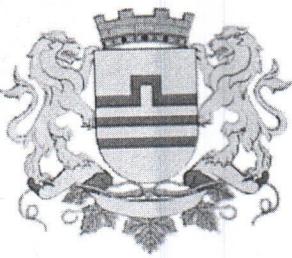


A/A



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08-332/21 - 204
Podgorica, 18.02. 2021.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Službeni list Crne Gore", br. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019, 116/20 od 04.12.2020.godine),
- DUP-a " KONIK STARI AERODROM - faza III ", ODLUKA SKUPŠTINE GLAVNOG GRADA BROJ 01-030/12-155 OD 16.02.2012.
- podnijetog zahtjeva: GLAVNI GRAD - PODGORICA ,GRADSKI MENADŽER , br. 08-332/21 - 204 od 15.02.2021.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKT NA UP 64, DUP-A " KONIK STARI AERODROM - faza III",
KATASTARSKA PARCELA 7900/5 KO PODGORICA III

- Objekte graditi isključivo u okviru građevinske linije i poštovati datu udaljenost od javne saobraćajnice –odnosno regulacione linije;
- Data je mogućnost udrživanja ili podjele parcela na ne manje od 5000 m² tako da je pristup parceli sa servisne saobraćajnice obavezujući kako se ne bi remetila planska postavka.

➤ **Objekti poslovanja, administracije, biznis centri sa svim pratećim sadržajima, kulture i dr. planirani su u okviru mješovite namjene koja je pretežna ali ne mora biti preovlađujuća.**

- Planirani objekti će se rješavati u okviru urbanističke parcele na osnovu idejnih rješenja u skladu sa datim urbanističkim parametrima i datom parcelacijom .
- Planirana spratnost i gabariti novih objekata su uslovjeni koeficijentom izgrađenosti (Kiz) i stepenom iskorišćenosti (Si) urbanističke parcele.
- Potreban broj parking mesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, podzemnim garažama, javnim parkinzima. Važe pravila data u poglavlju saobraćaja grafički i analitički.
- Princip uređenja zelenila u okviru urbanističke parcele dat je u poglavlju pejzažnog uređenja.
- Princip uređenja zelenila u okviru urbanističke parcele dat je u poglavlju pejzažnog uređenja.
- pretežna spratnost objekata je P+3 do P+10 za objekte administrativnog i biznis karaktera;
- Objekti ovih djelatnosti su slobodnostojeći objekti na parceli.
- Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m.
- 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 zalažiti u javnu površinu);
- moguća je realizacija objekata u fazama,
- kota prizemlja je prilagođena namjeni;
- u projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze;
- Si na nivou parcele u zavisnosti od veličine iste iznosi **min 25% a max 40%**;
- **Kiz na nivou parcele iznosi min 1 do max 3,2 ;**

Izgradnja objekata ovih sadržaja se u fazi nepoznatih korisnika prostora uslovljavljava:

- ◆ horizontalnom i vertikalnom regulacijom, obavezujućom građevinskom linijom iz Regulaciono-nivelacionog plana, kao uz striktno poštovanje udaljenosti od susjeda dato u opštim UTU-ima.
- ◆ broj objekata i razmeštaj na parceli zavisi od vrste potreba
- ◆ visina pratećih objekata zavisi od tehnoloških uslova za određeni sadržaj
- ◆ gabariti objekata dužih od 30m, moraju imati dilatacionu spojnicu
- ◆ princip uređenja zelenih površina dat je u poglavlju slobodnih i zelenih površina ;

- ključnim prvcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte i, slobodnih pješačkih komunikacija u zoni sporta i parka.
- Pješačke komunikacije su predviđene da budu popločane kvalitetnim prirodnim materijalima i opremljene odgovarajućom urbanom opremom, kandelabrima, klupama za sjedenje, korpama za otpadke i sl.

4.9. USLOVI ZA MATERIJALE, KROVNI POKRIVAČ I LIKOVNU OBRADU FIZIČKIH STRUKTURA

- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.
- Preporučuje se izgradnja kosih krovova blagog nagiba (približno 15°), dvovodnih ili razuđenih.
- Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.
- Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.
- Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera.
- Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:
 - obrada zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
 - obrada kolovoznih površina,
 - utilitaristička obrada trotoara,
 - posebna obrada pješačkih koridora (kamene ploče, bojeni beton, ferd-beton, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
 - urbani dizajn i oprema
- Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata.

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.

- . **USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI**
 - Prostor Detaljnog urbanističkog plana danas se koristi za određene djelatnosti i funkcije, manje ili više intenzivno. Do privođenja planiranoj nameni treba omogućiti nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali ne i njihovo proširivanje ili mijenjanje namjena van onih propisanih Planom. U slučajevima gdje se postojeća i planirana namjena razlikuju treba omogućiti nesmetano korišćenje, popravak i investiciono održavanje postojećih objekata, a do privođenja namjeni izdavanjem uslova, što je u nadležnosti opštinskih službi.

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA

Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama (u tabelama) i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

ANALITIČKI PODACI ZA UP 64 DUP "KONUK - STARI AERODROM -faza III"

broj UP	površina UP	planirana zauzetost pod objektom	planirani BGP	max etaža	broj stambenih jedinica	broj poslovnih prostora	broj stanovnika	broj zaposlenih	broj učenika	broj učionica	broj ordinacija	namjena
UP64	21177	2117,7	4235	2	0	8	0	2	0	0	0	servisni objekat

NAPOMENA ZA SVE PLANIRANE OBJEKTE:

Grafički prikaz fizičkih struktura prikazan na grafičkim prilozima 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.

UT USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

- na parcelama namjenjenim sportu i rekreaciji, na planiranim i postojećim parkinzima, na svim postojećim i planiranim ulazima dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica i portirske kućice u vidu pomoćnih objekata, u neposrednoj blizini ulazne rampe ili kapije. Objekti portirske kućice 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.

UT USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKIH PARCELA

- dozvoljeno je fizičko ogradijanje parcela (lokacija) namjenjenih stanovanju;
- ogradi 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 sa obje strane;
- Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.
- Parcele objekata višeporodičnog stanovanja i poslovanja se ne mogu ogradijavati ogradama od čvrstog materijala.

UREĐENJE TERENA ZA PARKOVSKIE POVRŠINE, DJEČJA IGRALIŠTA I PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

- U okviru zahvata plana planirane su zelene površine sa bližom namjenom za parkove i dječja igrališta i rekreaciju. Ove površine treba urediti u skladu sa lokacijskim mogućnostima prema smjernicama datim u poglavlju Pejzažna arhitektura i sa ciljem da zadovolje potrebe igre djece i odmora i rekreacije odraslih. Ove parkovske površine je obavezno opremiti odgovarajućom urbanom opremom (klupe, žardinjere, česme, korpe za odpatke i sl.).

Pješačke komunikacije

- Obzirom na specifičnost zona u okviru zahvata čitavog Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama.
- Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa

Urbanistička parcela je osnovni prostorni elemenat Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane, a za parcele na kojima se predviđa gradnja, dati su i pregledni podaci o planiranim sadržajima (namjena, Ki i Si, kao i BGP).

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim Planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama), kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti manje usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno-knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

U tekstuallnom dijelu, u poglavljiju *Uslovi za uređenje prostora* i u tabelama poglavlja *Analitički podaci* nalaze se bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.

INFRASTRUKTURA

STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Namjena površina na prostoru predmetnog DUP-a je kombinacija poslovnih, administrativnih i objekata stalnog stanovanja sa pratećim sadržajima kao i sporta i rekreacije.

Planom je obavezujuća postavka datih prilaza ka objektima sa dispozicijom i obezbeđenjem određenog broja parking mesta na površinskom dijelu parcele.

Kako ovaj prikazani model sa određenim brojem parking mesta ne zadovoljava potrebe obezbeđenja ukupnog broja parking mesta za određenu namjenu objekta na parcelli, to je planom predviđeno da se ostatak parking mesta obezbijedi u okviru podzemne garaže date parcele. Osnovni uslov je da se ne remeti planski koncept što podrazumijeva da položaj rampi i prilazi u podzemnu garažu odvijaju kroz planom date upuštene saobraćajnice čime se ostvaruje:

- Kontinuitet i povezanost pješačkih komunikacija u nadzemnom dijelu što se ostvaruje isključenjem kolskog saobraćaja iz centralnog dijela planskog prikaza.
- Kvalitetan prilaz i organizacija garaža u podzemnom dijelu zahvata plana za urbanističke parcele koje gravitiraju datim upuštenim saobraćajnicama.

Preporuke GUP-a su da se zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rešava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. DUP-om je predviđeno da svaki novi objekat (planirani) koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parcelli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu po normativima iz GUP-a.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mesta. Tačan broj potrebnih parking mesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Takođe korisnik parcele obezbjeđuje na parcelli površine za nesmetano manevriranje vozilima. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

SADRŽAJ	Potreban broj PM
STANOVANJE kolektivno	1 stan 1,1 PM
STANOVANJE-individualno	1 stan 1,1 PM
DJELATNOSTI	50 m ² 1 PM
OBRAZOVANJE	100m ² 1PM (1PM - 2 zaposlena)

KULTURA	50m2	1PM
DOMZDRAVLJA,APOTEKA,	40m2	1PM
AMBULANTA		
SPORTSKI OBJEKTI	0.30PM / gledaocu	

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži , a garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične(sa rampama) ili mehaničke(sa liftovima). Ukoliko postoji mogućnost i potreba za projektovanjem klasičnih podzemnih garaža poštovati sledeće elemente:

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;

-širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5.0 m;.

- slobodna visina garaže min. 2,3 m;

- poduzni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:

- 1)kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivenе;
- 2)prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivenе i 15% za otkrivene;
- 3)za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivenе;

U planu se predviđa da se mesta za stacioniranje vozila obezbijede na pakiralištima koja su formirana uz pristupne ulice u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu. Na jednom dijelu je izvršeno upuštanje pojedinih saobraćajnica kako bi se omogućila pristup do zajedničke garaže. Zajednička garaža je planirana ispod parcela G1(UP26, UP27, UP28), G2(UP34, UP35); G3(UP36-UP38); G4(UP39, UP39a); G5(UP45, UP47, UP48 UP49). Podzemnu garažu ispod

ovih objekata je potrebno tehnički i funkcionalno povezati. Faze realizacije garaže će se odrediti prilikom izrade idejnih projekata objekata tako da svaka od faza može funkcionišati samostalno do konačne realizacije ovih objekata.

Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Ukoliko se porebni broj parking mesta obezbijedi u okviru urbanističke parcele, suterenske i podzemne etaže se mogu koristiti i za druge namjene (tehničke prostorije, djelatnosti ...).

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG, br. 31/05“). Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti do 1.5 m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulazno-izlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

U zoni gdje se radi o individualnom stanovanju predviđeno je parkiranje na sopstvenim urbanističkim parcelama pored ili u okviru objekata i za njihove potrebe na taj način obezbeđuju potreban broj parkinga .

Pri projektovanju parkinga, mjere mesta za parkiranje odrediti prema važećim standardima u zavisnosti od vrste parkiranja (poduzno, koso ili upravno) i tipa vozila (putničko ili teretno). Parking mesta upravna na osu kolovoza predviđjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2.3x4,8 m) za putnička

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

OSTALI USLOVI

Projekat uradiju u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog судa za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017.godine).
 Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017 godine) a u skladu sa Pravilnikom o nadzoru izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije

Obradio :

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradi

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSTAVLJENO:

- Podnositelju zahtjeva
- A/a

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA,**

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradi



CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



odnosno 4,0 x 12,0 m za autobuse. Obrada otvorenih parkinga za putnička vozila treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), odnosno u zavisnosti od namjene i parternog uređenja parcele. Uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drvore, uvjek kada uslovi terena dopuštaju. Parkinge za autobuse izvesi od asfalt betona.

Parkirne površine su riješene na način da se rezerviše prostor za parkiranje, a da će u glavnom projektu biti detaljno isprojektovane. Planer je dao svoj predlog za rješavanje parkirnih površina i za sportski stadion.

Ukupna površina pod parking površinama je 42622,00m², odnosno planirano je 93PM za autobuse i 3077PM za putničke automobile.

ELEKTRO ENERGETIKA

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a. Predmetna Urbanistička parcela pripada traforejonu 25

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o telefonskim 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).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore“ broj: 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/> login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTO.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predviđjeti sadnju patuljastog zbnja u kombinaciji sa cvjetnicama.. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predviđjeti 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 zbnja 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 ličarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perone, dekorativne zbnaste vrste.
- Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearno zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom 30% u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbnasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i odopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

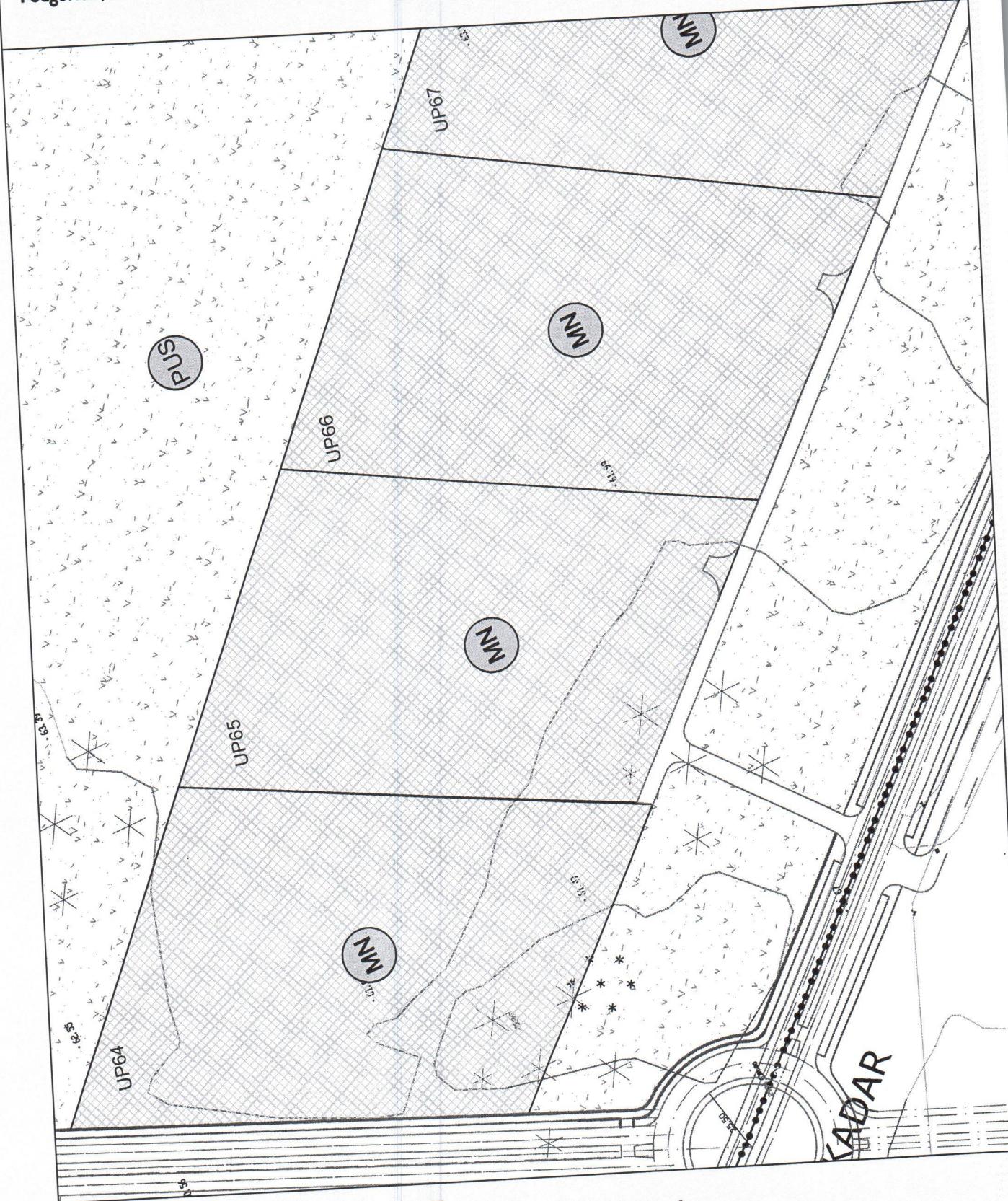
Uređenje ovih površina u smislu ozelenjavanja uključuje obveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektnе dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:
- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III"
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



NAMJENA POVRŠINA

**broj priloga
2**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : GLAVNI GRAD - PODGORICA ,GRADSKI MENADŽER

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3217 KO PODGORICA III i kopije plana , kat parcela br 7900/5 je u susvojini CRNE GORE , subjekt raspolaganja GLAVNI GRAD - PODGORICA .
Predmetna kat parcela je neizgradjena
U G listu nijesu evidentirani tereti.
List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

TOPOGRAFIJA TERENA

Planirani prostor „Stari Aerodrom faza III“ u širem smislu zauzima značajan položaj u Ćemovskom polju u Zetskoj ravnici.To je ravan teren, blago nagnut po pravcu od istoka prema zapadu. Na čitavoj površini nagibi su manji od 5°.

Morfološki, Zetska ravnica je ograničena planinama i brdima koja su sa sjevera i istoka stepeničasto i strmo nagnuta ka niskoj ravni sa zapada brdoviti teren je blaže nagnut ka ravni.

Sa juga i jugozapada Zetsku ravnici ograničava Skadarsko jezero, prema kome je ona lagano nagnuta. Kroz Zetsku ravnici protiču rijeke: Morača, Sitnica, Ribnica i Cijevna i više manjih i kraćih rječica. Ove rijeke formirale su u aluvijalno-deluvijalnim slojevima ravni svoje doline koje su na nekim djelovima minijaturni kanjoni.

One su Zetsku ravnici podijelile na zaravni, od kojih je za ovaj plan značajno Ćemovsko polje.

Područje zetske ravnice, geološki posmatrano, je prostorna geotektonika depresija u području Dinarida, koja je

ispunjena tercijarnim marinskим sedimentima i zasuta slatkovodnim kvartarnim nanosom.

Topografiju terena predmetnog područja karakteriše izuzetno blago nagnut teren, sa najnižom kotom od oko 29 mnv i najvišom kotom od 40 mnv. Ovaj blag nagib pruža se u pravcu sjeveroistok-jugozapad. U cijelini, teren je dobro orijentisan, relativno ravan i pogodan za gradnju.

INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

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

Geološku građu terena čine šljunak i pijesak neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji drže ne samo u vertikalnim odjecima već i u podkapinama i svodovima.

Nevedene litološke strukture karakteriše veoma dobra vodopropustljivost, mada se na mjestima gdje su formirani konglomerati površinske vode duže zadržavaju. Dubina izdani podzemne vode veća je od 4 metra.

Nosivost ovih terena kreće se od 300-500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba čitavo područja se svrstava se u kategoriju stabilnih terena.

Obzirom na istaknuto, tereni u zahvatu Plana se, sa stanovišta inženjersko - geoloških karakteristika smatraju vrlo povoljnom podlogom za radove u njima i na njima. Ovo potvrđuje i Karta podobnosti terena za urbanizaciju (rađena za potrebe GUP - a Podgorice) koja područje DUP-a svrstava u prvu kategoriju tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju.

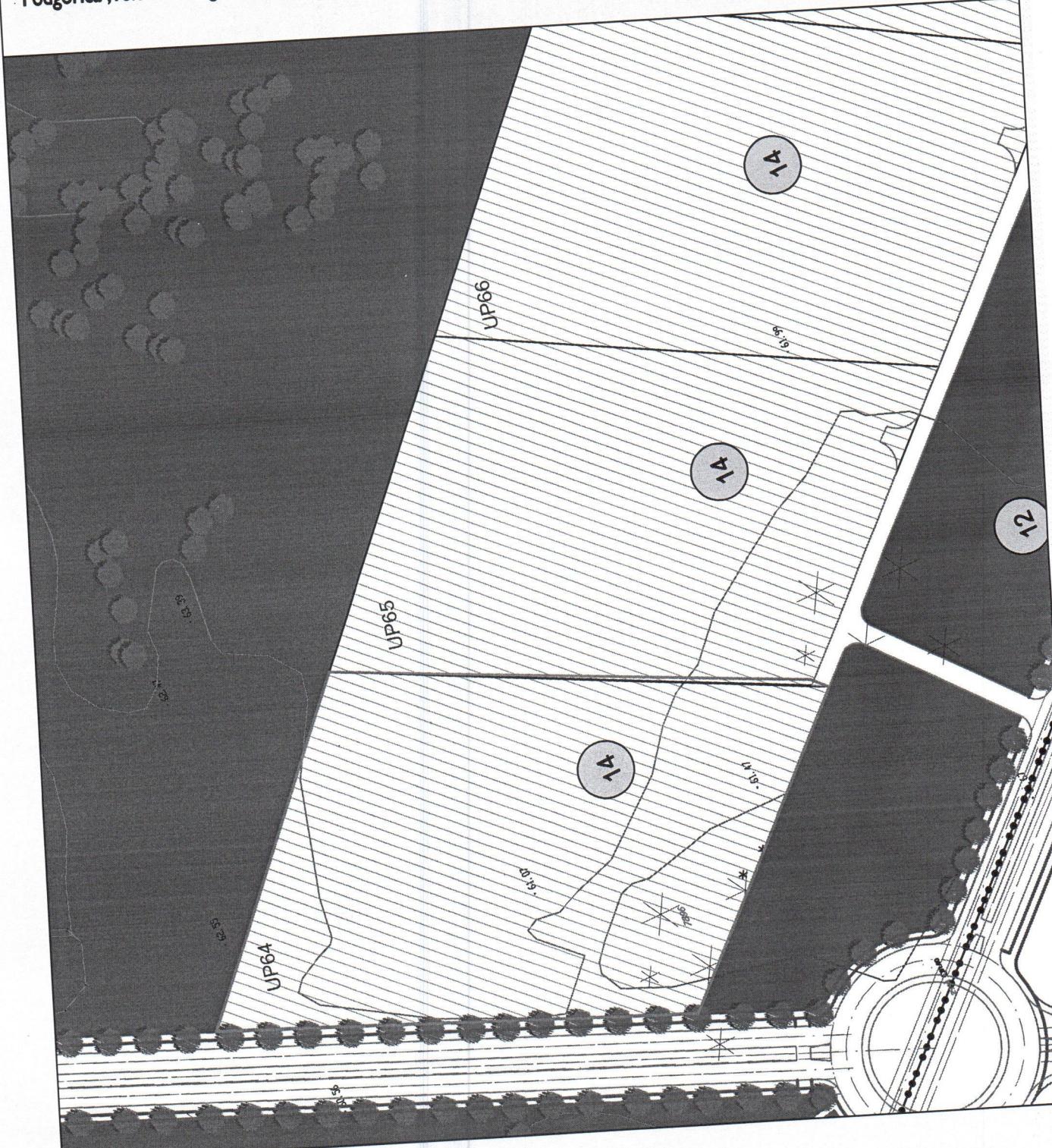
SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

U kategoriju vezanih i poluvezanih litoloških struktura ubrajaju se: škriljci, glinci, laporci, pješčari itd. Ovi tereni imaju dobru nosivost, međutim, kod usjecanja tla prilikom izvođenja građevinskih radova može doći do zarušavanja usjeka.

Tereni izgrađeni od navedenih litoloških članova zahvataju u potpunosti Zetsku ravnici i niže padine brdskoplaninskog okruženja. Tokom kvartara u današnju Zetsku ravnici akumulirane su ogromne količine fluvioglacijalnih sedimenata. Zbog smjenjivanja procesa glacijacije i fluvijalne erozije, formirani su relativno heterogeni sedimentni slojevi. Srazmjerno sa vrstom sedimenata, njegovim porijekлом, granulometrijskim sastavom, sortiranošću i slegnutošću formirane su i odgovarajuće inženjersko-geološke karakteristike.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III"
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



14

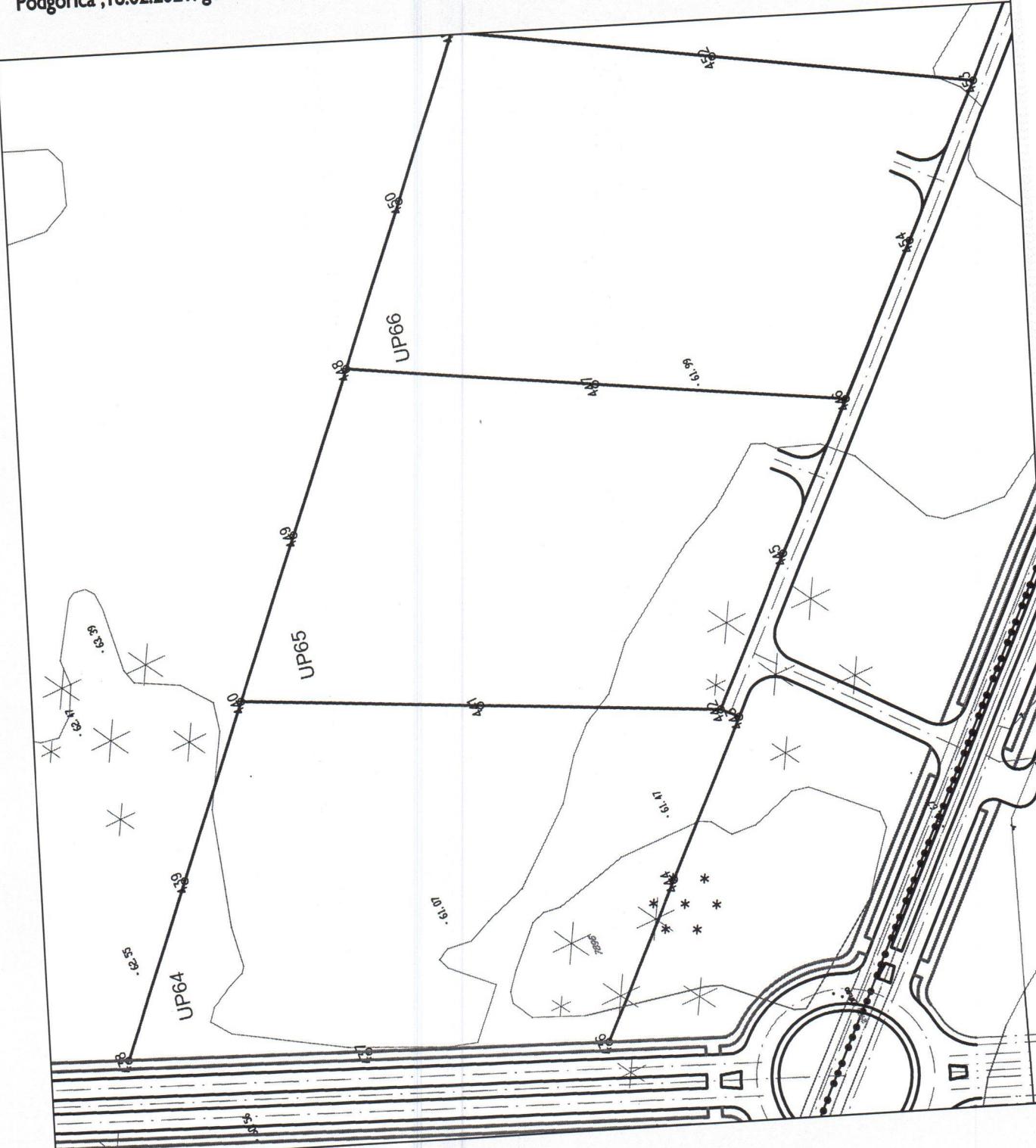
servisni objekti

DISTRIBUCIJA SADRŽAJA

broj priloga
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



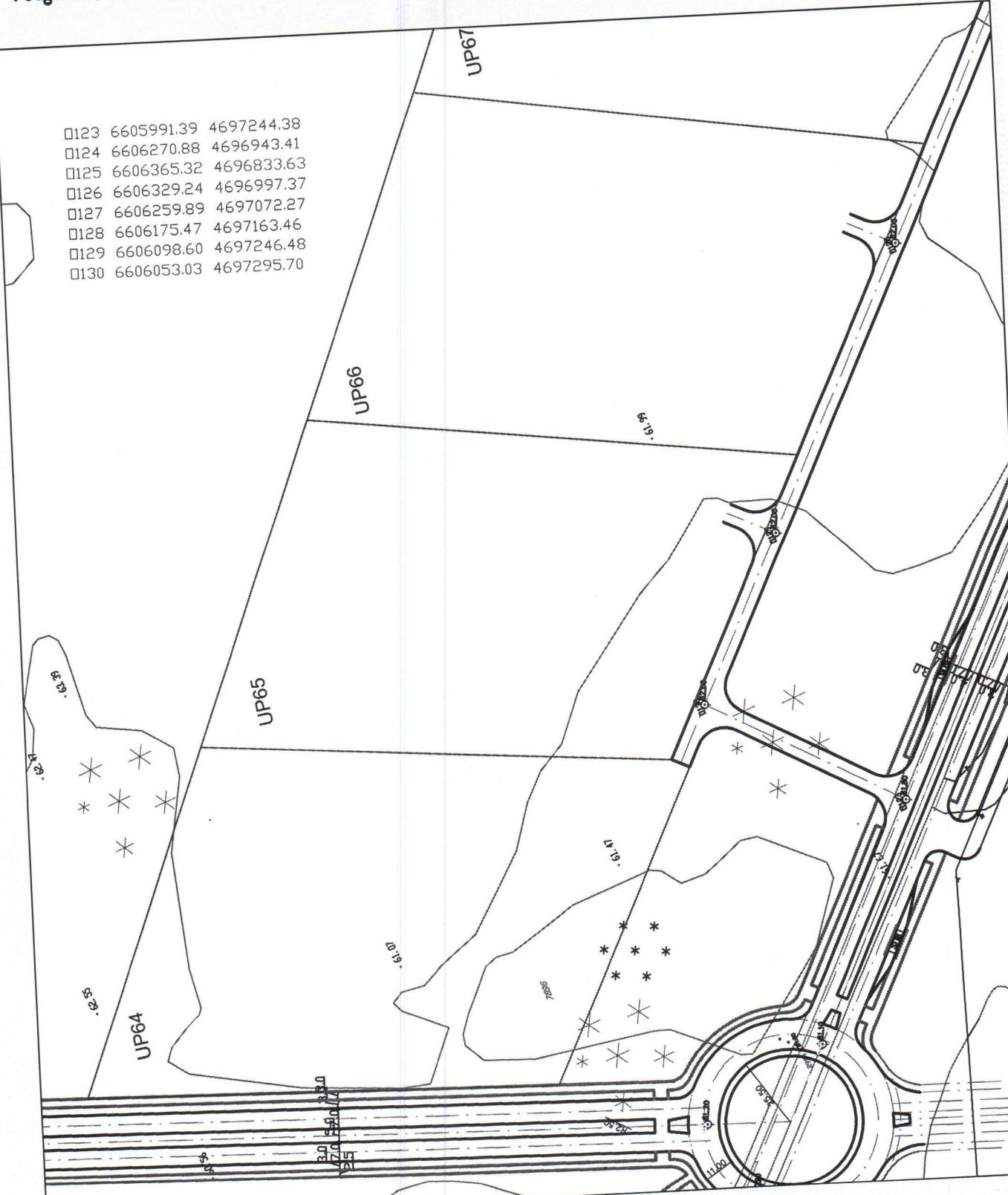
436	6605950.97	4697400.78
437	6605984.90	4697479.07
438	6606018.83	4697557.35
439	6606067.49	4697512.21
440	6606116.15	4697467.06
441	6606078.16	4697390.90
442	6606040.17	4697314.75
443	6606035.03	4697310.00
444	6605993.00	4697355.39

PARCELACIJA SA KOORDINATAMA UP

broj priloga
4

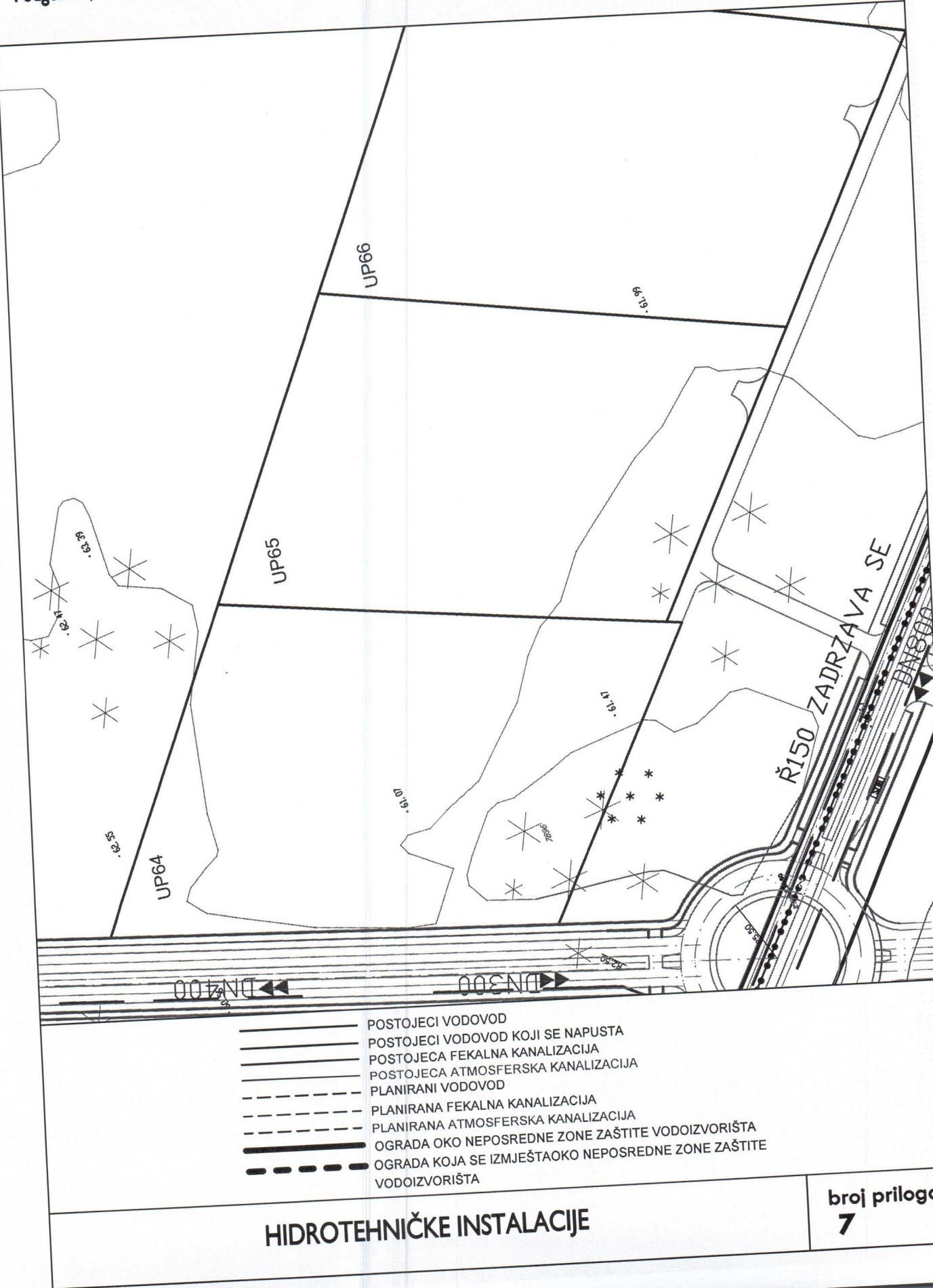
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III"
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



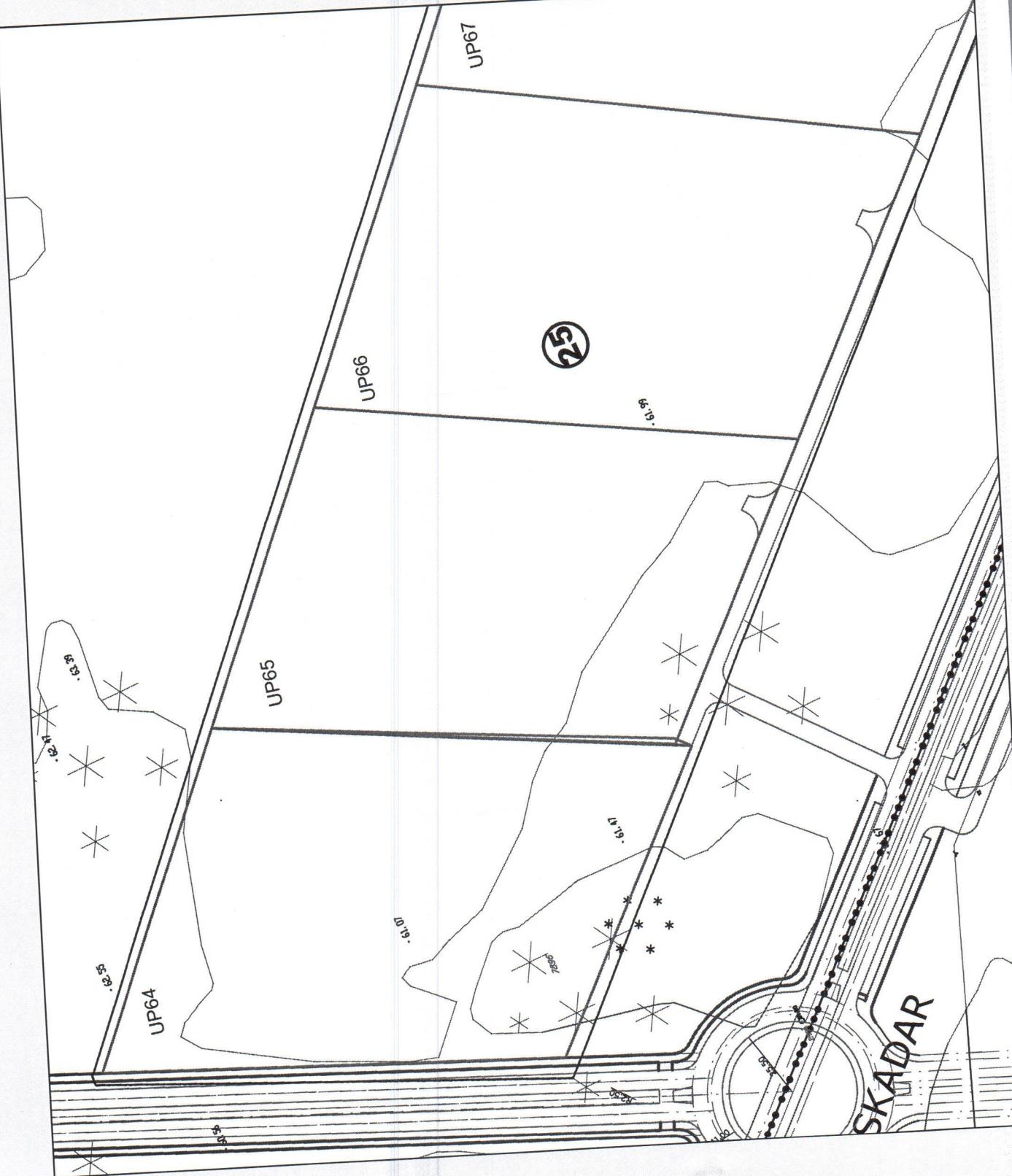
CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64, KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



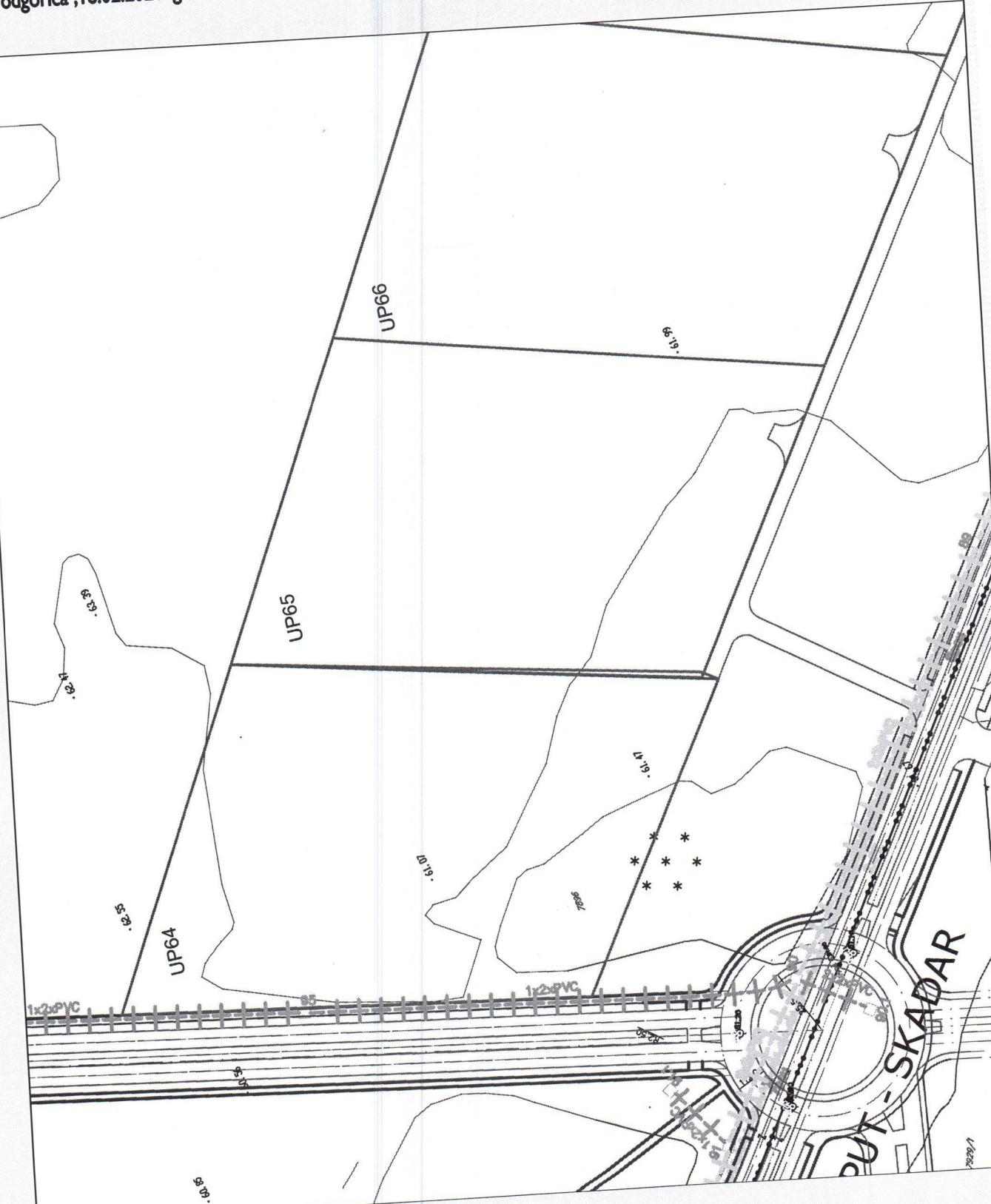
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III"
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64 , KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER

TK LEGENDA:



planirana bazna stanica mobilne telefonije



planirana telefonska centrala

15po

po--- tk postojeće okno. 15---broj okna

10pou

pou--- ukida se tk postojeće okno. 10---broj okna

tk postojeće

tk ukida se postojeći vod vod višeg reda

++++- tk planirano

++++- tk planirano za vod višeg reda

15

tk planirano okno. 15---broj okna

kapacitet tk infrstrukture od 4 PVC(PE) cijevi

Navedene litološke članove karakteriše veoma dobra vodopropusljivost, mada se na mjestima gdje su formirani konglomerati površinske vode duže zadržavaju. Na inženjersko-geološke karakteristike ovog područja veći uticaj imaju podzemne vode, pri čemu se dubina izdani od 4m prihvata kao uslovna granica iznad koje se umanjuje i inženjersko-geološki kvalitet terena. Tereni sa nevezanim litološkim članovima imaju u okviru opštine najlošije inženjersko-geološke karakteristike. Međutim, dobro konsolidovani sedimenti sa dubinom izdani većom od 4m veoma dobro podnose seizmičku aktivnost. U povoljne terene spada i gradsko područje Podgorice, koje je znatnim dijelom izgrađeno nakonglomeratima, dobre je nosivosti i povoljne aseizmičnosti. Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Podgorice nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Zemljotres iz 1979. godine, kao i raniye zabilježeni, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine 9° 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 mikroseizmička 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 ²
• 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

2.1.4. KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Podgorica se nalazi u prvoj klimatskoj zoni za koju je karakterističan modifikovani uticaj Jadranskog mora.

Zime su blage bez pojave mraza i sa povremenim uticajem jakog sjevernog vjetra (u prosjeku 20,8 dana zimi). Ljeta su žarka i suva. Prosječna najveća temperatura je ljeti u julu 26,7°C, dok je zimi najhladnije u januaru sa 5°C. Snježne padavine su rijetke (5 dana prosječno).

U odnosu na sezonske temperaturne odnose, prosječna zimska temperatura (decembar-februar) je 6,1°C, proljećna (mart-maj) je 14,3°C, ljeta (jul-avgust) je 25,3°C i jeseni (septembar-novembar) 16,4°C. U toku vegetacionog perioda (aprili-septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra.

Ovakav pluviometrijski režim odgovara mediteranskom klimatu, sa izraženim padavinama u toku jeseni i zime, a sušnim i toplim ljetom. Sezonski, u zimskom periodu ima 587mm padavina, u jesen 539,2mm, u proljeće 376,1mm i u ljetu 169,9mm. U toku vegetacionog perioda ima 499,1mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine. Period javljanja snježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana. Zabilježeni ekstremi trajanja snježnih padavina kreću se u rasponu od 13 dana, pa do godine bez snijega. Snijeg se rijetko održava duže od jednog dana.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 (desetina neba). Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Sezonski, najveća oblačnost je zimi 6,5, zatim u proljeće 5,9, jesen 5,2 i ljetu 3,4. U toku vegetacionog perioda prosječna vrijednost oblačnosti je 4,3.

Godišnje promjene pritiska vodene pare na području Podgorice u srazmjeri su sa godišnjim promjenama temperature vazduha, sa max. u julu od 12 mmHg i min. u januaru od 4,8 mmHg.

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6% sa max u novembru od 77,2% i min u julu od 49,4%. Period javljanja magli traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru od 2,6 dana. U toku vegetacionog perioda magle predstavljaju rijetku pojavu.

Prosječna godišnja čestina pojave magli iznosi 9 dana, a sa ekstremima od jednog do 16 dana.

Srednja godišnja suma osunčavanja iznosi 2465 časova, odnosno 56,1% od potencijalnog osunčavanja karakterističnim za opšte klimatske uslove područja opštine.

Najsunčaniji mjesec je jul sa prosječno 344,1 časova (74% od potencijala), a najkraće decembar sa 93 časa (34,9%). Najveću učestalost javljanja, na području Podgorice, ima sjeverni vjetar sa 227 promila, a najmanju istočni sa 6 promila. Preovlađujući, sjeverni vjetar se najčešće javlja u ljetu 259 promila, a najrjeđe u proljeće 207 promila.

Tišine se ukupno javljaju 380 promila i sa najvećom učestalošću u decembru 525 promila, a najmanjom u julu 211 promila. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu, sa prosječno 20,8 dana, a najmanji u ljetu sa 10,8 dana.

Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se prosječno javljaju 22,1 dan. Maritimni uticaj Jadranskog mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća sa blagim prelazima zime u ljetu i ljeta u zimu. Padavine su izražene u zimu i jesen, dok su ljeta žarka uz povremene ljetne nepogode i pljuskove. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijati prostorije proteže se od 10.novembra do 30.marta, u ukupnom trajanju 142 dana.

Iz navedenih podataka se vidi da su klimatski uslovi povoljni u velikom dijelu godine. Naročito se uočavaju nepovoljne pojave jakih vjetrova zimi i visoke temperature ljeti kao i padavine koje se za kratak vremenski period spuste na teren. U procesu projektovanja, obzirom na evidentne činjenice, mora se voditi računa o orientaciji planiranih objekata, položaju ulaza, velikih otvora, lanterni i krovova.

2.1.5. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

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

Ka Morači kao primarnom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija Opštine zahvata i gornje djelove Tare i Mojanske rijeke.

Na toku ljeta drastično opada proticaj kod svih rijeka, a u izrazito sušnim godinama većina tokova, pa čak i Morača, presuđuje u donjem toku. Na području Opštine se mogu izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- Slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori)
- Srednje i promjenljivo vodopropusni tereni
- Vodopropusni tereni.

Područje Starog Aerodroma III potpada u vodopropusne terene koje sa pukotinskom i kaveroznom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina, tako da je površinski sloj bezvodan. Nivo podzemnih voda u terenima Podgorice je toliko dubok da podzemne vode ne mogu otežati uslove za izgradnju. Sa aspekta korišćenja za vodosnabdijevanje, ovo su vode dobrog kvaliteta a pojave zagadenja nijesu zapažene. Podzemna voda je niska i iznosi 10-15m ispod nivoa terena.

PLANIRANO STANJE -UTU

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja.

2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju (krajnja linija trotoara), a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat.

3. Visinska regulacija

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 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 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 prilozima 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.

4.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.

5. 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.

6. 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 površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je građevinska površina objekta (trgovina, diskoput klub ili obzir zavisno od njene namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, diskoput klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, 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.

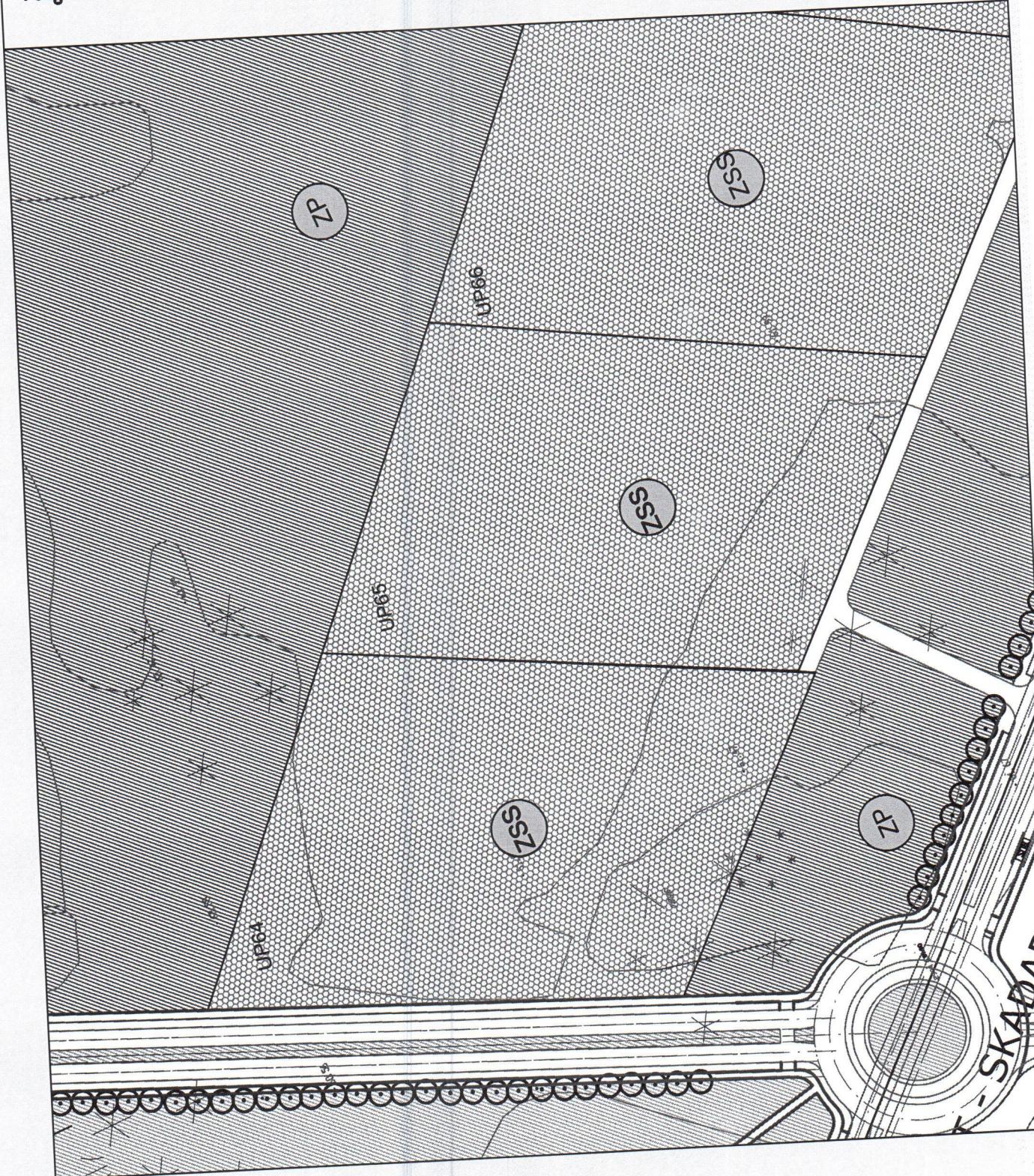
4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

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 katalog.

Do preparcelacije je uglavnom došlo uslijed podjele velikih parcela i uklapanja sa planiranim trasama saobraćajnica.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-204
Podgorica ,18.02.2021. god.

DUP "KONIK STARI AERODROM -faza III "
PODGORICA
UTU ZA UP 64, KAT PARCELA 7900/5
KO PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
GLAVNI GRAD PODGORICA- GRADSKI MENADŽER



ZELENE POVRŠINE SKLADIŠNO SERVISNIH OBJEKATA

PEJZAŽNO UREDJENJE

**broj priloga
10**

S obzirom da obrađivač plana nije imao ulazne podatke o budućim korisnicima većeg dijela predmetnog prostora, ukazala se potreba za simulacijom jednog konkretnog modela.

U tom smislu, predložena parcelacija predstavlja samo strukturalni modul, koji je podložan promjenama po pravilima parcelacije ovog plana.

Ovim planom se dozvoljava komasacija-udruživanje jedne ili više parcella, kao i dijeljenje većih parcella na dvije ili više s tim da veličina parcele ne može biti manja od 5000 m²;

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

Na prostoru plana razmještene su lokacije predviđene za izgradnju novih objekata različitog tipa, za različite korisnike. Planom su određeni samo osnovni urbanistički parametri koji su dati prema namjeni, funkciji i sadržaju tih objekata.

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

- Novi objekti se planiraju na slobodnim prostorima unutar zone na jednoj ili više urbanističkih parcella, kao rubne fizičke strukture ili slobodostojeci objekti. Na osnovu regulacione i građevinske linije prema ulici ili javnoj površini odredit će se položaj i gabariti objekata, unutrašnji kolsko pješački saobraćaj, slobodni prostori, parkinzi i zelene površine.
- Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parcelli:
 - 1) u neprekinitom nizu - objekat na parcelli dodiruje obe bocne linije građevinske parcele;
 - 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bocnu liniju građevinske parcele;
 - 3) kao slobodnostojeci - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele;
 - 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.
- Oblik i površine gabarita objekata će se definisati tehničkom dokumentacijom i mogu se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadati urbanistički parametri:
 - Regulaciona i građevinska linija i propisana udaljenost od susjednih parcella.
 - Medusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojecih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bocnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje. Pored navedenih uslova višespratni slobodnostojeci stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osuncanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osuncanja.
 - Indeks zauzetosti Si i indeks izgrađenosti Kiz urbanističke parcele, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.

- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.
 - Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru parcele uz pravila data u poglavljima:
Saobraćaj – parkiranje .
 - U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.
 - Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
 - Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti.

UT USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

Komercijalni sadržaji

- Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one delatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagadnjima.
 - Objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima su slobodnostojeći objekti na parceli.
 - Spratna visina visokog prizemlja može biti max 6m, a spratnih etaža max 4m.
 - Kota 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 partie, sa min visinom 4m
-konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4 m
- Navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalažiti u javnu površinu);
- Potreban broj parking mesta za zaposlene obezbjediti u okviru parcele, kao javnog parkinga ili podzemne garaže u okviru objekta.

Ugostiteljstvo

Objekti i površine za ugostiteljstvo obuhvataju kapacitete namenjene isključivo pružanju usluga hrane i pića. Sadržaji ove grupe su namenjeni stanovništvu,zaposlenim u ovoj zoni , kao i kupcima i posetiocima, ove zone.Javljuju se u formi: restorana, kafana, barova, gostionica, krčmi, bifea, narodnih kulinija, poslastičarnica, menzi, kafića itd. Prostorne forme u kojima se obično javljaju navedeni sadržaji su sledeći:

Tip restoran - kafana: pruža usluge ishrane i pića sa dužim zadržavanjem gostiju.

Tip snek: pruža usluge hrane i pića sa kraćim zadržavanjem gostiju (obuhvata različitu skalu sadržaja, od bifea, preko snek barova i kafića do poslastičarnica mlečnih restorana i sl, a veličine prostornih jedinica nemaju ograničenja u pogledu površine ili broja sedišta.

Istraživanja su pokazala da ne postoji čvrst sistem pravila za lociranje objekata restoraterstva.

Zanatske usluge

Mreža kapaciteta zanatskih usluga obuhvata više različitih kategorija od jedinica namenjenih pružanju usluga pojedincima (frizer, kozmetičar, hemijsko čišćenje i sl.), preko različitih zanatskih radnji koje se bave i proizvodnjom i pružanjem usluga (modni zanati, obuća, umetnički zanati, knjigovezac i sl.), do zanata koji su namenjeni održavanju stana (moler, električar, bela tehnika, stolar, tapetar i sl.). Zanatske radnje se lociraju uglavnom po kriterijumu stepena ugrožavanja sredine.

Poslovanje

Ova kategorija sadržaja obuhvata grupu: poslovna udruženja,banke, birovi, privatna preduzeća, poslovni prostori, znači svim onim institucijama čiji kancelarijski prostor nije direktno (tehnološki) vezan za proizvodne pogone.

Javna namjena, je prisutna kao ambulanta sa apotekom,udruženja građana, administracija i kultura.

Od komunalnih sadržaja u okviru objekata su predviđeni: pošta , TT centrala i trafo-stanice i dr.

- ◆ max spratnost objekata je od P+4 do P+6
- ◆ u grafičkom prilogu Regulaciono nivелacioni plan su definisane građevinske linije za objekte i parcele, kao i maksimalne visine objekata;
- ◆ namjena objekta je slobodna i u okviru funkcije višeporodičnog stanovanja, 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 i ne prelazi zadatu građevinsku liniju .

➤ **Objekti uslužno-proizvodno servisnih funkcija** su pretežno mješovite namjene i predviđeni su u okviru zone koja flankira magistralni pravac Podgorica – Tuzi pa se u skladu sa tim planira izgradnja slobodostojecih objekata – privredni, proizvodni objekti, skladišta, stovarišta, oni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja, planiranim objektima se pristupa prilazima sa servisne saobraćajnice i u okviru parcela obezbjeđuje parkiranje.

Za sve parcele namjenjene proizvodnji i skladištu važe slijedeći opšti UT uslovi:

- Namjensko zelenilo u okviru parcele je osnovni uslov zaštite okoline za bilo koju vrstu skladišta i servisa. Raspored zelenih površina u okviru urbanističkih parcela nije dat ovim planom, već se mora razraditi projektom uređenja terena pojedinačnih lokacija.
- preostale slobodne površine mogu biti organizovane kao manipulativne površine, prilazi, interne saobraćajnice, parking prostori, platoi i sl. Ove površine ne ulaze u proračun procenta zauzetosti na parceli
- površina otvorenih skladišta ulazi u proračun procenta zauzetosti, ali ne i u proračun BGP parcele
- na svakoj urbanističkoj parceli ove namjene dozvoljena je izgradnja jednog ili više skladišno-servisnih objekata i pratećih sadržaja.
- Konačan broj objekata i njihov razmještaj na svakoj parci zavisiće od vrste proizvodnog procesa, vrste proizvoda za skladištenje, kao i tehnoloških potreba konkretnе namjene. Dimenzije i međusobne odnose pojedinih objekata i grupacija objekata na parceli potrebno je utvrditi prilikom izdavanja UT uslova po prethodno utvrđenim idejnim rješenjima i utvrđenom programu, a uz saradnju svih zainteresovanih subjekata. Pri tom je neophodno poštovati regulacione elemente plana (građevinsku liniju kao liniju do koje je moguće graditi objekte, visinsku regulaciju, maksimalnu dozvoljenu BGP za predmetnu parcelu), kao i sve propise iz građevinske regulative.
- udvajanja i dijeljenja parcela su moguća, prema uslovima datim u *Uсловима за parcelaciju i preparcelaciju* (poglavlje 4.3. ovog plana). Urbanističke parcele date u ovom Planu predstavljaju osnovu za buduću parcelaciju, a prevashodna namjena im je da obezbjede i obilježe prepostavljene dimenzije prostora za konkretnе građevinske investicije.
- visina objekata zavisi od tehnoloških uslova za određeni sadržaj i u skladu je sa specifičnom namjenom, definisana je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6 m do maksimalno 16 m 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.
- Objekti ove namjene predviđeni su kao kombinacija skladišnog i administrativnog dijela, pa je samim tim planirana procentualna podjela objekta prema ovim namjenama (30% administracija i 70% skladišta-proizvodnja).
- Razmještaj i potreban broj parking mesta obezbjediti u okviru parcele, prema pravilima koja važe u planu Saobraćaja;
- broj objekata i razmještaj na parci zavisi od vrste potreba;
- gabariti objekata dužih od 30m, moraju imati dilatacionu spojnicu;
- moguća je realizacija objekata u fazama,
- kota prizemlja je prilagođena namjeni kako bi se omogućila laka dostupnost vozilima i pješacima.
- u projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze;
- krovovi ovih objekata su ravni, ili kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- **Si je 10% na nivou parcele;**
- **Kiz je 0,2 na nivou parcele;**