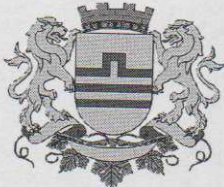


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<p style="text-align: center;">Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</p> <p>08-352/19-2909 12. jun 2019. godine</p>	<p>Glavni grad Podgorica</p> 
<p>1. Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Detaljnog urbanističkog plana "Konik-Sanacioni plan" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/10) i podnijetog zahtjeva preduzeća "Rokšped" d.o.o. Podgorice (br. 08-352/19-2909 od 13. maja 2019. godine) za izgradnju objekta, izdaje:</p>	
<p>2. URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 90, čijem zahvatu pripadaju katastarske parcele: 2079/3, 2090/1283, 5471/29 i 2082/9 KO Podgorica III, na koje se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Konik-Sanacioni plan“, izmjene i dopune.</p>	
<p>3. PODNOSILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>"Rokšped" d.o.o. Adresa: Ulica Josipa Broza Tita br. 67, 81 000 Podgorica Kontakt tel: +382 69 027 354</p>
<p>4. POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 7281 KO Podgorica III i kopije plana od 10. maja 2019. godine, izdatih od Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 2079/3, površine 170 m², definisan je po načinu korišćenja odnosno osnovu sticanja kao zemljište uz vanprivrednu zgradu (razmjena); zahvat prostora katastarske parcele 2090/1283, površine 370 m², definisan je kao pašnjak 3. klase (razmjena), a katatarska parcela 5471/29, površine 64 m², kao ulica (razmjena). Katastarska parcela 2082/9 KO Podgorica III iz lista nepokretnosti 6751, izdatod 10. maja 2019. godine, po načinu korišćenja - osnovu sticanja definisana je kao zemljište uz privrednu zgradu (kupovina).</p> <p>Nakon uvida u kopije plana izdatih od strane Uprave za nekretnine Crne Gore - područne jedinice Podgorica i planski dokument konstatovana je razlika u ukupnoj površini katastarskih parcela iz zahtjeva i površini urbanističke parcele 90 (2.619 m²), na kojoj je planirana izgradnja objekta hotela sa višeetažnom podzemnom etažom, i to u iznosu od cca 32 m², a ova površina pripada katastarskoj parceli 2082/35 (l.n. 7356; podatak iz eKatastra Uprave za nekretnine Crne Gore).</p> <p>Precizan podatak o učešću površina svih katastarskih parcela u površini urbanističke parcele 90 biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.</p> <p>U skladu sa podacima iz listova nepokretnosti, ni na jednoj od katatsrskih parcela iz zahtjeva nema izgrađenih objekata. Za svaku katatsarsku parcelu iz zahtjeva u listovima nepokretnosti postoje tereti i ograničenja, od kojih se ni jedan ne odnosi na nleleganu izgradnju.</p> <p>Listovi nepokretnosti br. 7281 i 6751 i kopije katastarskog plana za prostor katastrskih parcela 2079/3, 2090/1283, 5471/29 i 2082/9 iz navedenih listova sastavni su dio ovih uslova.</p>	

5.	<p>PLANIRANO STANJE</p> <p>1. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</p> <p>Namjena prostora urbanističke parcele 90 (urbanistička zona A), na kojoj je planirana izgradnja hotela sa višeetažnom podzemnom garažom, planskim dokumentom je definisana kao površina centralnih djelatnosti.</p> <p>U skladu sa odredbama člana 44 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14), površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještanju centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.</p>
2.	<p>Pravila parcelacije, regulaciona i građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje</p> <p>U zoni A na parceli 90, površine 2.619 m², planiran je hotel sa višeetažnom podzemnom garažom. Takođe, i za susjedne urbanističke 91, 92 i 93, na kojima je planirana izgradnja objekata kolektivnog stanovanja, planirana je podzemna garaža. Podzemnu garažu ispod hotela i ovih objekata je potrebno tehnički i funkcionalno povezati. Kako se navodi u planskom dokumentu, faze realizacije garaže će se odrediti prilikom izrade idejnih projekata objekata tako da svaka od faza može funkcionisati samostalno do konačne realizacije ovih objekata.</p> <p>Maksimalna dozvoljena bruto građevinska površina prizemlja hotela je 775 m².</p> <p>Maksimalna ukupna bruto građevinska površina objekta hotela je 6.588 m².</p> <p>Maksimalna dozvoljena spratnost objekta hotela iznosi 3Po+Vp+7 (tri podzemne etaže, visoko prizemlje i sedam spratova).</p> <p>Horizontalni gabariti novoplaniranih poslovnih objekata nisu dati u grafičkim priložima. Obzirom na prostorne mogućnosti lokacija, gabariti objekata će biti izbor projektanta uz obavezno poštovanje datih građevinskih linija, površine prizemlja i ukupne bruto građevinske površine datih u tabeli.</p> <p>Krov objekta odrediće projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije.</p> <p>Fasade objekata kao i krovne pokrivače potrebno je predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.</p> <p>Kote prizemlja objekata mogu biti izdignute u odnosu na kotu trotoara maksimalno do 15 cm. Svijetla visina prizemlja maksimalno 4,00 m.</p> <p>Oblikovni izraz objekta i materijalizacija moraju biti u skladu sa savremenim zahtjevima i tehnologijama.</p> <p>Uređenje terena i kapacitete potrebno je uskladiti sa planiranom namjenom i potrebama korisnika prostora.</p> <p>Urbanističke parcele treba urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem - zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.</p> <p>Parcele objekata kolektivnog stanovanja i poslovanja se ne mogu ograđivati ogradama od čvrstog materijala.</p> <p>Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p>

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

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

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).

Preporučuje se ozelenjavanje autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u dijelu koji se odnosi na pejzažnu arhitekturu. Postojeće zelenilo na parcelama treba maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Sve priključke potrebno je raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Pojašnjenja pojmova i ostale smjernice za sprovođenje plana:

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice.

U slučajevima kada granica urbanističke parcele između susjeda neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama. Spisak koordinata prelomnih tačaka parcela je dat kao poseban grafički prilog.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Građevinske linije novoplaniranih objekata su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren. Ukoliko investitor odluči da postojeći objekat sruši i gradi novi mjerodavna je građevinska linija za nove objekte.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati od strane nadležnog organa za poslove uređenja prostora prilikom utvrđivanja urbanističko-tehničkih uslova, u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,00m od granice urbanističke parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvodjenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Napomene:

Izradi tehničke dokumentacije treba da prethodi izrada elaborata parcelacije po planskom dokumentu, u skladu sa članom 13, tačke 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18), u cilju preciznog utvrđivanja površine katastarske parcele i njenog učešća u površini urbanističke parcele. Elaborat, izrađen i ovjeren od strane preduzeća ovlašćenog za geodetske poslove, mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica. Ukoliko se ispostavi da postoji neslaganje između postojećih granica parcela i ažurirane parcelacije, mjerodavne su granice koje su utvrđene elaboratom.

U skladu sa članom 237 Zakona o planiranju prostora i izradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Detaljni urbanistički plan “Konik-Sanacioni plan” - izmjene i dopune moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

6. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama zakonskih i podzakonskih akata koji uređuju ovu oblast. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list Crne Gore“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja, Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list Crne Gore“, br. 34/14 i 44/18). Prilikom izrade projekta obavezno je izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

7. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama planskog dokumenta treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagadjivanje tla i aerzagadjivanja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagadjivanja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagadjuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unaprijeđenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet DUP-a, dominantno potrebno primjenjivati podredbe sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:

- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 52/16);
 - Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18);
 - Zakona o efikasnom korišćenju energije („Službeni list Crne Gore“, br. 57/14, 03/15 i 25/19);
 - Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18);
 - zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 40/11, 59/11 i 52/16);
 - Zakona o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 31/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 08/17 i 84/18);
 - Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11 i 43/15);
 - Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
 - Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 64/11 i 39/16);
- i ostale važeće regulative, normativa i standarda iz oblasti zaštite životne sredine i upravljana energijom.

8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planirano je formiranje funkcionalnog, estetski oblikovanog sistema zelenih površina integrisanog sa okruženjem, sa visokim stepenom ozelenjenosti i optimalnim odnosom izgrađenih i zelenih površina. Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina;
- zaštita i uklapanje postojećeg drveća u nova urbanistička rješenja;
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela. U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg drveća u nova pejzažna i urbanistička rješenja, u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti inventarizaciju, taksaciju i vrijednovanje (zdravstveno stanje i dekorativnost) kako grupa tako i pojedinačnih stabala drveća.

Smjernice za uređenje zelenih površina

Drvoredi

U sklopu oblikovanja ulica i stvaranja potrebne zaszene, planirani su drvoredi sa visokim drvorednim sadnicama duž svih ulica sa minimalnom širinom trotara od 2,5 m, zatim u zelenim razdjelnim trakama kao i duž parking prostora. Ovi zeleni koridori predstavljaju dominantni motiv planske jedinice, povezuju različite kategorije zelenila u jedinstven sistem zelenih površina naselja i vežu ih sa okolnim zelenim masivima. Takođe, grade vizuelnu barijeru između različitih sadržaja i doprinese poboljšanju mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova duž saobraćajnica. Da bi se izbjegla monotonija linearnih zasada, predlaže se promjena biljne vrste duž svakog

bloka. U ulicama čiji poprečni profil ne dozvoljavaju formiranje klasičnog drvoreda, koristiti ostale vidove i tehničke mjere linijskog ozelenjavanja: formirati jednostrane drvorede na sunčanoj strani ulice, koristiti vrste drveća sa rijetkom krunom, niske drvoredne sadnice (niže drveće/žbunaste vrste odnjegovane kao stablašice) ili sadnju vršiti u odgovarajuće žardinjere. U ulicama sa individualnim stambenim objektima, gdje nije moguća linearna sadnja drveća, u cilju stvarana zasjene predlaže se podizanje visokih živih ograda duž parcela. Smjernice za uređenje drvoreda su sljedeće: drvorede organizovati u skladu sa grafičkim prilogom; minimalno rastojanje između sadnica je 5 m; duž trotoara sadnju vršiti u travnim trakama min. širine 1 m ili u otvorima za sadnice dim. 0,60/0,80 m; duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste; na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatravljenim spojnica; koristiti vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine i izduvne gasove (*Quercus ilex*, *Celtis australis*, *Tilia argentea*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Fraxinus americana*, *Platanus sp.*, *Ligustrum japonicum*, *Liriodendron tulipifera*, *Melia azedarach*, *Magnolia grandiflora* i sl.); formirati homogene zasade a izbor vrsta prilagoditi širini ulice; ne koristiti vrste sa snažnim korijenovim sistemom koje podiže okolne zastrte površine; minimalno rastojanje stabala od objekata iznosi 4,5 – 7 m u zavisnosti od vrste drveća; na raskrsnicama osigurati potrebnu preglednost i voditi računa da krune drveća ne zaklanjaju ulično osvjetljenje; oko stabala predvidjeti vertikalnu zaštitu, a na mjestima velike frekvencije pokrivanje sadnih otvora rešetkama; projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje; sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane (visine 2,5 - 3 m, sa pravim deblom, prsnog prečnika najmanje 10 cm, stablo čisto od grana do visine od 2 m).

Zelene površine ugostiteljsko-poslovnih objekata

Organizuje se na principu poluotvorenih zelenih površina sa stazama, platoima i drugim vrtno-arhitektonskim elementima. Imaju važnu ulogu u uspostavljanju kontakta sa korisnicima usluga. Koriste se za kraće zadržavanje i odmor posjetilaca. Izborom vrsta, načinom obrade i koloritskim efektima naglasiti poslovni karakter objekata. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila. Glavne prilaze rješavati parternim zelenilom sa visokodekorativnim vrstama niskog i poleglog žbunja, ruža, perena i sezonskog cvijeća. Smjernice za uređenje zelenih površina ugostiteljsko-poslovnih objekata su sljedeće: zelenilo treba da bude reprezentativno; formirati kvalitetne travnjake, a sadnju vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima; voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu zasada kao i o vizurama prema objektima; predvidjeti sadnju na popločanim površinama; kompoziciju zastora i izbor materijala uskladiti sa arhitekturom objekata; predvidjeti fontane i skulpture; prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom modernog dizajna; projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina; uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Nedaleko od predmetne lokacije na urbanističkoj parceli 38 nalazi se objekat katoličke crkve. U zahvatu plana ne postoji podatak o eventualnim arheološkim nalazištima.

Shodno članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list Crne Gore“, br. 49/10 i 40/11) ukoliko se prilikom radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba zaustaviti i o tome obavijestiti nadležne organe, kako bi se preduzele neophodne mjere zaštite.

10 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, „Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).

11 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

1. **Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Konik-Sanacioni plan" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

2. **Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu**

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Konik-Sanacioni plan" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

3. **Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija**

Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-5805 od 10. juna 2019. godine), koji je stastavni dio ovih uslova.

Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnikе (vodovodna, feklana i atmosfеrska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Konik-Sanacioni plan" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

4. **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**

Urbanističkoj parceli 90 pristupa se sa dvosmjerne kolske saobraćajnice, palnirane širine 5,5 m, sa obostranim parkinzima i trotoarima (ukupne širine 7 m), čiji je presjek u grafičkom prilogu označen kao "3-3". Ovoj planiranoj saobraćajnici se pristupa sa saobraćajnice višeg reda, Bulevara Peka Dapčevića. Ulica na parceli 90 je planirana u širini od 5,5 m (oznaka poprečnog presjeka "4-4"), sa površinskim prakingom (9 parking mjesta) i trotoarom (5+2m), spušta se u širini od 6 m ispod objekta hotela, u krivini unutrašnjeg radijusa 5 m, a spoljašnjeg 11 m.

Uz urbansitičku parcelu 90 su sa dvije strane (uz Bulevar Peka Dapčevića i Ulicu Pete Proleterske brigade) planirani su pješačke površine.

Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbansitičkog plana "Konik-Sanacioni plan", koji je dostupan na internet stranici <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

12 **OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE**

Topografija prostora

Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa $42^{\circ} 26'$ sjeverne geografske širine i $19^{\circ} 16'$ istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na kotica 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. 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. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd 1,00 >Kd > 0,47
- ubrzanje tla Qmax(q) 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9^o MCS

Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti 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 godšnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godšnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

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). Nepogode (grmljavine) javljaju se 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 zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

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 sjeverni 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 (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog 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.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.

13 URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Površine za centralne djelatnosti - Hotel
Oznaka urbanističke parcele	90
Površina urbanističke parcele [m ²]	2.619
Maksimalna bruto građevinska površina prizemlja [m ²]	775
Maksimalna bruto građevinska površina objekta [m ²]	6.588
Maksimalna spratnost objekta	3Po+Vp+7 (tri podzemne etaže, visoko prizemlje i sedam spratova)

14 NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio Detaljnog urbansitičkog plana "Konik-Sanacioni plan" - izmjene i dopune, kojima su detaljno propisani način izgradnje objekta, uslovi za priključenje na infrastrukturnu mrežu na nivou planskog dokumenta, kao i separate sa urbansitičko-tehničkim uslovima dostupni su u Registru važeće planske dokumentacije na sljedećoj adresi: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, kojeg vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Nakon pribavljene saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, zatim pozitivnog izvještaja o izvršenoj reviziji Glavnog projekta, Investitor može da gradi na osnovu prijave gradnje koja se podnosi nadležnom Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje, zajedno sa sljedećom dokumentacijom, u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata: saglasnost Glavnog gradskog arhitekta, ovjeren Glavni projekat od strane preduzeća koje je izradilo tehničku dokumentaciju, izvještaj o pozitivnoj reviziji Glavnog projekta, dokaz o osiguranju od odgovornosti preduzeća koja su izradila i revidovala tehničku dokumentaciju, ugovor o angažovanju izvođača radova, ugovor o angažovanju stručnog nadzora, dokaz o pravu svojine nad zemljištem ili drugom pravu na građenje (ako je riječ o rekonstrukciji).

Sadržaj Idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma br: 101-26/99 od 14.03.2018. godine, koje je, kao i ostala akta Ministarstva koja se odnose na planiranje prostora i izgradnju objekata, moguće preuzeti sa sljedeće internet adrese: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Tehničku dokumentaciju - idejno rješenje i glavni projekat, reviziju istih i eventualne dodatne elabore, potrebno je izraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i ostalom regulativom, normativima i standardima koji uređuju oblast planiranja prostora, izrade tehničke dokumentacije i izgradnje objekata

15 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.

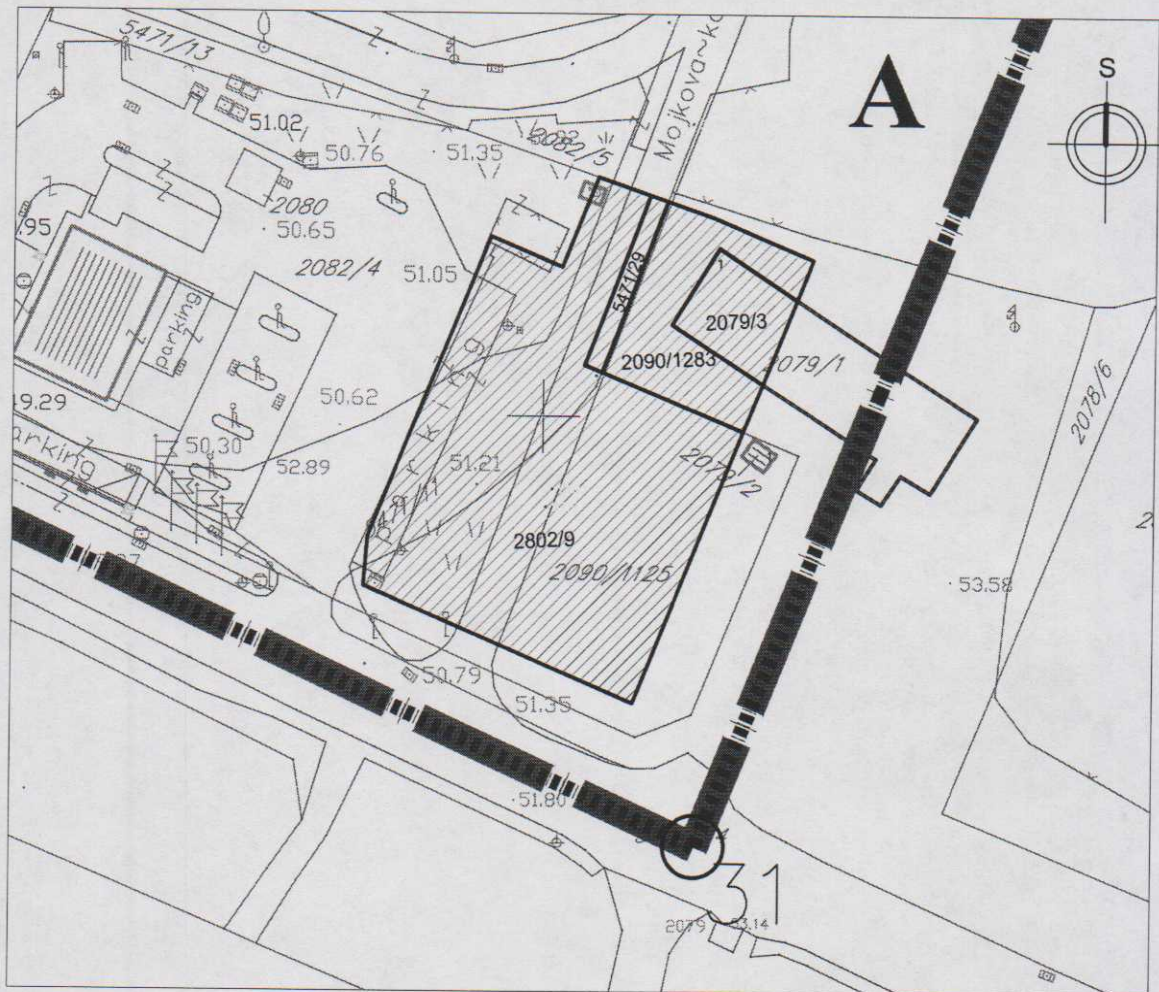
16 **OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**
M.P.

Dijana Radević, Spec.Sci Arch.
Ovlašćeno lice za planiranje prostora II







17 **PRILOZI**

- Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
- Listovi nepokretnosti br. 7281 i 6751 i kopija katastarskog plana za katastarske parcele 2079/3, 2090/1283, 5471/29 i 2082/9 KO Podgorica III



LEGENDA

-  granica zahvata
-  koordinate granice zahvata
-  oznake anketnih zona
-  granice anketnih zona

Prostor na koji se odnosi zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

Katastarske parcele: 2073/3, 2090/1283, 5471/29
 List nepokretnosti: 7281
 Katastarska parcela: 2082/9
 List nepokretnosti: 6751
 Katastarska opština: Podgorica III

Napomena:

U katastarsko-topografskoj podlozi na osnovu koje je izrađen Detaljni urbanistički plan "Konik-Sanacioni plan", izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 27/10) prostor koji je obuhvaćen katastarskim parcelama: 2079/3, 2090/1283, 5471/29 i 2082/9 imao je drugačije granice i oznake katastarskih parcela. Prostor u zahvatu navedenih katastarskih parcela, označen šrafurom, nanesen je katastarsko-topografsku podlogu iz planskog dokumenta, na osnovu podataka preuzetih iz kopije plana i Geoportala Uprave za nekretnine Crne Gore.

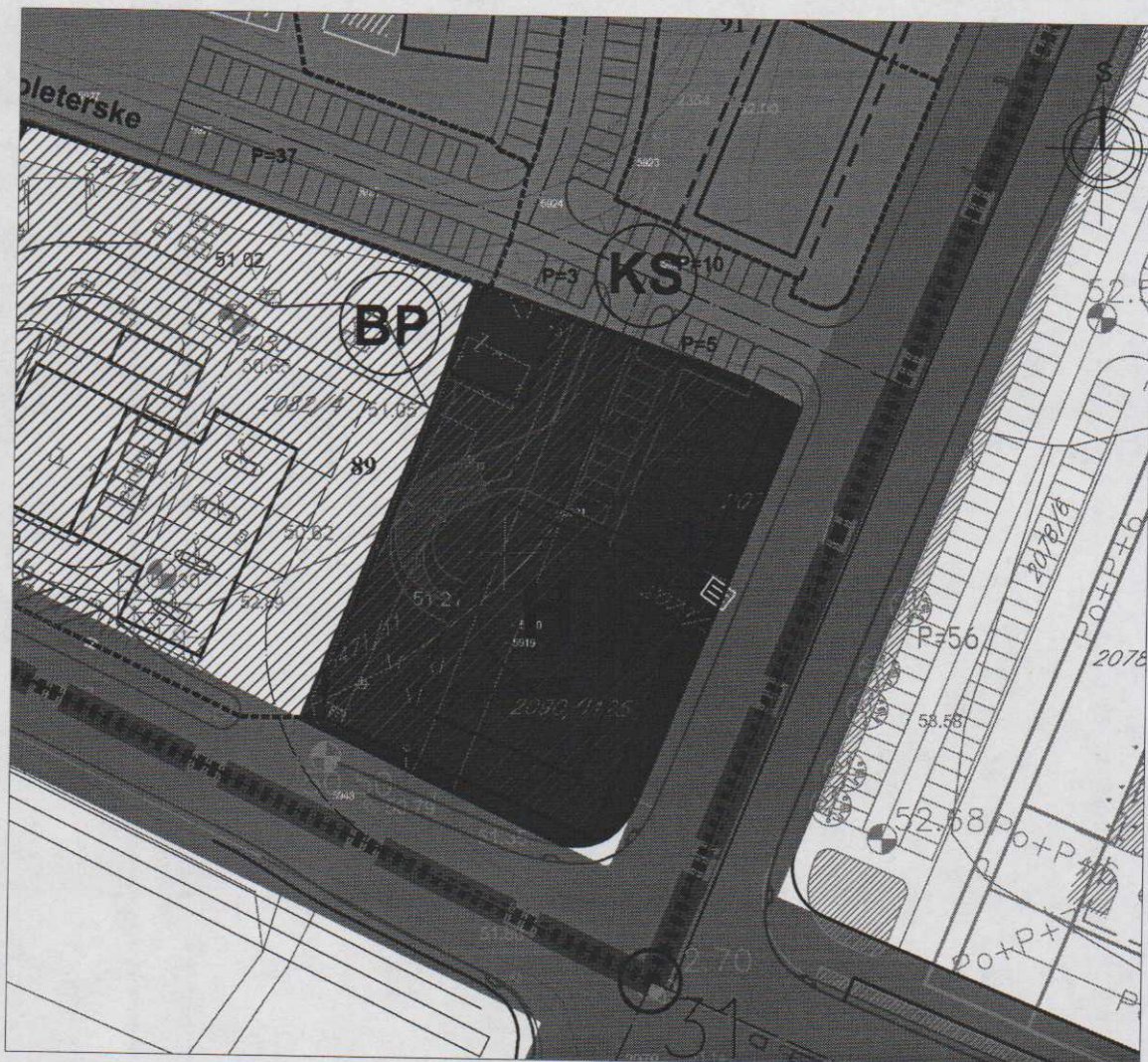
Koordinate prelomnih tačaka granice zahvata plana:

1. 6 605 107,63	4 699 939,12	18. 6 606 165,34	4 699 539,65
2. 6 605 273	4 700 333	19. 6 606 161,65	4 699 577,29
3. 6 605 500	4 700 302	20. 6 606 068,94	4 699 615,35
4. 6 605 633	4 700 403	21. 6 606 128,16	4 699 760,17
5. 6 605 750	4 700 378	22. 6 606 071,25	4 699 783,11
6. 6 605 915	4 700 372	23. 6 606 094,88	4 699 840,68
7. 6 605 973	4 700 498	24. 6 605 548,76	4 699 795,04
8. 6 606 147	4 700 512	25. 6 605 543,03	4 699 817,94
9. 6 606 290	4 700 460	26. 6 605 573,11	4 699 842,83
10. 6 606 355	4 700 320	27. 6 605 535,00	4 699 870,75
11. 6 606 362	4 700 175	28. 6 605 545,42	4 699 903,13
12. 6 606 450	4 700 073	29. 6 605 554,63	4 700 018,45
13. 6 606 442,59	4 699 952,31	30. 6 605 401,65	4 700 032,82
13'. 6 606 502,69	4 699 938,36	31. 6 605 321,23	4 699 841,65
14. 6 606 491,80	4 699 841,88		
15. 6 606 468,94	4 699 748,26		
16. 6 606 356,02	4 699 417,13		
17. 6 606 149,03	4 699 500,89		









Razmjera:
 1:1000

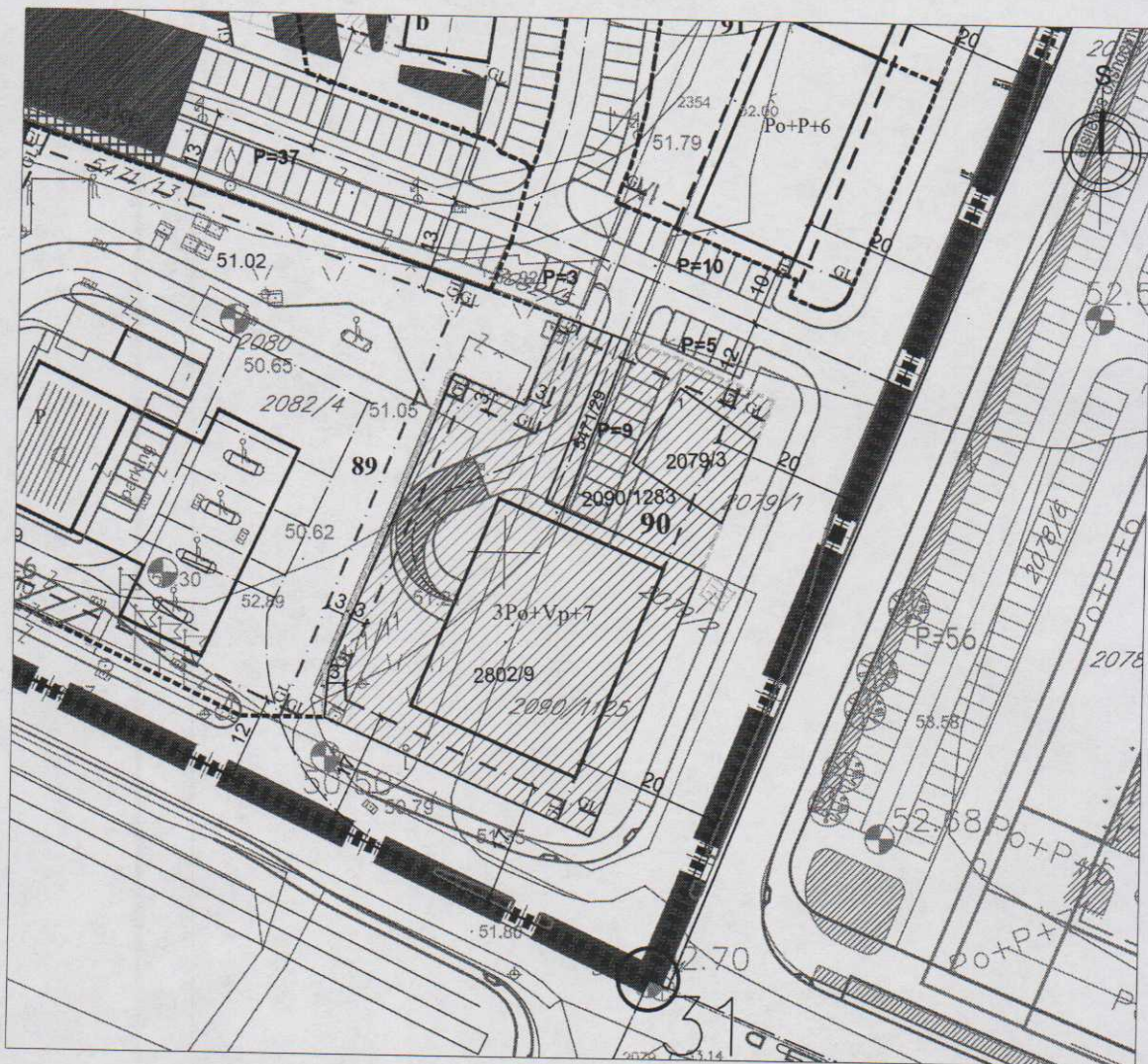
Naziv priloga:
**Topografsko-katastarska podloga
 sa granicom zahvata**

Broj priloga:
 1













LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica zona
-  koordinate granice zahvata
-  oznaka zona
-  centralne djelatnosti
-  hotel
-  kolektivno stanovanje
-  servisi-benzinska pumpa



LEGENDA

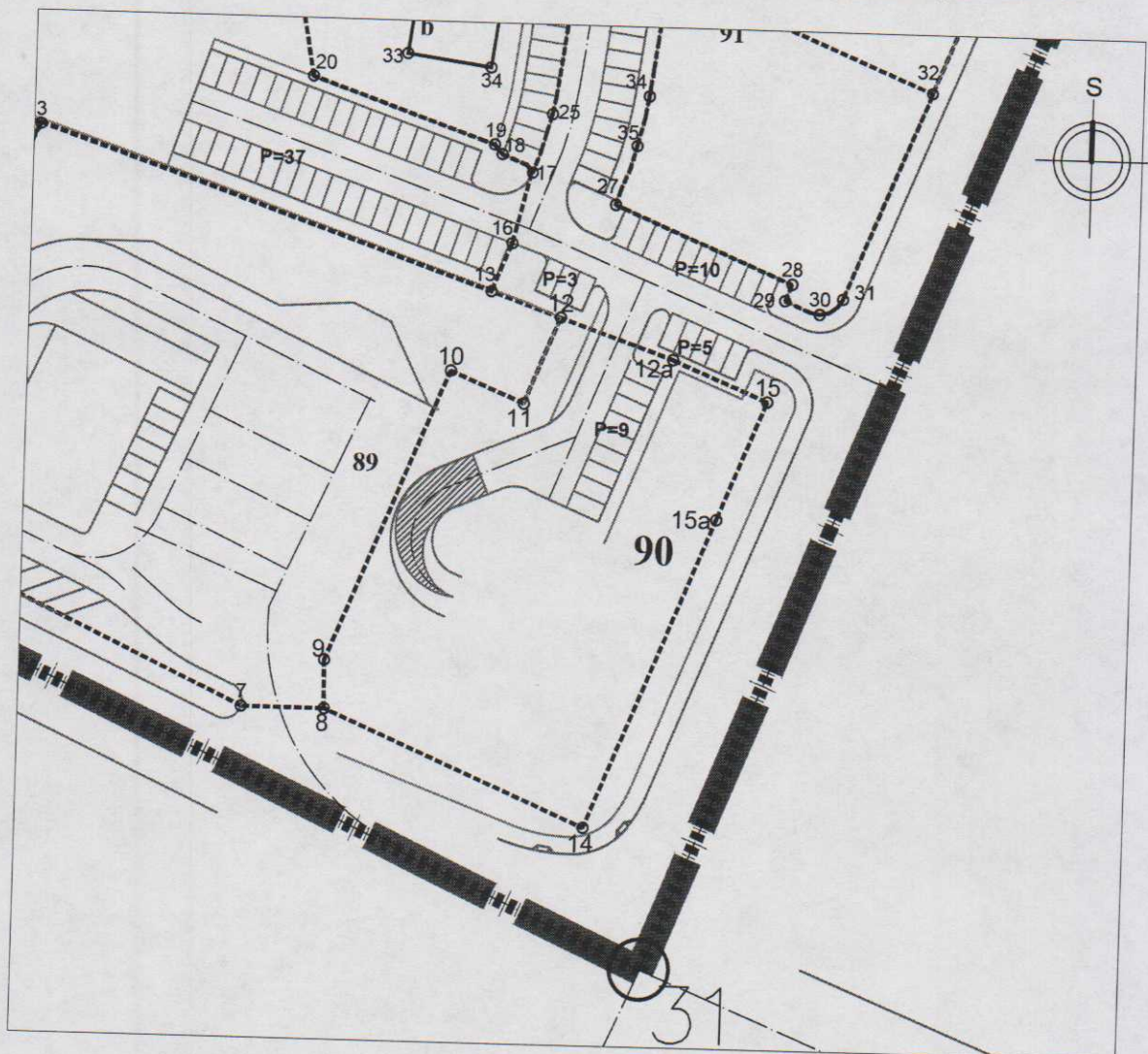
-  granica zahvata
-  granica zona - blokova
-  koordinate granice zahvata
-  oznaka zona
-  granica urbanističke parcele
-  granica urbanističke parcele bloka objekata
-  građevinska linija
-  broj objekta
-  spratnost objekta
-  park

Površina urbanističke parcele 90: 2.619 m²









Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan parcelacije

Broj priloga:
3



LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica anketnih zona
-  koordinate granice zahvata
-  oznaka zona - blokova
-  granica urbanističke parcele
-  granica urbanističke parcele bloka objekata
-  broj parcele
-  koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele

Napomena:

Precizan podatak o učešću katastarskih parcela 2079/3, 2090/1283, 5471/29 i 2082/9 KO Podgorica III u površini urbanističke parcele 90 biće utvrđen elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica.

Koordinate prelomnih tačaka urbanističke parcele 90 u zoni "A"

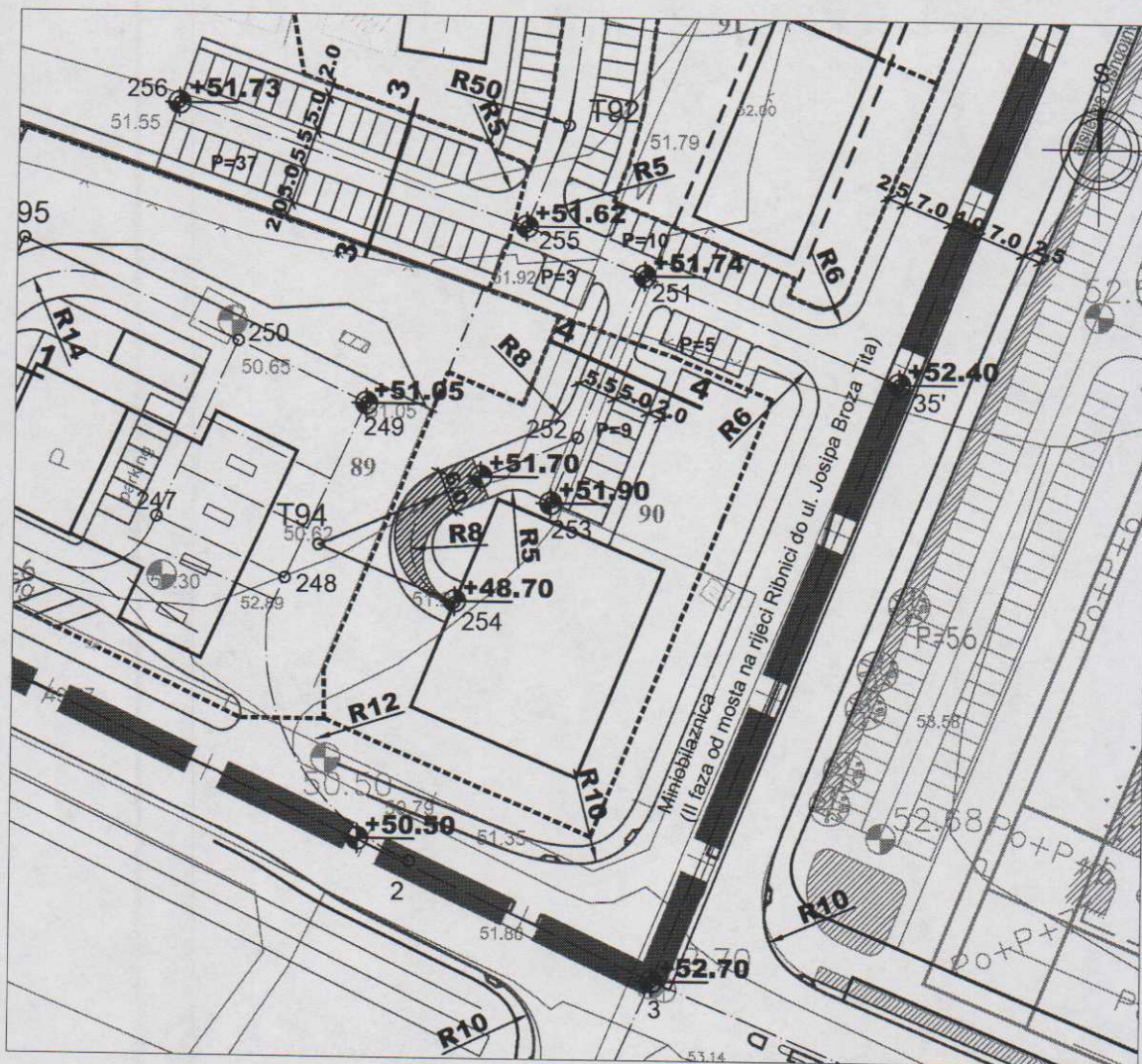
8 6605275.28 4699876.96
 9 6605275.12 4699883.75
 10 6605291.94 4699924.64
 11 6605302.44 4699920.36
 12 6605307.38 4699932.47
 12a 6605323.56 4699926.99*
 15 6605337.18 4699921.44
 15a 6605330.42 4699904.81*
 14 6605312.65 4699861.24

* Nakon uvida u prelomne tačke u planskom dokumentu, oučeno je da nedostaju dvije, te su stoga dodate i označene kao tačke "12a" i "15a".

Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Broj priloga:
 4



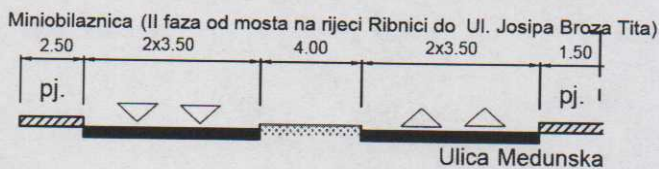
LEGENDA

- granica zahvata
- planirane saobraćajnice
- osovine saobraćajnica
- trotoari
- +51.70 nivelacija saobraćajnica

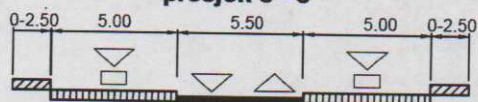
Koordinate karakterističnih tačaka saobraćajnica

2	6605287.38	4699857.63
3	6605321.37	4699841.58
35'	6605354.86	4699923.68
251	6605319.12	4699938.10
252	6605310.08	4699915.94
253	6605306.47	4699907.09
254	6605293.18	4699893.11
255	6605302.57	4699944.78

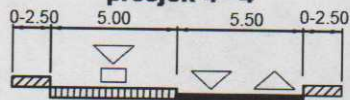
POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA



presjek 3 - 3



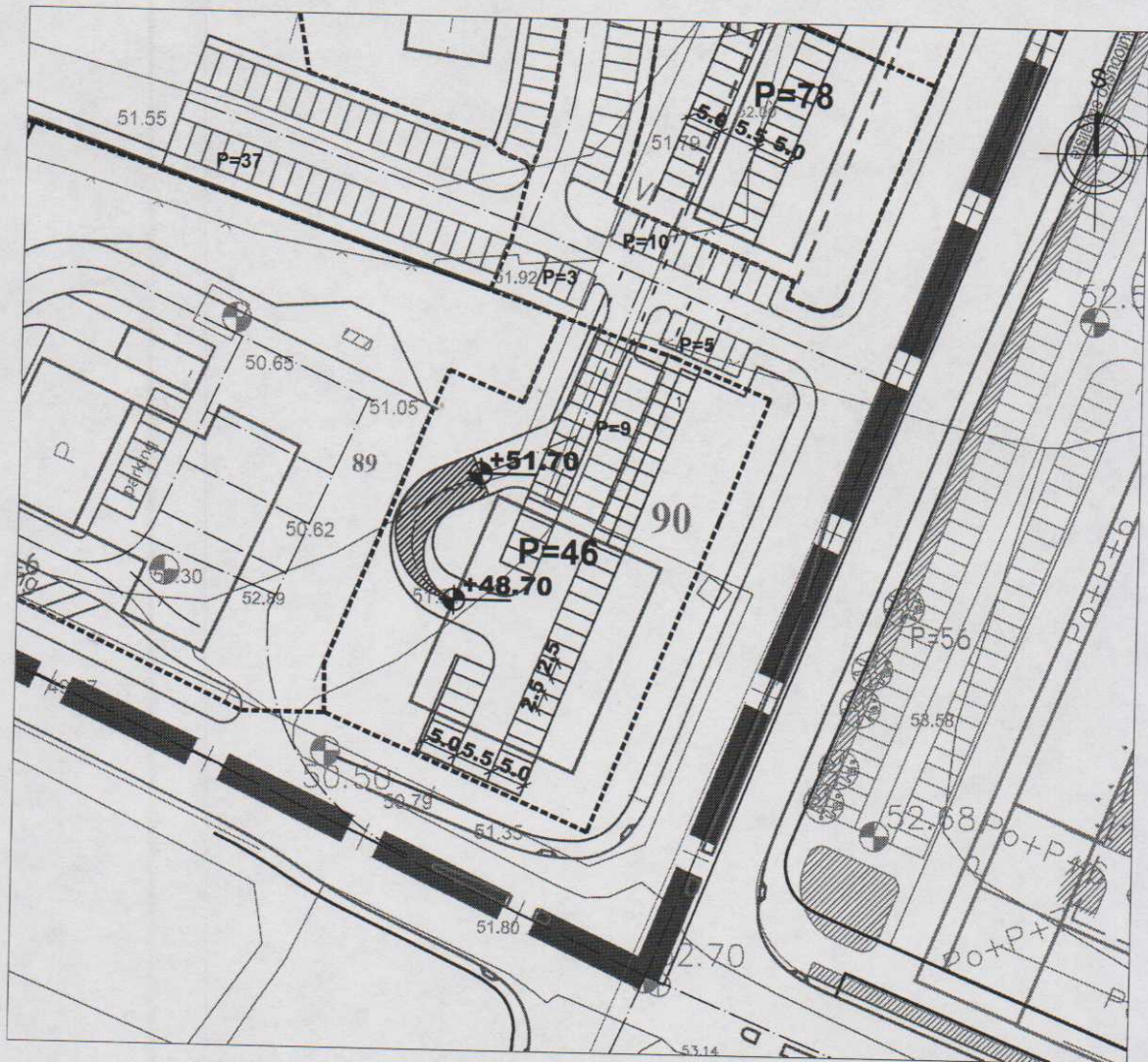
presjek 4 - 4








Razmjera:
 1:1000

Naziv priloga:
Plan saobraćajne infrastrukture

Broj priloga:
 5



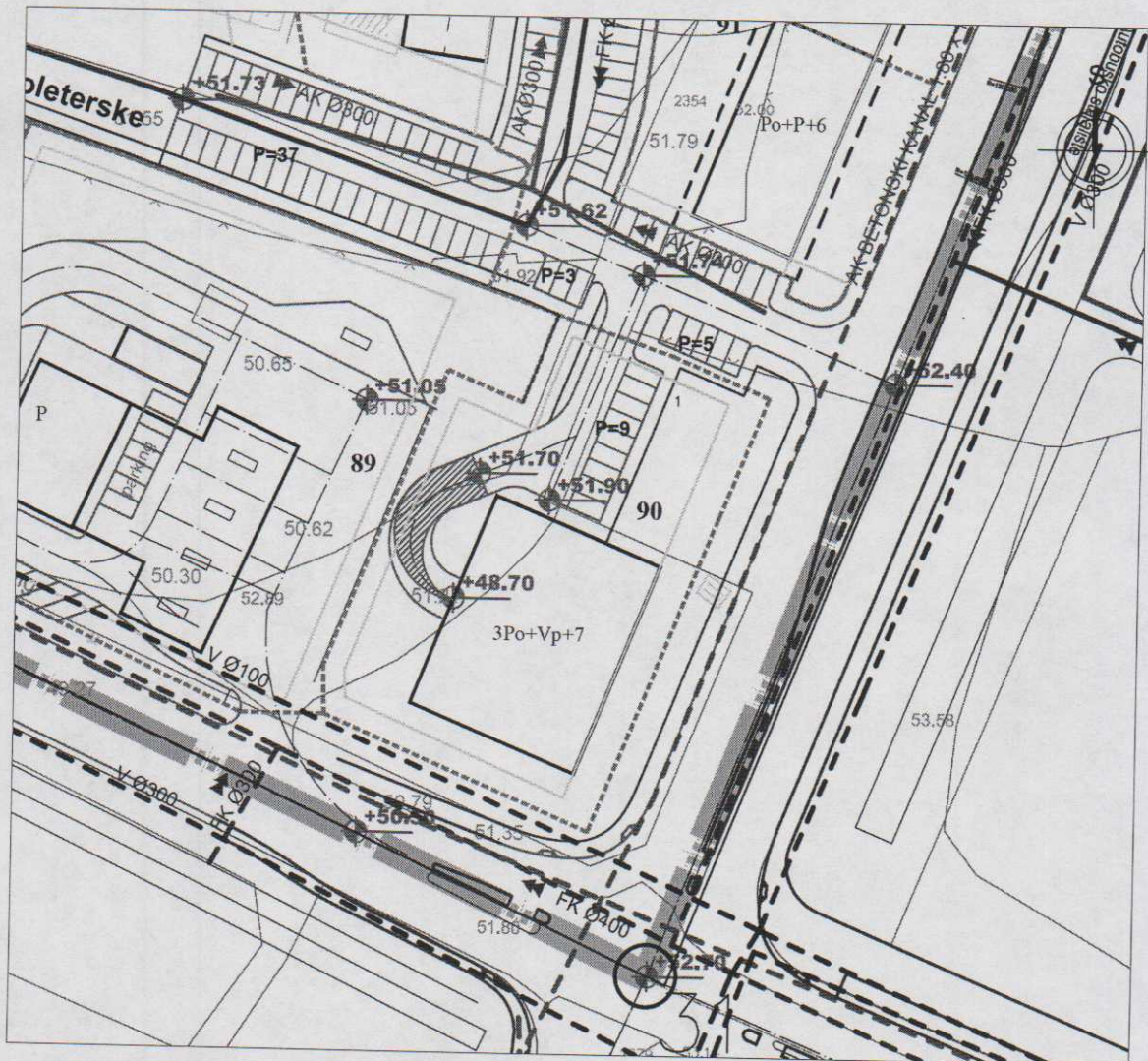
LEGENDA

-  granica zahvata
-  planirane saobraćajnice
-  osovine saobraćajnica
-  trotoari
-  planirane podzemne garaže

Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan saobraćajne infrastrukture
- podzemne garaže -
16/20

Broj priloga:
6



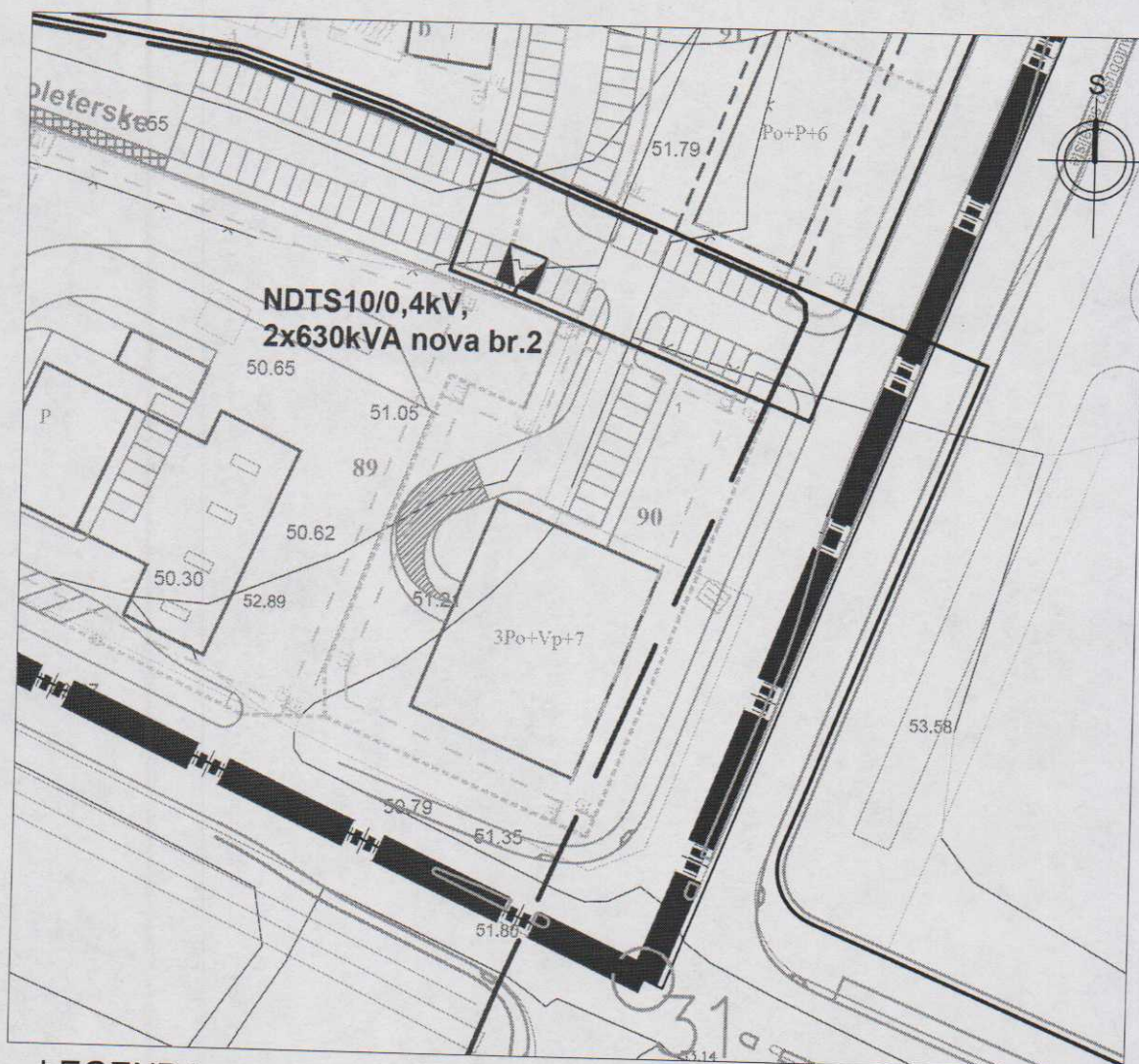
LEGENDA:

- Postojeći vodovod
- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
- ===== Planirani vodovod
- ===== Planirana fekalna kanalizacija
- ===== Planirana atmosferska kanalizacija













Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan hidrotehničke infrastrukture

Broj priloga:
7



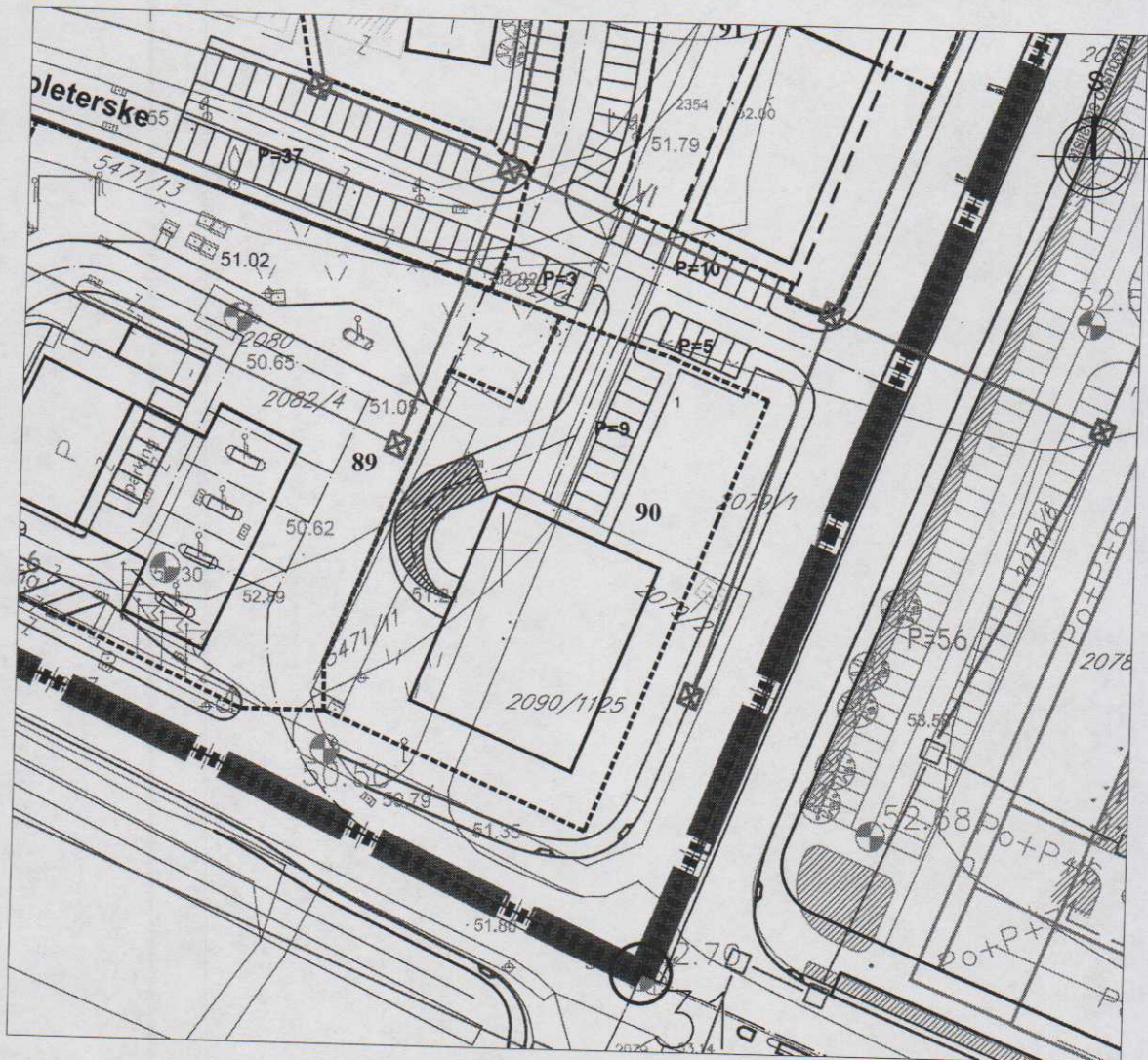
LEGENDA

-  granica zahvata
-  granica zona
-  koordinate granice zahvata
-  oznaka zona
-  granica urbanističke parcele
-  granica urbanističke parcele bloka objekata
-  postojeće trafostanice 10/0, 4 kV
-  trase postojećih 10 kV kablova
-  10 kV kablovi koji se izmiještaju
-  planirane trafostanice 10/0, 4 kV
-  trase planiranih 10 kV kablova
-  trasa planiranog 110 kV kabla






Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan elektroenergetske infrastrukture

Broj priloga:
8



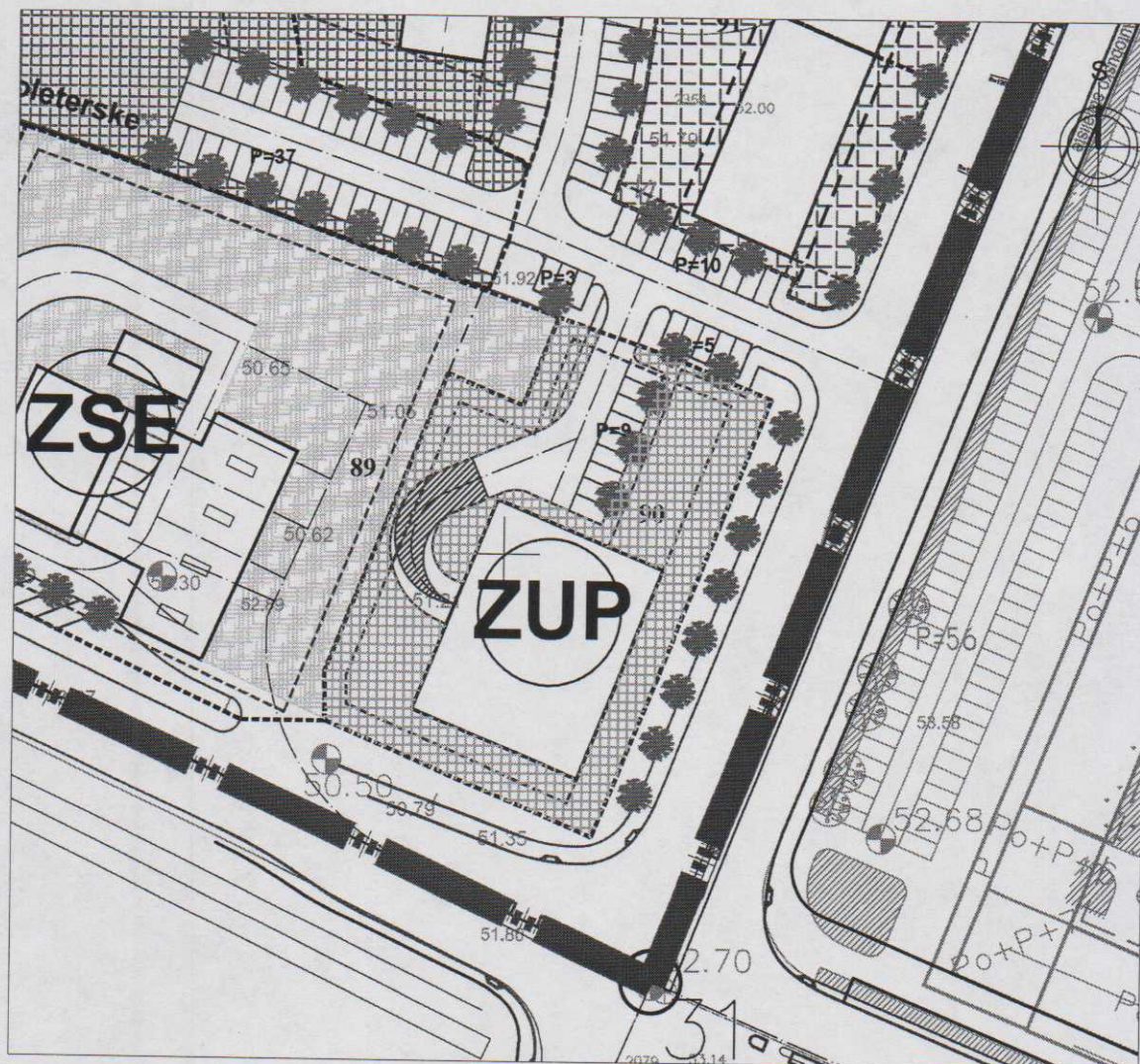
LEGENDA

-  POSTOJEĆA TK KANAIZACIJA
-  UNUTRAŠNJI TK. IZVOD
-  SPOLJAŠNJI TK. IZVOD
-  ISTURENI PRETPLATN. STEPEN (IPS)
-  PLANIRANA TK KANAIZACIJA





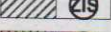



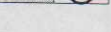
Razmjera:
1:1000

Naziv priloga:
Plan telekomunikacione infrastrukture

Broj priloga:
9



LEGENDA

-  drvored
-  zel. p. duž saobraćajnica i pješačkih komunikacija
-  park
-  zelene površine uz obalu Ribnice
-  zelene površine uz individualno stanovanje
-  zelene površine uz kolektivno stanovanje
-  zelene površine objekata društvene djelatnosti
-  zelene površine ugostiteljsko-poslovnih objekata
-  zelene površine servisnih objekata