



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-1426/1
Podgorica, 21. 03. 2011. godine

» **HOTEL CRNA GORA** » d.o.o.

Podgorica

U prilogu dostavljaju se urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju hotela „Crna Gora“, na urbanističkoj parceli br.1 u okviru kvarta T, u zahvatu Urbanističkog projekta » Nova varoš- kvart T«, u Podgorici.



Koordinator:
Željko Božović, d.p.p.

Obradili:
Jelena Raičević, d.i.g.
Marsna Radovanović, dipl. pravnik

Dostavljeno:
* Imenovanom,
* Sektor za izgradnju objekata
* a/a

Rimski trg 46, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 482 121; (+382) 20 482 113; Fax: (+382) 20 234-131
Web: www.mrt.gov.me
E-mail: kabinet@mrt.gov.me; arhiva@mrt.gov.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-1426/1
Podgorica, 21. 03. 2011. godine

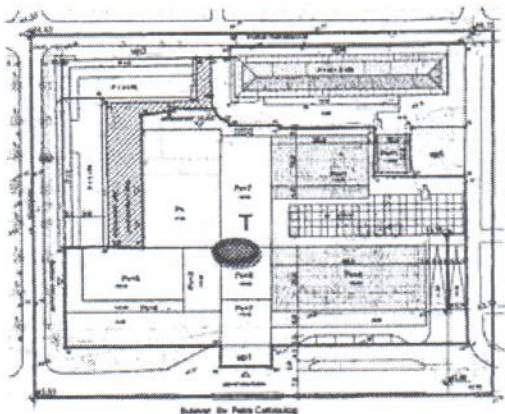
Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), a na zahtjev „HOTEL CRNA GORA „d.o.o., izdaje

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli broj 1 u okviru kvarta T, Urbanističkog projekta »Nova Varoš - kvart T«, u Podgorici

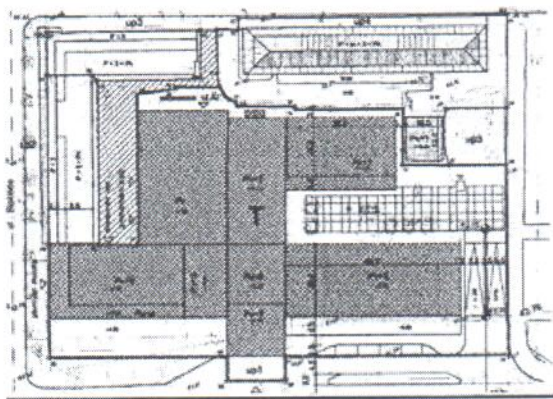
Prema Urbanističkom projektu »Nova Varoš- kvart T« u Podgorici (Odluka Skupštine Glavnog grada Podgorica broj 01- 030/10-1394 od 24. 12. 2010.) , na urbanističkoj parceli br. 1, u okviru kvarta T, planiran je objekat namjene turizam – hotel.

Rimski trg 46, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 482 121; (+382) 20 482 113; Fax: (+382) 20 234-131
Web: www.mrt.gov.me
E-mail: kabinet@mrt.gov.me; arhiva@mrt.gov.me

Slika br.1: Granica zahvata plana
UP » Nova varoš kvart T »



Slika br. 2 Urb. parcela 1. blok T
UP » Nova varoš- blok T



Tab br.1: Urbanistički parametri
za urb parcelu br.1, kvart T

Br.urbnističke parcele	1
Broj kat parc.	4118/1, 4151/2, 4151/3,4151/4, 4119/3
Površina urbanistič.parc	7426.48m ²
Max. površina pod objektima	4304m ²
BRGP	20236m ²
Površina za poslovanje	20236m ²
Spratnost objekta	Pv do Pv + 8
Namjena	Turizam – hotel hotel,agencija,restorani i dr...).

2. Opšti uslovi

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

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

3. Postojeće stanje

Na urbanističkoj parceli 1, u okviru kvarta T, nalazi se objekat namjene - turizam, hotel. Površina prizemlja postojećeg objekta je 2779m², spratnosti od Pv do Pv +5, ukupne BRP 11253m² namjenjene poslovanju. Površine podruma i garaža nijesu ušle u obračun bruto razvijene površine.

4. Planirano stanje

Koordinate tačaka urb. parcele br. 1

1.	X= 6604329. 03	Y = 4700189.91
2.	X= 6604327. 34	Y = 4700185.38
3.	X= 6604312. 91	Y = 4700190.75
4.	X= 6604314. 64	Y = 4700195.39
5.	X= 6604269. 99	Y = 4700212.00
5'.	X= 6604272.11	Y = 4700218.16
5''.	X= 6604273.90	Y = 4700223.16
6	X= 6604281. 15	Y = 4700241.89
6'.	X= 6604292. 40	Y = 4700237.76
28	X= 6604293. 79	Y = 4700237.19
7.	X= 6604303. 57	Y = 4700233.20
7'.	X= 6604311. 55	Y = 4700254.63
7''.	X= 6604313. 17	Y = 4700259.41
7'''	X= 6604317. 22	Y = 4700270.02
8.	X= 6604317. 98	Y = 4700271.89
9.	X= 6604328. 06	Y = 4700269.62
10.	X= 6604328. 32	Y = 4700270.15
10'.	X= 6604334. 58	Y = 4700267.72
11	X= 6604339. 81	Y = 4700265.61
11'.	X= 6604339. 95	Y = 4700263.58
11''	X= 6604340. 80	Y = 4700261.98
12.	X= 6604342. 00	Y = 4700261.02
13.	X= 6604342.14	Y = 4700259.41
14	X= 6604356. 30	Y = 4700253.78

15	X= 6604356. 21	Y = 4700253.02
15'	X= 6604359. 48	Y = 4700251.65
16.	X= 6604383. 34	Y = 4700242.78
16'	X= 6604381. 55	Y = 4700238.08
16''	X= 6604378. 80	Y = 4700231.19
17	X= 6604377. 86	Y = 4700228.76
27	X= 6604389. 64	Y = 4700224.12
18	X= 6604404. 93	Y = 4700218.43
19	X= 6604386. 39	Y = 4700168.58

Na predmetnoj parceli planirano je djelimično rušenje postojećih objekata, koje je prikazano u grafičkom prilogu - plan intervencija. Prema UP „Nova Varoš-kvart T,“ planirana je rekonstrukcija i sanacija postojećeg objekta koje podrazumjevaju dogradnju, nadgradnju i modernizaciju istog. Površina prizemlja sa dograđenim objektima je 4304m², spratnost Pv do Pv+8, (Pv+7+ tehnička etaža) BRP 20236 m². Površina za poslovanje 20236m². Površine podruma i garaža nijesu ušle u obračun bruto razvijene površine. Ukoliko se podrumski prostori koriste kao poslovni sadržaji, u tom slučaju njihova površina se uračunava u bruto razvijenu površinu.

U kompleksu hotela „Crna Gora“ planira se dogradnja - proširenje horizontalnog gabarita i to dogradnjom novog hotelskog stambenog krila na istočnoj strani sa mezaninom i četiri etaže paralelno sa bulevarom, uvećanje spratnosti zapadnog krila za dvije nove etaže i povučenim petim spratom. Planira se izgradnja na sjevernoj strani postojeće terase objekta pratećih sadržaja za velnes centar. Takođe se planira povećanje centralnog stambenog bloka za još dvije nove etaže i nadgradnja mansarde na krovu postojećeg bloka (tehnička etaža). Iznad postojećeg kuhinjskog bloka predviđa se nadgradnja mansardne etaže.

U zadnjem dvorišnom dijelu zadržava se dobar dio terase i u parteru oplemenjuje novim vodenim površinama, zelenilom i terasama, a na ovu parternu kompoziciju se oslanja krilo sa sadržajima za rekreaciju (spa centar, velnes sa bazenom itd).

U podrumskim etažama ispod prostora terase planira se intervencija neophodna za organizovanje parkinga u garažama.

Broj podrumskih etaža ne treba ograničavati, imajući u vidu da su tereni za gradnju podrumskih etaža povoljni. Ograničavajući faktor za broj podrumskih etaža je nivo podzemnih voda i elementi konstruktivnog karaktera i mogućnost izvođenja radova. Izvođenjem podzemnih etaža hotela neophodno je obezbjediti kvalitetnu stabilnost postojećih zidova.

Podrumski prostori mogu se koristiti kao poslovni sadržaji, pomoćni prostori i parking garaže.

Namjena objekta: turizam, hotel (hotel,agencija,restorani i dr...).

Namjena partera: turizam , hotel (hotel,agencija,restorani, trgovina i dr...).

U izvodu iz grafičkog priloga br.8 „ parcelacija, nivelacija, regulacija “ definisana je građevinska linija objekta GL1, građevinska linija nadstrešnice GL2 i građevinska linija podzemne etaže GL0. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Krovovi mogu biti ravni . Poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene korisnicima za dodatne zabavno- rekreativne sadržaje.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost.

5. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Rekonstrukcija podrazumijeva konstruktivnu i drugu vrstu intervencije na postojećem objektu radi njegovog uklapanja u funkciju i arhitekturu ukupnog novog objekta. Takođe, ovim postupkom podrazumijeva se promjena gabarita objekta njegovom nadgradnjom i dogradnjom, te formiranjem nove arhitektonske matrice koja u sebi treba da sadrži elemente kvalitetnog arhitektonskog nasleđa (tradicija građenja i ambijentalne karakteristike) kroz elemente adaptacije postojeće fasade i istovremeno moderan pristup oblikovanja arhitektonike uz primjenu savremenih materijala. Ovakvim postupkom važno je uspostaviti ravnotežu-sklad između savremenog pristupa i tendencije čuvanja i afirmisanja elemenata tradicionalne arhitekture. Mogućnost i način izražavanja u kreaciji ideja koji imaju „boju“ ambijenta i tradicije stvaranja, neograničene su i mogu se realizovati kroz najrazličitije poimanje i primjene estetske vrijednosti materijala i dr.

Investitor je obavezan, shodno članu 37 Zakona o autorskim i srodnim pravima („Sl. list SCG“ br. 61/04) da izradu projekta prvo ponudi autoru, ako je dostupan, i da o tome podnese pismeni dokaz.

Investitor je obavezan od nadležnog organa da pribavi dokaz da li je objekat evidentiran kao objekat spomenika kulture ili kao objekat kulturnog nasljeđa i u skladu sa tim, pribavi uslove.

6. Saobraćaj

Planirana je podzemna garaža za potrebe hotela u dvije etaže sa 147PM. Prilaz garaži je iz bulevara Svetog Petra Cetinjskog ulaz-izlaz sa dvije rampe.

Širina rampe je 5,50m nagib rampe 14%. Izlaz iz garaže mora biti vizuelno označen. Veza garaže sa objektima se ostvaruje stepeništem ili liftovima, što će se detaljno definisati glavnim projektom. Iznad objekta garaže predviđa se parterno uređenje sa mobilijarom a preko sloja humusa zelene površine sa zasadima.

Parking mjesta za garažu predvidjeti sa dimenzijama min 2,5x5,0m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

7. Uslovi za stabilnost terena

Prije izrade tehničke dokumentacije potrebno je, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br.26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla

za predmetnu urbanističku parcelu i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je da se izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta i seizmičke stabilnosti dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.

8. Uslovi za aseizmičko projektovanje

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

- Seizmički parametri su
- Maksimalno ubrzanje tla..... $Q_{max} = 0,280$ do $0,360$
- Koeficijent seizmičnosti $k_s = 0,079-0,090$
- Koeficijent dinamičnosti..... $k_d = 0,47-1,00$

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

Teren spada u kategoriju stabilnih terena, po podobnosti za urbanizaciju bez ikakvih ograničenja. Geološku građu terena čine šljunkovi i peskovi neravnomernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivnosti. Nosivost terena iznosi više od 200kN/m^2 .

9. Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima koja se otežano kreću ili koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5% , maksimum do 8,5% , a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

10. Zaštita životne sredine

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu, „Sl. list RCG” br. 80/05).

Bliže uslove za zaštitu životne sredine za projektovanje predmetnog objekta, investitor je obavezan, da pribavi od nadležnog organa.

11. Mjere zaštite od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br.8/93).

12. Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG" br.79/04), pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Investitor je dužan da 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 izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu (Sl. list RCG br.79/04).

13. Klimatske i hidrološke karakteristike

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 slijedeće klimatske karakteristike:

• Srednja godišnja temperatura.....	15,5 °C
• Maksimalna godišnja temperatura.....	35,4 °C
• Apsolutno maksimalna zabilježena temperatura.....	40,6 °C
• Minimalna godišnja temperatura.....	5 °C
• Apsolutno minimalna zabilježena temperature	-9,7 °C
• Prosječna godišnja visina padavina	170mm
• Najveću učestalost ima sjeverni vjetar.....	277%
• Najmanju učestalost ima istočni vjetar.....	6%
• Najveću srednju godišnju brzinu ima sjeveroistočni vjetar.....	6,2 m/s
• Maksimalno zabilježenu brzinu ima sjeverni vjetar	34,8m/s

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

14. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i uređenje terena na pripadajućoj lokaciji,

u skladu sa smjernicama iz UP-a.

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način , dat u grafičkom prilogu - hortikultura.

15. Pejzažna arhitektura

Površine ispred Hotela "Crna Gora" kako linearno zelenilo na javnoj površini, tako i zelene trake u okviru hotela, i pored kvalitetnih primjeraka vrsta palmi, kamfora, magnolije , platana, nisu hortikulturno uobličene ili nisu pravilno održavane. U bašti Hotela "Crna Gora" , na platou, postoji dvoredni drvored melije koji nije reprezentativne dekorativnosti i vitalnosti. Dio parkovske površine koja je u zahvatu UP-a sadrži izuzetno kvalitetna višedecenijska stabla čempresa , borova , kedrova itd. UP planirane su rekonstrukcija postojećeg i izgradnja novog hotela, što je uslovilo i rekonstrukciju saobraćajnica i parkovske površine, pri čemu se kvalitet prostora mora podići na najveći nivo. Iz ovog razloga neophodno je:

- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- Maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u nova projektna rješenja
- Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

16. Elektroenergetski uslovi

Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određen u uslovima za isporuku električne energije 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 važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

17. Hidroenergetski uslovi

Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP "Vodovod i kanalizacija" Podgorica. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.

U prilogu ovih uslova daju se katastri postojećih i DUP-om planiranih hidrotehničkih vodova (vodovodna i fekalna kanalizacija) koji će biti osnov za davanje uslova priključenja od nadležnog preduzeća.

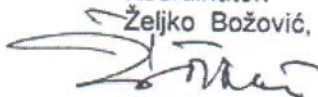
18. TT uslovi

Uslove priključenja na tk mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća -Telekomunikacioni centar Podgorica.

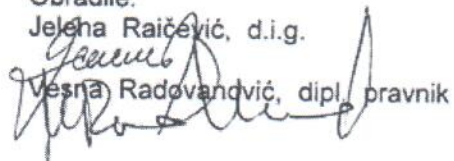
NAPOMENA: Do podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose na katastarskim parcelama koje su u zahvatu predmetne urbanističke parcele za izgradnju objekta.

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

Koordinator:
Željko Božović, d.p.p.



Obradile:
Jelena Raičević, d.i.g.



Vesna Radovanović, dipl. pravnik

