a-a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/18-42
Podgorica, 19.02.2018.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

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.87/18 od 31.12.2018.g),
- UP-a "Sportsko rekreativni centar Balabani", Odluka o usvajanju UP-a br 02-030/17-957 od 28. jula 2017.g
- podnijetog zahtjeva: OPŠTINA GOLUBOVCI, br. 02-030/17-957 od 28.jula 2017.god

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKE PARCELE BROJ 1, 2 I 3 U ZAHVATU UP-a "SPORTSKO REKREATIVNI CENTAR BALABANI" U GOLUBOVCIMA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 42
Podgorica, 19.02.2019.godine

UP-a "Sportsko rekreativni centar Balabani"
Urb.parcele broj 1, 2 i 3

Podnosilac zahtjeva,
OPŠTINA GOLUBOVCI

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA URBANISTIČKE PARCELE BROJ 1, 2 I 3 U ZAHVATU UP-a "SPORTSKO REKREATIVNI CENTAR BALABANI" U GOLUBOVCIMA

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 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.g), UP-a "Sportsko rekreativni centar Balabani", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/17-957 od 28.jula 2017.god.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za građenje novog objekta na kat.parceli br 14492 KO Golubovci

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

OPŠTINA GOLUBOVCI, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08- 352/19-42 od 16.01.2019.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje lokacije :
List nepokretnosti br 508-Izvod KO Golubovci, kao i Kopija plana biće sastavni dio Dokumentacije

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela broj **1**, definisana je koordinatama tačaka, GL kao I osovinama planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 6159,27 m^2.
Urbanistička parcela broj **2**, definisana je koordinatama tačaka, GL kao I osovinama planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 5668,88 m^2.
Urbanistička parcela broj **3**, definisana je koordinatama tačaka, GL kao I osovinama planirane saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "Geodezija", površine 22077,47 m^2.

projektanta. Obodom igrališta nikako ne postavljati betonske ivičnjake, već završnicu izvesti u šljunku ili u drvetu. Obezbediti zasenu visokim lišćarima u zoni dečijeg igrališta. Poziciju stabala odrediti tako da leti pruža dovoljno zasene, a u zimskom periodu dozvoljava i prodore sunca (ili ne koristiti zimzelene vrste).

Ne koristiti vrste drveća i žbunja koje imaju otrovne delove (tisa, oleander, datura, i sl.)

Opremiti neophodnim mobilijarom – česme, klupe, rasveta, kante...

UP 3

Predmetna urbanistička parcela **UP3** pripada kategoriji površina za pejzažno uređenje ograničene namjene, detaljne namjene SRP- sportsko rekreativne površine.

Na nivou UP obezbediti minimum 40% zelenih, nezastrtih površina koje se realizuju na slobodnom tlu, bez podzemnih etaža. Površine opredeljene za zelenilo moraju se ravnomerno rasporediti, tako da su svi delovi parcele pokriveni zelenilom. Drvored formirati uz pešačku i biciklističku stazu, usaglašen (u smislu izbora vrste, medjusobnog odstojanja kao i materijalizacije otvora u popločanju) sa okolnim urbanističkim parcelama.

Visokim zelenilom odvojiti površine za sportske aktivnosti od saobraćajnice.

Obavezno je ozelenjavanje parkinga.

Zonu oko dečijeg igrališta i kafea urediti kao parkovsku površinu. Izbor materijala za zastore mora biti u skladu sa okolnim materijalima, najbolje koristiti prirodne materijale. Staze se moraju popločati čvrstim materijalima (ne koristiti šljunak i sl.), a trim staza odgovarajućim mekanim materijalima.

Obezbediti zasenu u zonama ugostiteljskih objekata, kao i adekvatni prkovski mobilijar (česme, klupe, rasveta, kante i sl.).

Dečije igralište obavezno realizovati od mekanih materijala, gumene podloge izlivene po specifikaciji projektanta. Obodom igrališta nikako ne postavljati betonske ivičnjake, već završnicu izvesti u šljunku ili u drvetu. Obezbediti zasenu visokim lišćarima u zoni dečijeg igrališta. Poziciju stabala odrediti tako da leti pruža dovoljno zasene, a u zimskom periodu dozvoljava i prodore sunca (ili ne koristiti zimzelene vrste).

Ne koristiti vrste drveća i žbunja koje imaju otrovne delove (tisa, oleander, datura, i sl.)

Formirati tampon zonu visokog zelenila sa spratom žbunja ka saobraćajnicama, a pešačkim stazama povezati igralište sa parkingom.

Smjernice za formiranje drvoreda:

Duž granica UP, a ka susednim saobraćajnicama formirati drvorede, pogotovo uz zapadnu granicu lokacije, a duž planirane trase šetališta. Na pogodnim mestima, uz planirano šetalište formirati dupli drvored. Koristiti drvoredne sadnice lišćara odgovarajućih dimenzija (isključivo školovane drvoredne sadnice visine minimum 2.5 m)

Sadnice se sade na razmaku od minimum 6 metara (zavisno od vrste). Koristiti isključivo školovane drvoredne sadnice lišćarskih vrsta.

Ukoliko se sadnice sade u kasete, minimalne dimenzije kaseta su 1.2 x 1.2m.

Koristiti odgovarajuće vrste u zavisnosti od prostornih mogućnosti (*Platanus acerifolia, Quercus ilex, Tilia tomentosa...*)

Drvorede obavezno formirati i u zaleđu planiranih parkinga.

Visokim stablima obezbediti zasenu parking mesta i planiranih mesta za sedenje.

Formirati tampon zonu visokog zelenila ka saobraćajnici. U zoni šetališta obezbediti na pogodnom mestu proširenja dupli drvored. Na platou kafea obezbediti visoko zelenilo kao zasenu, minimalne dimenzije otvora u pločniku 1.2 x 1.2, ili veće, u kombinaciji sa žbunastim vrstama i perenama.

Dio kontaktne zone namjenjen za sport i rekreaciju

Predstavljaće integralni deo sportsko rekreativnih površina, te ga je potrebno na sličan način i ozeleneti. Obavezno tamponom zelenilom (kombinacijom visokih lišćara, četinara i žbunja) odvojiti aktivne delove parcela od saobraćajnica i parking površina.

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:

Saobraćaj:

Koncept saobraćajne mreže u zahvatu predmetnog plana je proistekao iz koncepta planiranih namjena površina predmetnog prostora i mreže saobraćajnica planiranih PUP-om Glavnog grada Podgorica do 2025. god. Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži.

Sportsko rekreativni centar okružen je saobraćajnicama sa svih strana. Vezu sa naseljima i centrum Golubovaca kao i sa Podgoricom ostvaruje, sa sjevera i juga preko saobraćajnica radnih naziva Ulica 1 i Ulica 2. Tehničkom regulacijom saobraćaja predviđeno je da sve ulice budu pod režimom dvosmjernog kretanja vozila. Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Prilikom projektovanja saobraćajnica sekundarne mreže, trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica. Saobraćajne raskrsnice, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XYZ, a orjentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planirane namjene.

Namjena površina na prostoru predmetnog plana je sport i rekreacija. U konceptu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar urbanističkih parcela, i u podzemnoj garažami. Na otvorenom prostoru, uz saobraćajnice ili kao samostalni otvoreni parking prostori, planirano je ukupno 117 parking mjesta a u garaži 48 parking mjesta.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sledeće elemente:
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75m;
- slobodna visina garaže min. 2,2m;
- dimenzije parking mesta min. 2,3x4,8m, poželjno 2,5x5,0m;
- širine parking mjesta uz zidove i stubove povećati na primjerenu širinu kako bi se omogućio nesmetan ulaz/izlaz iz vozila;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.
Parking mjesta na otvorenim parkiralištima upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,5x5,0m (min. 2,3 x 4,8m).
Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućstvu zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga na svaka tri parking mjesta zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

Površine rezervisane za kretanje pešaka planirane su uz sve saobraćajnice, trotoarima, obostrano, širine 2,0m. Na UP3 planirane je pješačka staza, širine 3,0m koja spaja trotoare uz Ulicu 1 i Ulicu 2.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa odredbama ovog Plana, važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

Rješenja saobraćajnica uraditi na osnovu grafičkog priloga sa geometrijskim elementima situacionog plana, nivelacionim kotama i predloženim normalnim poprečnim profilima saobraćajnica. Priključke prilagoditi kotama izvedenih saobraćajnica.

Osnova za usvajanje podužnih profila saobraćajnica je osim orjentaciono datih kota nivelete, stvarno stanje na terenu.

Sabirne saobraćajnice projektovati tako da maksimalni podužni nagib ne prelazi i=12%. Pristupne saobraćajnice projektovati tako da maksimalni podužni nagib ne prelazi i=12%.

Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računske brzine.

Vitoperenje kolovoza se vrši oko osovine. U slučaju otežanog vitoperenja, moguće je kolovoz izvesti sa kontra nagibom, ali u skladu sa propisima za projektovanje gradskih saobraćajnica

Oivičenje kolovoza prema trotoarima projektovati ivičnjacima 20/24cm (24/24 cm) od betona MB 50. Priključenje parcela na kolske saobraćajnice treba riješiti u nivou kolovoza ili oborenim ivičnjacima.

Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.

Trotoare uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih behaton elemenata. Na svim djelovima trotoara, gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine, potrebno je postaviti zaštitne ograde.

Na parking prostorima predvidjeti zastore od prefabrikovanih betonskih raster elemenata sa zatravljenim spojnicama (odnos betona i trave 30 : 70) ili od betonskih behaton elemenata.

Na parking prostorima predvidjeti drvoredne zasade. Sadnju vršiti na svaka 2 do 3 parking mjesta sa minimalnim rastojanjem između sadnica od 5m u zavisnosti od biljne vrste. Koristiti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane sadnice min. visine 3m, prsnog obima stabla min.12 – 14cm, sa pravim stablom čistim od grana do visine od 2,2m (kod lišćarskih vrsta). Korisrititi autohtone i odomaćene vrste drveća bujne krošnje, otporne na aerozagađenja i uslove sredine.

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjacima treba izvesti rampe za kretanje invalida saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202.

Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena a prema metodi JUS.U.C.012.

Predviđa se fleksibilna kolovozna konstrukcija s habajućim slojem od asfalt betona. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom završni sloj raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini.

Odvodnjavanje atmosferskih voda riješiti atmosferskom kanalizacijom u skladu sa mogućim tehničkim rješenjem. Površine gdje nije predviđena kišna kanalizacija projektovati u nivou terena što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u zelene površine. Duž ovih površina se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine.

Prilikom izrade glavnog projekta moguće su manje korekcije trase i poprečnog profila u smislu usklađivanja sa postojećim stanjem i u cilju postizanja boljih saobraćajno-tehničkih rješenja.

Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu.. Glavni projekti uličnih instalacija su posebni projekti, a rade se na osnovu uslova nadležnih institucija i ovog plana.

Horizontalnu, vertikalnu i turističko-informativnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima.

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.

UP-om Sportsko rekreativni centar Balabani snabdijevanje električnom energijom potrošača u zahvatu DUP-a planirano je iz trafostanice DTS 10/0,4 kV "Balabani 2" 1x630kVA (umjesto postojeće STS 10/0,4 kV "Balabani 2" 1x160kVA).

Telekomunikaciona mreža:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komnikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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 lyStY 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 koje je Investitor dužan da pribavi od JP "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 i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Meteorološki podaci :

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrdjeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti Ks = 0,079 – 0,09
- Koeficijent dinamičnosti Kd=0,47-1,00
- Ubrzanje tla Qmax=360
- Seizmički intezitet (MCS)=9°

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

Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata,
Radmila Maljević

Obradili :
Arh.Vesna Doderovic ,dipl.ing.

Risto Lučić, dipl.ing.el.

Radmila Maljević, dipl.ing.sao.

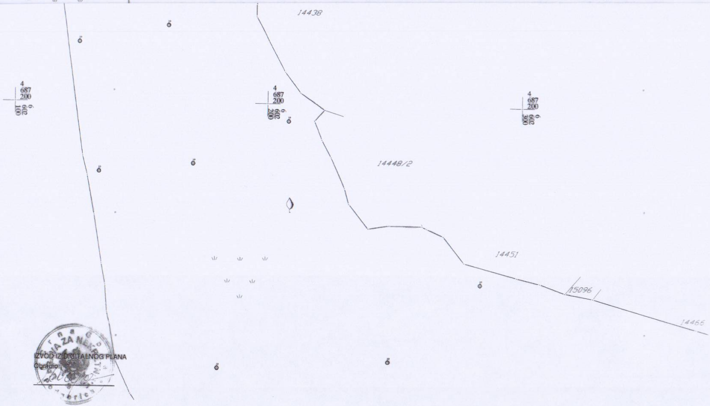
Grafička obrada priloga "Geodezija"
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.
Влатко Мијатовић

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

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-60[illegible]19
Datum: 12.02.2019.

Katastarska opština: GOLUBOVCI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3,10,35,42
Parcela: 14492



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

17600000084
101-956-5507/2019

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-5507/2019
Datum: 06.02.2019
KO: GOLUBOVCI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevuSEKR.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/19-42 956-101-606/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 508 - IZVOD

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
14492		120 294		GOLUBOVCI	Pašnjak 2. klase -		43515	78.33
							43515	78.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 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, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Marko Bulatović, dipl.prav

Up "SPORTSKO REKREATIVNI KOMPLEKS BALABANI"

FAZA - PLAN

Naručilac: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.

Skupština Glavnog grada Podgorice
Odluka o donošenju URBANISTIČKOG PROJEKTA
"SPORTSKO REKREATIVNI KOMPLEKS BALABANI"
Broj: 02-030/17-957
Podgorica, 28, jula 2017. godine

Predsjednik Skupštine,
Dr Đorđe Suhih

Obrađivač plana: Konzorcijum: WINSOFT i CAU (Centar za arhitekturu i urbanizam)

odgovorni planer:		datum:
Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. (lic. br. 05-1125/06-2)	KVukmanović	2017.

list broj:	naziv priloga:	razmjera:
05	**PLAN NAMJENE POVRŠINA**	1:1000

LEGENDA:

∘∘∘∘∘∘∘∘	GRANICA ZAHVATA
——	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 1	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
DS	DRUMSKI SAOBRAĆAJ
IOE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
PUJ	POVRŠINE ZA JAVNU NAMJENU

Prostorna organizacija
Konceptom razvoja Golubovaca je planiran razvoj šireg gradskog područja, kojem pripada i zona Balabana. Zona Balabana treba da poprimi urbani karakter, sa sadržajima prvenstveno stambenog, poslovnog i sportsko rekreativnog karaktera, i sa zelenim i drugim uređenim javnim površinama. Odabrani model prostorne organizacije područja zahvata Plana je, u skladu sa smjernicama plana višeg reda, zasnovan na smjernicama za razvoj sadržaja sporta i rekreacije.
Koncept organizacije prostora se sagledava kroz formiranje zone kvalitetne i savremene ponude, od značaja za naselje Blabani i šire područje.
Granica zahvata UP-a je definisana osovinama rekonstruisanih i planiranih kolskih i kolsko pješačkih saobraćajnica koje oivičavaju sportsko rekreativni kompleks.
Kolski pristup kompleksu je obezbijeđen sa postojećih i planiranih obodnih lokalnih saobraćajnica, koje oivičavaju kompleks. Uz trasu obodnih saobraćajnica oko sporstko rekreativnog kompleksa je planirana izgradnja biciklističke staze širine 2m.
Izgradnja novog sportsko rekreativnog kompleksa je planirana u okviru 3 urbanističke parcele, koje čine prostorno funkcionalnu cjelinu. Posebna urbanistička parcela je planirana za objekat trafostanice, postavljene uz obodnu kolsku saobraćajnicu.
Na urbanističkim parcelama u okviru kompleksa su planirani različiti sadržaji - tereni i igrališta za pojedinačne i ekipne sportove, dječija igrališta, sadržaji kulture i administracije.
U daljoj realizaciji smjernica PUP-a Podgorica /GUR Golubovci, kompleks sporta i rekreacije će se proširiti i na područje površine cca 1ha sa južne strane zahvata UP-a, koje će se razraditi u okviru planske dokumentacije kontaktne zone.

☐ **UP 1**
Na urbanističkoj parceli su planirani tereni za pojedinačne sportove, i to tenis, boćanje i šah na terenu. Uz terene je planiran objekat kafea sa toaletima, svlačionicama i tuševima za sportiste. Predvidjeno je bogato ozelenjavanje prostora, a ostavlja se mogućnost pokrivanja teniskih terena montažno demontažnom strukturom.

☐ **UP 2**
Na urbanističkoj parceli je planiran višenamjenski prostor, koji obuhvata centralni objekat u kome su organizovani sadržaji kulture i administracije, objekat kafe bara, i okolni sadržaji na otvorenom: tematski park, stolovi za stoni tenis i dječije igralište.
Predvidjeno je uredjenje ukupnog prostora kroz bogato ozelenjavanje i uredjenje slobodnih površina.
U suterenu višenamjenskog objekta je predvidjena garaža, u koju se sa obodne saobraćajnice prilazi rampom.

☐ **UP 3**
Na urbanističkoj parceli su predvidjeni tereni za ekipne sportove, i to fudbal, atletika, rukomet, košarka i odbojka. Uz fubalski teren je planirana tribina za gledaoce kapaciteta 460 sjedišta. Prateći i pomoćni sadržaji su organizovani u okviru objekta kafea sa toaletima, svlačionicama i tuševima za sportiste, koji je lociran uz terene za košarku i odbojku, i u podtribinskom prostoru uz fubalski teren, u kojem su osim toaleta, svlačionica i tuševa predvidjene kancelarije i ambulanta za pružanje medicinske pomoći sportistima i posjetiocima kompleksa.
Kao posebna atrakcija planiran je teren/igralište za ekstremne sportove - vožnja skejta i rolera. Dislociran od sportskih terena, uz pješačku stazu koja vodi iz pravca Berislavaca premaTtrešnjici, planiran je objekat kafea i dječije igralište na otvorenom.
Ostavlja se mogućnost pokrivanja terena za rukomet, košarku i odbojku montažno demontažnom strukturom.
Planskim rješenjem je predviđeno urbano opremanje ukupnog prostora, ostvarenje kontinuiteta pješačkih tokova kroz čitav kompleks i njegovo poveyivanje sa okruzenjem.
Parkiranje vozila za posjetioce i zaposlene soprtsko rekreativnog kompleksa je obezbijedjeno na parkinzima i podzemnoj garaži na urbanističkim parcelama, a jedan broj parking mjesta je predvidjen i

na javnom parkingu uz obodnu saobraćajnicu.

Namjena površina
Prostor zahvaćen planskim dokumentom planiran je kao sporsko rekreativni kompleks, i u skladu sa Pravilnikom o blžem sadržaju i formi planskog dokumanta, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, označen kao **SR – sport i rekreacija**.
Ukupna površina urbanističkih parcela, namjene sport irekreacija, znosi 33.905m2.
Po pravilu, na površinama za sport i rekreaciju se mogu između ostalog planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru kao što su:
- stadioni – za fudbal, atletiku, rukomet, košarku, odbojku, tenis i dr;
- sportske dvorane;
- sportski tereni za sportove na otvorenom;
- tereni, poligoni i površine za ekstremne sportove;
- poligoni za vožnju skejtborda i rolera;
- trim staze i staze zdravlja;
- staze za vožnju bicikala i staze za jahanje;
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, ostave za sportske rekvizite).

Na površinama za sport i rekreaciju mogu se planirati i:
- ugostiteljski objekti;
- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- parkinzi za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i krosnika sportskih terena i objekata;
- parkinzi za smještaj vozila zaposlenih;
- objekti i mreže infrastrukture.

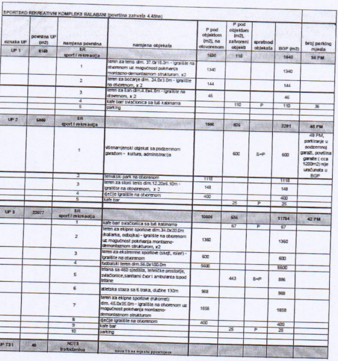
Ostale namjene površina u zahvatu UP-a su:

Saobraćajne površine
U zahvatu predmetnog Plana planirane su površine za izgradnju objekata drumskog saobraćaja, i to:
☐ Kolske saobraćajnice;
☐ Kolsko-pješačke saobraćajnice;
☐ Pješačke staze i prolazi.

IOK-objekti komunalne infrastrukture
Ove površine namijenjene za izgradnju telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke infrastrukture, komunalnih i infrastrukturnih servisa, osim saobraćajne infrastrukture.
U zahvatu predmetnog Plana planirana je površina za novu DTS 10/0.4 kV „Balabani 2", na mjestu postojeće STS 10/0.4 kV „Balabani 1".
Površina urbanističke parcele za trafostanicu NDTS iznosi 49m2.

PUJ - Površine za pejzažno uređenje
Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju: kao zelene i slobodne površine javne, ograničene i specijalne namjene.
Na prostoru zahvata DUP-a planirane su:
☐ Zelene i slobodne površine javne namjene su **(PUJ)** - zelenilo uz saobraćajnice.

Pregled ostverenih kapaciteta
Planom je predviđena izgradnja kapaciteta do 1.615m2 bruto građevinske površine zatvorenih objekata, i kapaciteta do 15.106m2 otvorenih terena i igrališta
Uređena igrališta za igru djece su planirana na 2 lokacije, u okviru UP2 i UP3.



ŠPORTSKO REKREATIVNI KOMPLEKS BALABANI (površina zahvata 4.43ha)								
oznaka UP	površina UP (m2)	namjena površina	namjena objekata	P pod objektom (m2), na otvorenom	P pod objektom (m2), zatvoreni objekti	spratnost objekata	BGP (m2)	broj parking mjesta
UP 1	6169	ŠR sport i rekreacija		1530	110		1640	36 PM
		1	teren za tenis dim. 37.0x18.0m - igralište na otvorenom uz mogućnost pokrivanja montazno-demontaznom strukturom, x2	1340			1340	
		2	teren za boćanje dim. 24.0x3.0m - igralište na otvorenom, x 2	144			144	
		3	teren za šah dim.4.8x4.8m - igralište na otvorenom, x 2	45			45	
		4	kafe bar/ svlačionica sa tuš kabinama		110	P	110	
		5	parking					36
UP 2	5989	ŠR sport i rekreacija		1666	625		2291	48 PM
		1	višenamjenski objekat sa podzemnom garažom - kultura, administracija		600	S+P	600	48 PM, parkiranje u podzemnoj garaži, površina garaže (cca 1200m2) nije uračunata u BGP
		2	tematski park na otvorenom	1118			1118	
		3	teren za stoni tenis dim.12.20x6.10m - igralište na otvorenom, x 2	148			148	
		4	dječije igralište na otvorenom	400			400	
		5	kafe bar		25	P	25	
UP 3	22077	ŠR sport i rekreacija		10806	535		11784	42 PM
		1	kafe bar/ svlačionica sa tuš kabinama		67	P	67	
		2	teren za ekipne sportove dim.34.0x20.0m (košarka, odbojka) - igralište na otvorenom uz mogućnost pokrivanja montazno-demontaznom strukturom, x2	1360			1360	
		3	teren za ekstremne sportove (skejt, roler) - igralište na otvorenom	600			600	
		4	fudbalski teren dim.56.0x100.0m	5600			5600	
		5	tribina sa 460 sjedišta, tehničke prostorije, svlačionice,sanitarni čvor i ambulanta ispod tribine		443	S+P	886	
		6	atletska staza sa 6 traka, dužine 130m	988			988	
		7	teren za ekipne sportove (rukomet) dim. 45.0x35.0m - igralište na otvorenom uz mogućnost pokrivanja montazno-demontaznom strukturom	1858			1858	
		8	dječije igralište na otvorenom	400			400	
		9	kafe bar		25	P	25	
		10	parking					
UP TS1	48	NDTS trafostanica	nova TS na mjestu postojeće					

Obavezujući parametri za buduću izgradnju na urbanistickim parcelama su maksimalna površina pod objektm, bruto građevinska površina i spratnost objekata.
Dozvoljena je fazna realizacija sadržaja na urbanističkim parceama.
Fazna realizacija će se sprovoditi na osnovu Idejnog rješenja koje čini sastavni dio Urbanističkog projekta, a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, kojim je predviđena mogućnost izdavanja građevinske dozvole na dijelu urbanističke parcele – lokaciji.

Urbanistički pokazatelji ostvarenih kapaciteta u okviru zone zahvata Plana: m2
površina zahvata plana **44.342m2 (4.43ha)**
- **broj urbanističkih parcela 4**
- **ukupna površina pod objektom 15.272**
  - objekti na otvorenom 14.002
  - zatvorenih objekata 1.270
- **ukupna BGP zatvorenih objekata 1.646**
  - sportski objekti 996
  - kafe 50
  - višenamjenski objekat 600

(površina podzemne garaže nije uračunata u BGP)
- **broj parking mjesta na UP 126**
- broj parking mjesta na javnom parkingu

uz saobracajnicu 39
- broj zaposlenih 60
☐ sportski objekti (svlačionice, sanit.čvorovi, kafe) 20
☐ kafe 10
☐ višenamjenski objekat 30
- biciklistička staza dužine 1276m1
- index zauzetosti (svi objekti) 0.34
- index zauzetosti (zatvoreni objekti) 0.03
- index izgradjenosti (zatvoreni objekti) 0.04

Mjere zaštite

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Komunalnu infrastrukturu planirati tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u Opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozilia, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbjeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije, za objekat centralnih i javnih djelatnosti, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte obavezno je izraditi elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija,

obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.
Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

Uklanjanje komunalnog otpada

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.
Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale, i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.
Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.
Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Planom upravljanja otpadom koji je usvojila opština Podgorica.

Mjere zaštite životne sredine

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i slijedeća rješenja:

☐ Ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;

☐ Postojeći potok je neophodno zaštititi od eventualne kontaminacije otpadnim vodama (fekalni otpad, otpad od planiranih ugostiteljskih objekata).

☐ S obzirom da se na predmetnom prostoru planira upotreba bioprečistača, kao načina tretiranja otpadnih voda, onda stepen prečišćavanja otpadnih voda u bioprečistaču treba da zadovoljava ispuštanje prečišćenje vode u prirodni recipijent, vodotok u skladu sa zakonskom regulativom (Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda - „Službeni list Crne Gore", br. 45/08)."

☐ S obzirom da se na predmetnom prostoru planira ispuštanje otpadniih voda u septičku jamu, septičke jame moraju biti vodonepropusne, a njihovo pražnjenje crpljenjem i odvoženjem specijalnim vozilima.

☐ Fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;

☐ Kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;

☐ Atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;

☐ Priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;

☐ Organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", br.12/96 i 55/00), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 45/06), Zakonom o održavanju čistoće, prikupljanju i korišćenju otpada („Službeni list SRCG" br.20/81, 19/89 i "Službeni list CG", broj 27/94), Pravilnikom o graničnim vrijednostima nivoa buke u živitnoj sredini ("Službeni list CG", broj 75/063) i drugim važećim propisima i standardima.

Zaštita kulturnih dobara

Na predmetnom području nema objekata koji su predloženi ili su pod zaštitom kulturnih dobara.
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.
Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

☐ Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

☐ Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu

uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;

☐ Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;

☐ Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima Izuzetno od tačke 3, pronalazač može pod kojim su otkriveni nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Urbanističko tehnički uslovi za uređenje prostora

Uslovi za parcelaciju

Osnov za izradu Plana parcelacije je topografsko katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.

Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne površine.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planskog rješenja, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP-a neznatno odstupa od granice katastrske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Regulacija i nivelacija

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na osovine saobraćajnica, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama prelomnih tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu unutar koje je dozvoljeno graditi prema parametrima iz plana. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom.

Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri 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 1.0m.

Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža i tehničkih prostorija u suterenu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

U analitičkoj tablici je za sve objekte određen maksimalan broj etaža.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren-prizemlje);
- Ostavlja se mogućnost planiranja podruma;
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija ne obračunava se u bruto građevinsku površinu objekta;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjma tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;

Broj objekata na parceli

Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Unapređenje životne sredine

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije; pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- Inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- Predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
- Suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnost.

Oblikovanje i uređenje prostora

- Arhitektonske volumene objekata projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike sportskog kompleksa;
- Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i uskladiti sa slikom naselja;
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike grada;
- Krovovi mogu biti kosi, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25° (preporuka je 22°), a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.
- Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim uslovima (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure

dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće);

- Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.
- Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karkteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta;
- Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni.

Preporuke za realizaciju

Nakon usvajanja Urbanističkog projekta, potrebno je utvrditi faznost i smjernice za realizaciju plana. U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove saobraćajne i tehničke infrastrukture:

1. Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih obodnih i pristupnih saobraćajnica;
2. Rekonstrukcija i dogradnja priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, tk instalacija;
3. Izgradnja obodne biciklističke staze;

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja.

Izgradnju kapaciteta na UP1, UP2 i UP3 raditi na osnovu Idejnog rješenja koje čini sastavni dio Urbanističkog projekta.

Pejzažna arhitektura

PUJ – površine za pejzažno uređenje javne namjene

ZUS- Zelenilo uz saobraćajnice

Formirane su oko saobraćajnih površina i trafostanice. Obavezno formirati drvored ka parkingu, na minimum 1m odstojanja od ivice parkinga. Sadnice se sade na razmaku od minimum 6 metara (zavisno od vrste). Koristiti isključivo školovane drvoredne sadnice lišćarskih vrsta. Ostatak parcele formirati kao zelenu površinu pod žbunastim vrstama, tako da vizuelno oplemene objekat trafostanice.

PUO- površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

UP1

Predmetna urbanistička parcela **UP1** pripada kategoriji površina za pejzažno uređenje ograničene namjene, detaljne namjene SRP- sportsko rekreativne površine.

Na nivou UP obezbediti minimum 30% zelenih, nezastrtih površina koje se realizuju na slobodnom tlu, bez podzemnih etaža. Površine opredeljene za zelenilo moraju se ravnomerno rasporediti, tako da su svi delovi parcele pokriveni zelenilom. Drvored formirati uz pešačku i biciklističku stazu, usaglašen (u smislu izbora vrste, medjusobnog odstojanja kao i materijalizacije otvora u popločanju) sa okolnim urbanističkim parcelama.

UP 2

Predmetna urbanistička parcela **UP2** pripada kategoriji površina za pejzažno uređenje ograničene namjene, detaljne namjene SRP- sportsko rekreativne površine.

Na nivou UP obezbediti minimum 40% zelenih, nezastrtih površina koje se realizuju na slobodnom tlu, bez podzemnih etaža, osim površina koje se realizuju iznad podzemne garaže objekta i označene su kao tematski park. Ove površine ulaze u obračun zelenih površina.

Površine opredeljene za zelenilo moraju se ravnomerno rasporediti, tako da su svi delovi parcele pokriveni zelenilom.

Iznad podzemnih etaža objekta planirati zelenu površinu koja će se realizovati na debljini supstrata od minimum 0.5m, a drveće planirati u kontejnerima ili žardinjerama odgovarajućih dimenzija za planiranu vrstu.

Duž granica UP, a ka susednim saobraćajnicama formirati drvorede, pogotovo uz dečije igralište formirati dupli drvored. Koristiti drvoredne sadnice lišćara odgovarajućih dimenzija (isključivo školovane drvoredne sadnice visine minimum 2.5 m)

Sadnice se sade na razmaku od minimum 6 metara (zavisno od vrste). Koristiti isključivo školovane drvoredne sadnice lišćarskih vrsta.

Ukoliko se sadnice sade u kasete, minimalne dimenzije kaseta su 1.2 x 1.2m.

Koristiti odgovarajuće vrste u zavisnosti od prostornih mogućnosti (*Platanus acerifolia, Quercus ilex, Tilia tomentosa...*)

Dečije igralište obavezno realizovati od mekanih materijala, gumene podloge izlivene po specifikaciji