

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 205
Podgorica, 12.04.2019. godine

DUP "Titex"
Urbanistička parcela broj **UP 209**
Zona B

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu 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.087/18 od 31.12.2018.godine), i podnijetog zahtjeva PLC MORAČA a.d. Podgorica izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za razradu konkursnim rješenjem, objekata stanovanja srednje gustine na urbanističkoj parceli UP 209 u zahtjevu Detaljnog urbanističkog plana "Titex" u Podgorici usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02- 030/18 - 713 od 12.09.2018.godine

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PLC MORAČA a.d. Podgorica

POSTOJEĆE STANJE:

Na grafičkom prilogu analiza postojećeg stanja na urbanističkoj parceli UP 209 evidentiran je postojeći pomoćni objekat.Katastarska parcela broj 3578/3 KO: Podgorica III je neizgrađena prema listu nepokretnosti.List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

PLANIRANO STANJE:

Urbanistička parcela broj **UP 209** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“ i "Koordinate urbanističkih parcela" koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je 18025m² prema tabelarnom pregledu po urbanističkim parcelama. Građevinska linija definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu "Koordinate građevinskih linija".

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.

i više) za sadnju višeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;

- min. 30% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za kompleks u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.**

Konkursnim rješenjem definiše se organizacija prostora u okviru parcele sa sadržajem, kapacitetima, oblikovanjem i materijalizacijom objekata i materijalizacijom parternog uređenja, u skladu sa datim UTU-ima, kao i faze realizacije i biće sastavni dio za izdavanje konačnih urbanističko-tehničkih uslova. Konkurs sprovodi Glavni grad, a troškove snosi Investitor. Kriterijume koje treba da zadovolje su sljedeći:

- Organizacijom sadržaja u okviru urbanističke parcele izvršiti podjelu prostora na javni dio (parkovi, trgovi, sportski tereni, površine za odmor i rekreaciju...) i dio namjenjen izgradnji objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa volumenom objekta, sa nagibima koji će proisteći iz arhitekture objekata ali se ograničavaju na max. 30°.

Lokaciju za koju je predviđena razrada konkursnim rješenjem kontaktiraju ulica Ive Vizina i ulica 8 marta, sa kojeg se mogu organizovati unutrašnje saobraćajnice u okviru kompleksa.

Idejnim rješenjem obezbijediti mobilnost, dostupnost i bezbjednost za sve grupe korisnika.

Prilikom projektovanja obavezno je predvidjeti pristup licima sa smanjenom pokretljivošću u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni pristup. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%). Zbog atraktivnog položaja ove lokacije, treba pristupiti afirmaciji ove zone kao gradskog prostora u sadržajnom i morfološkom smislu.

- Unapređenje vizuelnog identiteta arhitekture kroz novu materijalizaciju i dizajn svih fasada objekata.
- Primijeniti nove tehnologije u cilju zadovoljavanja visokih tehničkih i operativnih zahtjeva koje imaju savremeni prostori.
- Poželjno je predvidjeti atraktivne zone za odmor, susrete, rekreaciju.
- Konkursnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema konkursa je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli, prikupljanje atmosfere vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina koje su obuhvaćene predlogom parternog rješenja, itd).
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.



OBLOKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena:

- Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine;
- Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje načela jedinstva ambijenta.
- Materijalizacijom objekata obezbjediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata.
- Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta.
- Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni iiii viševodni, kao i zasvedene forne u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanijih formi objekata i kombinovani.
- Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni iiii neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije
- Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.
-

PEJZAŽNA ARHITEKTURA ZA KONKURSNO RJEŠENJE

Površine za stanovanje srednje gustine

Na urbanističkoj parceli u Zoni B (UP 209) sa namjenom površine za stanovanje srednje gustine, za koju je predviđena razrada na osnovu konkursnog rješenja, zelene površine planirati u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima datim u planskom dokumentu za zelenilo stambenih objekata i blokova.

Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - Uz stambene objekate srednje gustine planirano je blokovsko zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Radi funkcionalnog uređenje prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks - blok.

U okviru bloka sistem zelenila čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica. U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa stazama, platoima za odmor odraslih i prostorom za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija.

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 od bijelog ili sivog betona MB 50.

Trotoare uraditi od betona ili od prefabrikovanih betonskih behaton elemenata.

Na parking prostorima predvidjeti zastore od prefabrikovanih betonskih raster elemenata sa zatavljenim spojnica (odnos betona i trave 30 : 70) ili od betonskih behaton elemenata a moguće je parkinge izvesti od nekog drugog materijala, ukoliko se to uklapa u okolna, već izvedena parking mjesta.

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 3 m, prsnog obima stabla min.12 – 14 cm, sa pravim stablom čistim od grana do visine od 2,2 m (kod lišćarskih vrsta). Korisrititi autohtone i odomaćene vrste drveća bujne krošnje, otporne na aerogađenja i uslove sredine.

Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjacima treba izvesti rampe za kretanje lica sa otežanim kretanjem a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Član 115).

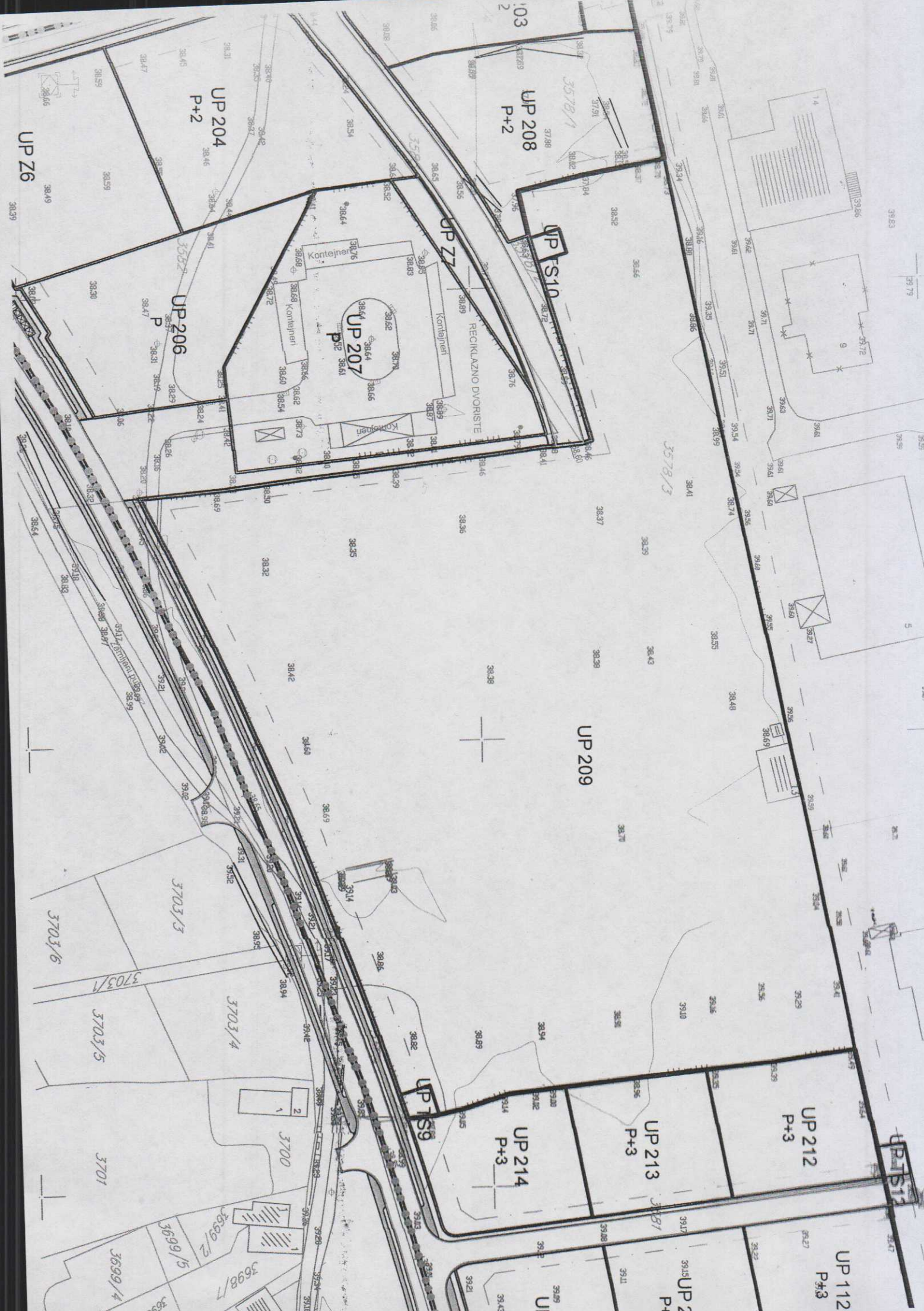
Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja visinske razlike trotoara i kolovoza invalidskim kolicima, predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1,30 m. Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja visinske razlike trotoara i kolovoza invalidskim kolicima, predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1,30 m.

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.

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.



Konkursnim rješenjem planirati mrežu saobraćajnica tako da ista obezbjeđuje pristupačnost do svakog objekta. Planirati saobraćajnice u skladu sa važećom tehničkom regulativom, zakonima, pravilnicima i standardima koji regulišu ovu oblast.

Pješačke ulice su one ulice u kojima nije dozvoljen motorni saobraćaj, izuzev eventualno za potrebe dostave ili odvoza smeća, režimski definisan. Takođe, pješačke ulice su prohodne u slučajevima hitnih intervencija (hitna pomoć, vatrogasna služba, policija, komunalna vozila i sl.).

Kreiranje pešačkih ulica treba podsticati u što većoj mjeri uz pravilno dimenzionisanje i planiranje ostalih vidova kretanja. Planiranje pješačkih ulica trebalo bi početi sa odgovorima na pitanje „Šta će se dešavati u ovoj ulici?“. Pješačko kretanje nudi nekoliko pogodnosti kao što su smanjenje zagađenja, povećanje energetske efikasnosti, povoljnije pozicije za razne djelatnosti ali i jačanje socijalne interakcije među ljudima. Planiranjem objekata u kojima se odvijaju svakodnevne aktivnosti tako da oni budu u relativnoj blizini, ukoliko to mogućnosti dozvoljavaju, omogućava se formiranje naselja i gradskih zona koje je moguće prelaziti pješice i gdje korišćenje privatnog automobila nije neophodno.

Pješačke staze su površine za kretanje pješaka koje se nalaze izvan ulice, u unutrašnjosti blokova, parkovskih ili nekih drugih površina. Pri njihovom planiranju treba voditi računa o ciljevima puta, lakoj i interesantnoj prohodnosti od polazišta do cilja, interakciji sa mjestima zadržavanja i sl.

Biciklističke trake i biciklističke staze su površine namijenjene za kretanje biciklista.

Biciklističke trake („bike lanes“) su dio protočnog kolovoza na saobraćajnicama višeg reda, kao poseban dio kolovoznih traka, koji je posebno označen i namijenjen isključivo za bicikliste. Razlikuje se od biciklističkih staza jer nema fizičke barijere između kolovozne trake i biciklističke trake. Obično se pravac kretanja biciklističkih traka poklapa sa pravcem kretanja automobila, mada je moguć i suprotan pravac kretanja u ulicama manjeg intenziteta.

Biciklističke staze („cycle track“) su samostalni djelovi između pješačkih komunikacija – trotoara i kolovoznih traka (sabirnih ulica, stambenih i sl.), odnosno, parking mjesta uz ulicu. Mogu biti jednosmjerne ili dvosmjerne. Uvijek su obojene posebnom bojom ili im je data specifična tekstura, sa odgovarajućim oznakama. U slučajevima kada postoji parkiranje uz trotoar one se uvijek nalaze između trotoara i parkiranja za razliku od biciklističkih traka.

Bicikl je optimalan kao prevozno sredstvo za udaljenost do 8 km i na terenu manjih visinskih razlika. Razdaljine od 3 km smatraju se razumnim za vožnju biciklom, sa gornjom granicom od oko 5 km.

Trajna konstrukcija biciklističkih staza je po troškovima građenja istovjetna pješačkim trotoarima.


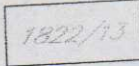
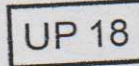

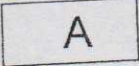
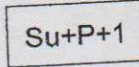
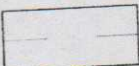
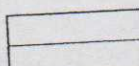



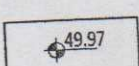

Procedure na projektovanju i građenju saobraćajne infrastrukture, instalacija tehničke infrastrukture i regulacija vodotokova, je potrebno objedinjavati.

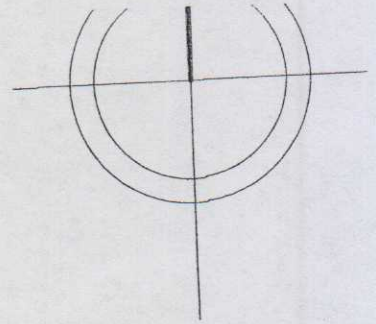
Širinu kolovoza saobraćajnica u okvirima konkursnog rješenja, planirati 5.50 do 6.0m, sa trotoarom minimalne širine 1.50m jednostrano ili obostrano. Dimenzionisanje poprečnih profila saobraćajnica izvršiti na osnovu procjena potreba koje će se sagledati u postupku detaljnog pristupa problemu rješavanja saobraćajne mreže.

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

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 205
Podgorica, 12.04.2019. godine

DUP "Titex"
Urbanistička parcela broj UP 209
Zona B

	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica i oznaka urbanističke parcele
	granica urbanističke zone
	oznaka urbanističke zone
	planirana spratnost objekta
	građevinska linija
	regulaciona linija
	biciklistička staza
	planirani kolski most
	planirani pješački most
	nivelacija
	benzinska pumpa



Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

Naručilac:
Glavni grad Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o
Naziv grafičkog priloga:



Obrađivač:
"Urbi.Pro"d.o.o. Podgorica



PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 205
Podgorica, 12.04.2019. godine

DUP "Titex"
Urbanistička parcela broj UP 209
Zona B

Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

Iaručilac:
Glavni grad Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o



Obrađivač:
"Urbi.Pro"d.o.o. Podgorica



Priloziv grafičkog priloga:

**TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA
GRANICOM ZAHVATA**

Smatra se da je, kad su u pitanju urbanističke parcele u namjeni površine za stanovanje srednje gustine i površine za mješovite namjene, pitanje faznosti suvišno jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

Realizacija **Zone B** prva faza je izrada konkursnog rješenja u skladu sa smjernicama iz plana. Dalju faznost će usloviti odabrano konkursno rješenje.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno 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 hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

ANALITIČKI PODACI PLANA

POSTOJEĆI PARAMETRI

Broj UP	Površina UP (m ²)	Broj objekta	Postojeći sadržaji	Spratnost	Broj etaža	Površina prizemlja glavnog objekta (m ²)	Površina prizemlja pomoćnog objekta (m ²)	BGP GLAVNOG OBJEKTA (m ²)	BGP POMOĆNOG OBJEKTA m ²	Površina pod objektom ukupno (m ²)	BGP ukupna (m ²)	IZ	II
UP209	18025	145	P	1			93		93	93	93	0,01	0,01

PLANIRANI PARAMETRI

PARCELA PREDVIĐENA ZA RAZRADU KONKURNIM RJEŠENJEM
max index zauzetosti 0,4
max iindex izgrađenosti 1,2

SAOBRAĆAJ ZA KONKURNIM RJEŠENJEM

Lokaciju za koju je predviđena razrada konkursnim rješenjem kontaktiraju Ulica Ive Vizina i Ulica 8 marta, sa kojih se mogu organizovati unutrašnje saobraćajnice u okviru kompleksa. Data je mogućnost da se Ulica 3 i Ulica 16 nastave kroz zahvat konkursa i povežu sa saobraćajnicama planiranim konkursnim rješenjem.

Ulica 8. Marta je definisana u DUP-om Titex i kao takva prenešena u predmetni planski dokument. U poprečnom profilu ima kolovoz širine 6,0m i trotoare širine 2,0m sa obje strane. Sa sjeverne strane ulice planirana je biciklistička staza širine 2,0m.

Ulica Iva Vizina je definisana kontaktnim Dup-om "Zabjelo 8" sa širinom kolovoza 7,0m i trotoarima širine 2,0m i zelenim površinama širine 1,50m i trotoar. Ovim planom, ulica je planirana da u poprečnom profilu sadrži kolovoz širine 7,0m, biciklističke staze širine 1,0m sa obje strane, zeleni pojas širine 1,0m i obostrani trotoar širine 2,50m.

U poprečnom profilu Ulica 3 sadrži kolovoz širine 6,0m i obostrani trotoar širine 1,50m a Ulica 16 sadrži kolovoz širine 5,0m i trotoar širine 1,30m sa jedne strane.

URBANISTIČKE PARCELE PLANIRANE ZA RAZRADU KONKURNIM RJEŠENJEM

S obzirom na vrijednost i značaj lokacije i priobalja rijeke Morače, izgrađene strukture na drugoj strani obale, ovim Planom se za urbanističke parcele označene kao UP 209, UP 210, UP 210a, UP210b, UP 211 i UP211a predviđa raspisivanje javnog konkursa za arhitektonsko rješenje, a u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta.

Zona planirana za konkursnu razradu obuhvata dvije namene i to: Površine za centralne djelatnosti UP 210, UP 210a, UP210b, UP 211 i UP211a i Površine za stanovanje srednje gustine UP 209.

Smjernice za razradu konkursnim rješenjem

OPŠTE SMJERNICE I PREPORUKE

Konkursom je dozvoljena rekonstrukcija, adaptacija postojećih objekata ili njihovo uklanjanje, djelimično ili potpuno, u cilju formiranja novog prepoznatljivog centra koji će predstavljati potrebnu dopunu centralnih funkcija i stanovanja. Ukoliko je objekat prekoračio indeks zauzetosti, kao takav se može zadržati i dozvoljena mu je nadgradnja do zadatih planskih parametara. Predložena rješenja moraju omogućiti nezavisno funkcionisanje sadržaja.

Ne isključuje se mogućnost intervencija na gabaritima objekata (u smislu povećanja istog dogradnjom, nadgradnjom i sl.) ili izgradnja novih objekata.

Idejno konkursno rješenje treba da obuhvati:

- saobraćajno i parterno uređenje pripadajućeg prostora u cilju formiranja površina sa pratećim zelenilom, kao i zone za parkiranje vozila u podzemnom nivou uz obezbjeđenje adekvatnog kolskog pristupa.
- unapređenje tehničkog kvaliteta kao i vizuelnog identiteta arhitekture kroz novu materijalizaciju i dizajn svih fasada objekata.
- parternim uređenjem je potrebno ostvariti interakciju spoljašnjeg i unutrašnjeg prostora
- funkcionalno rješenje, u skladu sa programom i potrebama Raspisivača.

Idejnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema konkursa je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli, prikupljanje atmosfere vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina itd).

Idejnim rješenjem obezbijediti mobilnost, dostupnost i bezbjednost za sve grupe korisnika. Primijeniti nove tehnologije u cilju zadovoljavanja visokih tehničkih i operativnih zahtjeva koje imaju savremeni prostori.

Površine za stanovanje srednje gustine

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje pri čemu treba poštovati:

- *princip socijalizacije* - češći kontakti između stanovnika;

Dječiji parkovi su zelene površine javnog korišćenja namjenjene odmoru, igri, zabavi, sportsko i kulturno-prosvjetnim aktivnostima školske i predškolske djece. Mogu se formirati u vidu posebnih zona na teritoriji gradskih parkova, kao i na posebno izdvojenim kompleksima

Dječija igrališta trebalo bi planirati imajući u vidu da iskustva stečena kroz igru značajno doprinose razvoju dječije ličnosti, sposobnosti da procijene posljedice svojih postupaka, kao i njihovom prilagođavanju okolini i socijalizaciji. Prostori za igru treba da su različito oblikovani, promjenjivi i fleksibilni, i treba ih planirati tako da zadovolje dječije potrebe. Dječija igrališta treba da budu saobraćajno bezbijedna, bez škodljivih spoljnih uticaja, dobro osunčana ali i da postoje zasjenčeni prostori. U stambenim naseljima treba da su na jednostavan način povezana sa stambenim i drugim područjima; ne treba ih locirati na periferiji već ih planirati zajedno sa ostalim komunikacionim sistemima. Površine za dječija igrališta trebalo bi planirati prema normativu 0,8 - 1 m² po jednom stanovniku bloka.

U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata **višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima**. U prizemlju i mezaninu objekata daje se mogućnost planiranja poslovanja i komercijalnih sadržaja. Na površinama u namjeni stanovanje srednjih gustina mogu se planirati i :

- objekti za kulturu, školstvo, sport i rekreaciju.
- Ukoliko podrumске etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111 .
- Ako se podrumска etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele.
- Garaža može biti u više nivoa, u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja, definisana je u grafičkom prilogu „Parcelacija, nivelacija i regulacija”.
- **Prilikom organizacije unutrašnjih saobraćajnica, građevinska linija od regulacione linije mora biti na min 5m.**
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu.
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1, 00m** od kote terena.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Daje se mogućnost gradnje ravnog krova.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Daje se mogućnost izgradnje ravnog krova „zeleni krov”. Ovo rješenje uključuje visokokvalitetne slojeve za vodootpornost, sistem dreneže, filter sloj, lagani medij za sadnju i odgovarajuće biljke. Prednosti ovog rješenja su ekonomska ušteta i kvalitetnije prirodno okruženje urbanog područja, a ogledaju se u uštedi energije grijanja i hlađenja i zvučne izolacije (biljke upijaju buku od saobraćaja i preusmjeravaju je, npr. debljina supstrata od 12cm smanjuje buku i za 20%). Takođe, oni su estetski prihvatljivi, vizuelno lijepi i mogu se rješavati kao travnjak i/ili cvijetnjak.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m

9. 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 d.o.o. "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.

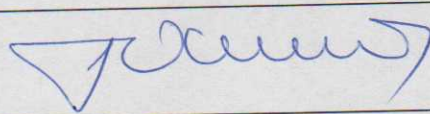

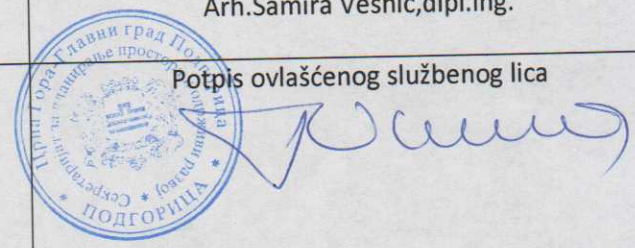
10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

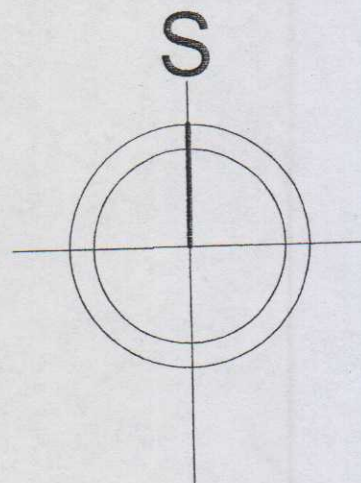
-U spise predmeta

-a/a

	OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.	
	Branko Šofranac,tehničar 	
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA	Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.
	M.P.	Potpis ovlašćenog službenog lica 
	PRILOZI	
	-Grafički prilozi iz planskog dokumenta -tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom -List nepokretnosti i kopija plana -Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/19-3744 od 11.04.2019.god. od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica List nepokretnosti 3-izvod broj 101-956-13675/2019od 15.03.2019.god. i kopija plana broj 956-101-1508/19 od 22.03.2019.god. Uplatnica za naknadu od 50€ od 06.03.2019.god.

Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
Sektor za izgradnju i
legalizaciju objekata
Broj: 08-352/19- 205
Podgorica, 12.04.2019. godine

DUP "Titex"
Urbanistička parcela broj UP 209
Zona B



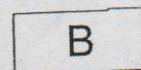
LEGENDA



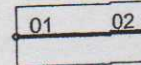
granica zahvata plana



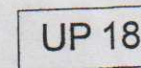
granica urbanističke zone



oznaka urbanističke zone



granica urbanističke parcele sa koordinatama prelomnih tačaka



broj urbanističke parcele

Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

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



Obrađivač:
"Urbi.Pro"d.o.o. Podgorica



Naziv grafičkog priloga:

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA

U okviru bloka, takođe, planirati trg sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Uslovi za uređenje:

- za nove objekte i blokove predvidjeti min. 30% urbanističke parcele za pejzažno uređenje od čega površina pod zelenilom (blokovski park) iznosi 70%, a pod stazama, platoima i igralištima 30%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- formirati parkovski uređene površine i zelene trgove
- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- duž parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- predvidjeti ozelenjavanje "niša" za kontejnere
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (ljudljaške, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.)
- duž trotoara, staza, na trgovima i platoima postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće, česme, fontane, pergole sa puzavicama i dr.) savremenog dizajna
- projektovati sistem za zalivanje.

UREĐENJE TERENA:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

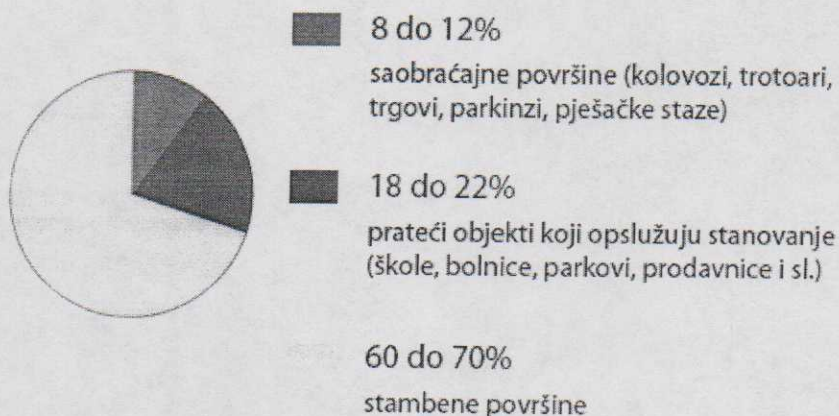
Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

ETAPNOST REALIZACIJE:

Predloženim rješenjem za teritoriju plana postavljena saobraćajna mreža je djelimično izvedena, nepravilnih poprečnih profila i nezadovoljavajuće geometrije. Prvu fazu izgradnje predstavljaju saobraćajnice sa pratećom komunalnom infrastrukturom u cilju otvaranja novih lokacija. Ostale faze realizacije plana nisu uslovljene, već će se odvijati sukcesivno a u skladu sa razvojem i potrebama naselja.

- *postojanje primarnih prostora za igru djece – dječja igrališta i slobodni prostori za različite starosne kategorije; postojanje vrtića/obdaništa;*
- *postojanje objekata svakodnevnog snabdijevanja – učestala kupovina (2 do 3 minuta udaljenosti);*
- *laka dostupnost i udobnost zajedničkih prostora;*
- *male dimenzije i skladne proporcije oblikovanog prostora*



Struktura površine stambene zajednice

Ekološki komfor je vezan, prije svega, za sanitarno-higijenske uslove određene stambene zone. To podrazumijeva da treba obezbijediti sledeće uslove u zonama stanovanja:

- povoljnu orijentaciju i rastojanje između objekata -maksimalnu i pogodnu insolaciju;
- provjetravanje svih slobodnih prostora;
- zaštitu od buke, prašine, izduvnih gasova;
- dovoljno pravilno odabranog zelenila;
- zadovoljavajući stepen privatnosti i bezbijednosti stanovanja;
- dovoljan broj parking mjesta.

Procjena i ocjena kvaliteta stanovanja u okviru neke stambene zone je važan evaluacioni faktor, kako za poboljšanje postojećih oblika stanovanja, tako i za postizanje boljeg kvaliteta stanovanja u novim stambenim zonama.

Dobar kvalitet stanovanja podrazumijeva da su postignuti sledeći kvaliteti:

- ekološki komfor;
- bezbijednost i privatnost stanovanja;
- dobra prostorna dostupnost u ukupnoj strukturi grada;
- cjelovitost stambenog ambijenta;
- zadovoljavajući nivo socijalizacije društvene zajednice.

Skverovi stambenih zajednica i blokova se lociraju u centralnim djelovima kompleksa: u društvenom centru bloka, ispred kompleksa zgrada trgovačkog karaktera ili ispred objekata kulturno-prosvjetne namjene. S obzirom da se ovi skverovi intenzivno posjećuju, neophodno je predvidjeti platoe za odmor odraslih, dječija igrališta a takođe i šetne staze. Za vrijeme ljeta neophodna je i zasjena.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

INFRASTRUKTURA:

7. Priklučenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Parkiranje u granicama konkursom obuhvaćenog područja rješavati u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru je stanovanje srednje gustine i površine za centralne djelatnosti. U konceptu predvidjeti da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede u dvorištima objekata i u garažama u objektima.

Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje.

Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

-Stanovanje (na 1000 m ²) 12 parking mjesta;
-Poslovanje (na 1000 m ²) 22 parking mjesta;
-Trgovina (na 1000 m ²) 43 parking mjesta;
-Restorani (na 1000 m ²) 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m
- slobodna visina garaže min. 2,20m, a optimalno 3m (zavisno od namjene objekta i načina korišćenja prizemlja)
- dimenzije parking mjesta min. 2,5 x 5,0 m
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrивene.

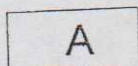
Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

DUP-om "Titex" snabdijevanje električnom energijom objekta na urbanističkoj parceli UP 209, Zona B, planirano je iz trafostanica DTS 10/0,4kV "Nova br.8", 2x1000kVA ili DTS 10/0,4kV "Nova br.7", 2x1000kVA.



granica urbanističke zone



oznaka urbanističke zone



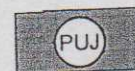
površine za stanovanje srednje gustine od 120st/ha do 250st/ha
(36,27%)



površine za mješovite namjene (9,92%)



površine za centralne djelatnosti (24,37%)



površine javne namjene (1,28%)



površine za specijalne namjene (8,31%)



objekti elektroenergetske infrastrukture (0,11%)



objekti komunalne infrastrukture (0,94%)



objekti hidrotehničke infrastrukture (0,05%)



kolsko pješačka površina (6,1%)



površinske vode (Rijeka Morača) (8,24%)



benzinska pumpa

Detaljni urbanistički plan "TITEX" Podgorica

Naručilac:
Glavni grad Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o



Obrađivač:
"Urbi.Pro"d.o.o. Podgorica



Naziv grafičkog priloga:

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA