolskih, pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Elementi urbane opreme (klupe za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, kandelabri i drugo) moraju biti pažljivo dizajnirani. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekta.

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

Sudove planirati na otvorenom, slobodnom prostoru udaljenom od objekta min. 5,0 m, a najviše 25,0 m, sa popločanim pristupom obezbijedenim od klizanja, bez stepenika i osvetljenim. Prostor treba zaštititi tamponom zaštitnog zelenila ili ograditi na način koji podrazumijeva za to projektovan detalj urbane opreme.

10. Projektom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

11. Projektant koji, u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je, shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("SL.list RCG" br.79/04), da pri izdaji tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa katastr DUP-om planiranih i postojećih hidrotehničkih objekata od ovlaštene 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 izdava 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).

12. Način prikličenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu izvršiti prema izvodu iz DUP-a "Konik-Stari Aerodrom" – Izmjene i dopune, u Podgorici, grafički prilog br.12 "Elektroenergetika" i "Uslova za izradu tehničke dokumentacije" koje investitor, shodno "Opštim uslovima za isporuku električne energije" ("SL.list RCG" br.1/92) treba da dobije od "Elektrodistribucije" - Podgorica. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima izdatim

od nadležnog preduzeća, važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

13. Uslove prikličenja 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.

U prilogu ovih uslova daje se katastr DUP-om planiranih i postojećih hidrotehničkih vodova (vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija), grafički prilog br. 13 "Hidrotehničke instalacije", koji će biti osnov za davanje uslova prikličenja od nadležnog preduzeća.

14. Uslovi prikličenja na TT mrežu investitor će izvesti prema izvodu iz DUP-a, grafički prilog br. 14 "TK instalacije" i tehničkim uslovima i načinu prikličenja koje treba obezbijediti od nadležnog preduzeća za Telekomunikacije iz Podgorice.

TK instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

15. Investitor je obavezan da obezbijedi prilaz objektu licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 11. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", br.55/00).

16. Bliže uslove za zaštitu životne sredine za projektovanje izgradnje predmetnog objekta, investitor je obavezan, shodno članu 66. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br.28/05) da pribavi od nadležnog ministarstva zaštite životne sredine.

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

U procesu projektovanja nepohodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha, projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Na projektnu dokumentaciju potrebno je pribaviti i protivpožarnu saglasnost, sanitarnu saglasnost, saglasnost na mjere zaštite životne sredine.

18. Projektnu dokumentaciju raditi shodno članu 16, 19, 22, 23, 24, 25 i 26 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", br.55/00).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za davanje urbanističke saglasnosti na tehničku dokumentaciju dostavi:

- tehničku dokumentaciju propisanu i ovjerenu u skladu sa Zakonom,
- izvještaj o tehničkoj kontroli glavnog projekta za predmetni objekat.

Obradila  
Milica Abramović dipl. ing. građ.



POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović-Petrović