URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.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 ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP "Pobrežje - zona A, B I C", usvojen Skupština Glavnog grada - Podgorice, broj 02-030/18-1496 od 27.12.2018. godine
- podnijetog zahtjeva: "ELEVATOR" doo Podgorica, broj 08-352/19-62 od 24.01.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 33 U ZAHVATU DUP-a "POBREŽJE - ZONA A, B I C" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 33 U ZAHVATU DUP-a "POBREŽJE - ZONA A, B I C" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine 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 "Pobrežje - zona A, B I C", usvojen Odlukom Skupštine Glavnog grada Podgorica, broj 02-030/18-1496 od 27.12.2018. godine. evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije
Za kat.parcelu broj 4068/2 KO Podgorica III

PODNOSIOC ZAHTJEVA:

"ELEVATOR" doo Podgorica, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-62 od 24.01.2019.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 6415-Prepis KO Podgorica III od 06.02.2019.g biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

Urbanistička parcela broj **UP br. 33,** površine 5617,38m², definisana je 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.

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 požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Ostali uslovi

Sve vrste ugostiteljskih objekata, koje su definisane Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, moraju ispunjavati minimalno – tehničke uslove (opšte uslove), koji se naročito odnose na:

☐ isticanje oznake vrste i kategorije objekta;
☐ uređenje prostora i eksterijera;
☐ nesmetano kretanje i boravak gostiju i zaposlenog osoblja;
☐ snadbijevanje vodom za piće;
☐ otpadne vode i čvrst otpad;
☐ snadbijevanje električnom energijom;
☐ telefonski priključak;
☐ protiv-požarnu zaštitu;
☐ uniforme i prostorije za zaposleno osoblje;
☐ zaštitu od buke;
☐ prostorije i opremu;
☐ druge uslove od značaja za pružanje ugostiteljskih usluga.

Minimalna unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

☐ sve javne prostorije - 3.00 m;
☐ spavaće sobe i kancelarije - 2.50 m;
☐ hodnici spavaćih soba - 2.25 m;
☐ prizemne uslužne prostorije - 4.00 m;
☐ kuhinja - 3.00 m;
☐ parking u podzemnim garažama - 2.20 m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,30 m.

USLOVI ZA PARKIRANJE, GARAŽIRANJE I UREĐENJE PARCELE

Parkiranje i garažiranje

Normativ za parkiranje za ugostiteljske objekte i hotele je sledeći:

☐ Hoteli - na 1000 m2 .... 12 pm (5 – 20 pm)
☐ Restorani - na 1000 m2 .... 120 pm (40 – 200 pm)

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2.30 m i dužine 4.80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0.30 do 0.60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.5m.

Kod kosog parkiranja pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70 m a širina parking mjesta 2.30m.

Jedno garažno mjesto zauzima od 25 – 30m2 površine garaže.

Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m2 imaju maksimalne podužne padove:

☐ pokrivene prave rampe – 18%;
☐ otvorene prave rampe – 15%;
☐ pokrivene kružne rampe – 15%,
☐ otkrivene kružne rampe – 12%;
☐ parkirališta do 4 vozila – 20%.

Najveći nagib rampi za pristup parkinzima u podzemnim ili nadzemnim parkiralištima ili garažama kapaciteta iznad 40 vozila iznose:
☐ otvorene prave rampe – 12%;
☐ kružne rampe – 12%;
☐ pokrivene prave rampe – 15%.
Najmanja širina prave rampe iznosi 3.75m (kolovoz 2.75 + 2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu a 4.70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu.
Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8.10m (3.70+3.40+2x0.50).
Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00m.

Obavezno voditi računa o ozelenjavanju otvorenog parking prostora – drvoredima i zelenim površinama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima potrebno je obezbijediti na dva upravna parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog (paralelnog) parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
Normative za parkiranje koji se oslanjaju na saobraćajne studije, potrebno je definisati planovima višeg reda za svaku jedinicu lokalne samouprave.

USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

Opšti uslovi

Zelenilo turističkih i poslovnih objekata (*administaratívni, kulturno-prosvjetni, trgovačko-uslužni*)- Za promociju hotela naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površine ispred hotela najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Osnovne karakteristike ove 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 turističke i adminitrativno-poslovne objekte tzv. skverovi. 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 i posjetioce,
- 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 građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- staze 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.

Krovno zelenilo

Površine 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 planira podzemno garažiranje u dijelu trga 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.

Prednosti krovnih vrtova

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 25 – 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

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Geografski položaj

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko- planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42°26´ sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine.

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, na prosječnoj visini od 44,5 mnm.

Prostor DUP-a „Pobrežje ABC“ u okviru šireg centra grada, zauzima prostor ograničen:
- Ulicom 4. jula na istoku,
- Ulicom Bracana Bracanovića na sjeveru,
- Ulicama Radosava Burića i Kralja Nikole na zapadu i

- Ulicom 27. marta na jugu

Reljef

Teren koji DUP obuhvata je u neznatnom padu prema jugozapadu (oko 1%) ili potpuno ravan.

Geološke i inženjersko-geološe karakteristike terena

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) iz PUP-a Glavnog grada ravni prostor koji zahvata najveći dio plana svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju. Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.

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 300-500 kN/m2 za I kategoriju, 120-170 kN/m2 za II kategoriju i 50-100 kN/m2 za III kategoriju >10.000 KN/m2. Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema SeizmoloŠkoj karti SFRJ (1:100.000), gradsko područje je obuhvaćeno 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.

Pedološka građa terena

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgradjuju : mezozoiski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoiski fluvioglacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

- I stabilni tereni,
- II uslovno stabilni tereni,
- III nestabilni tereni, i
- IV tereni ugroženi plavljenjem.

Prema Pedološkoj karti teritorije Glavnog grada Podgorica, na prostoru DUP-a zastupljena su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu, svrstana u I bonitetnu kategoriju.

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u I kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

Rijeke Morača i Ribnica koje predstavljaju glavne vodotoke od interesa za grad. Odlikuju se dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti riječnih korita, ali, istovremeno, nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih djelova. U oba vodotoka zabilježene su pojave zagađenja vode.

Ka Morači kao primarnom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija Glavnog grada Podgorica zahvata i gornje djelove Tare i Mojanske rijeke. U toku ljeta drastično opada proticaj kod svih rijeka, a u izrazito sušnim godinama većina tokova, pa čak i Morača, presušuje u donjem toku.

Rijeka Morača protiče nepsredno pored sjevernog dijela granice plana.

Na području Glavnog grada Podgorica se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

☐ slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori),

☐ srednje i promjenljivo vodopropusni tereni, i

☐ vodopropusni tereni.

Područje zahvata plana potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan.

Na osnovu analize geološko-hidroloških karakteristika utvrđen je nizak nivo podzemnih voda na prostoru Podgorice koji iznosi 16-20m ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu odvodnju i

ne otežava uslove za izgradnju. Vodosnabdijevanje se može ocijeniti kao kvalitetno, jer su u pitanju vode dobrog kvaliteta, dok pojave zagađenja nisu zapažene.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplelcse visoke gradnje.

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C, a najtopliji jul sa 26,7°C.

Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1°C, sa blažim temperatumim prelazima zime u ljeto i od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija je od novembra do kraja marta, u ukupnom trajanju od oko 142 dana.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa maksimumom od 77,2%, u novembru i minimumom od 49,4%, u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Srednja godišnja inslolacija iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, čas, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnja oblačnost ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm u decembru i minimumom od 42,0 mm u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjemost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine.

Period javljanja snježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Grmljavine se javljaju u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa maksimumom od 4 dana.

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000‰. Najveću učestalost javljanja ima sjevemi vjetar sa 227‰, a najmanju istočni sa 6‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2m/s), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9m/s). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m2) zabilježena je kod sjevemog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA

Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Uslovi su dati u poglavljima koja obrađuju infrastrukturu i na pripadajućim grafičkim prilozima.

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslova i saglasnosti javnih preduzeća.

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva .

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 (,Sl. List SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (1. List SFRJ" , br. 31/81, 49/82 , 21/88 i 52/90) .

Proračune raditi za IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

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

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez mijesanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Smjernice za sprečavanje i zaštitu od elementarnih (i drugih) nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.listCG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 8/1993), odnosno važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu ovu oblast.

Zaštita od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.

Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem. U protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

Izbor i kvalitet materijala i način izvodjenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih onstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano -betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91).

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%).

Uklanjanje komunalnog otpada

Korisnik objekta dužan je da sakuplja otpad na selektivan način i odlaže na određene su lokacije u skladu sa opštinskim Planom za odlaganje otpada.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

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 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.

SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

Planski period od deset godina zahtijeva realizaciju istraživanja u prvom periodu, izgradnju infrastrukture u naselju, u prvom redu izgradnju saobraćajne mreže i povezivanje sa okruženjem, regulaciju potoka kao i izgradnju ostale infrastrukture u skladu sa finansijskim mogućnostima i potrebama naselja i u skladu sa Programima Opštine.

OSTALI USLOVI

Investitor je obavezan da pripremi i propiše Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog/ih objek(a)ta uz obavezno poštovanje Urbanističko-tehničkih uslova.
Na osnovu ovih Urbanističko-tehničkih uslova i zakona i popisa, pristupa se izradi tehničke dokumentacije.

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

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.

Planom je navedeno sljedeće: "Broj parking mjesta za buduće objekte je planiran po normativima iz PUP-a Glavnog grada Podgorice.

PARKIRANJE I GARAŽIRANJE VOZILA

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:
- stanovanje na 1.000 m2 - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm)
- proizvodnja na 1.000 m2 - 20 pm (6-25 pm)
- fakulteti na 1.000 m2 - 30 pm (10-37 pm)
- poslovanje na 1.000 m2 - 30 pm (10-40 pm)
- trgovina na 1.000 m2 - 60 pm (40-80 pm)
- hoteli na 1.000 m2 - 10 pm (5-20 pm)
- restorani na 1.000 m2 - 120 pm (40-200 pm)
- za sportske dvorane na 100 posjetilaca - 25 pm

Normativi prikazuju da su potrebe za parkiranjem 500 PA/1000 st1".

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 Pobrežje zona A, B i C napajanje električnom energijom objekata na UP 33, traforeon 6 planirano je iz trafostanice TS 10/0,4kV "N4" 1x1000kVA.

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 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.g) 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. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.sao.
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo

Obrada grafičkih priloga :
Veljko Đurović, teh.

Sektor za izgradnju i legalizaciju objekata,
Radmila Maljević

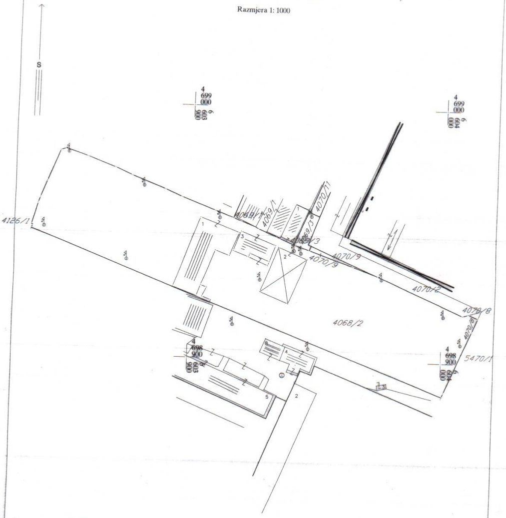
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-607/19
Datum: 12.02.2019.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6415
Broj plana: 31,63
Parcela: 4068/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Analitički podaci plana - Urbanistički pokazatelji za up 33

POSTOJEĆE STANJE									IDENTIFIKACIJA			NUMERIČKI POKAZATELJI										PARKING			
R.Br	Broj katastarske parcele	Površina kat.parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina pod objektima	BRGP	Spratnost	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Broj urbanističke parcele	Namjena urbanističke parcele	Površina urb. Parcele	Maksimalna površina pod planiranim objektom	Maksimalna spratnost objekta	BRGP stanovanje	BRGP djelatnost	BRGP Ukupno	Indeks zauzetosti	Index izgrađenosti	Broj stanovnika	Broj radnih mjesta	Status objekta i moguće intervencije	Max površina podzemne garaže	potreban broj PM stanovanje	potreban broj PM poslovanje	ukupno potrebno PM
44	4068/2, 4070/9	6043	IP	696	696	1	0.12	0.12	UP33	T1	5617.38	2809	3Po+P+7	0	14043	14043	0.50	2.50	0	281	N	4494	0	169	169

Pravila za izgadnju novih objekata prema namjenama korišćenja prostora

PRAVILA ZA IZGRADNJU HOTELA (sa 5 zvjezdica)

Površine za turizam definišu površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma. Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti (Pravilnik, član 45):

Za smještaj turista:
- hoteli **T1**
- turistička naselja **T2**
- moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi, omladinski hoteli,
- odmarališta **T3**

Shodno formiranoj prostornoj organizaciji predmetnog zahvata, planirana je namjena za turizam na urbanističkoj parceli UP33 u bloku B (**T1** - hotel sa pet zvjezidica).

UP	namjena	površina parcele	površina osnove	spratnost	BRGP	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP33	T1	5.617,38	2.809,00	3Po+P+7	14.043,00	0,50	2,50

Planirani hotel, uz njemu susjedni trg na urbanističkoj parceli UP34, treba da predstavlja fokalnu tačku centralnog dijela predmetnog zahvata kao reprezentativno arhitektonsko zdanje ili umjetnički sažeto jednu grandioznu vajarsku figuru enormnih razmjera, što zapravo i jeste arhitektura. Planirani hotel, sa istočne strane (tačnije od ulice 4.jula), otpočinje sa maksimalnom spratnošću Po+P+5 pri čemu, krećući se prema zapadnoj strani (tačnije ka soliterskoj gradnji na UP36), kaskadno raste po visini na maksimalnih Po+P+7. Dakle, ovim urbanističkim rešenjem data je mogućnost izgradnje ugostiteljskog objekta - hotela na način da se omogući igra u visinama, tačnije po etažama, ili da se planira objekat konstantne maksimalne spratnosti od Po+P+5. Osnovno polazište za definisanje kapaciteta, odnosno potreba za razvoj turističke djelatnosti je predstavljanje postojećeg stanja u Crnoj Gori na osnovu zvaničnih podataka nacionalne statističke kuće MONSTAT –a. Takođe, treba uzeti u obzir i mnogobrojna strateška dokumenta (Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020.godine, 53/11) koja su rađena u cilju analiziranja i predviđanja stvarnih i mogućih kapaciteta u određenom vremenskom periodu.

Turistički sadržaji za hotele sa pet zvjezdica T1

Prosječena bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je:
- 100 m2 u objektima sa 5 zvjezdica,
- 80 m2 u objektima sa 4 zvjezdice,
- 60 m2 u objektima sa 3 zvjezdice.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Kategorizacija

Postupak određivanja kategorije ugostiteljskih objekata, podliježu procesu kategorizacije, na osnovu utvrđenih kriterijuma i standarda za kategorizaciju. Kategorije objekata se označavaju sa odredjenim brojem zvjezdica. (Pravilnik o vrstama, minimalnim - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 108).

Hotel sa 5 zvjezdica podrazumjeva:
- Smještajne kapacitete izuzetnih karakteristika (više od 10%apartmana u odnosu ma ukupan broj soba)
- Visok nivo komfora, usluge i ambijenta

17600000084
101-956-5509/2019

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-5509/2019
Datum: 06.02.2019
KO: PODGORICA III

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 08-352/19-62 956-101-607/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6415 - 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 m^2	Prihod
4068	2		41		POBREŽJE	Zemljište uz privrednu zgradu PRAVNI PROPIS		5347	0.00
4068	2	1	41		POBREŽJE	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS		231	0.00
4068	2	2	41		POBREŽJE	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS		355	0.00
4068	2	3	41		POBREŽJE	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS		110	0.00
								6043	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002129949	ELEVATOR-PREDUZEĆE ZA UTOV.I ISTOVAR PODGORICA,4 JUL BB. Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
4068	2	1	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS	0	P 231	Svojina 1/1 ELEVATOR-PREDUZEĆE ZA UTOV.I ISTOVAR 0000002129949 PODGORICA,4 JUL BB. Podgorica
4068	2	2	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS	0	P 355	Svojina 1/1 ELEVATOR-PREDUZEĆE ZA UTOV.I ISTOVAR 0000002129949 PODGORICA,4 JUL BB. Podgorica
4068	2	3	Poslovne zgrade u privredi PRAVNI PROPIS	0	P 110	Svojina 1/1 ELEVATOR-PREDUZEĆE ZA UTOV.I ISTOVAR 0000002129949 PODGORICA,4 JUL BB. Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4068	2			4	Zemljište uz privrednu zgradu	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4068	2	1		1	Poslovne zgrade u privredi	08/10/2000	Nema dozvolu
4068	2	1		2	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR
4068	2	1		5	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR
4068	2	2		2	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR
4068	2	2		5	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR
4068	2	3		1	Poslovne zgrade u privredi	08/10/2000	Nema dozvolu
4068	2	3		2	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR
4068	2	3		5	Poslovne zgrade u privredi	18/05/2018 12:22	ZABILJ.NOTAR.ZAPISA UG.O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI UZZ 232/18 OD 08.05.2018G ZAKLJUČEN IZMEDJU ELEVATOR DOO KAO VLASNIKA I ERKA INVEST MONTENEGRO DOO KAO INVESTITOR

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).

Načelnik

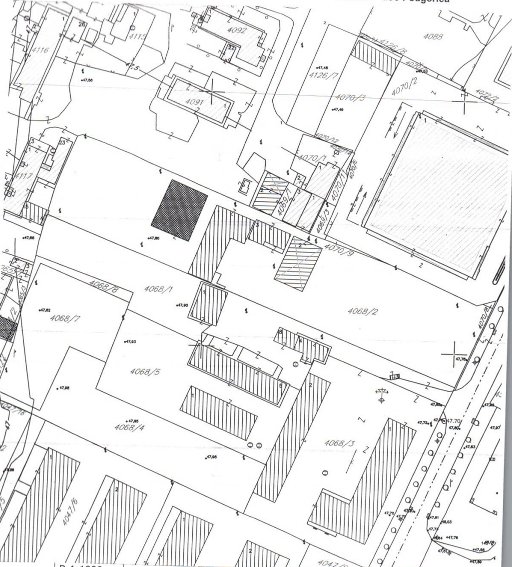
Marko Bulatović,dipl.prav

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Podgorica
10

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

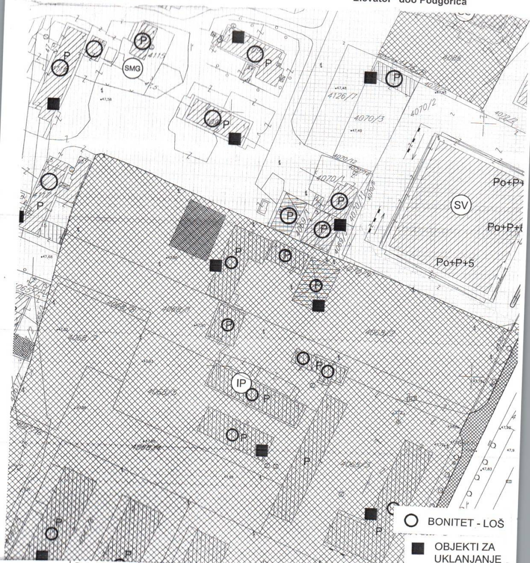


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

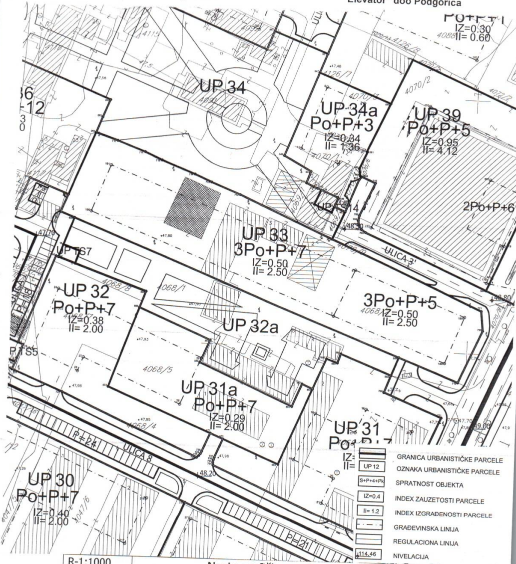
T1 POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica



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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

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

GEODEZIJA R 1 : 1000

DUP Pobrežje - zona A,B i C Urb.parc. br. 33

KOORDINATE TACAKA
Urb.parc.br. 33
Površina P- 5617.38 m

1	Y=6603839.26	X=4698954.89
2	Y=6603837.09	X=4698949.40
718	Y=6603837.04	X=4698949.27
585	Y=6603842.64	X=4698947.13
584	Y=6603973.18	X=4698897.40
3	Y=6603976.02	X=4698896.32
4	Y=6603981.16	X=4698894.36
719	Y=6603996.91	X=4698888.36
720	Y=6604005.89	X=4698909.18
721	Y=6604004.98	X=4698916.99
5	Y=6603991.34	X=4698922.88
6	Y=6603982.18	X=4698926.83
7	Y=6603950.10	X=4698940.67
711	Y=6603945.01	X=4698942.87
8	Y=6603907.80	X=4698958.93
713	Y=6603896.21	X=4698963.38
714	Y=6603889.56	X=4698966.22
715	Y=6603876.28	X=4698971.31
716	Y=6603869.59	X=4698974.26
717	Y=6603858.50	X=4698978.29
264	Y=6603849.66	X=4698981.15
249	Y=6603839.75	X=4698956.13

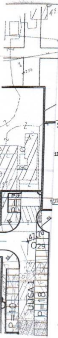
Gradjevinska linija G.L.

190	Y=6603849.21	X=4698949.98
191	Y=6603856.35	X=4698968.47
6	Y=6603954.63	X=4698931.03
7	Y=6603946.81	X=4698912.80
188	Y=6603991.35	X=4698895.83
189	Y=6603998.48	X=4698914.33

Osovina planirane saobracajnice

O42	Y=6603949.81	X=4698947.06
O41	Y=6604022.58	X=4698915.66
O6	Y=6603978.00	X=4698812.40

26.02.19



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

anje 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 , i snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

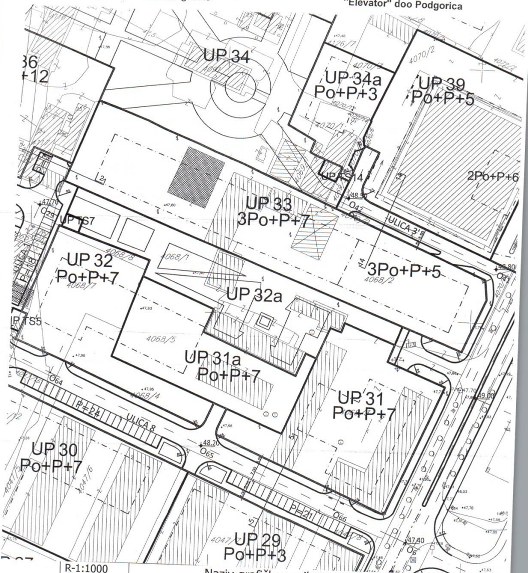
gne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRACAJNE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

———	POSTOJEĆI KABL 10 kV
TS	POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
- - - - - -	PLANIRANI KABL 10 kV
TS	PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV
———	POSTOJEĆI KABL 10 kV-UKIDA SE
- - - - - -	PLANIRANI KABL 0,4 kV
- - ◆ - -	SPOJNICA 10 kV
———	GRANICA TRAFO REONA

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

- Mnoštvo opštih i personalizovanih sadržaja
- Lift za goste i personal, 24-satni servis

Hotelski objekti se sastoje od tri osnovne grupe prostorija: smještajni dio, društveni dio i ekonomsko – tehnički dio, koji su funkcionalno povezani i čine jednu cjelinu. Svi hoteli, bez obzira o kojim kapacitetima se radi, koje su kategorije, kakvog tipa i koje specijalizacije, treba da sadrže ove tri funkcionalno-prostorne grupacije.

Prema posebnim uslovima za ugostiteljske objekte za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića objekat se sastoji od:
- prostorije za prijem gostiju (recepcija i hol),
- horizontalnih i vertikalnih komunikacija (stepenište, hodnici i liftovi),
- smještajnih jedinica (sobe i apartmani) i
- restorana sa kuhinjom.

Postoji više načina grupisanja hotelskih sadržaja (prostorija) prema stepenu složenosti. Metodološki se mogu izdvojiti:
- grupisanje po horizontali;
- grupisanje po vertikali;
- grupisanje po gabaritu;
- slobodno grupisanje.

Smještajni dio obično zahvata 45 -70% ukupne površine hotela, zbog čega je kompaktnost smještajnog dijela važan faktor. Smještajni dio treba da je funkcionalno određen i jasan, i njegovo projektovanje pokrivaju sledeći aspekti:
- grupisanje,
- orijentacija,
- tišina,
- jasne i pregledne komunikacije,
- humanost i privlačnost,
- ostali tehnički zahtjevi.

Osnovna stanovišta

Neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom objekata u namjeni turizma, koji treba da se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

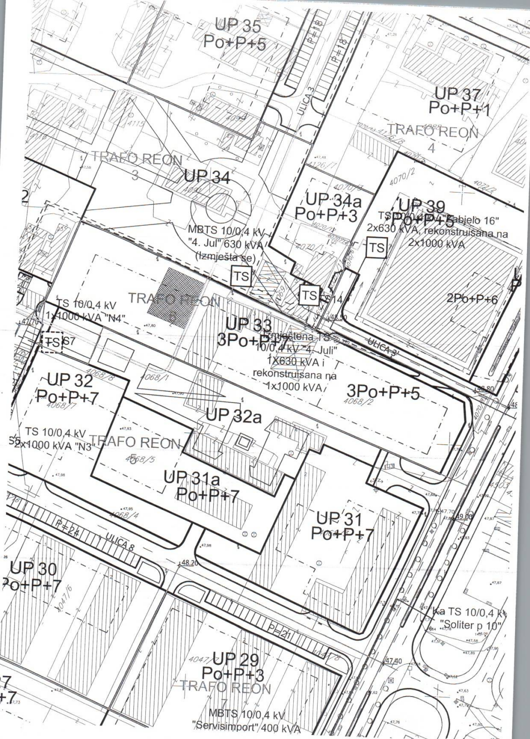
Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja ovog tipa objekata. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojima nastaju, ali svakako veliku pažnju treba 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 mediteranskim uslovima koji su već poduže zastupljeni u Glavnom gradu (veliki broj sunčanih dana, vruća, suva ljeta i prohladne, vlažne zime), 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 vrijednosti
☐ korišćenje svedenih jednostavnih formi
☐ korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
☐ korišćenje prirodnih lokalnih materijala

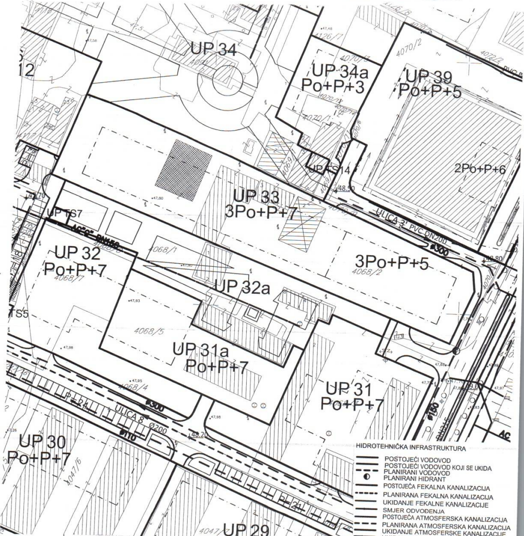
Materijalizacija


UP 35
Po+P+5
P=18
P=18
ULICA 3
UP 37
Po+P+1
TRAFO REON
4
TRAFO REON
3
UP 34
2
UP 34a
Po+P+3
UP 39
Po+P+5
TS 10/0,4 kV "Zabjelo 16"
2x630 kVA, rekonstruisana na
2x1000 kVA
MBTS 10/0,4 kV
"4. Jul" 630 kVA
(Izmješta se)
TS
TS
TS
TS 14
2Po+P+6
TS 10/0,4 kV
1x1000 kVA "N4"
TRAFO REON
8
UP 33
3Po+P+7
Izmještena TS
10/0,4 kV "4. Juli"
1X630 kVA i
rekonstruisana na
1x1000 kVA
ULICA 3'
TS
S7
UP 32
Po+P+7
3Po+P+5
48.80
48.50
UP 32a
TS 10/0,4 kV
2x1000 kVA "N3"
S5
TRAFO REON
6
UP 31a
Po+P+7
UP 31
Po+P+7
49.00
P=24
ULICA 8
48.20
UP 30
Po+P+7
Ka TS 10/0,4 kV
"Soliter p 10"
P=21
UP 29
Po+P+3
TRAFO REON
7
47.40
MBTS 10/0,4 kV
"Servisimport" 400 kVA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

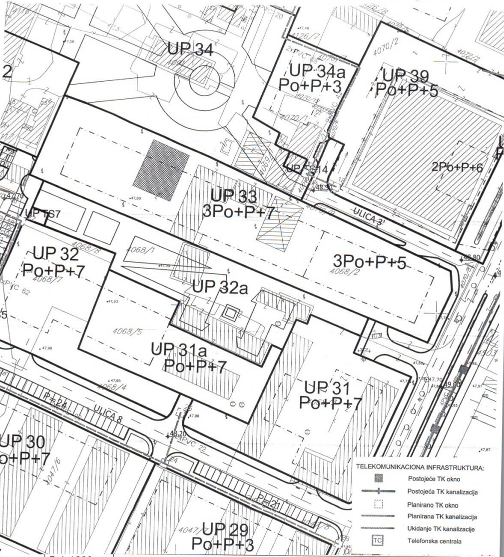


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-62
Podgorica, 26.02.2019.godine

DUP "Pobrežje - zona A, B I C"
Urba. parcela br. 33

Podnosilac zahtjeva
"Elevator" doo Podgorica

▨ PUO PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN PEJZAŽNOG UREDJENJA	Grafički prilog Br.10

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 klimatskekarakteristike, 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…).

U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o 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.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata.

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.

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

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom.

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

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 požnjom, posebnu u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Ostali uslovi

Sve vrste ugostiteljskih objekata, koje su definisane Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, moraju ispunjavati minimalno – tehničke uslove (opšte uslove), koji se naročito odnose na:

☐ isticanje oznake vrste i kategorije objekta;
☐ uređenje prostora i eksterijera;
☐ nesmetano kretanje i boravak gostiju i zaposlenog osoblja;
☐ snadbijevanje vodom za piće;
☐ otpadne vode i čvrst otpad;
☐ snadbijevanje električnom energijom;
☐ telefonski priključak;
☐ protiv-požarnu zaštitu;
☐ uniforme i prostorije za zaposleno osoblje;
☐ zaštitu od buke;
☐ prostorije i opremu;
☐ druge uslove od značaja za pružanje ugostiteljskih usluga.

Minimalna unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

☐ sve javne prostorije - 3.00 m;
☐ spavaće sobe i kancelarije - 2.50 m;

☐ hodnici spavaćih soba - 2.25 m;
☐ prizemne uslužne prostorije - 4.00 m;
☐ kuhinja - 3.00 m;
☐ parking u podzemnim garažama - 2.20 m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,30 m.
Parkiranje i garažiranje vozila
Normativ za parkiranje za ugostiteljske objekte i hotele je sledeći:
☐ Hoteli - na 1000 m2 .... 12 pm (5 – 20 pm)
☐ Restorani - na 1000 m2 .... 120 pm (40 – 200 pm)

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2.30 m i dužine 4.80 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5.00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0.30 do 0.60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5.5m.
Kod kosog parkiranja pod uglom 30/45/60° dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4.30/5.00/5.30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2.80/3.00/4.70 m a širina parking mjesta 2.30m.
Jedno garažno mjesto zauzima od 25 – 30m2 površine garaže.
Rampe za pristup do parkirališta i garaža u podzemnim ili nadzemnim objektima kapaciteta do 1500m2 imaju maksimalne podužne padove:
☐ pokrivene prave rampe – 18%;
☐ otvorene prave rampe – 15%;
☐ pokrivene kružne rampe – 15%,
☐ otkrivene kružne rampe – 12%;
☐ parkirališta do 4 vozila – 20%.

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

Najmanja širina prave rampe iznosi 3.75m (kolovoz 2.75 + 2x0.5 obostrani trotoari) za jednosmjernu pravu rampu a 4.70m (3.70+2x0.5) za jednosmjernu kružnu rampu.
Minimalna širina dvosmjerne prave rampe iznosi 6.50m (2x2.75+2x0.50), a za kružne iznosi 8.10m (3.70+3.40+2x0.50).
Minimalni radijus osovine kružnih rampi iznosi 6.00m.
Obavezno voditi računa o ozelenjavanju otvorenog parking prostora – drvoredima i zelenim površinama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima potrebno je obezbijediti na dva upravna parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog (paralelnog) parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.
Najmanje 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti namijenjeno licima smanjene pokretljivosti.
Normative za parkiranje koji se oslanjaju na saobraćajne studije, potrebno je definisati planovima višeg reda za svaku jedinicu lokalne samouprave.

SEPARAT SA URBANISTIČKO TEHNIČKIM USLOVIMA

Opšti dio uslova

Na prostoru DUP-a "Pobrežje ABC" nalazi se 87 urbanističkih parcela sa različitim namjenama korišćenja prostora a za koje se u nastavku daju urbanističko tehnički uslovi.
Sastavni dio ovih uslova čini i način priključivanja objekata na tehničku infrastrukturu što je dato u grafičkim prilozima koji su sastavni dio ovog plana.
Za svaku od namjena površina su dati urbanističko-tehnički uslovi koji se kombinuju i dopunjavaju za konkretnu lokaciju koja će se utvrditi nakon zahtjeva zainteresovanog vlasnika ili

korisnika prostora. Lokacija u skladu sa važećim propisima može biti urbanistička parcela, dio urbanističke parcele ili više povezanih urbanističkih parcela

Urbanističko tehnički uslovi prema namjenama površina

Tipski urbanističko – tehnički uslovi za izgradnju objekata na parcelama sa namjenom za turizam (T1)

U okviru granica plana, izgradnja novih objekata kao i rekonstukcija, dogaradnja i nadogradnja vrši se u skladu sa kapacitetima i urbanističko-tehničkim uslovima gradnje koji su u ovom planu definisani za svaku od planiranih namjena pojedinačno.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Planom predviđeni urbanistički parametri određuju maksimalne dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, i oni su dati u tabelama u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti". Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Površine za turizam definišu površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma. Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti (Pravilnik, član 45):

Za smještaj turista:

- hoteli **T1**
- turistička naselja **T2**
- moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi, omladinski hoteli, odmarališta **T3**

Shodno formiranoj prostornoj organizaciji predmetnog zahvata, planirana je namjena za turizam na urbanističkoj parceli UP33 u bloku B (T1 - hotel sa pet zvjezidica).

UP	namjena	površina parcele	površina osnove	spratnost	BRGP	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
UP33	T1	5.617,38	2.809,00	3Po+P+7	14.043,00	0,50	2,50

Planirani hotel, uz njemu susjedni trg na urbanističkoj parceli UP34, treba da predstavlja fokalnu tačku centralnog dijela predmetnog zahvata kao reprezentativno arhitektonsko zdanje ili umjetni čki sažeto jednu grandioznu vajarsku figuru enormnih razmjera, što zapravo i jeste arhitektura.

Planirani hotel, sa istočne strane (tačnije od ulice 4.jula), otpočinje sa maksimalnom spratnošću Po+P+5 pri čemu, krećući se prema zapadnoj strani (tačnije ka soliterskoj gradnji na UP36), kaskadno raste po visini na maksimalnih Po+P+7. Dakle, ovim urbanističkim rešenjem data je mogućnost izgradnje ugostiteljskog objekta - hotela na način da se omogući igra u visinama, tačnije po etažama, ili da se planira objekat konstantne maksimalne spratnosti od Po+P+5.

Osnovno polazište za definisanje kapaciteta, odnosno potreba za razvoj turističke djelatnosti je predstavljanje postojećeg stanja u Crnoj Gori na osnovu zvaničnih podataka nacionalne statističke kuće MONSTAT –a. Takođe, treba uzeti u obzir i mnogobrojna strateška dokumenta (Strategija razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020.godine, 53/11) koja su rađena u cilju analiziranja i predviđanja stvarnih i mogućih kapaciteta u određenom vremenskom periodu.

Turistički sadržaji za hotele sa pet zvjezdica T1

Prosječena bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je:

- 100 m2 u objektima sa 5 zvjezdica,
- 80 m2 u objektima sa 4 zvjezdice,
- 60 m2 u objektima sa 3 zvjezdice.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Kategorizacija

Postupak određivanja kategorije ugostiteljskih objekata, podliježu procesu kategorizacije, na osnovu utvrđenih kriterijuma i standarda za kategorizaciju. Kategorije objekata se označavaju sa odredjenim brojem zvjezdica. (Pravilnik o vrstama, minimalnim - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, član 108).

Hotel sa 5 zvjezdica podrazumjeva:

- Smještajne kapacitete izuzetnih karakteristika (više od 10%apartmana u odnosu ma ukupan broj soba)
- Visok nivo komfora, usluge i ambijenta

- Mnoštvo opštih i personalizovanih sadržaja
- Lift za goste i personal, 24-satni servis

Hotelski objekti se sastoje od tri osnovne grupe prostorija: smještajni dio, društveni dio i ekono msko – tehnički dio, koji su funkcionalno povezani i čine jednu cjelinu. Svi hoteli, bez obzira o kojim kapacitetima se radi, koje su kategorije, kakvog tipa i koje specijalizacije, treba da sadrže ove tri funkcionalno-prostorne grupacije.

Prema posebnim uslovima za ugostiteljske objekte za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića objekat se sastoji od:

- prostorije za prijem gostiju (recepcija i hol),
- horizontalnih i vertikalnih komunikacija (stepenište, hodnici i liftovi),
- smještajnih jedinica (sobe i apartmani) i
- restorana sa kuhinjom.

Postoji više načina grupisanja hotelskih sadržaja (prostorija) prema stepenu složenosti. Metodološki se mogu izdvojiti:

- grupisanje po horizontali;
- grupisanje po vertikali;
- grupisanje po gabaritu;
- slobodno grupisanje.

Smještajni dio obično zahvata 45 -70% ukupne površine hotela, zbog čega je kompaktnost smještajnog dijela važan faktor. Smještajni dio treba da je funkcionalno određen i jasan, i njegovo projektovanje pokrivaju sledeći aspekti:

- grupisanje,
- orijentacija,
- tišina,
- jasne i pregledne komunikacije,
- humanost i privlačnost,
- ostali tehnički zahtjevi.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U grafičkom prilogu br 05.Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela su definisane koordinatama prelomnih tačaka. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama UP, GL, RL i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Urbanistička parcela – UP

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Za cijelu teritoriju Plana definisane su i numerisane urbanističke parcele obilježene oznakom UP 1 do UP-n.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Na urbanističkoj parceli UP33 opredeljenoj za ovu namjenu predviđena je izgradnja hotela sa pet zvjezdica, maksimalne ukupne BRGP 14.044,00m2 sa direktnim pristupom sa Bulevara. Na datoj urbanističkoj parceli omogućiti faznu izgradnju.

Regulaciona linija - RL

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br. 05 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije a koordinate prelomnih tačaka regulacione linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

Građevinska linija – GL

Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i predstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.05 Parcelacija, nivelacija i regulacija a koordinate prelomnih tačaka građevinske linije su numerički date u prilogu 7.2 Koordinate prelomnih tačaka građevinskih i regulacionih linija.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže).

Kota prizemlja za poslovne objekte iznosi max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti

Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti.

Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14) Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6

Svi potrebni urbanistički parametri (Broj urbanističke parcele, namjena parcele, površina parcele, površina pod postojećim objektima, maksimalna dozvoljena spratnost objekta, maksimalna BRGP, maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, i ostali) su dati u poglavlju 4.5 – "Planski bilansi i kapaciteti"

☐ Maksimalni indeks zauzetosti za UP33 je 0,50
☐ Maksimalni indeks izgrađenosti za UP33 je 2,50

Vertikalni gabarit objekta

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije,Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po 1 do n) i nadzemne - prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto gradjevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemnih etaža 3Po.

Minimalna unutrašnja visina prostorija u ugostiteljskom objektu (visina od poda do tavanice) iznosi:

☐ sve javne prostorije - 3.00 m;
☐ spavaće sobe i kancelarije - 2.50 m;
☐ hodnici spavaćih soba - 2.25 m;
☐ prizemne uslužne prostorije - 4.00 m;
☐ kuhinja - 3.00 m;
☐ parking u podzemnim garažama - 2.20 m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,30 m.

Maksimalna spratnost planiranog objekta u namjeni turizma u istočnom dijelu iznosi 3Po+P+5 dok u zapadnom dijelu iznosi 3Po+P+7.

Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Osnovna stanovišta

Neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu arhitektonske distorzije, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom objekata u namjeni turizma, koji treba da se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Glavnog grada.

Identitet i odnos prema okruženju

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja ovog tipa objekata.

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 mediteranskim uslovima koji su već podu že zastupljeni u Glavnom gradu (veliki broj sunčanih dana, vruća, suva ljeta i prohladne, vlažne zime), 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 vrijednosti
☐ 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…).
U cilju očuvanja identiteta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala vodeći pri tom računa o zatečenim dimenzijama i bojama materijala koji su prisutni na postojećim objektima u okviru datog zahvata. Sugeriše se primjena građevinskog kamena i obloga od drveta za oblaganje fasada u kombinaciji sa strukturalnim staklenim ili aluminijumskim fasadama (prirodnih boja i tekstura) 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.
Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namjenama objekata.

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.
Podrumske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke i magacinske prostorije.
Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 5m osim ako nije drugačije definisano građevinskom linijom.
Kota poda prizemlja može biti za komercijalne sadržaje maksimalno 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta
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.