



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-3281/1
Podgorica, 28.06.2011. godine

ALLIANZ KAPITAL D.O.O

BUDVA

Dostavljaju se urbanističko – tehnički uslovi broj 04-3281/1 od 28.06.2011.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli broj 85, planska cjelina 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Grbalj I", KO Glavati, Opština Kotor.

Koordinator odsjeka:

Željko Božović

Obradila:

Nikoleta Branković

Nikoleta Branković



MINISTAR

Predrag Sekulić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-3281/1

Podgorica, 28.06.2011. 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 ALLIANZ KAPITAL d.o.o Budva, izdaje :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

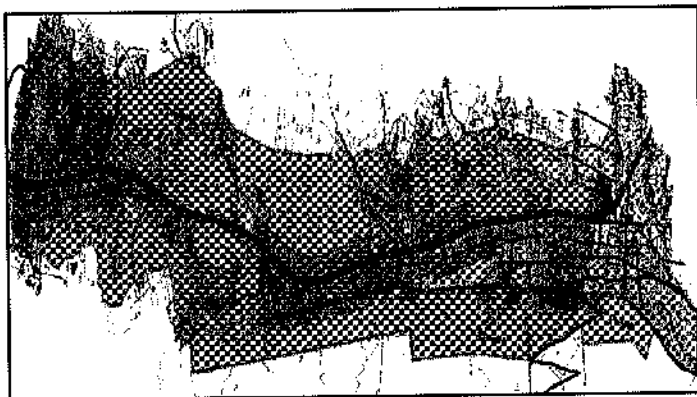
za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli 85, planska cjelina 7, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Grbalj I", Opština Kotor

▪ **Postojeće stanje:**

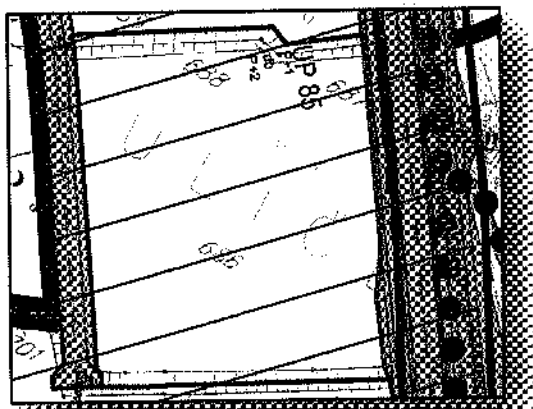
Predmetna urbanistička parcela UP 85 sastoji se od sljedećih katastarskih parcela : 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 687 i 688, KO Glavati (list nepokretnosti – prepis 114, list nepokretnosti – prepis 277, list nepokretnosti – prepis 278, list nepokretnosti – prepis 279 i kopija plana od 01.06.2011.godine) i predstavlja neizgrađen i neiskorišćen prostor.



▪ **Plan:**



slika br.1: Granica zahvata LSL-a Grbalj I



Slika br.2 - UP 85

Tabela br.1-Planski pokazatelji

Planska cjelina 7 (I Faza)							
Urbanistička parcela		Postojeće stanje					
Broj	Površina (m ²)	Indeks zauzetosti - Iz (%)	Indeks Izgradjenosti - Ii	BGP (m ²)	BRGP (m ²)	Spratnost	Namjena
UP 85	6012	0.0	0.0	0	0	0	Slobodno zelenilo

Planirano stanje					
Max Iz (%)	Max Ii	Max BGP (m ²)	Max BRGP (m ²)	Max spratnost	Namjena
50	1.0	3006	6012	P+1 do P+2	Poslovanje-komercijalni

▪ **Namjena:**

Prema grafičkom prilogu "Planirana namjena površina", na predmetnoj urbanističkoj parceli planirane su površine za poslovne djelatnosti.

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).



Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata.

Ovim planom predviđena je realizacija u dvije faze.

U prvoj fazi izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale na 2+1-zaustavna traka u oba smjera i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena (saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl.).

▪ Definicija pojmova korišćenih u Lokalnoj studiji lokacije:

(Izvod iz pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima) Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste. Pojedini pojmovi/izrazi upotrebljeni u LSL Grbalj I imaju sledeće značenje:

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);

Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.

Suteren (S) je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1,0m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Prizemlje (P) je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene.

Sprat (1,2,...) je nadzemna etaža iznad prizemlja;

Potkrovlje (Pk) je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najvišem mjestu 160cm.

Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;

- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža, visine maksimalno 2,40m, onda se njena površina ne računa u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Izgrađena površina (BGP) je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog - uređenog terena. Neto razvijena građevinska površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine koje ne služe za neposredno korišćenje.

Indeks zauzetosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom. Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima. U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima



i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

$$Iz = Pg \times 100 / Pgz$$

Iz - index (procenat) zauzetosti

Pg - površina pod gradnjom

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou – uređenog terena.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta. Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih nadzemnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalni broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu:

$$Ii = Pbr / Pgz$$

Ii - index izgrađenosti (iskorišćenosti)

Pbr - površina nadzemnih etaža gradnje

Pgz - površina jedinice građevinskog zemljišta

▪ **Pravila građenja za objekte namijenjene poslovanju**

Opšta pravila gradjenja

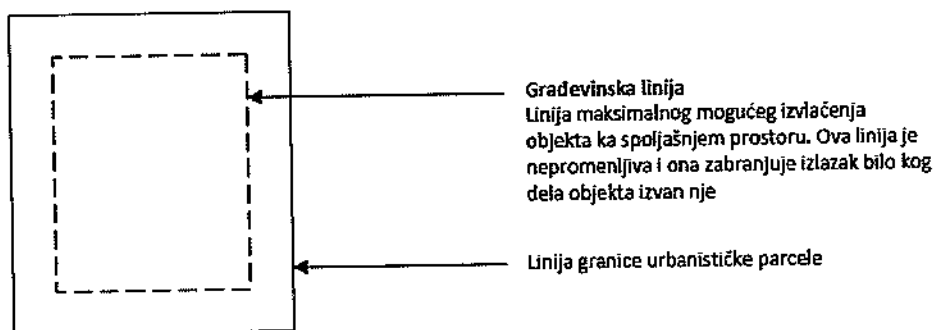
- Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, odnosno parcele na kojima je planirana gradnja.
- Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.
- U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji indeks zauzetosti (Iz) i indeks izgrađenosti (Ii), maksimalna BRGP , maksimalna spratnost i sva propisana pravila građenja.
- Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana).
- Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.
- U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

Grđevinska linija

- Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.
- Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.
- Za podzemne etaže zgrade sa namjenom podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.



- Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).
- Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički na grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.
- Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju, ukoliko građevinska linija nije grafički definisana.
- Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.
- Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m.
- Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
- Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

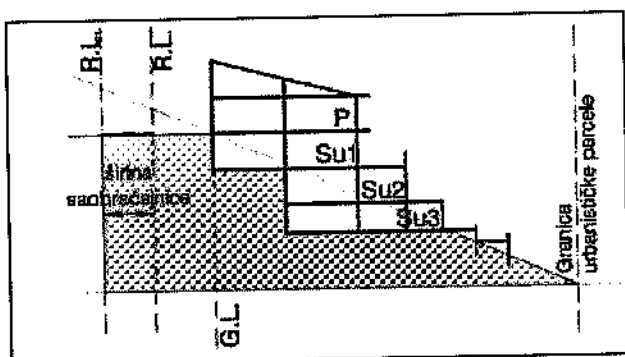


Visina i spratnost objekta

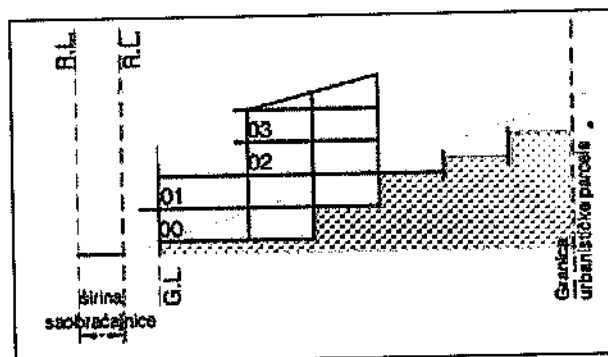
- Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.
- Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.
- Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.
- Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.
- Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote.
- Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža, a takođe su definisane i minimalna spratna visina, koja za poslovne objekte iznosi 3,0m, i maksimalna spratna visina koja za poslovne objekte iznosi do 4,5m.
- Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 25°, ili ravan.
- Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom
od saobraćajnice



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom
prema saobraćajnici



Ostali uslovi

- Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.
- Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći parametri:
 - indeks zauzetosti (Iz) do 30% do 50%;
 - indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
 - spratnost od P+1 do P+2.
- Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.
- Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).
- Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.
- Namjena etaža poslovnih objekata utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:
 - Podrum – za pomoćne, prateće prostorije, radne, odnosno poslovne delatnosti (kotlarnica, sklonište, garaža, skladište i sl.)
 - Suteren – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
 - Prizemlje i sprat – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.
- Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine.
- Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.
- Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima –teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.
- Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.



Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Hoteli	1 PM na 2-4 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 50m ² prodajnog prostora

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

▪ Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 25°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima.

Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja.



Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

▪ Koncept pejzažnog uređenja

Zelenilo uz poslovne djelatnosti

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina – reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama.



Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

Linearno zelenilo – drvoredi i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoredima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven system zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoreda* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima.

Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoreda izvršiti inventarizaciju bilnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoreda u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije.

Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima)

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.

Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG”, br.79/04).
- II. 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).
- III. Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl.list RCG“ br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „Uslovima za izradu tehničke dokumentacije“ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije – Kotor. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća - Telekomunikacioni centar Kotor. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Kotor. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim 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.
- 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;
 - o Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
 - o 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.

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.

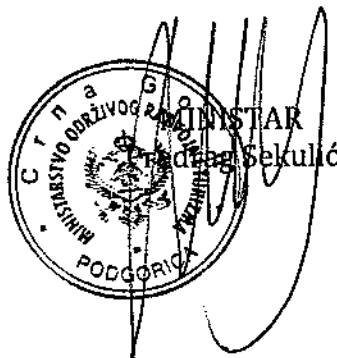
Koordinator odsjeka:

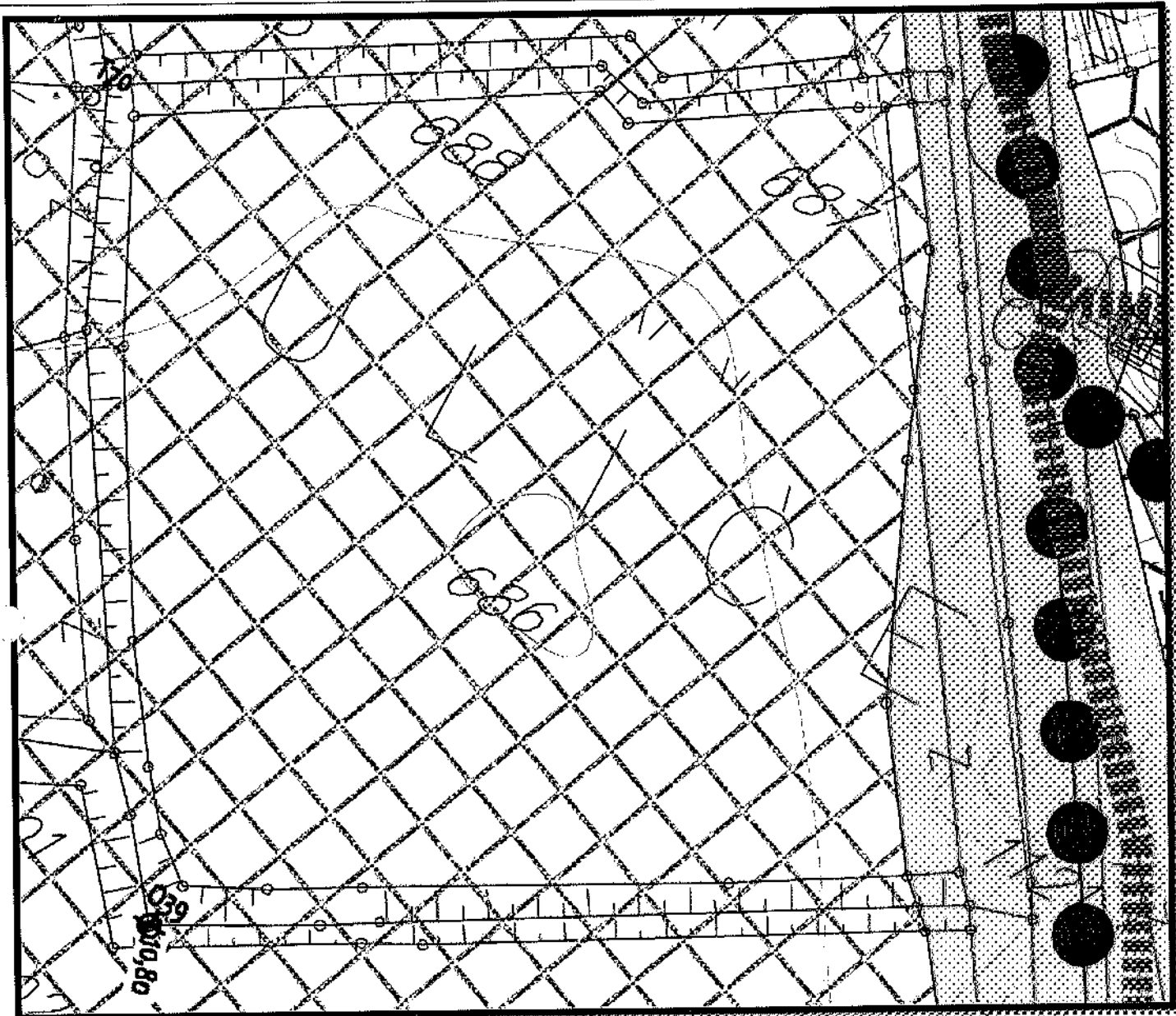
Željko Božović

Obradila:

Nikoleta Branković

Nikoleta Branković

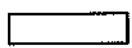
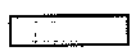
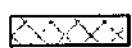
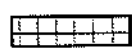




LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
- GRANICA PLANSKE CJELINE
- ① OZNAKA PLANSKE CJELINE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- 52 | 53 | 54 | 55 GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

NAMJENA POVRŠINA

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
-  POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE OSTALE INFRASTRUKTURE
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE
-  SLOBODNE ZELENE POVRŠINE
-  ŠUME
-  VODENE POVRŠINE

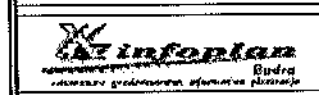


LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

PREDLOG PLANA

Grbal

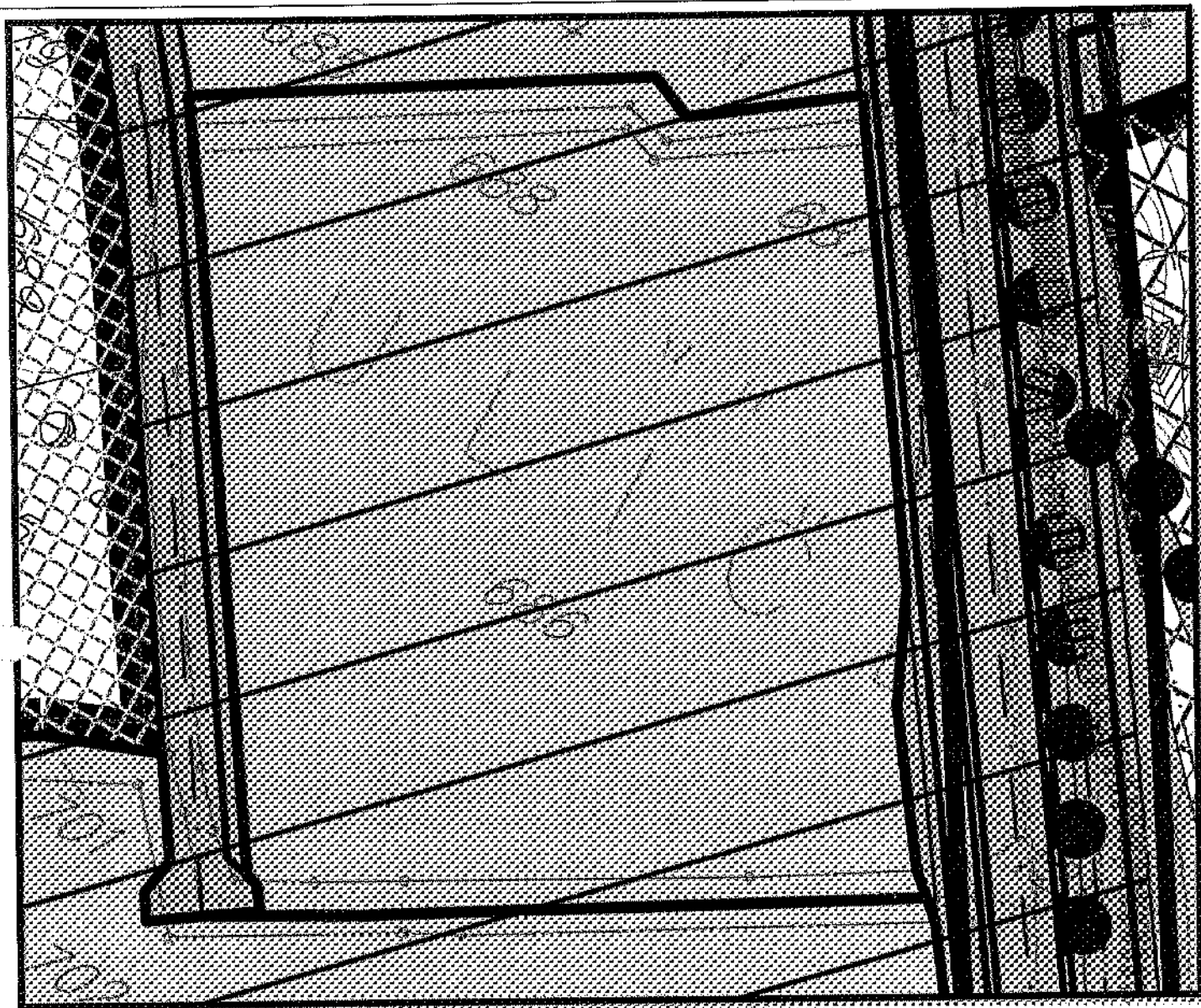
POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA



infoplan

izdavao: gradonačelnik, informacija: planiranje

DATUM	2010.
RAZMJERA	1:2000
BROJ PRILOGA	3



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
- GRANICA PLANSKE CJELOINE
- OZNAKA PLANSKE CJELOINE
- GRANICA FAZE I
- GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

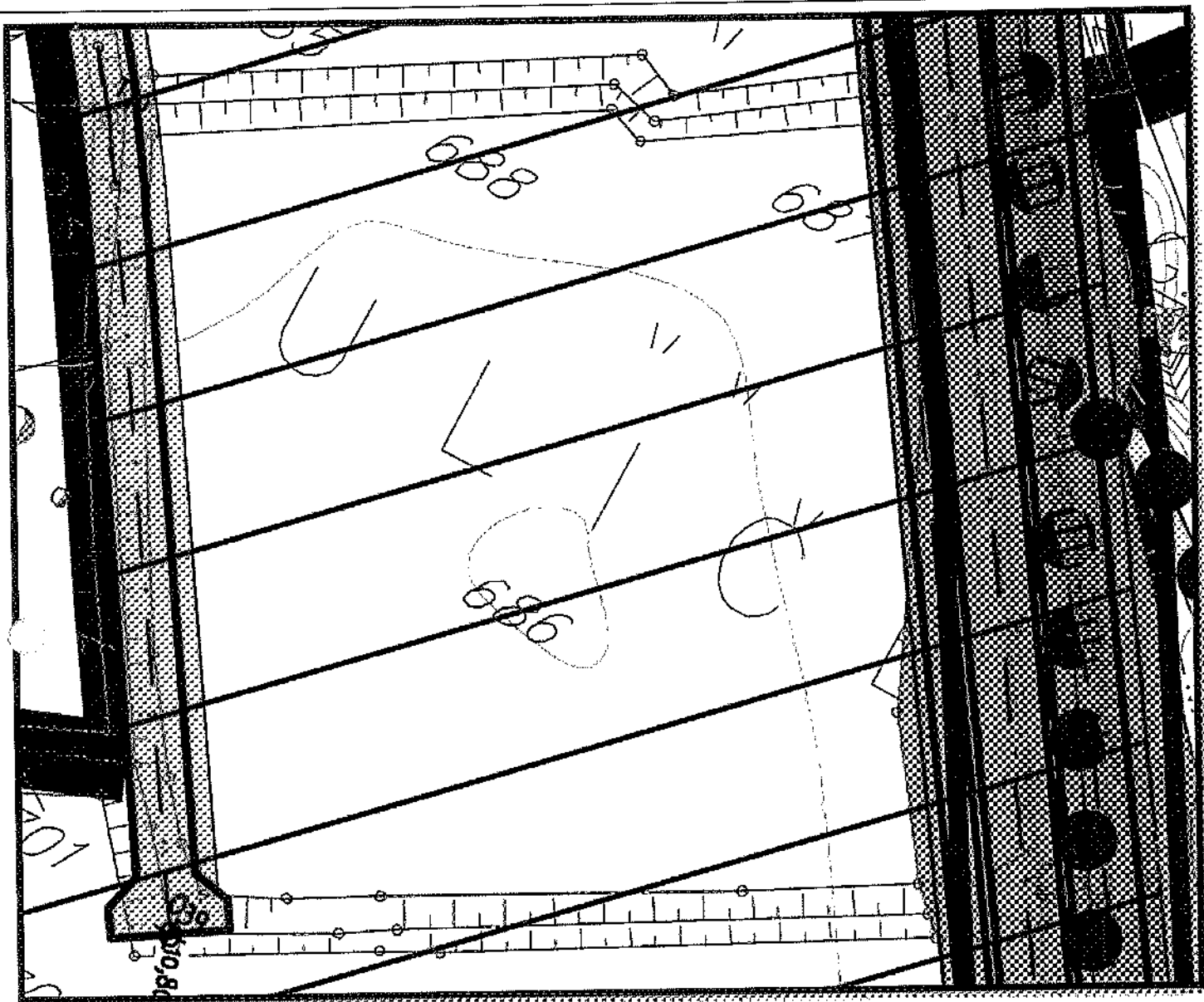
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA TURIZAM U I FAZI
- POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA OSTALE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
- TRASA BRZE OBILAZNICE
- TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
- ARHEOLOŠKO PODRUČJE
- ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
- ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA
- ŠUME
- VODENE POVRŠINE
- ZACIEVLJENI VODOTOK

LOKALNA STUDIJ LOKACIJE
Grbal

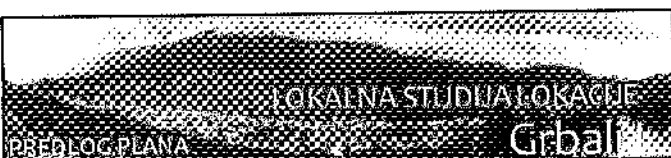
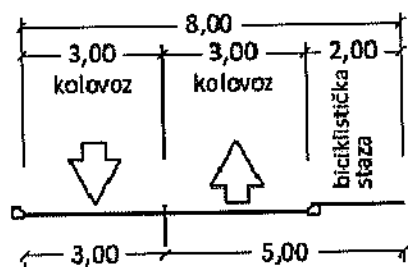
PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA

DATUM	2010.
RAZMJERA	1:2000
BROJ PRILOGA	4

infonplan
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE



8-8



PLAN SAOBRAĆAJA

Infoplan
BEOGRAD
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

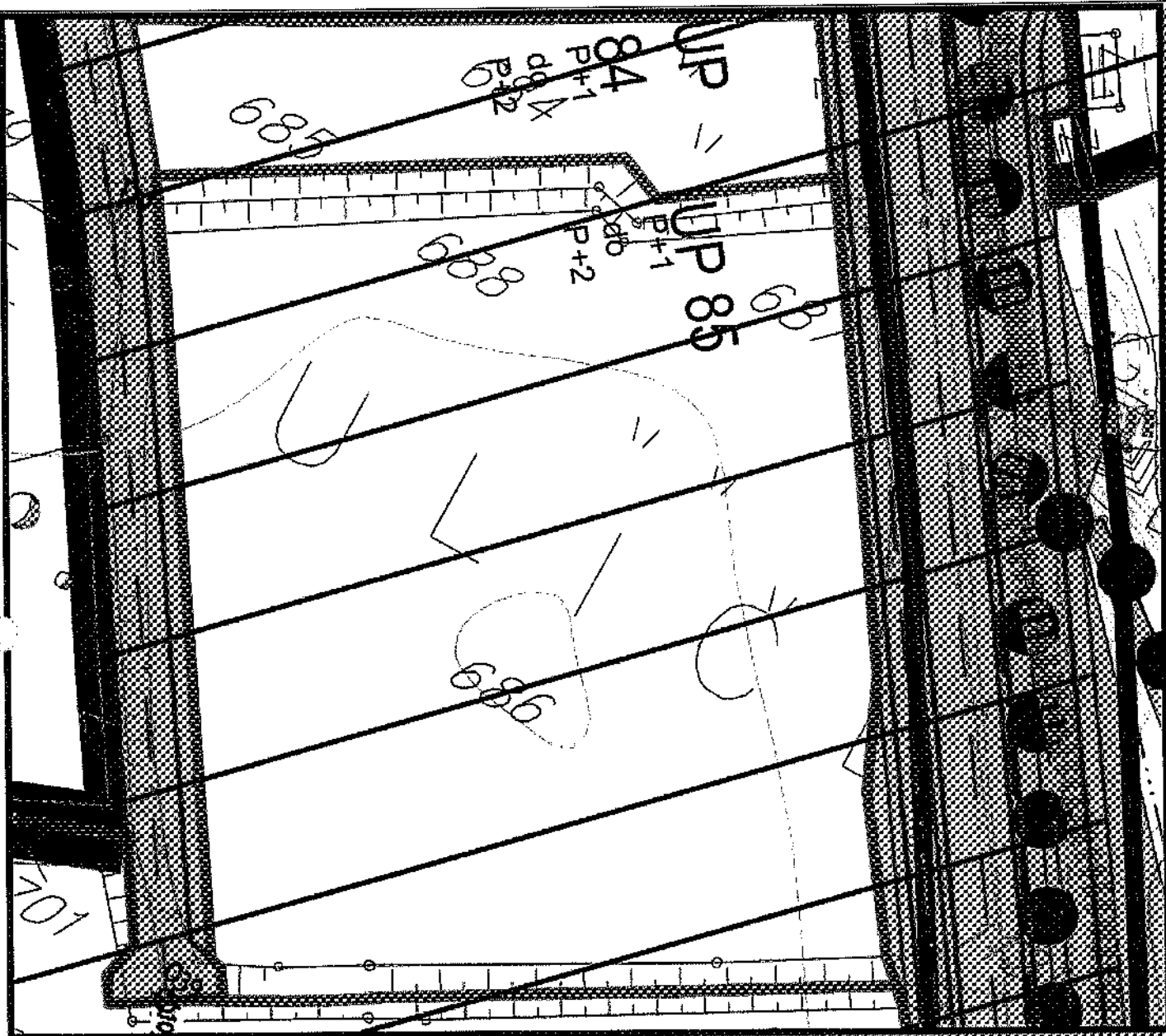
DATUM 2010.
RAZMJERA 1:2000
BROJ PRILOGA 5

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIE LOKACIJE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
- FAZA I

PLAN SAOBRAĆAJA

- POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE PREDVIĐENE ZA REKONSTRUKCIJU
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
- TRASA BRZE OBILAZNICE
- TRASA VIJADUKTA BRZE OBILAZNICE
- VODENE POVRŠINE
- ZACIJEVLJENI VODOTOK



JAVNE I OSTALE POVRŠINE

-  JAVNE POVRŠINE
-  OSTALE POVRŠINE
-  ZELENE POVRŠINE
-  VODENE POVRŠINE
-  TRASA BRZE OBILAZNICE
-  TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE

LEGENDA

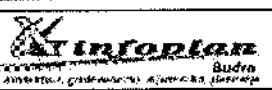
-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIE LOKACIJE
-  GRANICA PLANSKE CJELE
-  ① OZNAKA PLANSKE CJELE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  FAZA I

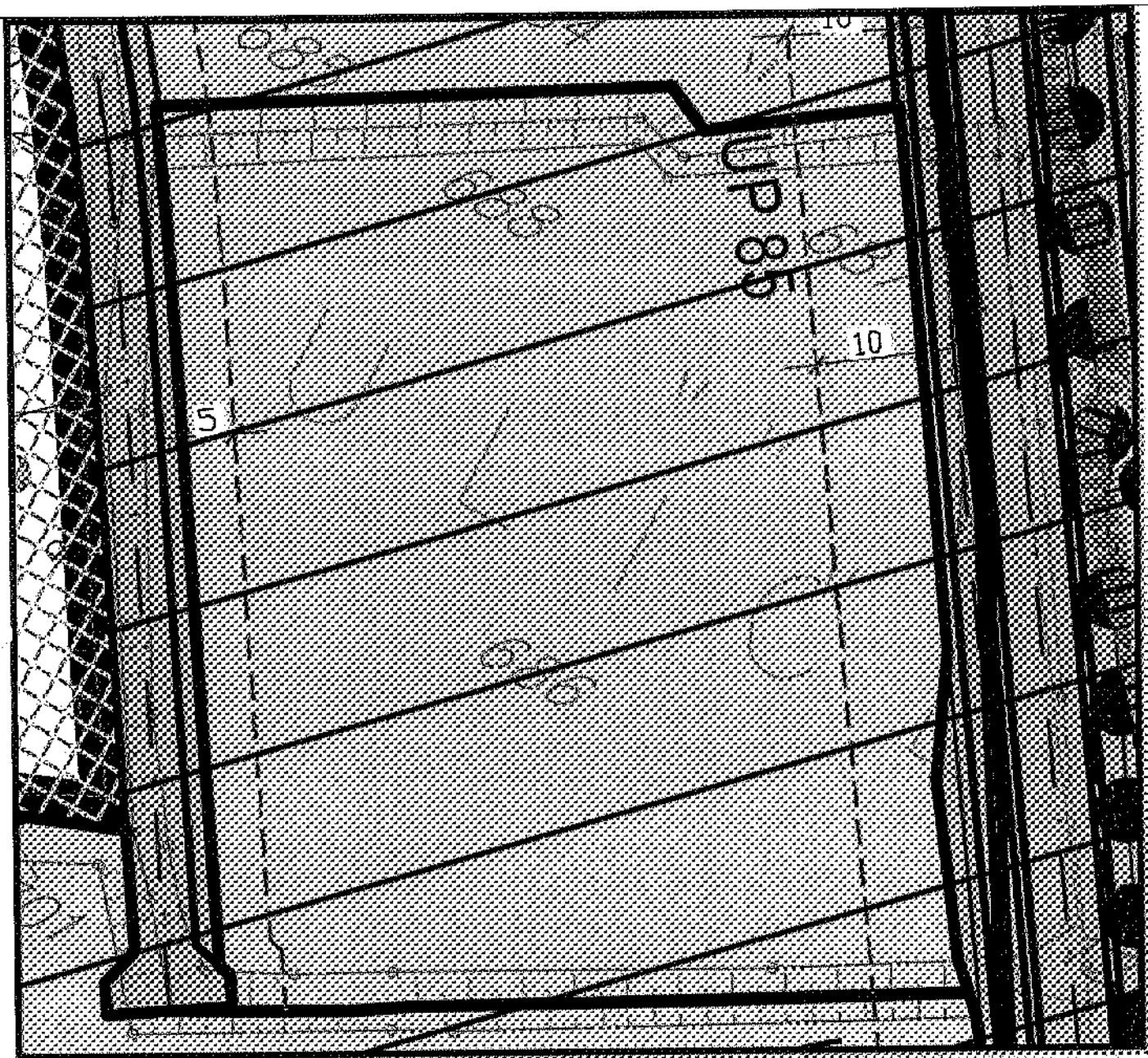


LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

PREDLOG PLANA **Grbal**

PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

 infoplan Budući Arhitekti, građevinski inženjerski biro	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	6



- GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKALCI
- GRANICA PLANSKE CJELEINE
- OZNAKA PLANSKE CJELEINE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- GRADEVINSKA LINIJA
- FAZA I

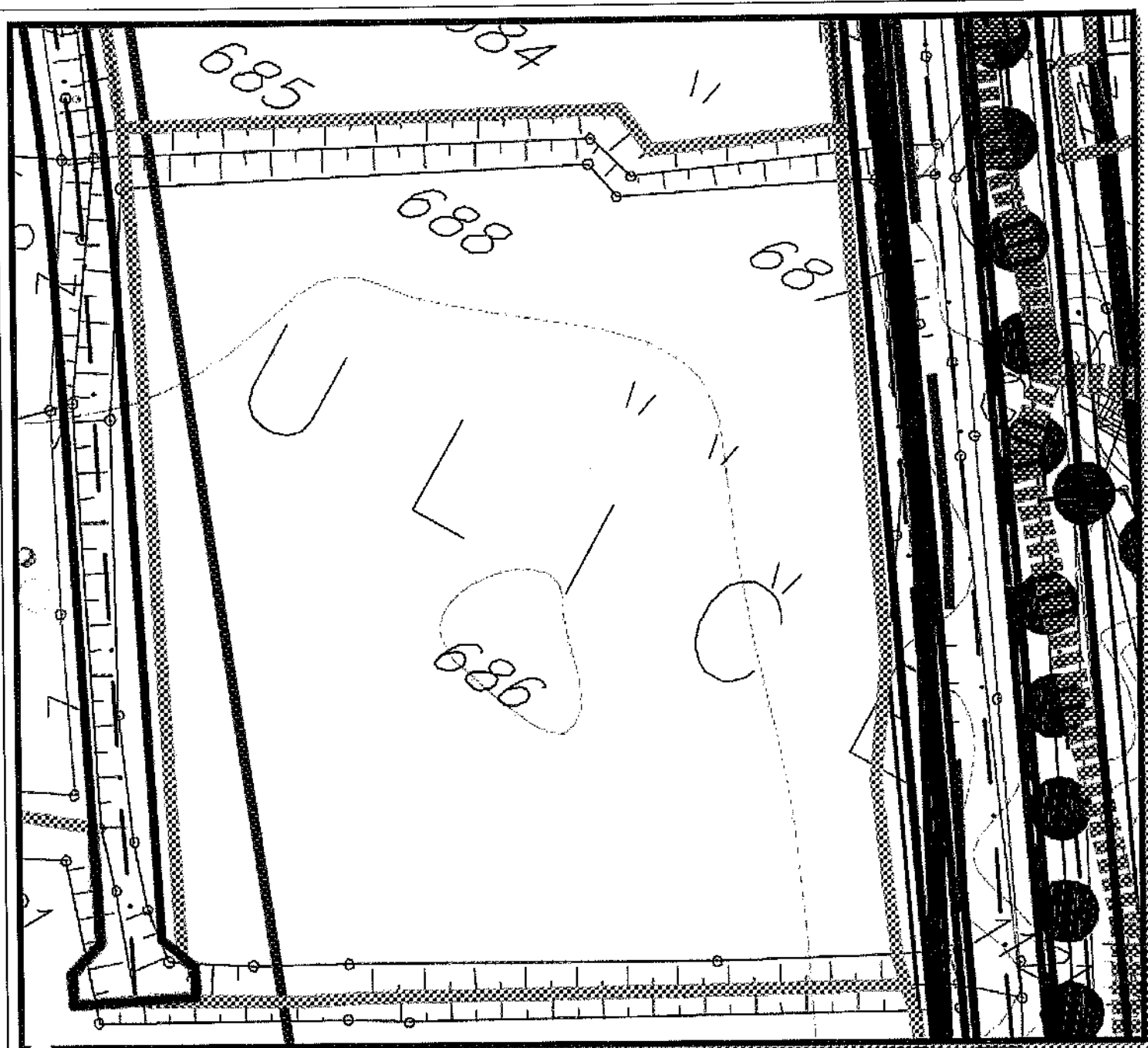
NAMJENA POVRŠINA

- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PIEŠAČKE STAZE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
- TRASA BRZE OBILAZNICE
- TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
- ARHEOLOŠKO PODRUČJE
- ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA
- ZELENE POVRŠINE SAVNOG KORIŠĆENJA
- ŠUME
- VODENE POVRŠINE
- ZACIEVLJENI VODOTOK
- P. G. PARKING GARAŽA

LOKALNA STUDIJA LOKALCI
PREDLOG PLANA **Grbalj**

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA SPROVOĐENJE PLANA

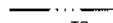
DATUM	2010.
RAZMIERA	1:2000
BROJ PRILOGA	7



LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

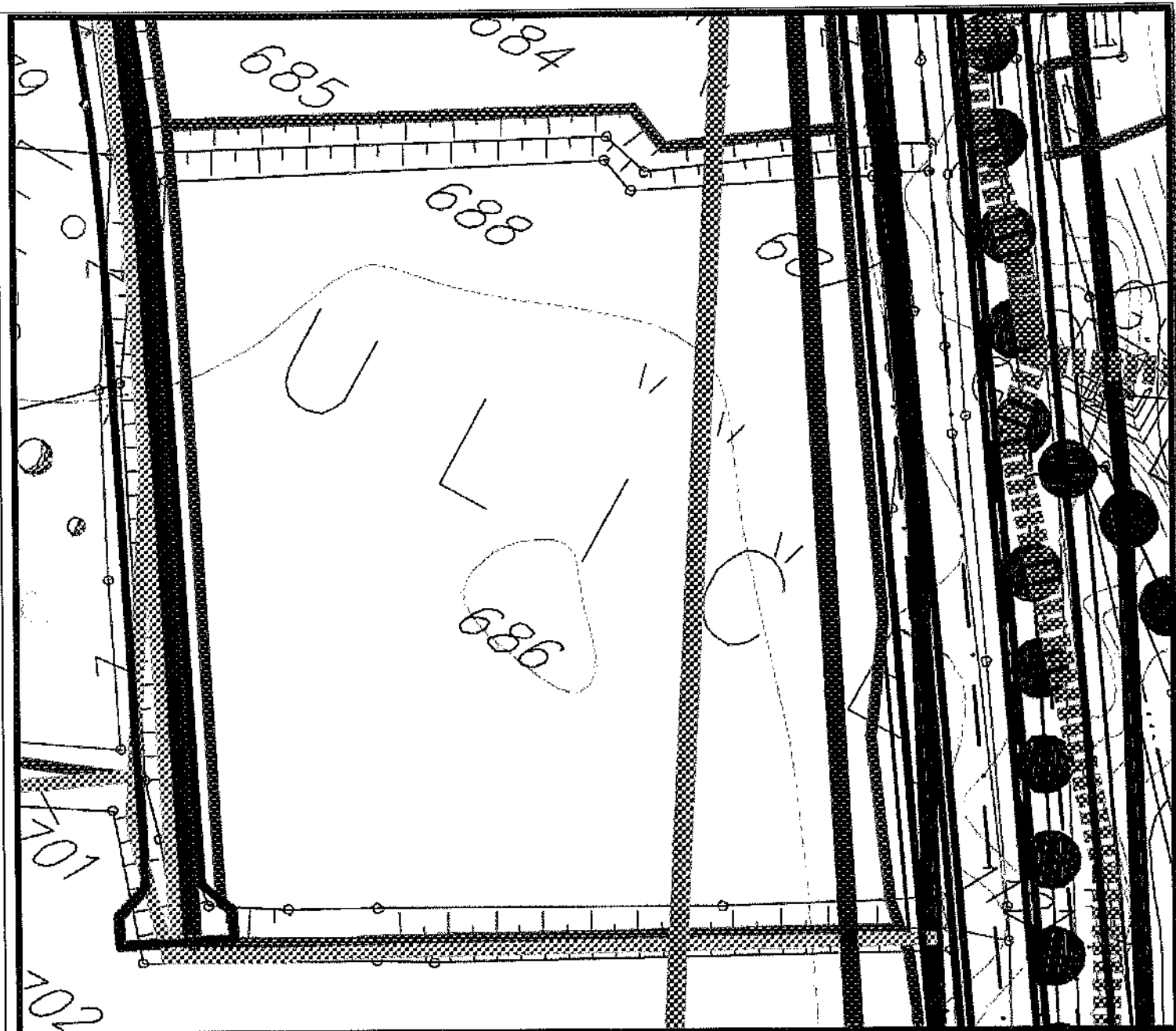
-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 kV
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 10 kV
-  NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 0.4 kV
-  NOVOPLANIRANA TRAFOSTANICA TS 10 kV/0.4
-  NOVOPLANIRANA TRAFOSTANICA TS 35 / 10 kV * KOVAČKO POLJE

LOKALNA STUDIJ LOKACIJE

PREDLOG PLANA **Grbal**

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	8



VODOVOD I KANALIZACIJA

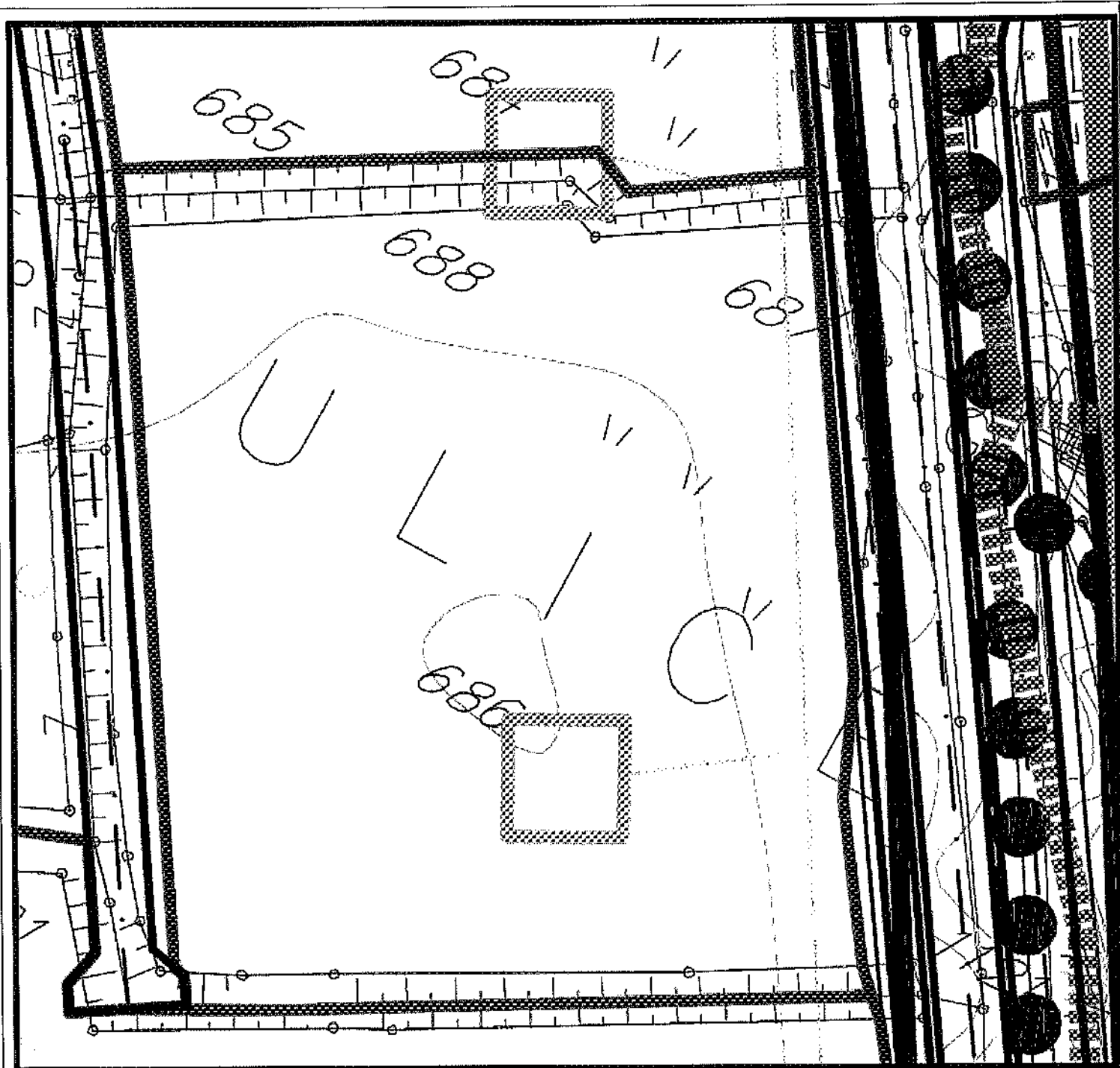
-  VODOVOD PLANIRANO
-  KANALIZACIJA PLANIRANO
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  REZERVOAR
-  POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE O.V.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

PREDLOG PLANA **Grbal**

HIDRO-TEHNIČKE INSTALACIJE

	DATUM	2100.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	9



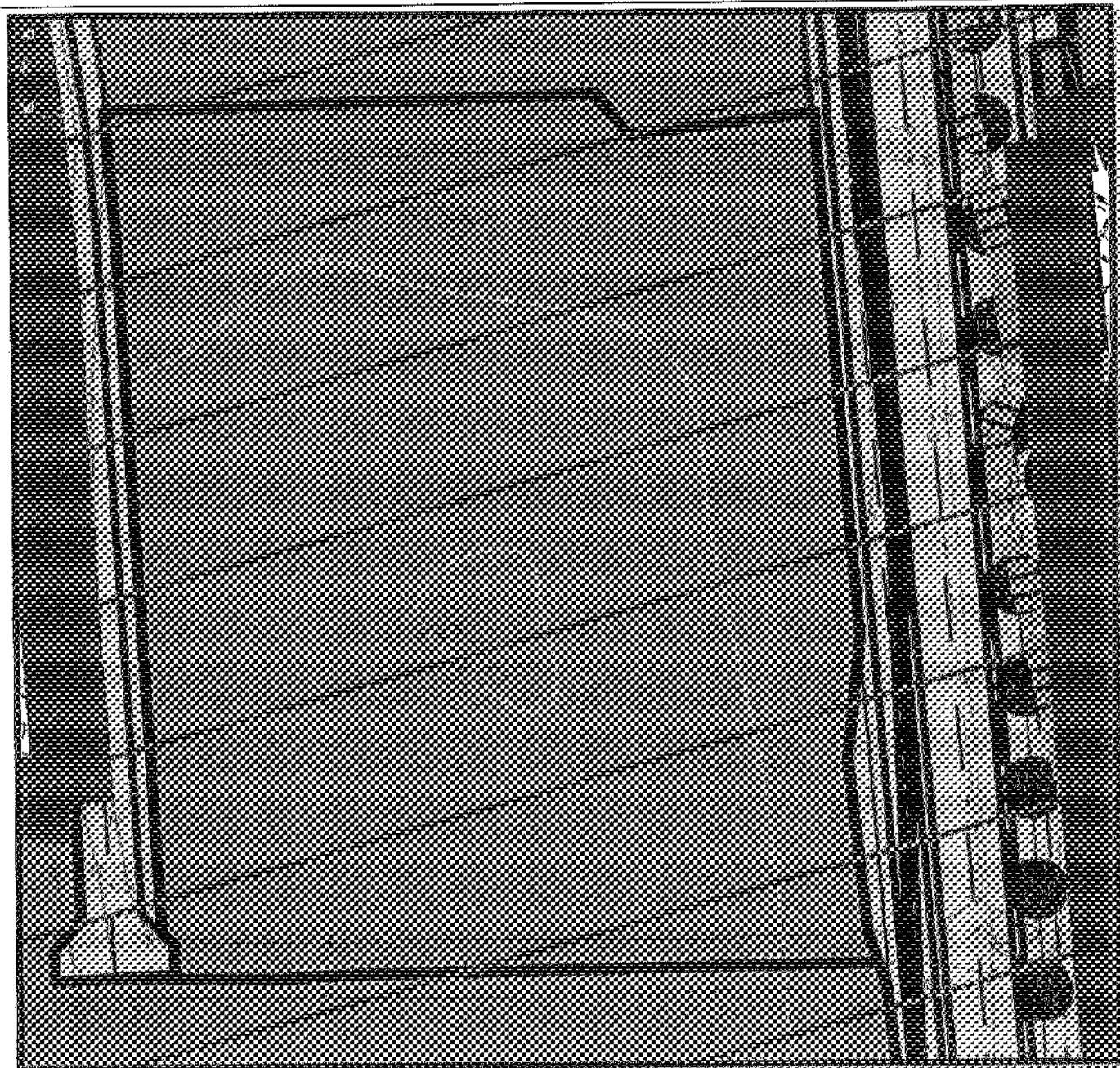
LOKALNA STUDIJA LOKALNE
PREDLOG PLANA Grbal

PLAN TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

 infoplan POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	10

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI MAGISTRALNI OPTIČKI KABL
- POSTOJEĆI OPTIČKI KABL
- ⊗ POSTOJEĆA RSS CENTRALA
- POSTOJEĆA KABLOVSKA RAČVA PTT KABLA
- ▨ POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI KABLOVSKI ORMARIĆ
- PLANIRANI OPTIČKI KABL
- ▨ PLANIRANA SPOLJAŠNJI KABLOVSKI ORMARIĆ



- ○ ○ ○ GRANICA ZAHVATA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
- ● ● ● GRANICA PLANSKE CJELEINE
- ① OZNAKA PLANSKE CJELEINE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE

- GRANICA FAZE I
- ZELENILLO UZ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- ZELENILLO UZ POVRŠINE ZA TURZAM
- ZELENILLO UZ POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI
- ZELENILLO UZ POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU
- ZELENILLO UZ VJERSKE OBJEKTE
- ZELENE POVRŠINE PEJZAŽNOG UREĐENJA
- ŠUME
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - PJEŠAČKE STAZE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - POLJOPRIVREDNI PUTEVI
- TRASA BRZE OBILAZNICE
- TRASA TUNELA BRZE OBILAZNICE
- VODENE POVRŠINE
- ZACJEVLJENI VODOTOK

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

PREDLOŽAK

Gibal

PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE

infonlan POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	DATUM	2010.
	RAZMJERA	1:2000
	BROJ PRILOGA	11