CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanistčkog plan "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put ", usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02- 030/18 - 705 od 12.09.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 30.11.2018.godine.

Podnijetog zahtjeva: Ambasada Narodne Republike Kine, zahtjevom broj 08-352/18-719.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za planirani objekat na urbanističkoj parceli UP br. 2, , Detaljnog urbanističkog plana "Zona centralnih djelatnosti-Cetinjski put ", Podgorica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BR. 2

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanističkog plan „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put" usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02- 030/18 - 705 od 12.09.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma na dan 30.11.2018.godine.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije
Za urbanističke parcele br. 2, mješovite namjene, u zahvatu DUP-a „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

Ambasada Narodne Republike Kine

POSTOJEĆE STANJE:

Na osnovu Kopije plana i Lista nepokretnosti br. 4647 KO Podgorica I koji su sastavni dio ovih UTU.

PLANIRANO STANJE :

Namjena parcele odnosno lokacije:
Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. 2,** površine je 5255,27 m², definisane su koordinatama tačaka, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Predmetnim grafičkim prilogom, koji čini sastavni dio ovih UTU, definisane su građevinske linije i osovina planirane saobraćajnice.

za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m2 energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m2 i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekomforno i nezdravo stanovanje i rad.

Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja I održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno od 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog projekta u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; i
- koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

Uslovi i mere za zaštitu životne sredine:

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, („Sl. list RCG", br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG", br. 28/11), Zakon o inspekcijskom nadzoru („Sl. list RCG", br.39/03 i „Sl. list CG", br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG",br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG", br. 80/05 i „Sl. list CG", br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada
  (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991,JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove
  (sl . list SFRJ br. 87 /91)

INFRASTRUKTURA:

Saobracaj

Kolski prilaz predmetnoj urb. parceli obezbjediti priključkom na javnu saobraćajnicu sekundarne mreže vodeći računa o bezbjednosti svih učesnika u saobraćaju.

Elementi situacionog rješenja kontaktne saobraćajne mreže prikazani su na grafičkim prilozima ovih uslova.

Potrebu za parking mjestima računati u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;
– stanovanje (na 1000 m2) ------------ 15 pm
– poslovanje (na 1000 m2) ------------ 25 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m2 imaju maksimalne podužne padove:
- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kruzne rampe: 15%
- za otkrivene kruzne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:
- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti na min 1m od granice susjedne urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Garaže se mogu spajati tako da za više urbanističkih parcela postoji zajednička rampa. Potreban broj parking mjesta za svaku parcelu je dat u tabeli Analitički podaci plana i u separatu sa UTU.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti.

Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine. Revizijom projeka obuhvatiti ispunjenostu uslova u dijelu saobraćaja.

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
- Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om Zona centralnih djelatnosti cetinjski put snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 2, traforeon planirano je iz trafostanice TS 10/0,4 kV "7"1x1000kVA (u tekstualnom dijelu DUP-a 2x1000kVA).

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m2.

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

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

OSTALI USLOVI :

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

OBRADILI :
Arh.Dubravka Marković ,dipl.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

Grafička obrada priloga »Geodezija«
Mr. Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović , teh.

Za **SEKRETARA**
Oliver Marković, dipl.ing.građ.

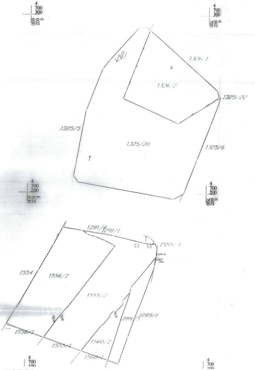
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

A
RETNINE
PODGORICA

Katastarska
Broj lista nep
Broj plana: 1
Parcele: 1289/3, 1290/2, 1291/4, 1291/6, 1325/20, 1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



176000000084
101-956-31521/2018

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-31521/2018
Datum: 13.06.2018
KO: PODGORICA I

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu AMBASADA NARODNE REPUBLIKE KINE No.89/18 956-101-5017/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4647 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1289	3		13 14		KRUŠEVAC	Nekategorisani putevi RAZMJENA		395	0.00
1290	2		13 14		KRUŠEVAC	Nekategorisani putevi RAZMJENA		1	0.00
1291	4		13 27		KRUŠEVAC	Nekategorisani putevi RAZMJENA		175	0.00
1291	6		13 27		KRUŠEVAC	Nekategorisani putevi RAZMJENA		1	0.00
1325	20		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta RAZMJENA		3774	0.00
1326	2		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta RAZMJENA		1481	5255 0.00
1555	2		13 16		KRUŠEVAC	Neplodna zemljišta RAZMJENA		1653	0.00
1556	2		13 16		KRUŠEVAC	Njiva 3. klase RAZMJENA		1691	19.45
1560	2		13 14		KRUŠEVAC	Prirodno neplodno zemljište RAZMJENA		316	0.00
								9487	19.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176133124464	AMBASADA NARODNE REPUBLIKE KINE Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

Datum i vrijeme štampe 13.06.2018. 13:58:54

1960973

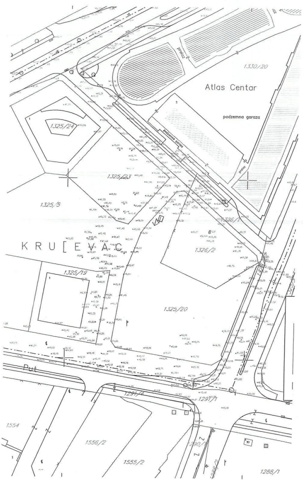
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1


prolaz
1330/20
Atlas Centar
podzemna garaza
podzemna garaza
prolaz
1325/24
1325/23
1325/5
1326/1
KRU[EVAC
1326/2
1325/19
1325/20
Put
1297/2
1297/1
1554
1556/2
1555/2
1290/1
1288/1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

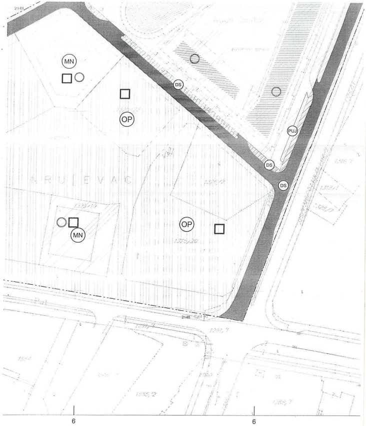
PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

INTERVENCIJE

☐ NOVI OBJEKTI

▥ (OP) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLANA NAMJENE POVRŠINA-POSTOJEĆE STANJE,BONITET OBJEKATA I PLAN INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2


2149
Auto Centar
MN
OP
DS
PUJ
DS
DS
RUJEVAC
1325/2
1325/19
OP
MN
1325/20
Put
2146
1555/2
6
6

Regulaciona linija dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Građevinska linija (GL 1) leži na zemlji i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 05 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije".

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distance od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum, i nadzemne tj. suteren, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. Oznake etaža su: **Po** (podrum), **S** (suteren) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama I balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumske i potkrovne etaže). U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

U ovom planu površine mješovite namjene su predviđene na urbanističkim parcelama od UP1do UP6.

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjenekoje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih ni jedna nije preovlađujuća.

Svi objekti se planiraju kao objekti mješovite namjene tj stambeno poslovni objekti spratnosti od Po+S+P+4 do 3Po+P+9.

Napomena:

- Na urbanističkoj parceli UP4, maksimalne spratnosti 3Po+P+8, je obavezno "kaskadno" snižavanje spratnosti objekta na P+6 u dijelu koji gravitira ka urbanističkoj parceli UP3, iz razloga da se u arhitektonskom oblikovanju datog prostora dobije umjeren rast visina koje diriguju međuodnos "masa" orjentisanih ka ulici Cetinjski put)

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

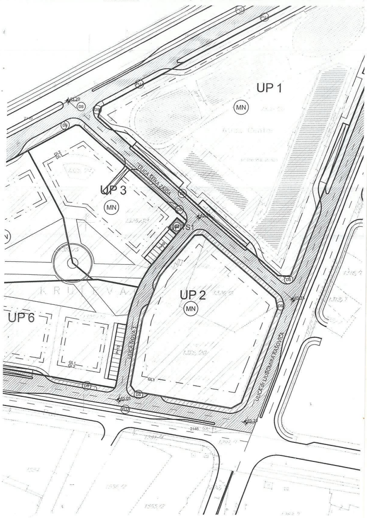
DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

MN POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLANA NAMJENE POVRŠINA	Grafički prilog br.3


PU
PU
UP 1
MN
PU
45.20
DS
DS
DS
2140
GL2
GL1
ULICA ŠEIKA ZAIDA
UP 3
MN
DS
TS1
P=10
UP 2
MN
DS
45.35
DS
UP 6
P=13
ULICA NOVA 1
GL1
GL2
GL1
ULICA dr. LJUBOMIRA RAŠOVIĆA
DS
DS
45.05
PU
45.10
2146

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

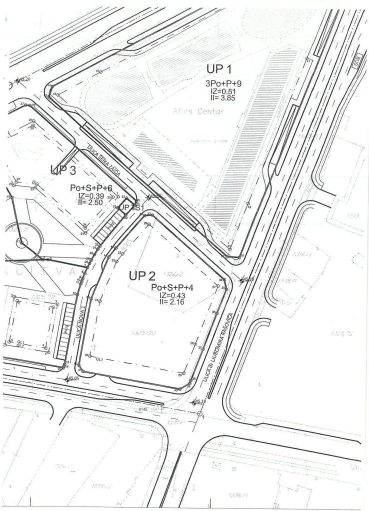
DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

Po+4+Pk	SPRATNOST OBJEKTA
IZ=0.4	INDEX ZAUZETOSTI PARCELE
II= 1.2	INDEX IZGRAĐENOSTI PARCELE
— · —	GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
— · · —	GRAĐEVINSKA LINIJA GL2
═	REGULACIONA LINIJA
114.46	NIVELACIJA

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE,NIVELACIJE I REGULACIJE	Grafički prilog br.4


UP 1
3Po+P+9
IZ=0.51
II= 3.85
Atlas Center
podzemna garaža
BUS
UP 3
Po+S+P+6
IZ=0.39
II= 2.50
UP TS1
ULICA ŠEIKA ZAIDA
UP 2
Po+S+P+4
IZ=0.43
II= 2.16
ULICA NOVA 1
ULICA dr LJUBOMIRA RAŠOVIĆA
45.20
45.05
45.10
45.25
GL1
GL2
2146

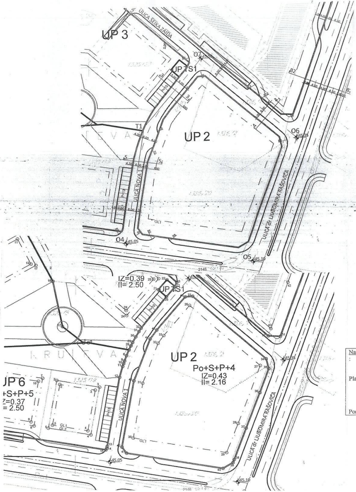
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.5



G E O D E Z I J A R 1 : 1000

DUP "ZONA CENTRALNIH DJELATNOSTI –CETINJSKI PUT" Urb.parc. br.2

KOORDINATE TAČAKA

UP 2

Površinaa P-5255.27 m2

33	Y=6602665.03	X=4700293.50
34	Y=6602705.72	X=4700258.09
35	Y=6602707.09	X=4700252.61
36	Y=6602702.03	X=4700239.14
37	Y=6602694.55	X=4700219.33
38	Y=6602687.95	X=4700201.79
39	Y=6602687.30	X=4700200.14
40	Y=6602681.79	X=4700196.98
41	Y=6602628.20	X=4700206.10
42	Y=6602625.74	X=4700209.56
43	Y=6602632.04	X=4700246.55
44	Y=6602641.19	X=4700269.99
45	Y=6602644.91	X=4700274.95
46	Y=6602660.80	X=4700293.20

Gradjevinska linija G.L

26	Y=6602663.26	X=4700288.41
27	Y=6602702.38	X=4700254.36
28	Y=6602690.14	X=4700221.94
29	Y=6602683.81	X=4700205.76
30	Y=6602631.85	X=4700214.60
31	Y=6602636.88	X=4700245.21
32	Y=6602645.60	X=4700267.54
33	Y=6602648.80	X=4700271.80

Osovina planiranih saobracajnica linija

O.4	Y=6602619.26	X=4700201.28
O.5	Y=6602689.88	X=4700189.26
O.6	Y=6602715.62	X=4700257.43
O.7	Y=6602662.89	X=4700303.32
O.8	Y=6602630.25	X=4700265.81
O.9	Y=6602619.26	X=4700201.28

29.11.18

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :
- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

za SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put"

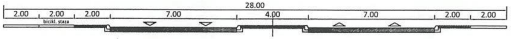
urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

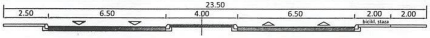
R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTRUE	Grafički prilog br.6

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PRESJECI

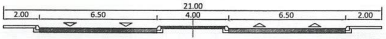
BULEVAR SVETOG PETRA CETINJSKOG (presjek B1-B1)



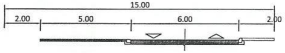
BULEVAR dr LJUBOMIRA RAŠOVIĆA (presjek B2-B2)



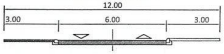
ULICA LJUBLJANSKA (presjek B3-B3)



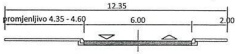
ULICA NOVA 1 - presjek 3-3

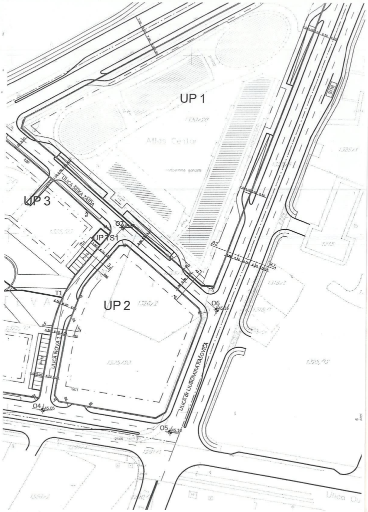


ULICA ŠEIKA ZAIDA - presjek 4-4



ULICA NOVA 1 - presjek 5-5




UP 1
Atlas Centar
podzemna garaža
BUS
UP 3
ULICA ŠEIKA ZAIDA
O7
UP 7 TS1
B2
B2
UP 2
T1
O6
45.35
ULICA NOVA 1
ULICA dr LJUBOMIRA RAŠOVIĆA
GL1
O4
45.05
O5
45.10
Ulica

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Broj: 08-352/18-719
Podgorica, 30.11.2018.godine

DUP „Zona Centralnih djelatnosti-Cetinjski put“

urba. parcela br. 2

PODNOSILAC ZAHTJEVA
Ambasada Narodne Republike Kine

———	POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
———	POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV-UKIDANJE
- - - - - -	PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
TS	POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
TS	PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
- - ◆ - -	KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV
———	GRANICA TRAFO REONA

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.7

- Maksimalna visinska kota krovih vijenaca novoplaniranih objekata i dogradnji iznosi 38m

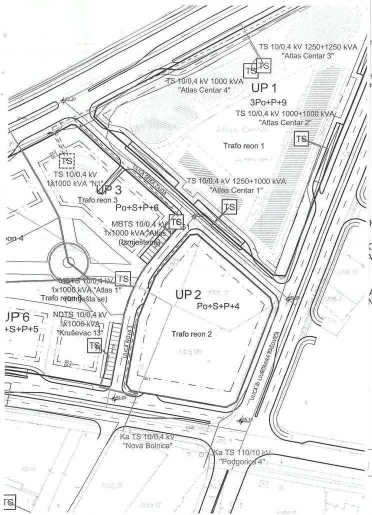
Br. parcele	UP 1	UP 2	UP 3	UP 4	UP 5	UP 6
Max spratnost	3Po+P+9	Po+S+P+4	Po+S+P+6	3Po+P+8	3Po +P+7	Po+S+P+5

- Prilikom izrade Glavnog projekta arhitekture za novoplanirane objekte na UP4 i UP5 ne dozvoliti da objekat poziciran na parceli UP4 nadvisi objekat na parceli UP5 (objekte je potrebno tretirati kao jedinstvenu cjelinu pri čemu je dozvoljeno da objekat na parceli UP5 „igra ulogu" dominantnog modela i da nadvisi objekat na parceli UP4)
Poslovanje se može organizovati samo u prizemlju ili u prizemlju i na prvom spratu.
Objekat može podijeliti i po vertikali na stanovanje i poslovanje. U tom slučaju poslovanje se organizuje u jednom dijelu objekta a u drugom se organizuje stanovanje s tim što se u vertikali predviđenoj za stanovanje mora u prizemlju organizovati poslovanje. Objekti na ovim parcelama mogu biti i samo poslovni.
Obavezna je izgradnja suterenskih ili podrumskih etaža.
Obavezno je uređenje površine za okupljanje stanovnika i korisnika datog prostora (TRG) u centralnom atrijumskom dijelu zahvata u okvirima urbanističkih parcela UP3, UP4 i UP6.
Primjeri i smjernice za uređenja trga su dati u poglavlju *PRAVILA ZA IZGRADNJU NA POVRŠINAMA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE*.
Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaža za poslovne objekte je 4.50m a za stambene objekte do 3.50m
Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.
Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli „Planski bilansi i kapaciteti", koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.
Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili poljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm,dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%)

Parkiranje i garažiranje
Potrebu za parking mjestima računati u zavisnosti od namjene planiranih sadržaja;
- stanovanje (na 1000 m2) -------------- 15 pm
- poslovanje (na 1000 m2) -------------- 25 pm

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500 m2 imaju maksimalne podužne padove:
- za pokrivene prave rampe: 18%
- za otvorene prave rampe: 15%
- za pokrivene kruzne rampe: 15%
- za otkrivene kruzne rampe: 12%
- za parkirališta do 4 vozila: 20%

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:



elatnosti-Cetinjski put"

2

HTJEVA
e Republike Kine

KIDA

CIJA
ACIJA

ALIZACIJA
NALIZACIJA

	Grafički prilog br.8

- za otvorene prave rampe: 12%
- za kružne rampe: 12%
- za pokrivene rampe: 15%

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti na min 1m od granice susjedne urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Garaže se mogu spajati tako da za više urbanističkih parcela postoji zajednička rampa.

Potreban broj parking mjesta za svaku parcelu je dat u tabeli 13 Analitički podaci plana i u separatu sa UTU.

Poreban broj parking mjesta za svaku parcelu pojedinacno iznosi:

UP	**UP1**	**UP2**	**UP3**	**UP4**	**UP5**	**UP6**
PM	1235	193	168	242	137	265

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 I 32/11)

Minimalno parking mjesto je 2,30x4,80 kod upravnog parkiranja na otvorenom.

Minimalna širina komunikacija do parking mjesta pod uglom od 90o je 5.5m. Za paralelno parkiranje minimalne dimenzije parking mjesta su 2,00x5,50m

Najmanje 5% parking mjesta mora biti namjenjeno licima smanjene pokretljivosti

Uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekta

Osnovna stanovišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primjetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi.

Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i potražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata I likovnog izraza koji nije karakterističan za zastupljena područja.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa.

Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima

nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u datim prirodnim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor u kome novi objekti nastaju, vodeći se pri tom već zatečenim i zadatim formama kako bi se izbjeglo narušavanje postojećih proporcija, volumena i međuodnosa. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju,lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora,daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje.

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...).

Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Implementacijom ravnih krovova u predmetnom zahvatu potrebno je, pri zadatim maksimalnim spratnostima 3Po+P+8, pratiti već prisutnu maksimalnu visinsku kotu krovnih vijenaca koja iznosi 38m.

Tokom samog procesa gradnje novoplaniranih objekata predmetnog zahvata obavezno jepoštovanje napomena, koje sačinjavaju sastavni dio Pravila za izgradnju objekata mješovite namjene radi očuvanja zadatih međuodnosa arhitektonskih objekata kao i ostvarivanja skladne volumetrije i jasnog likovnog izraza.

U cilju očuvanja, u većem dijelu nastalog prostorno-arhitektonskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći se pri tom zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriše se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim fasadama u boji i dimenziji koja je u skladu sa zatečenim okruženjem, sa brisolejima kao elemetima u funkciji dekoracije fasade i za zaštitu od sunčevih zraka. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih

površina na parceli, naročito prilikom parternog uređenja planiranog trga situiranog u atrijumskom dijelu zadatog zahvata (na parcelama UP3 i UP4). Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali I proizvodi na bazi plastike i sl.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata. Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Tehničke karakteristike

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti relevantnu kotu terena 0,00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terenaoko objekta.

Dozvoljena je izgradnja suterena. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1,00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa 3 strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1,00m.

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje I tehničke i magacinske prostorije.

Na parceli se može podići drugi objekat, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom, pri čemu se takođe objekti mogu spajati po bočnim stranama uz saglasnost vlasnika urbanističkih parcela.

Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 2,0 m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom.

Preporučuju se ravni krovovi, prohodni ili neprohodni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

PRAVILA ZA IZGRADNJU NA POVRŠINAMA ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. To je slobodan pješački prostor povezan pješačkim ulicama.

Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Iako je u većini slučajeva najveći procenat površine trga popločan sa pratećim mobilijarom (klupe, rasvjeta,fontane) uz mogućnost postavke skulpture, statue, česme itd. u ovom slučaju je odnos poroznih i neporoznih površina 50:50. Odnos je postavljen zbog nedostatka zelenih površina na nivou plana kao i niskog stepena ozelenjenosti po korisniku prostora.

Površina u namjeni trga je planirana u atrijumskom dijelu predmetnog zahvata obuhvatajući parterno uređenje urbanističkih parcela UP3, UP4 i UP6. Prilikom realizacije trga voditi se planom predloženim kompozicionim rešenjem i priloženim smjernicama za ozelenjavanje,materijalizaciju, urbani mobilijar i sl.

Planirati:

- sadnju visoko dekorativnih autohtonih i alohtonih vrsta drveća koje bi se povezalo sa ostalim linearnim zelenilom bloka, koje bi se takođe nadovezalo na linearno zelenilo grada čime bi se planski dokument uklopio u planiranu zelenu mrežu grada,
- uokviriti trg sa formiranim zelenim površinama visokog ili niskog rastinja,
- ukoliko je glavnim projektom planirano podzemno garažiranje u dijelu tgra apominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sanje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.
- centralno postaviti fontanu ili skulpturu koja bi činila fokalnu tačku prostora, spomenici ili fontane se mogu postaviti simetrično u odnsou na glavno pročelje trga ili prema smjeru vizure koja se želi istaknuti.
- Zadržati se u određenim normativima pri projektovanju fontana - ne zauzimati velike površine i uskladiti arhitekturu sa arhitekturom okolnih objekata,
- projektovati prostor sa otvorenim vizurama ka značajnim objektima
- voditi računa da se sade vrste koje mogu d arastu u sijenci i polusjenci,
- predlaže se sadnja vrsta koje su otporne na susu, usled manje potražnej za voodm i održavanjem
- predvidjeti sisteme za zalivanje
- predvidjeti održavanje zelenih površina i cjelokupnog trga

Prilikom izrade urbanističkog rješenja trga preporučuje se:

- analiza šireg prostora, izgradnje,saobraćaja, oblikovanja,
- analiza istorijskog naslijeđa i planiran euloge trga u razvitku grada,
- definisanje uslova i načina povezivanja ivične izgradnje sa površinom trga (posebno zajedničkih nivoa prizemlja, podruma i spratova),
- saobraćajno rješenje trga, koje obuhvata sve oblike pristupnog saobraćaja, saobraćaja koji tangira trg itd.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo poslovnih objekata-(*administarativni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni*)-
Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat I prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčečće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ovc kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom. Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama.

Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

Ovaj tip zelenih površina je od posebnog značaja za javni prostor koji se, najčešće,

formira u zonama glavnih ulaza u adminitrativno-poslovne objekte tzv. skverovi administativnih I poslovnih objekata. Ova vrsta skverova često nastaje povlačenjem objekata ili nekih njegovih djelova u odnosu na glavni ulični front, čime se značajno proširuje prostor trotoara i formira se prostor sa zelenilom, prostrom za sjedenje i ostalim elementima javnog prostora, u zavisnosti od veličine i položaja skvera.

Značaj ovako formiranih prostora je dvostruko pozitivan:
- Daje dodatni kvalitet glavnom ulazu u objekat i pozitivno utiče na zaposlene,
- Daje dodatni kvalitet javnom prostoru ulice i pješacima, jer postaje mjesto za kraće zadržavanje i eventualni odmor.

Smjernice za pejzažno uređenje:
- minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

S obzirom da se radi o stambeno poslovnim objektima, tačnije objektima mješovite namjene, zelenilo stambenih objekata i blokova za predmetni prostor potrebno je urediti kao zelenilo poslovnih objekata. Time se stvara ujednačen blok mješovite namjene, čije će uređenje biti usklađeno sa uređenjem stambeno poslovnog kompleksa „Capital plaza".

Preuzeti smjernice iz zelenila za poslovne objekte.

Krovno zelenilo

Površinu podzemnih garaža i ravnih krovova potrebno je urediti parternim zelenilom i biljkama koje nemaju dubok korijenov sistem.

Krovni vrtovi- Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava (rubni zidići krova).

Ukoliko se glavnim projektom planirana podzemno garažiranje u dijelu tgra napominjemo da se mora obezbijediti dovoljna visina supstrata (od 1,4m minimum) kako bi se ispunili uslovi za ozelenjavanje trga u smislu sadnje niskog, srednjeg i visokog rastinja a ne putem izdignutih žardinjera.

<u>Prednosti krovnih vrtova</u>

Ekološke prednosti krovnih vrtova :
- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklime na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca

- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema (urbanog habitata)

Ekonomske prednosti krovnih vrtova:

- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Tabela 15 – Tipovi krovnih vrtova

KRITERIJUMI	EKSTENZIVNI KROVNI VRTOVI	POLU-INTENZIVNI KROVNI VRTOVI	INTENZIVNI KROVNI VRTOVI
Održavanje vrta	Nisko	Povremeno	Visoko
Navodnjavanje vrta	Nepotrebno	Povremeno	Redovno
Biljne zajednice u krovnom vrtu	Travne mešavine, Mahovina, Sedum vrste	Trava, žbunje, nisko drveće, aromatično i začinsko bilje	Travnjak, perenjak, žbunje , drveće
Visina izgrađenog sistema zelenog krova	60-200 mm	120-250 mm	150-400 mm na podzemnim garažama >1000 mm
Težina krovnog vrta	60-150 kg/m^2	120-200 kg/m^2	180-500 kg/m^2
Cena podizanja	Niska	Srednja	Visoka
Koristi od krovnog vrta	Ekološka funkcija, korišćenje nije predviđeno, uslovno prohodan	Estetska i dekorativna funkcija	Veliki broj funkcija za boravak i rekreaciju

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

Potrebno je obezbijediti nesmetan pristup u svim djelovima objekta za lica smanjene pokretljivosti.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti,Sl.list CG br.48/13 i 44/15)

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru, može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%)

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- energetsku efikasnost zgrada; i
- upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd)
- povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove