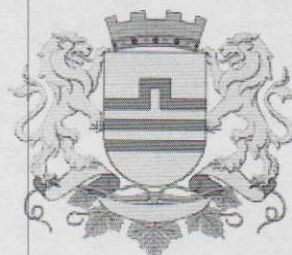


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**

Broj: 08-352/19-3066/1  
Podgorica, 16.07.2019.godine



**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore”, br. 87/18), Detaljnog urbanističkog plana „Industrijska zona A” u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 24/09), podnijetog zahtjeva **MENADŽERA GLAVNOG GRADA PODGORICE**, br.08-352/19-3066/1 od 17.06.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli UP 1, zona C, u okviru DUP-a „Industrijska zona A” u Podgorici.**

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**MENADŽER GLAVNOG GRADA  
PODGORICE**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na osnovu lista nepokretnosti broj 56 KO Dajbabe, i kopije plana za kat.parcelu 1347/6 KO Dajbabe, konstatuje se da je kat. parcela br. 1347/6 u svojini Crna Gora – subj. raspol. Glavni grad, u obimu prava 1/1, kao i da je ista neizgrađena. Njena površina iznosi 207, 900 m<sup>2</sup>.

Na osnovu lista nepokretnosti broj 476 KO Dajbabe, i kopije plana za kat.parcelu 1392/3 KO Dajbabe, konstatuje se da je kat. parcela br. 1392/3 u svojini Crna Gora, u obimu prava 1/1, kao i da je ista neizgrađena. Njena površina iznosi 682 m<sup>2</sup>.

U listovima nepokretnosti, nijesu zabilježeni tereti i ograničenja.

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.

### **INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE**

Topografiju terena predmetnog područja karakteriše izuzetno blago nagnut teren, sa najnižom kotom od oko 29 m<sub>n</sub>v i najvišom kotom od 40 m<sub>n</sub>v. Ovaj blag nagib pruža se u pravcu sjeveroistok-jugozapad. U cjelini, teren je dobro orijentisan, relativno ravan i pogodan za gradnju. Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozojski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozojski fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni). Gornja kreda je predstavljena skratifikovanim krečnjacima koji izgrađuju podinu kvartarnih sedimenata i Dajbabsku goru na sjeverozapadu i Srpsku goru na jugozapadu kao i Bjelastavicu unutar zone. Kvartarni sedimenti su predstavljeni pijeskovima, šljunkovima, većim oblicima sa i bez raznovrsnih gline. Gline crvenice se javljaju po obodima navedenih brda a često i u padini ovih zrnastih sedimenata na krečnjačku padinu. Zrnasti sedimenti su tu i tamo vezani karbonatnim vezivom čineći prave konglomerate.

### **Geotektonski sklop**

Krečnjaci okolnih brda i padine ispod zrnastih sedimenata (kvartara-fluvio-glacijala) su geotektonskim naprezanjima izborani i ispresijecani prslinama, pukotinama i rasjedima

mijenjajući na kraćim potezima prostorno zalijeganje slojeva i elemente nabornih i razlomnih struktura. To se lijepo vidi na Dajbabskoj gori. Na terenima je kompleks vezanih, nevezanih, ređe poluvezanih sedimenata fluvioglacialnih terena.

Kredni krečnjaci su izdijeljeni međuslojnim površinama brojnim razlomima ( prslinama, pukotinama, rasijedima) nastali geotektonskim naprezanjima. Uz ovo ove stijene su tokom paleogena i neogena a i kvartara bile izložene dejstvu karstifikacije proširujuće diskontinuitete u stijenskoj masi u kaverne promjenjivih dimenzija i prostornog zalijeganja. Sve ovo čini krečnjačke stijenske mase padine kvartarnih ( glaciofluvijalnih ) zrnastih sedimenata i brda koji kroz te sedimente izbijaju ( Dajbabska gora, Zmijan, Srpska Gora i Bjelastavica) iznad nivoa ravnice veoma poroznim. Kratko rečeno krečnjačke stijenske mase u terenu karakteriše kombinovana purotinsko kavernoza poroznost. Ta poroznost čini terene koje izgrađuju krečnjake veoma vodopropusnim koji imaju funkciju hidrogeoloških kolektora i rezervoara za slobodne podzemne vode.

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Podgorice nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Zemljotres iz 1979. godine, kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine 9<sup>o</sup> MCS skale i jači.

Ovakvi potresi se mogu očekivati baš u zoni grada Podgorice i Zetske ravnice gdje se danas nalazi i najveći dio stanovnika ove opštine. što ukazuje na potrebu izdvajanja dodatnih investicija u procesu izgradnje stambenih i drugih objekata kako bi se svele na minimum opasnosti i štete od eventualnih razornih potresa navedene i do sada zabilježene jačine.

Kroz izradu GUP-a Titograda, uradjena je mikrosezmička reonizacija prostora obuhvaćenog GUP-om, kao i studija povredljivosti objekata infrastrukture.

Prema uslovima iz ovih materijala karakteristični su slijedeći seizmički parametri:

- nosivost tla 120-170 kn/m<sup>2</sup>
- koeficijent seizmičnosti  $K_s = 0,079$
- koeficijent dinamičnosti  $K_d = 0,47-1,0$
- ubrzanje tla  $Q_{maks} = 0,288$
- dobijeni intenzitet u MCS 9 stepeni

#### 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 obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

#### TEMPERATURA VAZDUHA

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 ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, 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 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

<p>oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.</p> <p>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 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 godišnje količine.</p> <p>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.</p>
<p><b>POJAVE MAGLE, GRMLJAVINE I GRADA</b></p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.</p>
<p><b>VJETROVI</b></p> <p>Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.</p> <p>Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.</p> <p>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/m<sup>2</sup>) 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.</p>
<p><b>FLORA I FAUNA</b></p> <p>Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.</p>

<p><b>PLANIRANO STANJE:</b></p>
<p>Katastarske parcele 1347/6 i 1392/3 KO Dajbabe, formiraju urbanističku parcelu UP 1, zona C u okviru DUP-a „Industrijska zona A“.</p> <p><b>Površina urbanističke parcele UP 1, zona C, iznosi 208587,00 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>U tekstualnom dijelu DUP-a su definisani elementi urbanističke regulacije:</p> <p><u>Regulaciona linija</u> u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu <i>Plan saobraćaja</i>.</p> <p><u>Građevinska linija</u></p> <p>Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju (osovinu saobraćajnice), a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat.</p> <p><u>Visinska regulacija</u></p> <p>Visinska regulacija je u planu definisana na dva načina, u zavisnosti od namjene objekta. Naime, za objekte uprave, administracije i ugostiteljstva definisan je maksimalan broj</p>

nadzemnih etaža gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju.

Za objekte na parcelama namjenjenim skladištima i servisima visinska regulacija određena je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 12 m (odnosno 10m za pojedine objekte) iznad kote pristupnog puta. U tom prostoru moguće je smjestiti jednu ili dvije etaže za objekte visine manje od 9m, odnosno jednu, dvije ili tri etaže za objekte visine preko 9m.

Ispod svih objekata na prostoru plana dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, čija površina ne ulazi u proračun maksimalne dozvoljene BGP.

#### *Napomena:*

*Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim priložima plana (oblik, površina) ne predstavlja uslov arhitektonskog oblikovanja rješenja horizontalnog gabarita, već samo grafičku provjeru smještanja maksimalnih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative.*

#### Urbanistička parcela

Urbanistička parcela je dio prostora formiran na osnovu plana parcelacije ili smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom;

Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa lokalnim planskim dokumentom (lokacija, blok, zona).

Kod utvrđivanja bloka, odnosno zone, preporučuje se utvrđivanje urbanističke parcele prema regulaciji saobraćajnica, vodotokova i sličnih postojećih ili planiranih objekata.

#### Urbanistička zona

Urbanistička zona je dio prostora formiran na osnovu smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, a koji obuhvata jednu ili više urbanističkih parcela a oivičen je saobraćajnicama, koridorom železničke pruge, prirodnim barijerama ili vodenim tokovima i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom;

Unutar zone, definišu se pravila regulacije i nivelacije lokacije za izgradnju objekata prema građevinskim linijama u fiksnom odnosu na regulacionu liniju (po pravilu osovina saobraćajnice) i relativnom odnosu prema susjednim parcelama.

Namjena površina zone je lokalnim planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način njime propisan.

#### Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i subova u nivou novog – uređenog terena.

#### Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna ( trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža

onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

#### USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu br.7 *Plan parcelacije*. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Planirana namjena urbanističke parcele UP 1, zona C, je „uslužno komercijalni sadržaji“.

Planom se navodi: *S obzirom na istaknute osnove, kao i druge opredjeljujuće činioce, generalni pristup formiranju prostorne organizacije sastojao se u tome da se odmah uz magistralni pravac Podgorica-Petrovac i uz novoplaniranu saobraćajnicu koja se prostire paralelno uz pružni pravac Bar-Beograd lociraju skladišni kapaciteti univerzalnog tipa sa pratećim prostorima (upravno-poslovnim objektima i prostorijama, pogonima prerade i dorade, prostorima za maloprodaju i veleprodaju robe koja se skladišti ili prerađuje, manjim ugostiteljskim uslugama za internu upotrebu, neophodnim infrastrukturnim objektima i sl.). U tom dijelu plana locirane su i veće grupacije parkinga za vozila posjetilaca obzirom da se ovi sadržaji često vezuju za veliku frekventnost posjetilaca, kao i podzemno garažiranje korisnika i transport roba do magacina u suterenu. Glavni pristup tim prostorima planiran je sa sjeveroistoka novoplaniranom saobraćajnicom koja je dio južne obilaznice grada.*

*Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Takođe, vrste skladišno-servisnih djelatnosti iskazane u grafičkim priložima date su okvirno, odnosno kao smjernice za dalji razvoj ovog područja i kao takve nisu obavezujuće pri organizaciji konkretnih sadržaja. Zainteresovani subjekti mogu vršiti dalja usmjerenja u pogledu namjena i vrste skladišno-servisnih prostora, ako ne odstupaju od uslova datih ovim Planom.*

*Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu br.6 *Plan namjene površina*.*

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

#### USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

U okviru **Skladišno servisne zone (komercijalni centri)** planirana je izgradnja sledećih objekata:

1. Komercijalni centar 1  
Ukupne površine 61.300 m<sup>2</sup>
2. Komercijalni centar 2  
Ukupne površine 24.800 m<sup>2</sup>
3. Market  
površina pod objektom 6.700 m<sup>2</sup>
4. Komercijalni centar 3

površina pod objektom 35.000 m<sup>2</sup>

- svi navedeni objekti su različite spratnosti od P do max P+2.
- položaj i gabarit planiranih objekata nisu obavezujući, već će biti određeni nakon detaljne razrade projektne dokumentacije kompleksa. Definisane građevinske linije ovih objekata, će odrediti njihov položaj i udaljenost od kolosjeka, susjednih objekata, saobraćajnica kao i javnih površina.

Plan predviđa faznu realizaciju, prema potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora. Komercijalni sadržaji će se razvijati kontinualno na predviđenim lokacijama. Realizacija predviđenih sadržaja prostora pratit će razvoj cele zone do maksimalnih kapaciteta koji su određeni urbanističkim parametrima ovog plana.

#### Komercijalni sadržaji

- Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one delatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima.
- Objekti komercijalnih djelatnosti su slobodnostojeći objekti na parceli.
- Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m.
- Visina prizemlja objekata namjenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima.
- Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:
  - izlozi lokala – 0,3m, po cijeloj visini
  - konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže , maksimalno 4m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4m
  - konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4 m
- Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalaziti u javnu površinu);
- Potreban broj parking mjesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, kao javnog parkinga ili podzemne garaže u okviru objekta.

#### Opšte smjernice za zonu C DUP-a:

- pretežna spratnost objekata u zoni C predmetnog Plana je P do P+2 osim za objekte hotela I administracije od P+5 – do P+10.
- u grafičkom prilogu Regulaciono nivelacioni plan su definisane građevinske linije za objekte i parcele, kao i maksimalne visine objekata;
- namjena objekta je slobodna u okviru funkcija javnih, komunalnih delatnosti, poslovanja, trgovine, ugostiteljstva, usluga, zanatstva i kulture.
- moguća je realizacija objekata u fazama,
- kota prizemlja je prilagođena namjeni;
- u projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze;
- krovovi ovih objekata su ravni, ili malih nagiba (do 20°), krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- u oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente;

#### Napomena:

- u okvirima postavljenih građevinskih linija i parcela, moguće je korigovanje gabarita i

oblika objekta ukoliko ne narušava urbanističku postavku.

#### USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKIH PARCELA

Dozvoljeno je fizičko ograđivanje parcela (lokacija) namjenjenih skladištima i servisima;

- ogradu prema regulacionoj liniji izvesti od nekog od slijedećih materijala: metalni profili, kamen, živa ograda ili njihova kombinacija, a do visine od 1,5m
- ograde prema susjednim lokacijama, ako ih ima, postaviti tako da se lijevo i desno od nje nalazi zaštitna zona zelenila od 5m sa obje strane.

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim priložima plana (oblik, površina) ne predstavlja uslov arhitektonskog oblikovanja rješenja horizontalnog gabarita, već samo grafičku provjeru smještanja maksimalnih kapaciteta. Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze; krovovi ovih objekata su ravni, ili malih nagiba (do 20°), krovni pokrivači adekvatni nagibu; u oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.

#### SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

Drvodredima smanjiti uticaj vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

#### **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

#### SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja proizlaze iz ovog zakona.

#### SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Fizička struktura ima jasno određene cjeline sa slobodnim međuprostorima i prostorima radnih manipulacija i zelenila, što obezbjedjuje osnovni nivo zaštite od prenošenju požara u kompleksu. Sve lokacije imaju dobre saobraćajne prilaze, kao i prilaz svakom pojedinačnom objektu što obezbjedjuje laku intervenciju u slučaju požara i njegovu lokalizaciju. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i

mjere protivopžarne zaštite.

## USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mjere zaštite odnose se na: zemljište, vodu, vazduh, floru, faunu, ekosistem i posebno zaštitne objekte prirode.

### Zaštita zemlje

Odrediti lokaciju za organizovano odlaganje komunalnog otpada u okviru svakog kompleksa ili urbanističke parcele

Odrediti posebno mjesto za propisani način odlaganja tečnog otpada. Eventualno nastale sekundarne sirovine neophodno je prikupljati na nivou svake parcele i organizovano ga distribuirati na propisno uređenu gradsku deponiju.

### Zaštita voda

Podzemnu izdan potrebno je štiti u duhu pozitivnih važećih zakonskih propisa.

Pogoni u okviru skladišno-servisne zone, prije ispusta svojih otpadnih voda u gradski kanalizacioni sistem, treb da vrše predtretman svojih otpadnih voda do tog stepena da ne predstavljaju smetnju rada uređaja za prečišćavanje gradskih otpadnih voda.

### Zaštita vazduha

Pri izgradnji novih objekata dosljedno sprovoditi Zakon o zaštiti vazduha, naročito odredbe o graničnim vrijednostima zagađenosti vazduha. Dodatna zaštita je obezbjeđenje planiranog lociranja objekata koji ispuštaju materije u vazduh uz saglasnost nadležnih organa zaštite životne sredine.

### Zaštita flore i faune

Zaštita flore i faune može se uspješno vršiti samo u okviru zaštite jedinstvenih ekosistema i zaštite prirode uopšte. Zato je racionalno gazdovanje prirodnim bogastvima, očuvanje ravnoteže u biotopima, spriječavanje zagađivanja, izdvajanje najznačajnijih objekata prirode i stavljanje istih pod zaštitu jedini pravi put za zaštitu flore i faune jednog područja. Predlozi i mjere za zaštitu pojedinih elemenata životne sredine obezbjediti zakonskim mjerama i propisima.

Prostor DUP-a Industrijska zona A je označen kao prostor oprijedjeljen za zaštitnu šumu u smislu potencijalnog objekta zaštite prirode, ali je kao prostor prenamjenjen i oprijedjeljen objektima u funkciji opšteg korišćenja zone.

Da bi se stvorili optimalni uslovi za rad i boravak radnika zaposlenih na predmetnom prostoru poštovati sledeće uslove:

- planirana tehnologija budućih korisnika mora biti takva da omogućava optimalnu zaštitu životne sredine
- na predmetnom prostoru ne mogu se planirati sadržaji koji zagađuju životnu sredinu, koje su škodljive, odnosno sadržaji koji ispuštaju dim, čađ, jake mirise, koji stvaraju veliku buku i ispuštaju otrovne, otpadne vode i gasove. Ne mogu se skladištiti opasne, zapaljive i škodljive materije sem ukoliko se ne pribavi saglasnost nadležnih institucija. Ne mogu se skladištiti radioaktivne materije.

U cilju uspostavljanja optimalnog odnosa izgrađenog prostora i zelenila predvidjeti min 20% ozelenjenog prostora u okviru svake urbanističke parcele.

U cilju stvaranja povoljnih mikroklimatskih uslova duž glavnih saobraćajnica koje kompleks dijele na urbanističke parcele, predvidjeti drvorede od vrsta sa snažnim i gustim krošnjama koje predstavljaju odličan filter za zagađeni vazduh i zaštitu od vjetra, pregrijavanja i neprijatne refleksije.

Obezbjediti zaštitu od prekomjerne insolacije kroz građevinsku konstrukciju.



Otpadne vode iz eventualnih zagađivača moraju se neutralisati i primjeniti sanitarni uslovi prije ispuštanja u zajednički sistem kanalizacije.

U pogledu sprječavanja zagađivanja sredine, potrebno je koristiti solarnu energiju u mjeri koliko je to moguće.

#### USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do deponije gradskih otpadaka, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima, lociranim u okviru svake urbanističke parcele, odnosno privredno-prostorne jedinice u okviru svake od parcela. Broj kontejnera je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

Sudovi – kontejneri za prikupljanje otpadnih materija pored toga što se postavljaju na otvorenom prostoru, mogu se držati i u specijalnim prostorijama za smeće u skladu sa propisima. Prostor za smeće se gradi kao zasebna zatvorena prostorija bez provjetravanja kroz prozore. U prostoriji se smještaju kontejneri za prikupljanje otpadnih materija. Za smještaj jednog kontejnera u proračun se uzima površina od 3-4m<sup>2</sup>. Broj sudova za prikupljanje otpadaka određuje se računski ili se približno uzima jedan kontejner zapremine 1100 litara na 800m<sup>2</sup> korisne površine objekta. Najveći dozvoljeni uspon prolaza za kontejnere je 3%, a najmanja čista širina je 1,50m. Na putu od prostora za smještaj kontejnera do utovara u specijalno komunalno vozilo ne dozvoljava se ni jedan stepenik, a ivičnjak trotoara se izvodi sa zakošenjem. Do prostorije za smeće izgrađuje se pogodan kolovozni prilaz kao i direktan ulaz spolja. Udaljenost prostorije od kolovoza iznosi najviše 15m. Ako se kontejneri ne mogu smjestiti na ovoj udaljenosti, obezbjeđuje se kolski prilaz dimenzionisan prema specijanom vozilu za odvoz smeća. Ovaj prilaz se predviđa za jednosmjernan ili dvosmjerni saobraćaj. Za jednosmjerni saobraćaj obezbjeđuje se veza: saobraćajnica-smetlište-saobraćajnica, gdje je širina prilaza najmanje 3,50m. Za dvosmjerni saobraćaj izgrađuje se okretnica. Prečnik okretanja vozila iznosi D=22,0m, pri čemu se ne predviđa vožnja unazad. Najveći dozvoljeni uspon prilaza za vozilo iznosi 7%, osovinski pritisak za utovar smeća iznosi 10t.

Udaljenost smetlišta u slobodnom prostoru od objekta iznosi najviše 25,0m, a najmanje 5,0m. Pristup do smetlišta se popločava, obezbjeđuje od klizanja, gradi bez stepenica i osvjetljava električnim osvjetljenjem.

#### USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Pri planiranju ozelenjavanja prostora treba voditi računa o korišćenju vrsta koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje. Koncept zelenila treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Jedna od vrlo značajnih smjernica bila bi valorizacija postojećeg biljnog fonda u okviru zahvata plana i uklapanje kvalitetnih i vrijednih sadnica u svaki budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj ne budu narušavali određene pravce komunikacije i planom određene vizure u prostoru.

Na UP1, zona C predviđene su sledeće kategorije zelenila: *Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo i Zelene površine poslovno-komercijalnih djelatnosti.*

*Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo*

Ova kategorija zelenila odnosi se na zelenilo duž saobraćajnica, kružne tokove, parkinge, razdjelne trake, odnosno sve što se nalazi u okviru objekata saobraćaja.

Linearna sadnja visokih i srednjih lišćara planirana je u okviru zelenih pojaseva duž ulica, uz

parkinge i u razdjelnim trakama tako da oni dodatno obezbjeđuju jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu okolnih sadržaja. Ovi zeleni koridori međusobno povezuju različite kategorije zelenila u jedinstven sistem zelenih površina, tj. predstavlja vezu vangradskog zelenila sa zelenilom gradskog područja.

Utiče na poboljšanje higijensko-sanitarnih uslova, mikroklimatskih karakteristika i estetskih vrijednosti. Formiranjem drvoreda takođe se postiže zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Prilikom projektovanja zelenih površina u okviru kružnih tokova i razdjelnih ostrva voditi računa o preglednosti saobraćaja. U ovom slučaju koristiti niže vrste drveća, ukrasno žbunje i perene.

#### *Smjernice za formiranje drvoreda:*

- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5 m. Treba takođe voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15m.
- koristiti vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine i izduvne gasove
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju ( što nije baš najpovoljnije ), ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u rupama duž trotoara ali pod uslovom da nema podzemnih instalacija, a moguća je, u slučaju postojanja podzemnih cijevi koje su plitko postavljene, takozvana izdignuta sadnja kada se koristi posebne posude slične žardinjerama bez dna, koje osiguravaju dovoljnu dubinu zemlje za normalan razvoj korijena.
- Drvored sa visokim drvorednim sadnicama se može formirati samo u ulicama u kojima je širina trotoara minimalno 2, 80 m, a dimenzije sadnih jama min. 80x80cm (najbolje je dim. 1x1m otvora na trotoaru za sadnju)
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- Treba isključiti vrste drveća sa razvijenim površinskim korijenom, kako bi se izbjeglo deformisanje trotoara. Razvoju korijena u dubinu doprinosi i redovno okopavanje zemlje oko stabla.
- Minimalna starost novih stabala ne smije biti manja od 12 godina.

U okviru zahvata plana ova kategorija zelenila se u jednom dijelu prožima za zaštitnim zelenilom u onosu na kontaktna područja i praktično predstavlja ivični pojas pomenutog zaštitnog zelenila duž magistralnog puta.

Zelenilo duž puteva predstavlja važnu kategoriju zelenila. Smisao zelenih tarka duž puteva nije samo u vizuelnom odvajanju, nego i u formiranju prirodnijeg ambijenta, koji obezbjeđuje mirnu i nesmetanu vožnju i vizuelni komfor. Čak i najuži pojas trave ili niskog žbunja predstavlja dragocjenost, a da ne pričamo o visokom zelenilu, što sve zajedno doprinosi sprečavanju monotonije putovanja, zaštiti puteva od jakih uticaja vjetrova i pretjerane insolacije. Sve ovo upućuje i na to da ova kategorija zelenila pozitivno utiče i na povećanje bezbednosti vozača i

putnika. Karakter zelenila duž puta pomaže u sticanju osnovne slike o predjelu i teritoriji kojom put prolazi. Nekada su ovo i jedine informacije koje stranac dobije tokom prolaska kroz određeno područje. Isto tako lijepo uređen i ozelenjen put obogaćen interesantnim detaljima pozitivno djeluje na smanjivanje prevelike brzine.

Održavanje zelenila duž puteva zahtjeva stalnu i upornu kontrolu. Polomljene grane i opalo lišće koje se često nalazi na kolovozu posle nepogoda, može da bude uzrok velikih nesreća. Stoga se u održavanju puta mora voditi računa i o troškovima uređivanja zelenila.

Pažljivo projektovanje i sadnja zelenila smanjuju buduće troškove, a uvećavaju ukupnu funkcionalnost. Izbor biljnog materijala treba da bude podređen posebnim uslovima, zbog čega se prvenstveno biraju autohtone biljke, ali i one otporne na različite negativne uslove sredine. Ako one predstavljaju i reprezentativne autohtone primjerke iz okoline, značaj im je veći, jer putnicima ukazuju na dendrološko i prirodno bogatstvo kraja kroz koji inače često samo projure.

#### Zelenilo poslovno-komercijalnih objekata

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

#### Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbiljaste vrste.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje ce imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.

- Na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati ( debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima moći biti korišćene.

Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

Predlog sadnog materijala:

**Listopadno drveće**

Celtis australis, Melia azedarach, Cercis siliquastrum, Quercus cerris, Quercus farnetto, Tilia sp., Acer pseudoplatanus, Morus alba f.pendula, Brsonetia papirifera, Prunus cerasifera, Fraxinus sp., Catalpa bignonioides, Platanus orientalis, Magnolia sp., Eleagnus angustifolia, Robinia pseudoacacia, Siringa vulgaris

**Zimzeleno drveće**

Quercus ilex, Ligustrum japonica, Laurus nobilis

**Četinarsko drveće**

Cedrus sp., Pinus nigra, Pinus pinea, Pinus halepensis, Cupresus sp., Thuja orientalis, Picea pungens, Abies concolor

**Listopadno žbunje**

Spirea vanhuteii, Chanomeles japonica, Berberis thunbergii, Philadelphus coronaria, Jasminum nudiflorum, Hibiskus siriacus, Forsythia sp.

**Zimzeleno žbunje**

Prunus laurocerasus, Pittosporum tobira, Nerium oleander, Arbutus unedo, Myrtus comunis, Piracantha coccinea, Arbutus unedo

**Četinarsko žbunje**

Juniperus chinensis ' Pfitzeriana Glauca', Juniperus chinensis ' Pfitzeriana Aurea'

**Perene**

Lavandula officinalis, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Cineraria maritima

U okviru pejzažnih rješenja vrta neizostavne su različite sezonske i perenske vrste cvijeća koje u kombinaciji sa kvalitetnim i njegovanim travnjakom upotpunjavaju kompletnu sliku vrta.

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10 , 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

- Kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).
- Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa smanjenom pokretljivošću neophodno

je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

- 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%).

Predvidjeti angažovanje lica sa smanjenom pokretljivošću ukoliko se u okviru objekta organizuje poslovanje.

### USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

- na parcelama namjenjenim skladištima i servisima, na planiranim i postojećim parkinzima, na svim postojećim i planiranim ulazima dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica i portirskih kućica u vidu pomoćnih objekata, u neposrednoj blizini ulazne rampe ili kapije. Objekti portirskih kućica moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija max 3x3m. Nadstrešnice moraju biti visine min 4m, kako bi se omogućio prolaz teretnih i interventnih vozila.
- nadstrešnice i portirske kućice dozvoljeno je postavljati van planom određene građevinske linije.
- dozvoljeno je postavljanje vaga za specijalne terete, skenera za rendgenski pregled vozila i sličnih pomoćnih objekata neophodnih za funkcionisanje specifične namjene skladištenja i servisiranja, a na mjestima koja će biti precizirana idejnim rješenjem konkretnog skladišno-servisnog kompleksa. Ova vrsta pomoćnih objekata može se postavljati i van prostora ograničenog građevinskom linijom, ukoliko je to neophodno i opravdano za nesmetano funkcionisanje osnovne namjene.
- dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata za potrebe privremenog odlaganja otpada u okviru urbanističkih parcela namjenjenih skladištima i servisima. Objekti moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija u skladu sa potrebnim brojem kontejnera. Pozicija ovih pomoćnih objekata određuje se idejnim projektom konkretnog skladišno-servisnog objekta ili kompleksa, a imajući u vidu isprojektovanu poziciju ulaza u kompleks, poziciju ulaza u objekat, odnos prema glavnom objektu ili objektima, udaljenost od javne saobraćajnice, a sve u skladu sa Uslovima za evakuaciju otpada ovog Plana. Ovi pomoćni objekti postavljaju se unutar prostora ograničenog građevinskom linijom u grafičkim priložima.

### MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Plan predviđa faznu realizaciju, prema potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora.

Plansko rješenje je moguće realizovati tako da svaki objekat na parceli na kojoj se planira izgradnja više objekata predstavlja jednu fazu realizacije, ali dozvoljena je i izgradnja svakog od pojedinačnih objekata u više faza.

Svi objekti koji to izvođački i tehnološki dozvoljavaju mogu biti realizovani fazno na način da jedna ili više etaža predstavljaju fazu realizacije. Takođe, s obzirom na dimenzije planiranih objekata i karakter planiranih namjena, moguća je i horizontalna podjela gabarita na segmente (po dilataciji) koji će biti realizovani fazno.

Pri izradi projektne dokumentacije objekta za koji se predviđa fazna realizacija neophodno je u formi idejnog projekta razraditi konstruktivni i funkcionalni sklop objekta u cjelini, kako konačna realizacija objekta ne bi bila odvedena u pitanje.

## **USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU**

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU**

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

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU**

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

### **USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU**

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćaj“, prikazan je pristup urbanističkoj parceli UP 1, zona C, preko obodne istočne i južne saobraćajnice, planiranih profila naznačenih u grafičkom prilogu uslova.

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje građevinske parcele. Najveći dio plana zauzimaju sadržaji koji se odnose na poslovni prostor, skladišta, servise. Parkiranje vozila u tim zonama je predviđeno unutar parcela. Korisnik parcele obezbeđuje na parceli površine za nesmetano manevrisanje vozilima, površine za stacioniranje putničkih i teretnih vozila.

Pri definisanju površina za stacioniranje putničkih vozila korisniku se preporučuju sledeći normativi

za zonu servisa i skladišta	1 PM na 170 m <sup>2</sup> bruto etažne površine (prosečno) od toga:
za zonu otvorenih skladišta	1 PM na 200 m <sup>2</sup> bruto etažne površine
za zonu poluotvorenih skladišta	1 PM na 150 m <sup>2</sup> bruto etažne površine
za zonu zatvorenih skladišta	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto etažne površine
za zonu opslužnog centra	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto etažne površine lokala
	1 PM na 90 m <sup>2</sup> bruto etažne površine drugih objekata za rad

Pri projektovanju parkinga, mjere mjesta za parkiranje odrediti prema važećim standardima u zavisnosti od vrste parkiranja (podužno, koso ili upravno) i tipa vozila (putničko ili teretno). Zastor parking prostora u okviru parcela izvesti u zavisnosti od namjene i parternog uređenja parcele. Broj mjesta za stacioniranje teretnih vozila korisnik obezbeđuje na parceli prema svojim potrebama.

Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m (min. 4,8 m) za putnička odnosno 4,0 x 16,5 m za teretna vozila. Uzdužni parkinzi uz ulicu dimenzija su 5,5 x 2,0 m. Obrada otvorenih parkinga za putnička vozila treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućstvu zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Parkinge za teretna vozila izvesi od asfalt betona.

### **Biciklistički saobraćaj**

U planu nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Na primarnoj uličnoj mreži zabranjen je biciklistički saobraćaj. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne i lokalne mreže i pješačkim stazama.

Parkirne površine su rješene na način da se rezerviše proctor za parkiranje, a da će u glavnom projektu biti detaljnije isprojektovane. Projektant je dao svoj prijedlog za rješavanje parkirnih

površina.

Pri realizaciji pješačkih prelaza za potrebe savlađivanja invalidnim kolicima visinske razlike trotoara i kolovoza, predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba od 5% maksimum do 8,5% čija dozvoljena širina iznosa 1,3 m.

Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti invalidnim licima nesmetano kretanje i pristup u sve sadržaje kompleksa i objekata.

#### USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

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

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).

#### **URBANISTIČKI PARAMETRI**

<b>Oznaka urbanističke parcele</b>	UP 1, zona C, DUP „Industrijska zona A“
<b>Površina urbanističke parcele</b>	208587.00 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna površina pod objektom</b>	57500 m <sup>2</sup>
<b>Maksimalna bruto građevinska površina objekta</b>	92800 m <sup>2</sup>
<b>Predviđeni broj zaposlenih</b>	1856
<b>Planirana namjena urb.parcele</b>	Komercijalni sadržaji
<b>Parametri za parkiranje/garažiranje vozila</b>	Parkiranje se rješava u okviru urbanističke parcele shodno sledećim normativima: za zonu servisa i skladišta 1 PM na 170 m <sup>2</sup> bruto etažne površine (prosečno) od toga: za zonu otvorenih skladišta 1 PM na 200 m <sup>2</sup> bruto etažne površine za zonu poluotvorenih skladišta 1 PM na 150 m <sup>2</sup> bruto etažne površine za zonu zatvorenih skladišta 1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto etažne površine za zonu opslužnog centra 1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto etažne površine lokala, odnosno 1 PM na 90 m <sup>2</sup> bruto etažne površine drugih objekata za rad.
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju</b>	Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti i visine objekta, odnosa prema susjednim parcelama, kao i svih propisa iz građevinske regulative. U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze; krovovi ovih objekata su ravni, ili malih nagiba (do 20°), krovni pokrivači adekvatni nagibu; u oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.  
Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja.  
Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

**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, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17).  
Projektnu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (« Sl.List CG«, broj 44/18).

**Prilozi:**

- Izvodi iz grafičkih priloga DUP-a „Industrijska zona A“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- Listovi nepokretnosti 56 i 476 KO Dajbabe
- Kopija plana za kat.parcele 1347/6 i 1392/3 KO Dajbabe

**Dostavljeno:**

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a

