



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-2064/1

Podgorica, 11.04.2011. godine

"PLANET" D.O.O

PODGORICA

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 04-2064/1 od 11.04.2011.godine, za izradu tehničke dokumentacije za objekat komercijalne funkcije u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Donja Gorica« izmjene i dopune, u Podgorici

Koordinator odsjeka:

Željko Božović

Obradili:

Nikoleta Branković

Nikoleta Branković

Vesna Radovanović



SEKRETAR MINISTARSTVA

Zoran Tomić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-2064/1

Podgorica, 11.04.2011. 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 "Planet" d.o.o Podgorica izdaje :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za objekat

komercijalne funkcije (poslovno-komercijalni sadržaji uz magistralni put) na urbanističkoj parceli 3/531 koja se sastoji od katastarskih parcela br.3942/2 i 3944 i dijela katastarskih parcela : br. 3942/1, br. 3945, br. 3946 i br. 4082, KO Donja Gorica, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Gorica" Izmjene i dopune, u Podgorici

▪ **Postojeće stanje:**

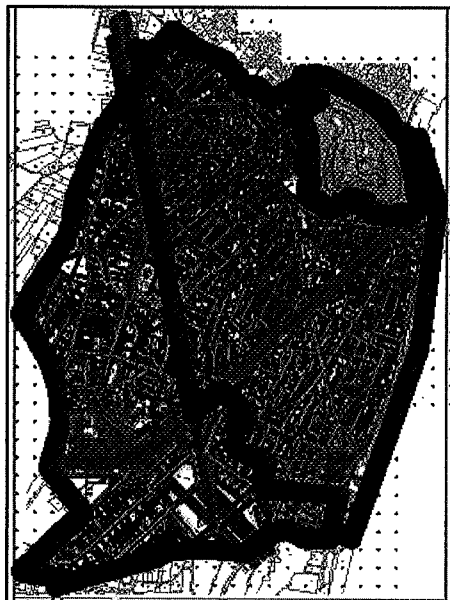
Na osnovu lista nepokretnosti – prepis 2302, broj 101-956-11-15217/2011 od 07.04.2011. godine na katastarskoj parceli br.3942/2 KO Donja Gorica, evidentiran je objekat označen brojem 1, način korišćenja - poslovne zgrade u privredi, površine u osnovi 219 m². Prema grafičkom prilogu »Valorizacija objekata – analiza postojećeg stanja« objekat je spratnosti Su+Pr i zadržava se u potpunosti.

Na katastarskoj parceli 3944 evidentiran je objekat označen brojem 1, način korišćenja – poslovne zgrade u privredi, površine u osnovi 81 m². Prema grafičkom prilogu »Valorizacija objekata – analiza postojećeg stanja« objekat je prizemne spratnosti i u neskladu sa ambijentom zbog čega se planira njegovo uklanjanje i izgradnja novog objekta.



Plan:

slika br.1: Granica zahvata DUP-a



slika br.2: Urbanistička parcela 3

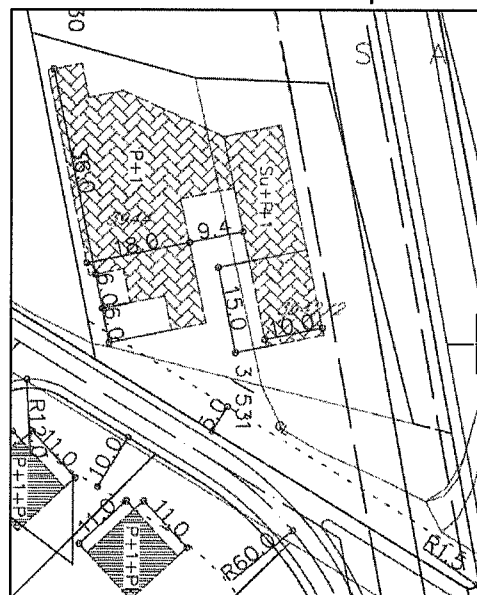


Tabela br.1: Pregled planiranih sadržaja i površina

Broj urbanističke parcele	Novoformirana UP 3/531 Urbanistička cjelina 3.2.4
Katastarske parcele	Kat.parc.3942/2 i 3944 i Dio kat.parc.3942/1, 3945, 3946 i 4082,KO Donja Gorica
Površina objekta u osnovi (prema graf.prilogu Plan parcelacije, regulacije i utu)	1157 m ²
Max planirana spratnost	P+1
Max stepen iskorišćenosti parcele	70%
Namjena	komercijalne funkcije (poslovno-komercijalni sadržaji uz magistralni put)



▪ **Uslovi za objekte komercijalnih funkcija**

Poslovno komercijalni sadržaji uz magistralni put

- 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 namene je P+1
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele 70%
- U grafičkim priložima Plan fizičkih struktura, Plan parcelacije, regulacije i UTU dati su grafički i numerički podaci.
- Horizontalni gabariti prikazani u grafičkim priložima nisu obavezujući, odstupanja su dozvoljena u cilju bolje funkcionalne i oblikovne organizacije ali se pri tome moraju poštovati: zadate građevinske linije, zadati koeficijent izgrađenosti i stepen iskorišćenosti parcele, odnosi prema susjednim parcelama kao i svi propisi iz građevinske regulative.
- 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 obezbijediti potreban broj parking mesta i manipulativne površine a u skladu sa delatnošću 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 i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele, transparentnom ili zidanom neprozirnom ogradom do visine od 1.40m koje se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.
- U izgradnji i oblikovanju objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namjenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

▪ **Uslovi za parcelaciju:**

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

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



Predmetna urbanistička parcela definisana je koordinatama prelomnih tačaka :

tačke/koordinate		
365	6599834.27	4697597.16
395	6599889.04	4697586.26
396	6599895.70	4697584.62
397	6599900.41	4697559.64
398	6599898.16	4697558.08

▪ **Uslovi za nivelaciju i regulaciju:**

Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.

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

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

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

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

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

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

▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija :**

-Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

-Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

-U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.



- Komericalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.
- Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.
- Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.
- Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.
- U skladu sa konfiguracijom terena planirane su suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika.
- Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.
- Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je $20-26^{\circ}$ i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan materijal.
- Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)
- Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al.bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Za prozorske otvore se preporučuje odnos širina/visina 1/1.5.
- Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu ozelenjavanje i zaštita životne sredine.
- Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

▪ **Saobraćaj :**

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

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

Gradska magistrala (put za Cetinje) je planirana sa širim poprečnim profilom u odnosu na postojeći jer koridor širine 19m to omogućuje, tako da se sastoji od kolovoznih traka 2x6.5m, razdjelnog pojasa širine 1m i trotoara 2x2.5m.

Sa jugozapadne strane, kroz prostor koji se obrađuje ovim planom, središnjim dijelom između koridora dalekovoda planirana je trasa tzv. "južne obilaznice". U budućoj primarnoj saobraćajnoj



mreži Podgorice ova saobraćajnica će imati rang gradske magistrale sa ulogom preuzimanja tranzitnog saobraćaja (koji sada ide kroz centralni deo grada) povezujući tri magistralna pravca Nikšić-Cetinje-Petrovac.

Unutar podzona koje uokviruje mreža primarnih - stambeno pristupnih ulica formirana je sekundarna mreža pristupnih ulica koja direktno opslužuje urbanističke sadržaje. Mreža pristupnih ulica uglavnom se poklapa sa postojećom, s tim što je povezana sa novoplaniranim pristupnim ulicama, koje su većim dijelom formirane duž postojećih parcela, čineći tako integralnu sekundarnu mrežu saobraćajnica.

Pješački saobraćaj će se odvijati po totoarima uz ulice, kao i izdvojenim pješačkim stazama koje su planirane duž reke Morače i na brdu Gorica uz sportsko rekreativne sadržaje. Preko gradske magistrale (Cetinjski put) planirana je pasarela naspram ulaza u Osnovnu školu sa prilaznim stazama koja će omogućiti bezbjedno prelaženje pješaka (đaka) preko gradske magistrale.

Saobraćajno rješenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gdje su dati svi elementi za obeležavanje: koordinate ukrasnih tačaka, tjemena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili, prilikom izrade glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja sa postojećim stanjem.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila rešiti prema grafičkom prilogu gdje su obeležena sva parking mesta dimenzija 2.5/5m

Za poslovno-komercijalne sadržaje na 1000 m² bruto razvijene površine treba da bude 10-20 parking mesta (1PM na 50-100m²).

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ovičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Na ulazima u dvorišta i na pješačkim prelazima ovičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pješačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili asfalta a ovičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm.

▪ **Ozelenjavanje i zaštita životne sredine :**

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je naslijeđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja. Konceptija rješenja bazirana je na potrebama naselja za različitim kategorijama zelenih površina, kao i na postojećim izgrađenim i planiranim objektima. Što se tiče postojećih zelenih površina one su prilično degradirane, lošeg kvaliteta, tako da nema razloga da se konceptija novih zelenih površina bazira na postojećem zelenilu. Novoplanirano zelenilo prati osnovnu namenu površina sa otvaranjem zelenih frontova cijelom površinom plana, gdje god je to bilo moguće, kako bi se ostvarila što kvalitetnija veza sa širim okruženjem.

Osnove sistema zelenih površina prikazane su na karti Plan zelenila i zaštite životne sredine. Zelenilo komercijalnih funkcija treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi



- najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8;
 - pojava magle iznosi prosječno 9 dana (od oktobra do juna), a najčešće se javlja u decembru i januara (po 2,6 dana);
 - srednji godišnji prosjek padavina je 169mm (najveći u decembru 248mm a 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. (123km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana;
 - grmljavine se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana;
 - pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje;
 - 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 hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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

- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton (Sl.list SFRJ br. 11/87)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima (1986- nacrt)
 - Opterećenje vjetrom (JUS U. C7.113/1991)
 - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata

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

Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
 - Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .



U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

S obzirom da se predmetni objekat graniči sa zaštitnom zonom dalekovoda, to je neophodno da investitor pribavi saglasnost za izvođenje radova u blizini dalekovoda, u smislu člana 37 Zakona o energetici („Službeni list RCG“, br.39/03).

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

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

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

NAPOMENA:

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

Koordinator odsjeka:

Željko Božović

Obradili:

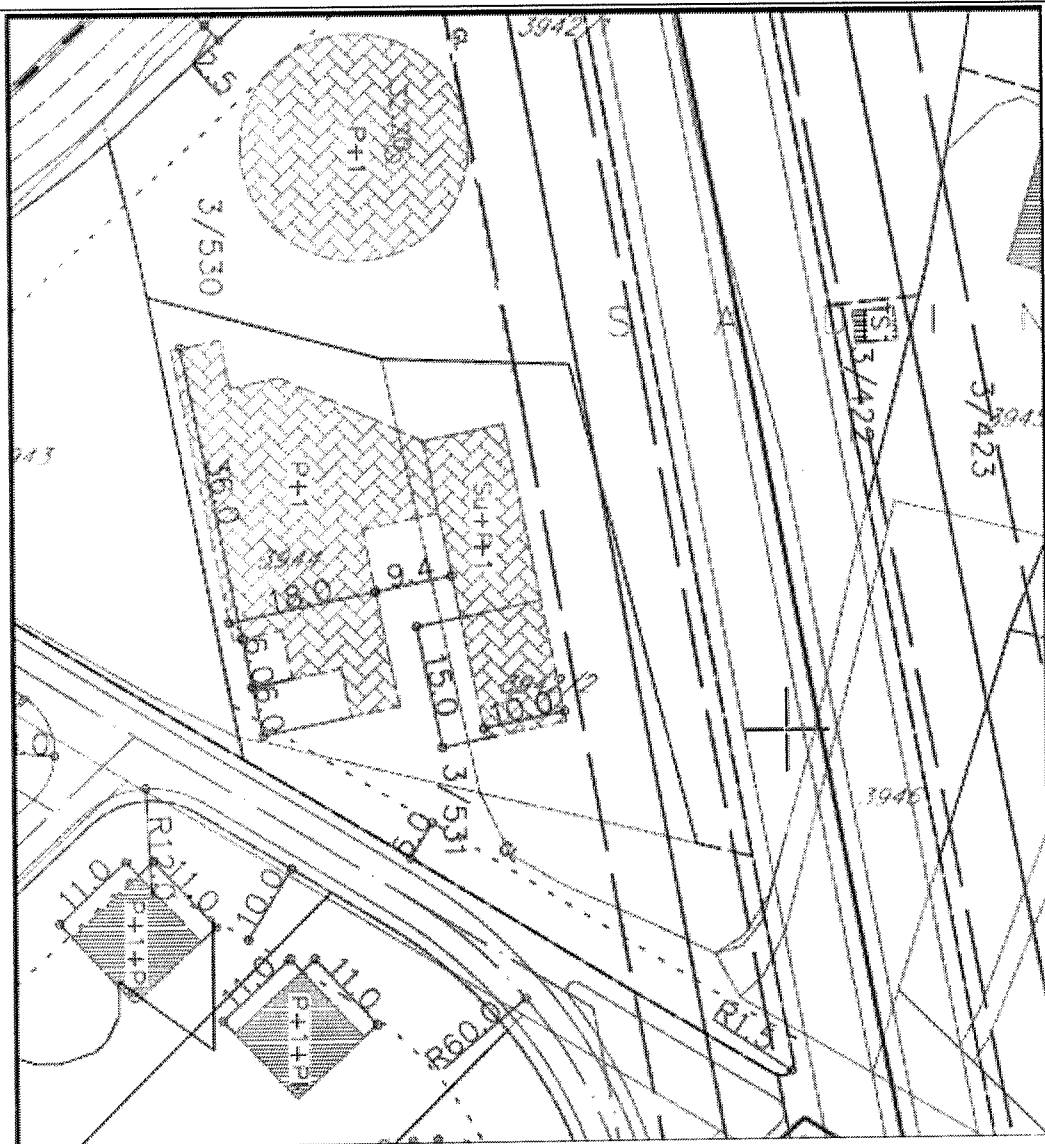
Nikoleta Branković

Vesna Radovanović



SEKRETAR MINISTARSTVA

Zoran Tomić



PARCELACIJA

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

1 - n brojevi urbanističkih parcela



postojeći objekti

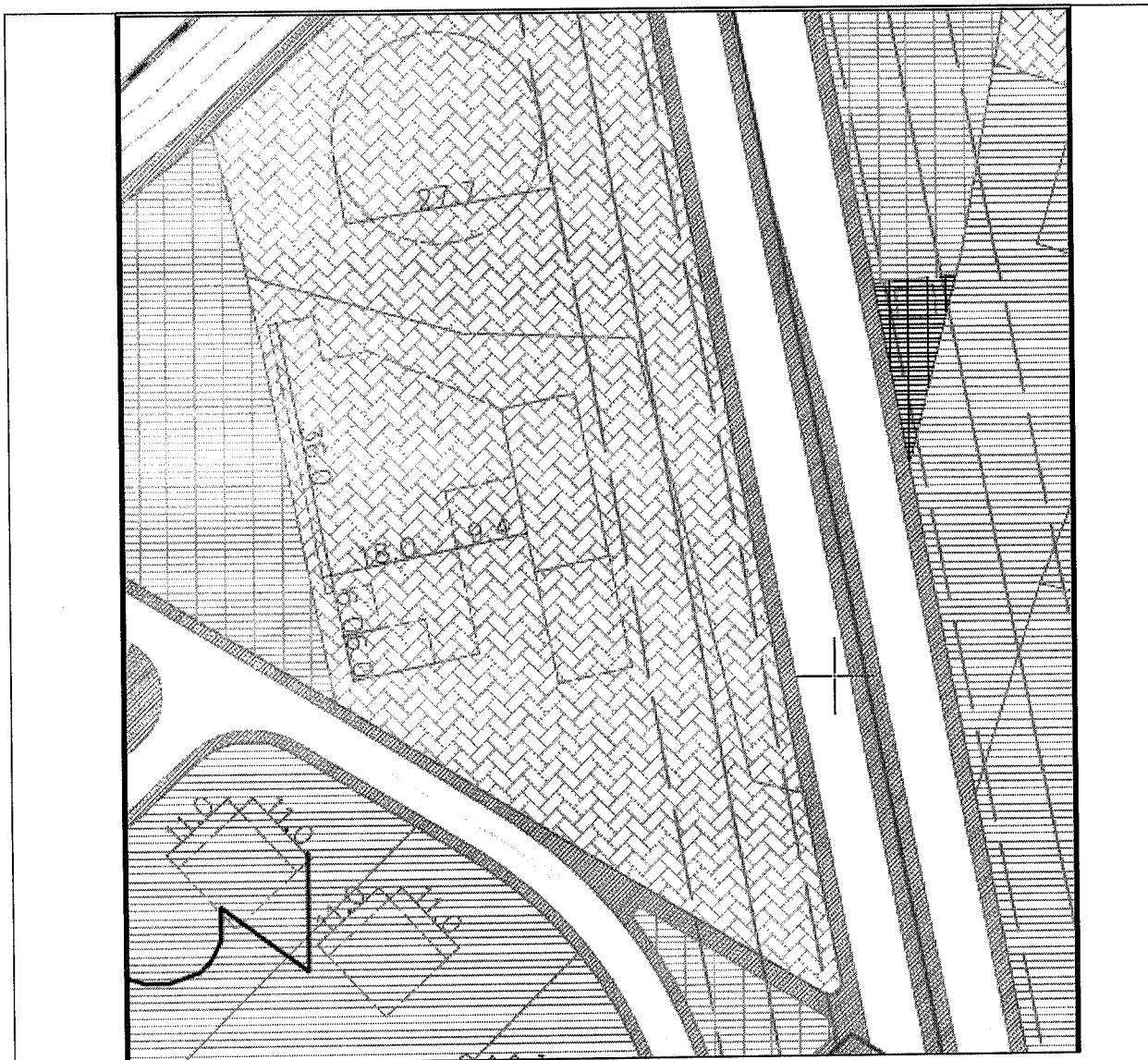


novoplanirani objekti



ZONA RAZRADE
URBANISTIČKIM PROJEKTOM

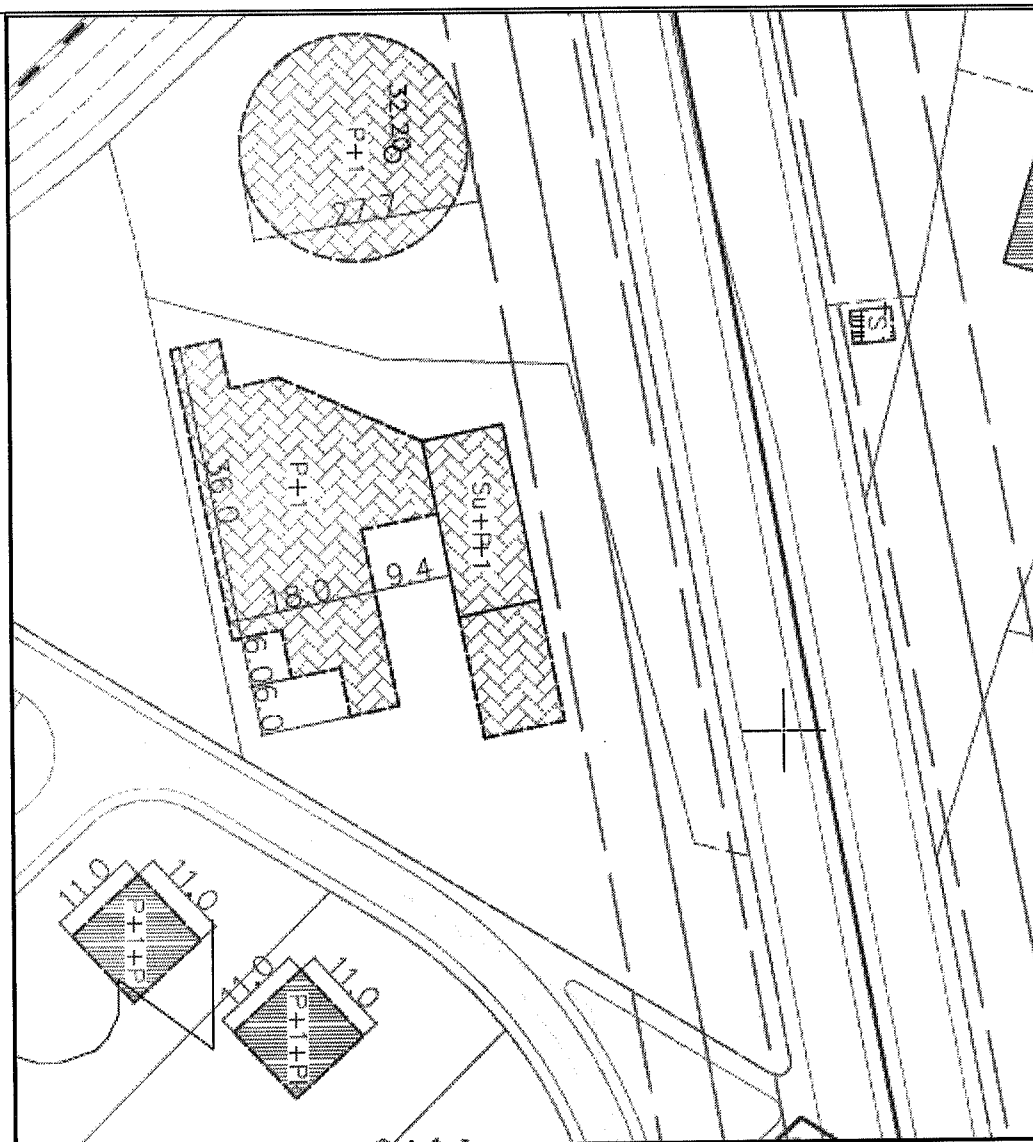
Naziv priloga : Plan parcelacije, regulacije i UTU



KOMERCIJALNE FUNKCIJE

	poslovno-komercijalni sadržaji		granica urbanističke zone
	uređene zelene površine		granica urbanističke podzone
POVRŠINE ZA JAVNE POTREBE			granica urbanističke celine
	saobraćajne površine		granica razrade urbanističkog projekta
	staze, trotoari i platoi mirujućí saobraćaj		

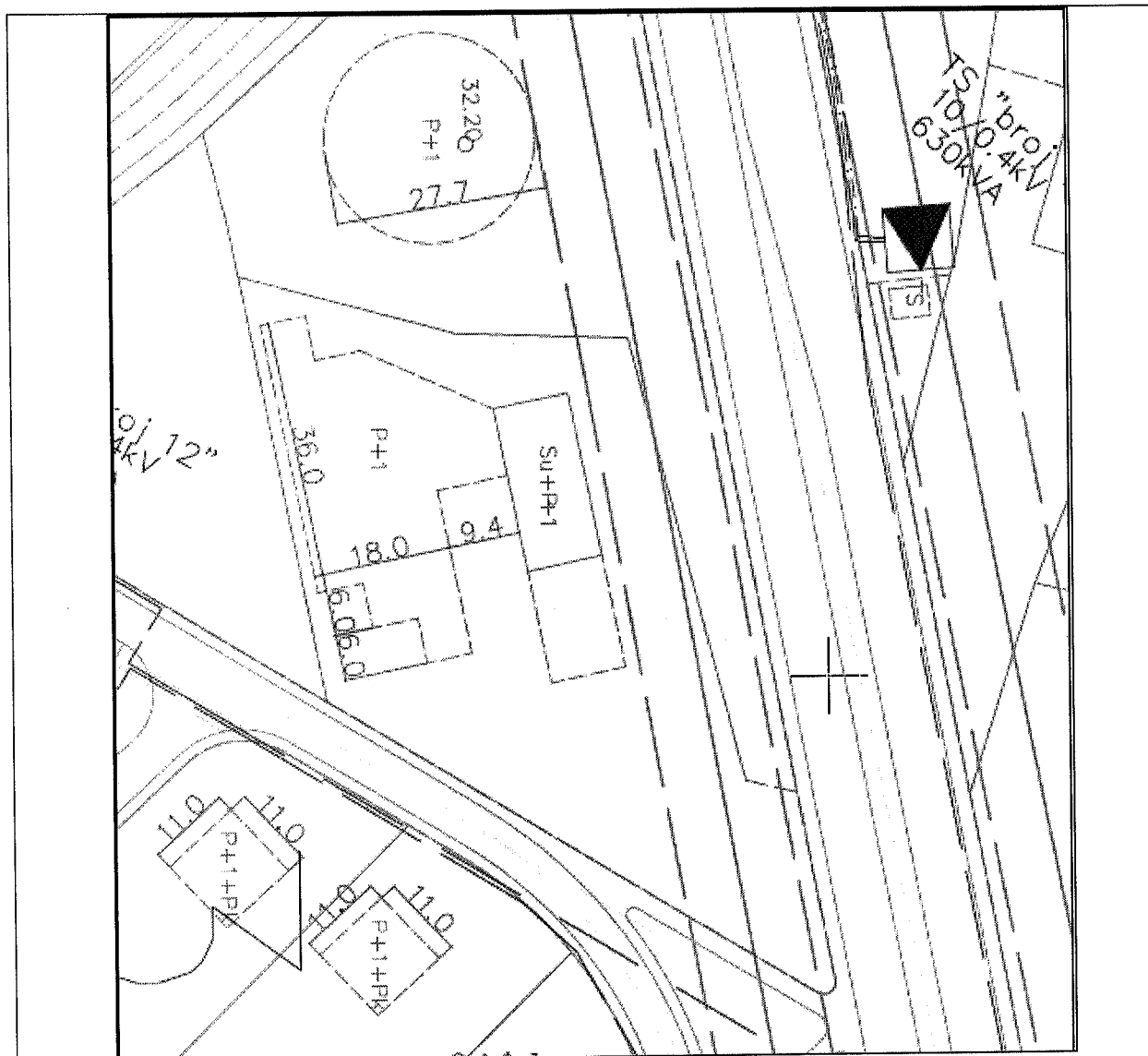
Naziv priloga : Plan namjene površina



OBLIK INTERVENCIJE

-  objekti koji se zadržavaju u postojećem gabaritu
-  objekti koji se rekonstruišu i nadgrađuju u postojećem gabaritu
-  dograđeni objekti
-  novi objekti
-  poslovno-komercijalni sadržaji uz magistralni put

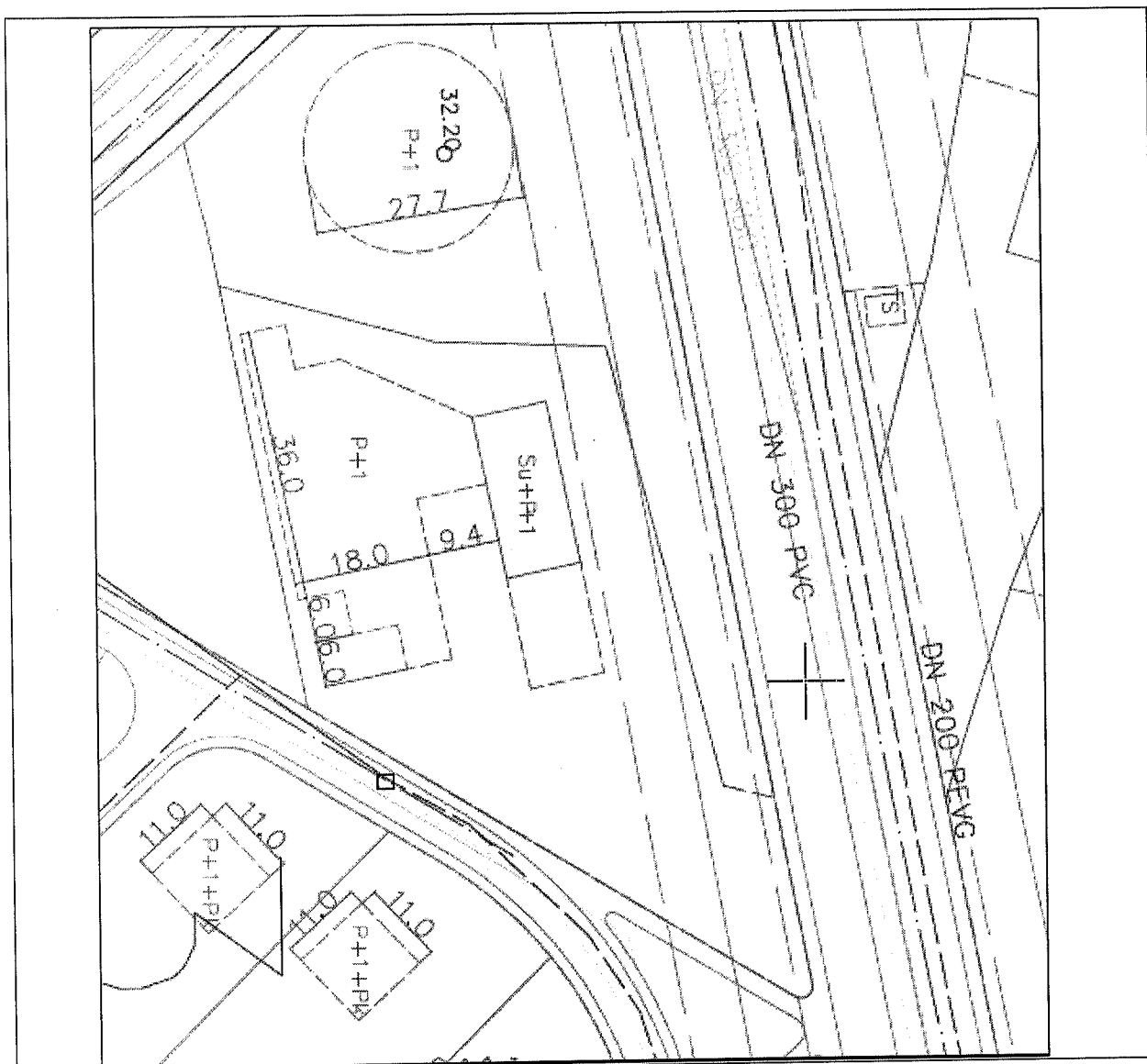
Naziv priloga : Plan fizičkih struktura



LEGENDA:

-  postojeće trafo stanice 10/0.4kV
-  postojeći 10kV-ni kabal
-  postojeći 110kV-ni dalekovod
-  nove trafo stanice 10/0.4kV
-  novi 10kV-ni kabal
-  novi 1kV-ni kabal
-  izmešteni 10kV-ni kabal

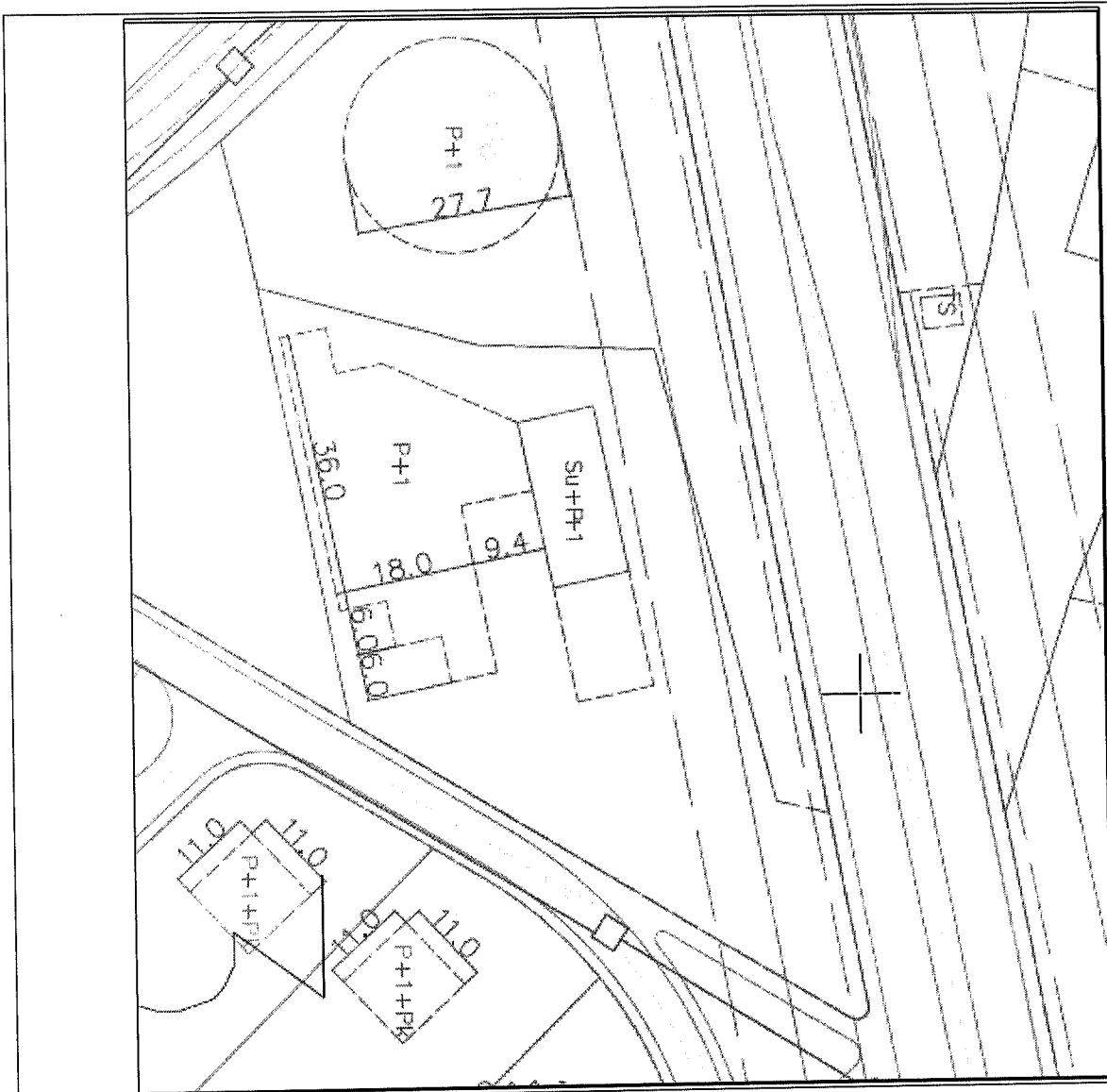
Naziv priloga : Plan elektroenergetskih instalacija



LEGENDA:

- vodovodna mreža — postojeća
- vodovodna mreža — buduća
- fekalna kanalizacija — buduće
- atmosferska kanalizacija — buduće

Naziv priloga : Plan hidrotehničkih instalacija



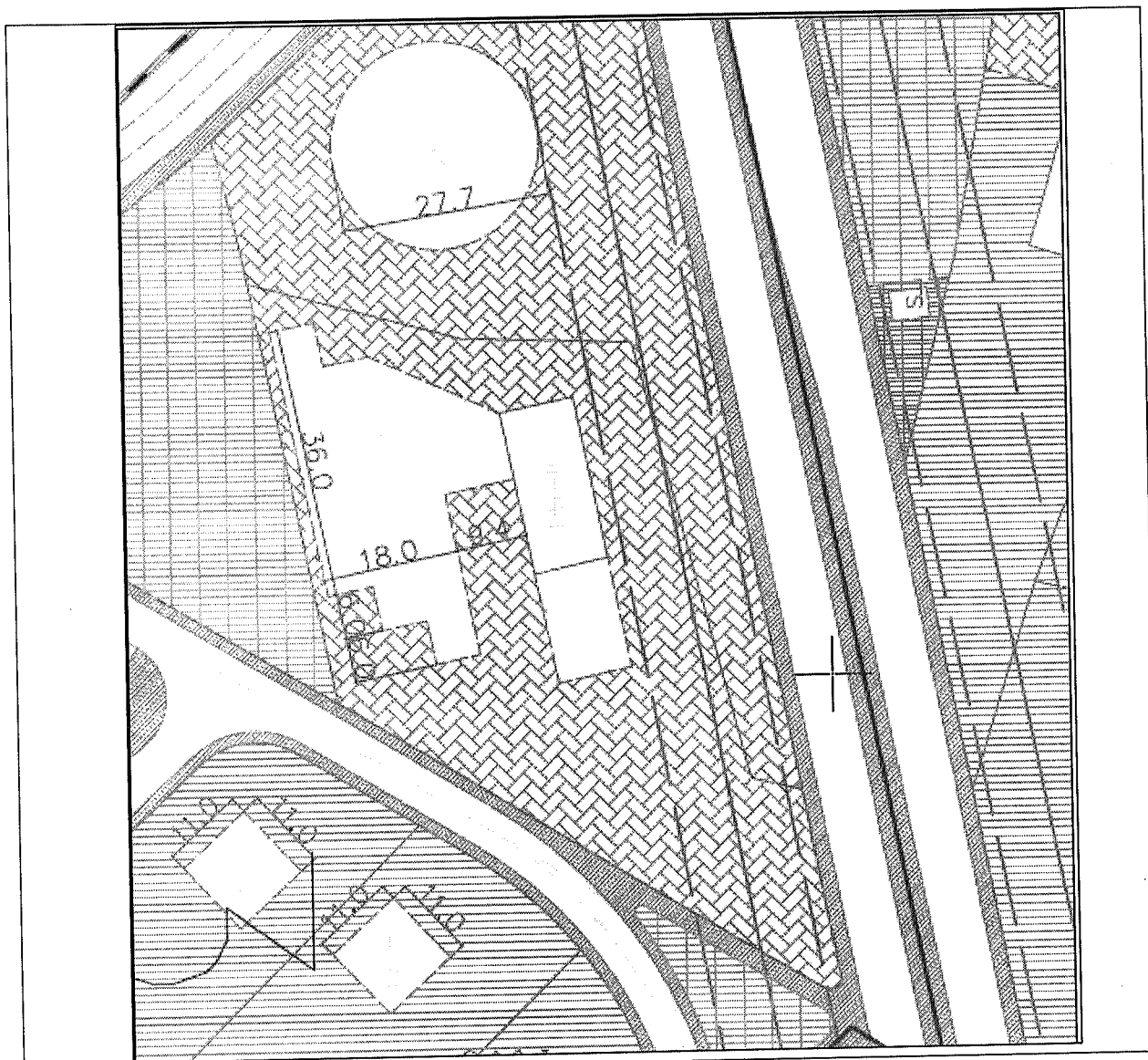
— nova TK kanalizacija

○ RSS telekomunikaciona centrala

— postojeća TK kanalizacija

— postojeći TK kabal

Naziv priloga : Plan telekomunikacionih instalacija



-  poljoprivreda sa stanovanjem
-  skverno zelenilo i zelenilo u uličnom profilu
-  zelenilo u okviru komercijalnih funkcija
-  pešačke komunikacije (staze, trotoari, platoi)
-  zaštitna zona dalekovoda

Naziv priloga : Plan ozelenjavanja i zaštite životne sredine