



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04- 2467 /2-11

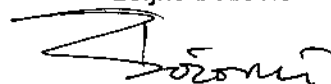
Podgorica, 13.05.2011. godine

MONTERRA MONTENEGRO D.O.O.

Budva

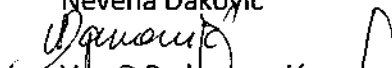
U prilogu vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli 19 , u okviru bloka 7 , u zahvatu LSL "Grbalj I" , Opština Kotor.

koordinator:

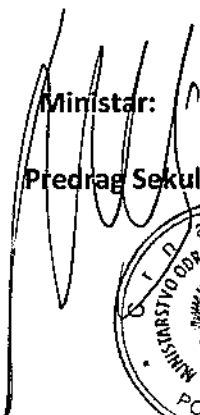
← Željko Božović


obradili:

Nevena Daković


Vesna Radovanović


Ministar:

Predrag Sekulić




Dostavljeno:

-imenovanom

-sektor za građevinarstvo

-a/a



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04- 2467/2

Podgorica, 13.05.2011. 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), na zahtjev D.O.O. „Monterra Montenegro“ iz Budve, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli 19 koja se
nalazi u bloku 7 , Lokalne studije lokacije
»Grbalj I«, Opština Kotor**

1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA

Prema Lokalnoj studiji lokacije u Kotoru (Odluka o izradi LSL „Grbalj I“, br. 01-3116; Sl. List RCG br. 80/05), katastarske parcele 474,477,478,479,473,480 i djelovi 475 i 476 čine urbanističku parcelu broj **19** koja pripada bloku **7**.

Na urbanističkoj parceli **19** planirana je izgradnja objekata namjene – površine za poslovne djelatnosti.

2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Tabela br.1: Urbanistički pokazatelji za up 19.

Planska cijelina (blok)	7
Broj urbanističke Parcele	19
Broj katastarskih parcele	474,477,478,479,473,480 i djelovi 475 i 476
Površina urbanističke parcele(m ²)	4921
Maksimalna BRGP(m ²)	4921
Maksimalna BGP (m ²)	2461
Max Indeks zauzetosti (%)	50
Max Indeks izgrađenosti	1.0
Maksimalna spratnost	P+1 do P+2
Namjena	Poslovni-komercijalni

*Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.

-OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

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.

Građevinska linija na zemlji je linija na kojoj se postavlja nadzemni objekat. Građevinska linija za zgradu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Zgrada se svojim fasadnim zidom – pročeljem na terenu postavlja na građevinsku liniju.

Građevinska linija i regulaciona linija ulice kod ivične izgradnje čine opštu regulacionu liniju.

Prema načinu izgradnje odnosi se na zgradu ili ogradu.

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.

Građevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za nadzemne objekte od opšteg interesa (nadzemni pješački prelazi, nadzemne pasarele, kao i veze dva objekta i dr.)

Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)

-PRAVILA GRAĐENJA ZA OBJEKTE NAMJENJENE POSLOVANJU

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).

U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se

graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to:

administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi). Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat.

Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000 m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi

idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m.

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.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

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 platoe 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.)
- Suteran – za pomoćne, prateće, izuzetno radne prostorije (kotlarnica, garaža, skladište, radionica i sl.)
- Prizemlje i sprat – za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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.

Tabela 50. – 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 centri, 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.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Preporučuje se da se idejno arhitektonsko rešenje dobije konkursom.

3. 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°. Sugerise 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.

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 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).

4. OSTALI USLOVI

- 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 1.50m. 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;
 - Energetsku efikasnost zgrada ;
 - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.

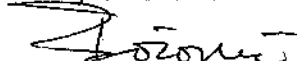
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarne arheološke ispitivanja.

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

NAPOMENA: Do donošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole zainteresovano lice dužno je da reguliše imovinsko-pravne odnose .

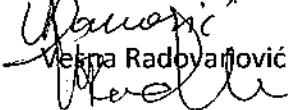
KOORDINATOR ODSJEKA:

Željko Božović



OBRADILI:

Nevena Daković



Vesna Radovanović



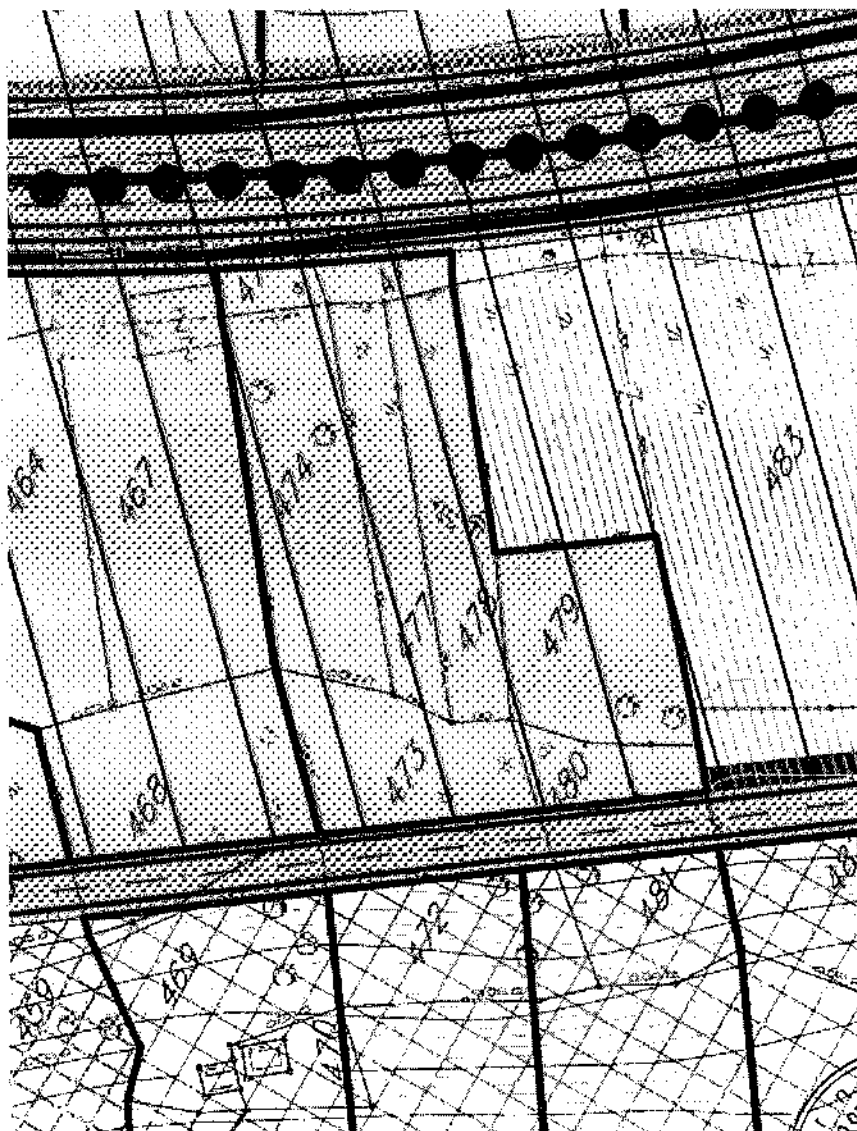
Ministar:

Predrag Sekulić

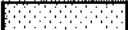


Grafički izvod iz plana za up 19

1. Izvod iz grafičkog priloga plana :Planirana namjena

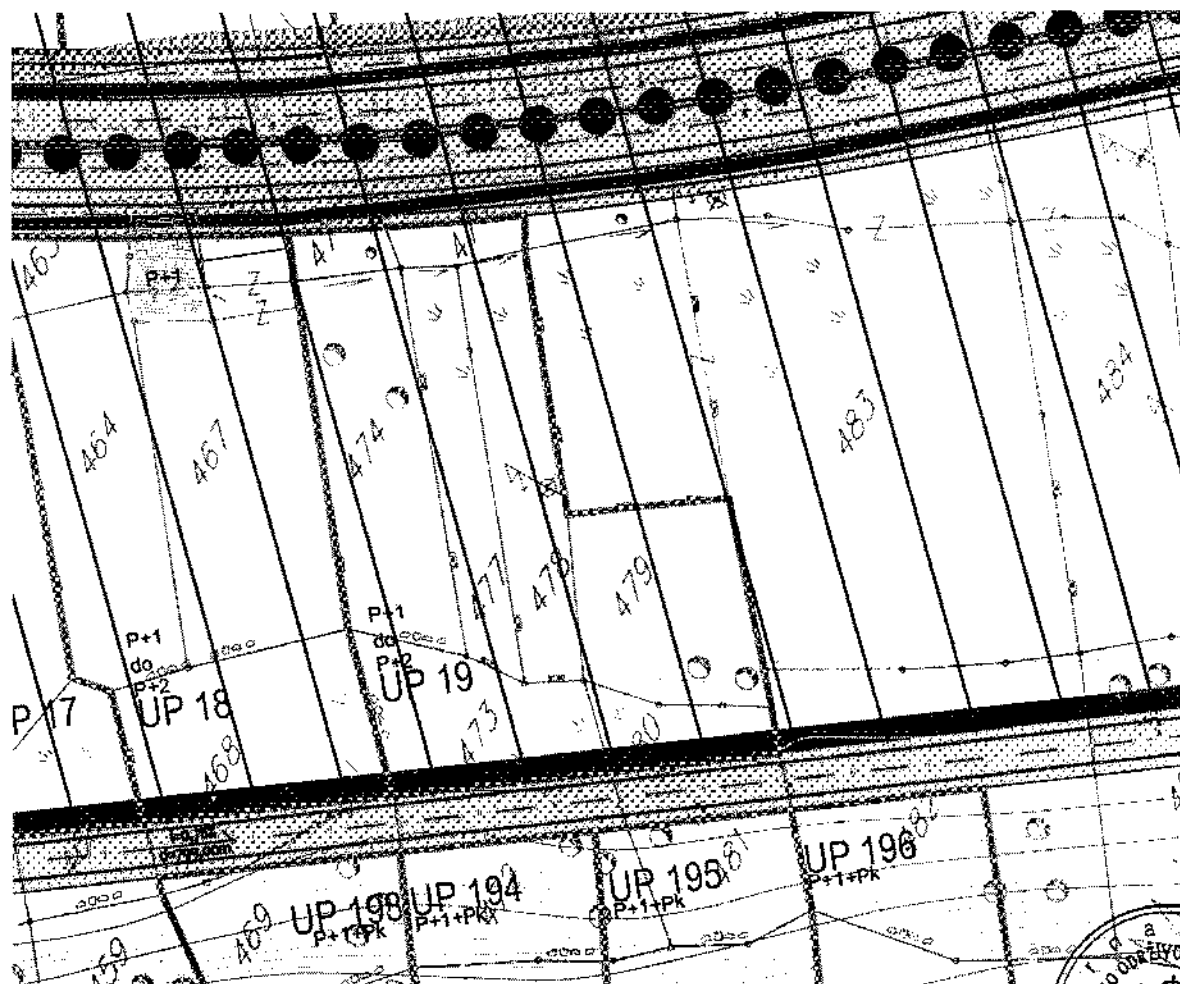


Legenda

 POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI



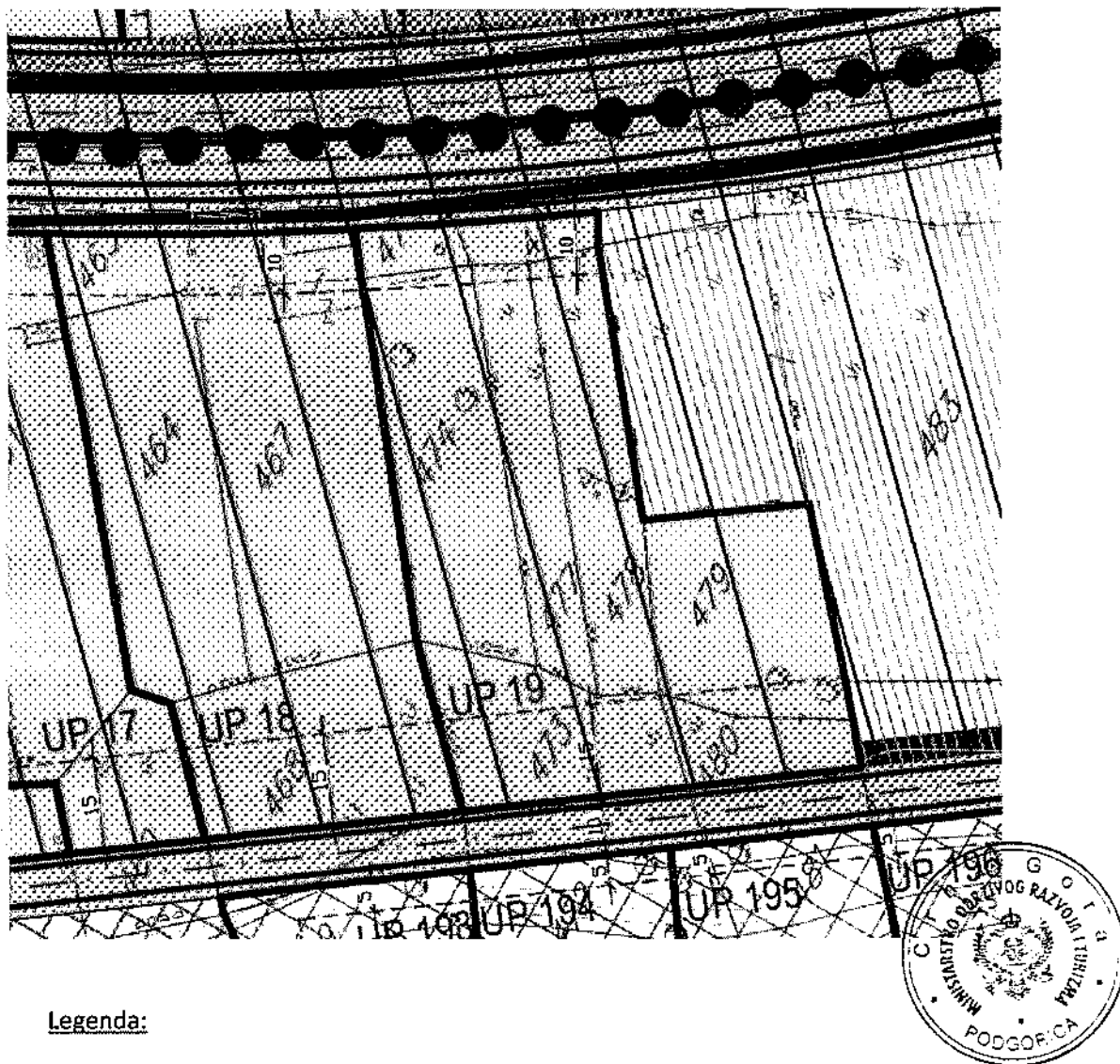
2. Izvod iz grafičkog priloga plana: Parcelacija



Legenda:

-  GRANICA PLANSKE CJELENE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  483 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  FAZA I

3. Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana



Legenda:

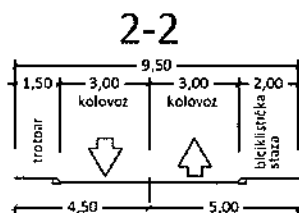
- GRAĐEVINSKA LINIJA
- UP 1 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

4. Izvod iz grafičkog priloga plana : *Plan saobraćaja*

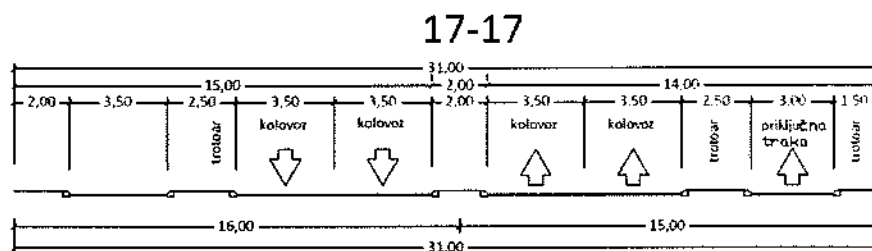


Legenda:

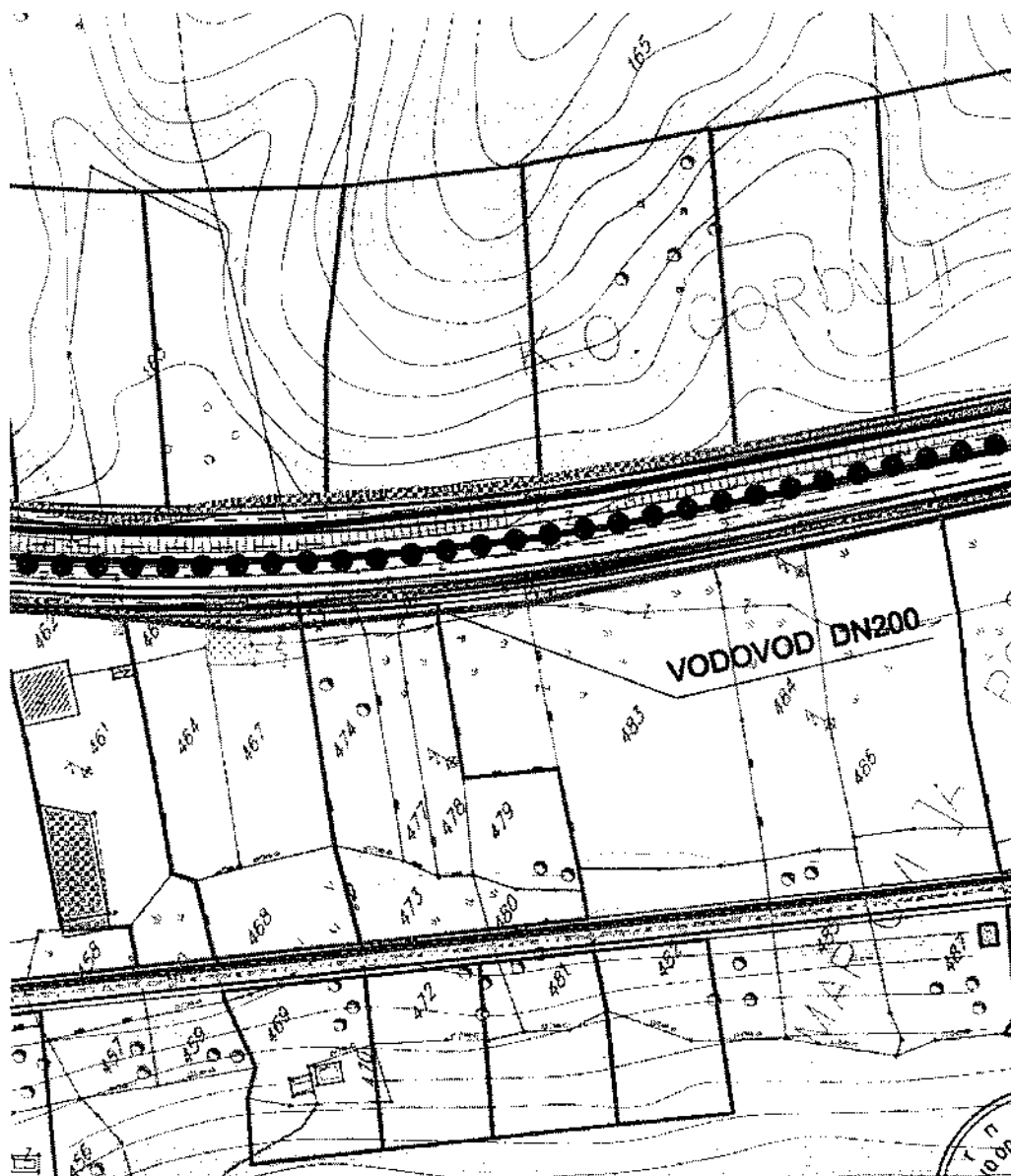
Poprečni presjek
saobraćajnice 2 – 2 :



Poprečni presjek
saobraćajnice 17 – 17



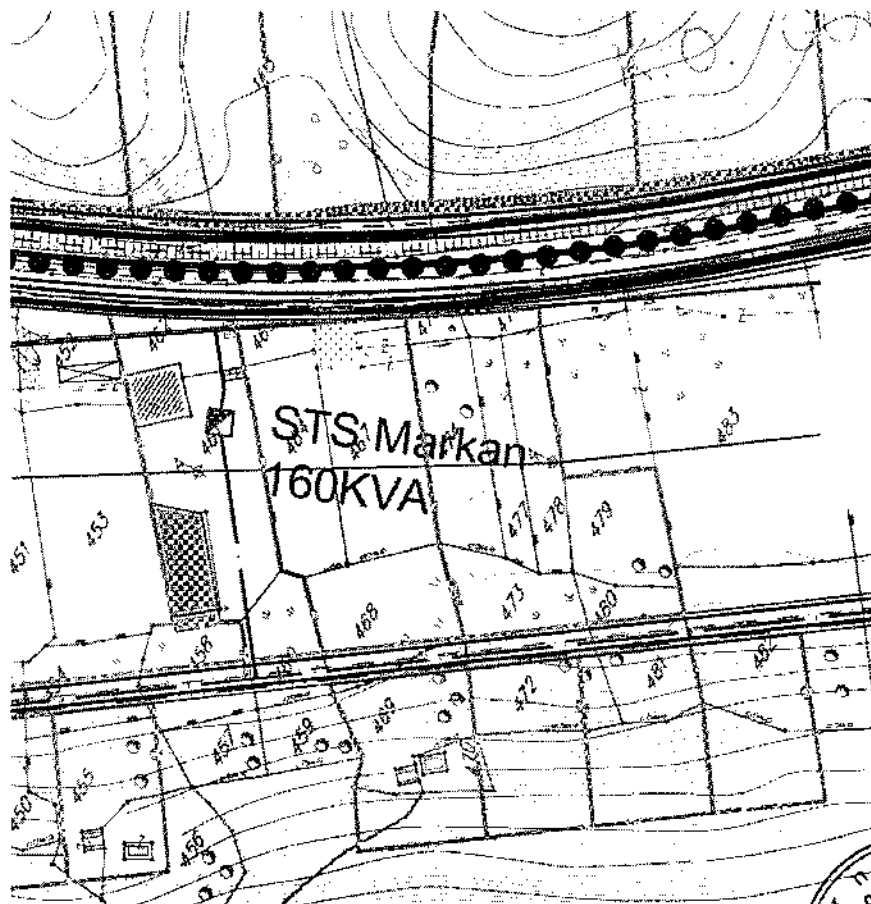
5. Izvod iz grafičkog priloga plana: Hidrotehničke instalacije



Legenda:

-  VODOVOD PLANIRANO
-  KANALIZACIJA PLANIRANO
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

6. Izvod iz grafičkog priloga plana: *Elektroenergetska infrastruktura*



Legenda:

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 kV
- POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- - - - - NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 10 kV
- · · · · NOVOPLANIRANI ELEKTROVOD 0.4 kV



7. Izvod iz grafičkog priloga plana: Telekomunikaciona mreža



Legenda:

LEGENDA

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

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

