



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08-332/21 - 771
Podgorica, 08.06. 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 " INDUSTRIJSKA ZONA A ", Odluka o izmjenama i dopunama DUP-a Br.01-030/09-872 od , 09.07.2009 godine.
- podnijetog zahtjeva: "SANNA INTERNACIONAL"do^o PODGORICA , br. 08-332/21 - 771 od g. od 01.06.2021. godine

IZDAJE :

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU UP 5 , ZONA C , DUP-A " INDUSTRIJSKA ZONA A " ,
KATASTARSKE PARCELE 1347/2 KO DAJBABE; 39/2 i 38/2 KO BOTUN; 135/161
KO CIJEVNA.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : "SANNA INTERNACIONAL"doe PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 56-IZVOD, KO DAJBABE i kopije plana , kat parcela br 1347/2 je u susvojini CRNE GORE , SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD - PODGORICA i ista je neizgradjena .

Na osnovu lista nepokretnosti broj 119-IZVOD, KO CIJEVNA i kopije plana , kat parcela br 135/161 je u susvojini CRNE GORE , SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD - PODGORICA i ista je neizgradjena .

Na osnovu lista nepokretnosti broj 154-IZVOD , KO CIJEVNA i kopije plana , kat parcele br 38/2 i 39/2 su u susvojini GLAVNI GRAD - PODGORICA i ista su neizgradjene.

Predmetne kat parcele sačinjavaju urbanističku parcelu UP 5 , ZONA C , DUP-A " INDUSTRIJSKA ZONA A " ,

Listovi nepokretnosti i kopije plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

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).

Gornja kreda je predstavljena skratifikovanim krečnjacima koji izgradjuju podinu kvartarnih sedimenata i Dajbabsku goru na sjeverozapadu i Srpsku goru na jugozapadu kao i Bjelastavicu unutar zone.

Kvartarni sedimenti su predstavljeni pjeskovima , šljunkovima, većim oblicima sa i bez raznovrsnih glina. Gline crvenice se javljaju po obodima navedenih brda a često i u padini ovih zrnastih sedimenta 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-fluvioglacijsala) su geotektonskim naprezanjima izborani i ispresjecani prslinama, pukotinama i rasjedima mijenjajući na kraćim potezima prostorno zaliđeganje slojeva i elemente nabornih i razlomnih struktura. To se lijepo vidi u Dajbabskoj gori. Na terenima je kompleks vezanih, nevezanih, ređe poluvezanih sedimenata fluvioglacijskih terena.

GEOMORFOLOŠKE ODLIKE

Tereni Industrijske zone A pripadaju Zetskoj ravnici. Na ravnom su tlu sa kotama od oko 29 m.n.m. do oko 40 m.n.m. i sa nagibom od sjevera prema jugu sa visinskom razlikom od 11 m, na potezu dugom približno 3km .

U krugu zone se izdiže brdo zvano Bjelastavica sa k. 48.13 m.n.m. (oko 17 m iznad okolnog ravnog terena). Na sjeverozapadu je Dajbabska gora sa k.159 m.n.m. , sa zapadne strane uzvišenje Zmijan sa k.51.5. m.n.m. a na jugozapadu Srpska gora sa k.97 m.n.m.

Hidrogeološke odlike terena

Kredni krečnjaci su izdijeljeni međuslojnim površinama brojnim razlomima (prslinama, pukotinama, rasjedima) nastali geotektonskim naprezanjima. Uz 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 zaliđeganja. Sve ovo čini krečnjačke stijenske mase padine kvartarnih (glaciofluvijskih) 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 pirotinsko kavernozna poroznost**. Ta poroznost čini terene koje izgrađuju krečnjake **veoma vodopropusnim** koji imaju funkciju hidrogeoloških kolektora i rezervoara za slobodne podzemne vode.

Kvartarne-glaciofluvijske zrnaste sedimente (koji zaplavljaju krečnjačko gorje u padini ravnice) karakteriše **intergranularna poroznost** čineći terene koje izgrađuju **veoma vodopropustnim** sa koeficijentom filtracije 01×10^{-3} cm/sek do 1×10^{-3} cm/sek. Debljina ovih zrnastih sedimenata ide i do 70m.

Padavine (kiše, ređe snijeg) poniru praktično tamo gdje padnu prihranjujući vodama **zbijenu izdan**, a u nižim horizontima i **razbijenu-karstnu izdan**. Tereni ravnice sjeverno od Bjelastavice, su sa kotama oko 40 m.n.m. a **južno** oko 25 m.n.m., dok su u krugu zone na oko 30 m.n.m.

Zbijena izdan je od vodotoka Morače usmjerena prema jugoistoku, da bi polako skretala prema jugu poprimajući taj smjer kao dominantan već u ravnici istočno od jadranskog puta. Podaci su iznijeti na osnovu osamtranja za dane 30.09.1970 i 8.08.1990g.

U ravnici južno od Dajbabske gore dubina do nivoa podzemnih voda je oko 20m, u krugu zone oko 15m, a južno od Srpske gore oko 10m. Sve ovo na osnovu raspoloživih podataka koji ne daju, niti mogu dati, pravu sliku o srednjem režimu podzemnih voda za višegodišnji period.

Ovaj, uglavnom ravan teren spada u veoma povoljne terene za gradnju. Podzemna voda je na oko 15m od površine, nosivost terena je veoma dobra (više od 2kg/cm^2) i ne iziskuje prethodna geomehanička i geotehnička ispitivanja.

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 brdskoplanskog okruženja. Tokom kvartara u današnju Zetsku ravnici akumulirane su ogromne količine fluvioglacijskih sedimenata. Zbog smjenjivanja procesa glacijacije i fluvijalne erozije, formirani su relativno heterogeni sedimentni slojevi. Srazmerno sa vrstom sedimenata, njegovim porijekлом, granulometrijskim sastavom, sortiranošću i slegnutušću formirane su i odgovarajuće inženjersko-geološke karakteristike.

Navedene litološke članove karakteriše veoma dobra vodopropustljivost, 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 aseizmičke 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 ranije 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

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 $26,7^{\circ}\text{C}$, 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 $6,1^{\circ}\text{C}$, proljećna (mart-maj) je $14,3^{\circ}\text{C}$, ljeta (jul-avgust) je $25,3^{\circ}\text{C}$ i jeseni (septembar-novembar) $16,4^{\circ}\text{C}$. U toku vegetacionog perioda (aprili-septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi $21,8^{\circ}\text{C}$, 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 ljeti 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 junu, 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 ljetnje 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.

HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

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 zagađenja nijesu zapažene. Podzemna voda je niska i iznosi 10-15m ispod nivoa terena.

PLANIRANO STANJE -UTU

PROSTORNA ORGANIZACIJA

ZONA C

Skladišno servisna zona (komercijalni centri)

S obzirom na istaknute osnove, kao i druge opredjeljujuće činioce, generalni pristup formiraju 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 preradjuje, 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 novoplaniranim saobraćajnicom koja je dio južne obilaznice grada.

Servisno uslužna zona (hotelsko-ugostiteljski objekti i biznis centar, gradska dvorana, multiplex fitnes centar, dječja igraonica na otvorenom)

Duž obodne jugoistočne saobraćajnice, dalje prema jugu predloženo je smještanje objekata namjenjenih drugim vidovima servisa, hotelsko-ugostiteljskog i poslovnog karaktera. Jedan od reprezentativnijih objekata je hotel koji u svom sklopu ima i biznis centre administrativno-poslovnih kapaciteta. S obzirom da se ovi sadržaji često vezuju za veliku frekventnost posjetilaca, obezbijeden je i dovoljan broj parking mesta na koja se pristupa preko servisnih saobraćajnica, odvojenih od glavne saobraćajnice pojasom zelenila. Takođe je predviđen pristup sa jugoistočne saobraćajnice podzemnom garažnom parkiralištu u cilju nesmetanog odvijanja kretanja i parternog uređenja.

Sa zapada duž magistralnog pravca obezbijeden je prilaz sadržajima multiplex fitnes centru, dječjem igralištu i gradskoj dvorani sa mogućnošću pristupa multiplex fitnes centru iz objekta komercijalnog centra zatvorenim pasarelama. Parkiranje je obezbijedeno unutar parcele i koristiće se za sva tri sadržaja. Dječja igraonica je planirana u okviru zelenih parkovskih površina tog prostora.

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sagledavajući planiranu projekciju namjena površina za predmetni zahvat može se zaključiti da je u ovoj zoni neophodna drugačija postavka i organizacija namjene površina u odnosu na važeći GUP. Suština Izmjena i dopuna plana je da se različitom novom namjenom predmetni prostor obogati i uvede u urbano tkivo grada, a da se kontakt ovih površina sa kontaktnim područjima preko zelenih površina učini korektnim i pristupačnim.

Na dijelu zahvata plana važećim GUP-om bila je previdjena pretežna namjena "zastitne šume" i „industrija".

Predviđeni planski iskaz sa promjenama koje nosi, lokacijski mijenja GUP-om predviđeni koncept namjene "industrija" i uvodi novu namjenu "skladišta i servisi", čija ukupna povrsina iznosi 51.5 ha. U tom dijelu su izvršene nove promjene saobraćajne mreze, koje omogucava potpuno infrastrukturno opremanje prostora.

Planski pojas "zaštitnog zelenila" ovim planom se u jednom dijelu zadrzava, vodeći računa da zatečeni zeleni fond na predmetnom prostoru bude sačuvan i obogacen novim zelenim površinama unutar namjene skladišta i servisa.

Ukupna povrsina pod zelenilom na nivou zahvata Plana iznosi **74.0 ha**.

Planom se opredjeljuje i prostor za razvoj "sporta i rekreatije", sa otvorenim površinama za parkiranje.

Površina namijenjena za EXPO centar, kao i buduću željezničku stanicu je u kategoriji „centralnih djelatnosti“.

Planirane su nove mogućnosti za ovaj prostor u skladu sa zahtjevima vlasnika prostora. Ovakvo opredjeljenje donosi nam nove planske pokazatelje definisane kroz veći indeks izgrađenosti, opremljenosti prostora, kao i kroz veći broj korisnika prostora.

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Takođe, vrste skladišno-servisnih djelatnosti iskazane u grafičkim prilozima 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 usmjerena 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 cijelokupan 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*. Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

SERVISI I SKLADIŠTA :

Na prostoru DUP-a „Industrijska zona A“ opredjeljena je površina od **51.5 ha** za namjenu skladišta i servisa.

Na ovom prostoru predviđa se u najvećoj mjeri očuvanje postojećeg zelenila uz obogaćivanje novim, s obzirom da procenat ozelenjenosti u okviru ove namjene iznosi 40-50%, a procenat zauzetosti 30 %. Planirati odgovarajuće manipulativne površine kao i površine za parkiranje u funkciji planiranih objekata.

U okviru planirane namjene omogućena je izgradnja različitih oblika trgovачkih centara, izložbenih salona, marketa, hotela, , kao i njima komplementarnih sadžaja.

U zonama za skladišta i servise lociraju se djelatnosti koje su iz saobraćajnih razloga vezane za željezničku prugu.

ZAŠTITNO ZELENILO

Zaštitno zelenilo **na prostoru DUP-a „Industrijska zona A“** ima prvenstveno zaštitnu funkciju.

Očuvanje postojećeg fonda i budućim intenzivnim pošumljavanjem i ozelenjavanjem površina na predmetnom prostoru ostvariće se zaštita od vjetra, erozije i devastacije. Neophodna je zaštita autohtonih vrsta rastinja kao i izbjegavanje nastajanja vještačkih monokultura. Ovo područje može, uz adekvatno uređenje i proširenje da bude lijep prostor za rekreatiju i boravak u prirodi.

SPORT I REKREACIJA

Na prostoru DUP-a „Industrijska zona A“ uz ambijent zelenih površina kompatibilna je sportska i rekreativna funkcija

Naime, planom je opredjeljen kompleks za ovu vrstu namjene od oko **49.5 ha**, na kome je planirana izgradnja trkačke staze sa svim pratećim sadržajima.

OSTALE ZELENE POVRŠINE

Izgradnja i uređenje zelenih površina u dugoročnom razvoju grada mora biti usmjerena u izgradnju jedinstvenog sistema zelenila.

Ove površine su veoma značajne za dogradnju zelenog sistema grada. U ovu kategoriju zelenila svrstane su sve one zelene površine duž saobraćajnica, vodotoka, površina za parkiranje kao i zelenilo u okviru stambenih jedinica i uz objekte javnog značaja.

U sklopu oblikovanja gradskih ulica predviđa se značajan porast drvoreda. Nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema koji prati i uporedo podizanje drvoreda. Drvorede treba širiti posebno na potezima koji imaju reprezentativni karakter ili spajaju prirodno-rekreaciono značajna područja.

CENTRALNE DJELATNOSTI

Komercijalni sadržaji podrazumevaju delatnosti kao što su trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge i sl.

Mreža trgovinskih kapaciteta obuhvata dve osnovne kategorije prostornih jedinica: jedinice za prodaju robe svakodnevne potrošnje i jedinice za prodaju robe povremene potrošnje.

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.

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.

Poslovanje kao kategorija sadržaja obuhvata grupu: poslovna udruženja, banke, biro, privatna preduzeća, poslovni prostori i dr.

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

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 (osovinu saobraćajnice), 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 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 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 dijelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane lokalnim planskim dokumentom;

Na urbanističku parselu 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. 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 ovičen 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 niveličje 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.

6. Indeks zauzetosti

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

7. Indeks izgrađenosti

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mernim 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, diskoparket ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parselu 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.

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

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.

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.

UT USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA U ZONI C

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

1. Komercijalni centar 1

Ukupne površine 61.300 m²

2. Komercijalni centar 2

Ukupne površine 24.800 m²

3. Market

površina pod objektom 6.700 m²

4. Komercijalni centar 3

površina pod objektom 35.000 m²

- 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.

U okviru **Servisno uslužne zone (hotelsko-ugostiteljski objekti i biznis centar, gradska dvorana, multiplex fitnes centar, dječja igraonica na otvorenom)** planirana je izgradnja slijedećih objekata:

5. Kontrolni punkt

Ukupne površine 2.000 m²

6. Hotel

Ukupne površine 18.000 m²

7. Biznis centar- administrativni blok

Ukupne površine 25.200 m²

8. Multiplex fitnes centar

Ukupne površine 7.120 m²

9. Gradska dvorana

Ukupne površine 4.000 m²

- svi navedeni objekti su različite spratnosti od P do max P+10.

• 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 sadžaji 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 lokal - 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 namjenjeni stanovništву,zaposlenim u ovoj zoni , kao i kupcima i posetiocima ove zone.Javljuju se u formi: restorana, kafana, barova, gostionica, krčmi, bifea, narodnih kuhinja, 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.

Hoteli

Hotelsko –poslovni sadržaji obuhvataju grupu objekata uslužne djelatnosti i administracije hotela. Ovi sadržaji su namjenjeni prihvatu gostiju tokom čitave godine i pripadaju kategoriji gradskog hotela sa svim pratećim sadržajima. Predviđeno je podzemno parkiralište za prihvat vozila zaposlenih u hotelu i administraciji kao i dio vozila gostiju. Poslovni dio je namjenjen smještaju administracije, banaka, biznis korporacija i dr.

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 namjenjeni 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, biroi, 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.

Svi ovi sadržaji su predviđeni na 5 urbanističkih parcela ukupne površine 460.782,0 m²

Ukupna površina pod objektima 96.311,0m²

Ukupna BRGP je 193.222,0m²

Koeficijent izgradjenosti 0,5

Stepen zauzetosti je 20%

- ◆ pretežna spratnost objekata je P do P+2 osim za objekte hotela i administracije od P+5 – do P+10.
- ◆ u grafičkom prilogu Regulaciono niveliacioni plan su definisane građevinske linije za objekte i parcele, kao i maksimalne visine objekata;
- ◆ namena 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.

ANALITIČKI PODACI ZA ZONU C , DUP "INDUSTRIJSKA ZONA A "

| Oznaka urb. parcele | površina urb. parcele | površina pod objektom | BGP ukupno | broj zaposlenih | namjena |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| UP 1 | 208587,0 | 57500,0 | 92800,0 | 1856 | komercijalni sadržaji |
| UP 2 | 55074,0 | 17500,0 | 35000,0 | 700 | komercijalni sadržaji |
| UP 3 | 82644,0 | 8200,0 | 43200,0 | 864 | hotel |
| UP 4 | 42314,0 | 4000,0 | 4000,0 | 80 | komercijalni sadržaji |
| UP 5 | 72163,0 | 9111,0 | 18222,0 | 385 | komercijalni sadržaji |
| ZONA C | 460782,0 | 96311,0 | 193222,0 | 3865 | |

UT USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

- na parcelama namjenjenim skladištima i servisima, 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.
- 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 prilozima.

UT USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKIH PARCELA

- dozvoljeno je fizičko ogradijanje 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

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

Predviđeni angažovanje lica sa posebnim potrebama u tehnološkim cjelinama gdje je to moguće.

INFRASTRUKTURA

SAOBRĀCAJ - PARKIRANJE

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 obezbjeđuje na parceli površine za nesmetano manevriranje vozilima, površine za stacioniranje putničkih i teretnih vozila.

Pri definisanju površina za stacioniranje putničkih vozila korisniku se preporučuju sledeći normativi zasnovani na normativima GUP-a, izvedenim u zavisnosti od namene planiranih objekata:

za zonu servisa i skladišta 1 PM na 170 m² bruto etažne površine (prosečno) od toga:

za zonu otvorenih skladišta 1 PM na 200 m² bruto etažne površine

za zonu poluotvorenih skladišta 1 PM na 150 m² bruto etažne površine

za zonu zatvorenih skladišta 1 PM na 100 m² bruto etažne površine

za zonu opslužnog centra 1 PM na 50 m² bruto etažne površine lokala

1 PM na 90 m² bruto etažne površine drugih objekata za rad

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). Zastor parking prostora u okviru parcela izvesti u zavisnosti od namjene i parternog uređenja parcele. Broj mesta za stacioniranje teretnih vozila korisnik obezbjeđuje na parceli prema svojim potrebama.

Parking mesta upravna na osu kolovoza predviđeni 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 drvore, uvjek kada uslovi terena dopuštaju. Parkinge za teretna vozila izvesi od asfalt betona.

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 preplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku 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).

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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.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 UTU.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo turističko- ugostiteljskih objekata

Za dobijanje kategorija turistički objekti, moraju da se ispune uslovi koji podrazumijevaju površinu i kvalitet zelenih površina.

Ova kategorija ozelenjavanja ima veliki znacaj za ukupan izgled prostora jer pokriva znatnu površinu plana.

Predviđena je sadnja dekorativnih grupacija tj. kombinovanje visokog liscarskog ili četinarskog drveća sa zbnastim vrstama.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopliti u prirodan karakter ovog prostora.

Na preostalim površinama saditi razne vrste drveća, grmlja i parternog zelenila pri cemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se stvari prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost. Travnjaci se formiraju u vecoj mjeri sa reprezentativnom parternom arhitekturom.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- 45% od ukupne površine parcele treba da zauzimaju zelene površine, tj. Normativ za hotele je 60-100m² po korisniku, za objekte od 3*-5*.
- Ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost luke rekreacije.
- S obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulturne forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- Posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, žbunja, ruža, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Kod turističko-ugostiteljskih i poslovnih objekata trebalo bi da optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala bude veći od planiranih karakteristika za druge kategorije zelenila, pa stoga sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm.
- **Po obodu parcele, ka saobracajnicama je obavezna zastita postojeceg visokog drveća i sadnja linearнog zelenila prema smjernicama iz kategorije Zelenilo u regulaciji saobraćaja i linearно zelenilo, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Planiranje vodenih površina takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Veoma je bitan i izbor propratnog urbanog mobilijara.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- Osvetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopliti u prirodan karakter ovog prostora.
- Na pojedinim objektima ako je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podlage koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a a zatim i vrstama koje će u takvima uslovima moći biti korišćene.

Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena kao i studije bioekološke osnove.

Zelenilo poslovno-komercijalnih objekata

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Povrsina 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 predviđeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..

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

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovaraajućih 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 predviđeti sadnju patuljastog z bunja 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 odgovaraajućih 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, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne z bunaste 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.**
- 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 podlage koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a 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.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije,a zavisno od vrste objekata, primjeniti:

- 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).
- 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 uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o uredjenju prostora i izgradnji objekata (» Sl.List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017.godine).

Projektu 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 načinu 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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA IZGRADNJU i LEGALIZACIJU OBJEKATA,



DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- A/a

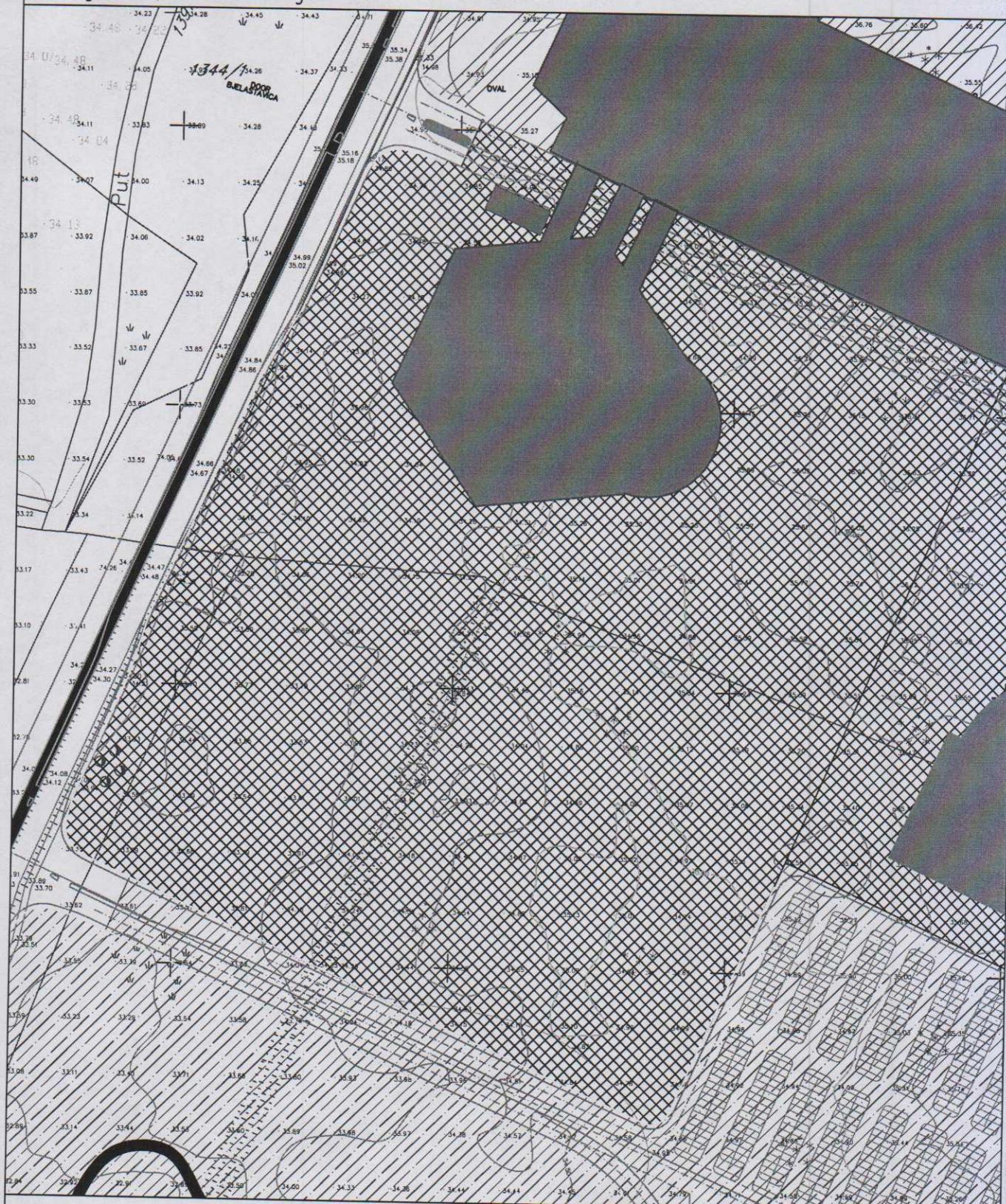
CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



hotelsko -komercijalni sadržaji

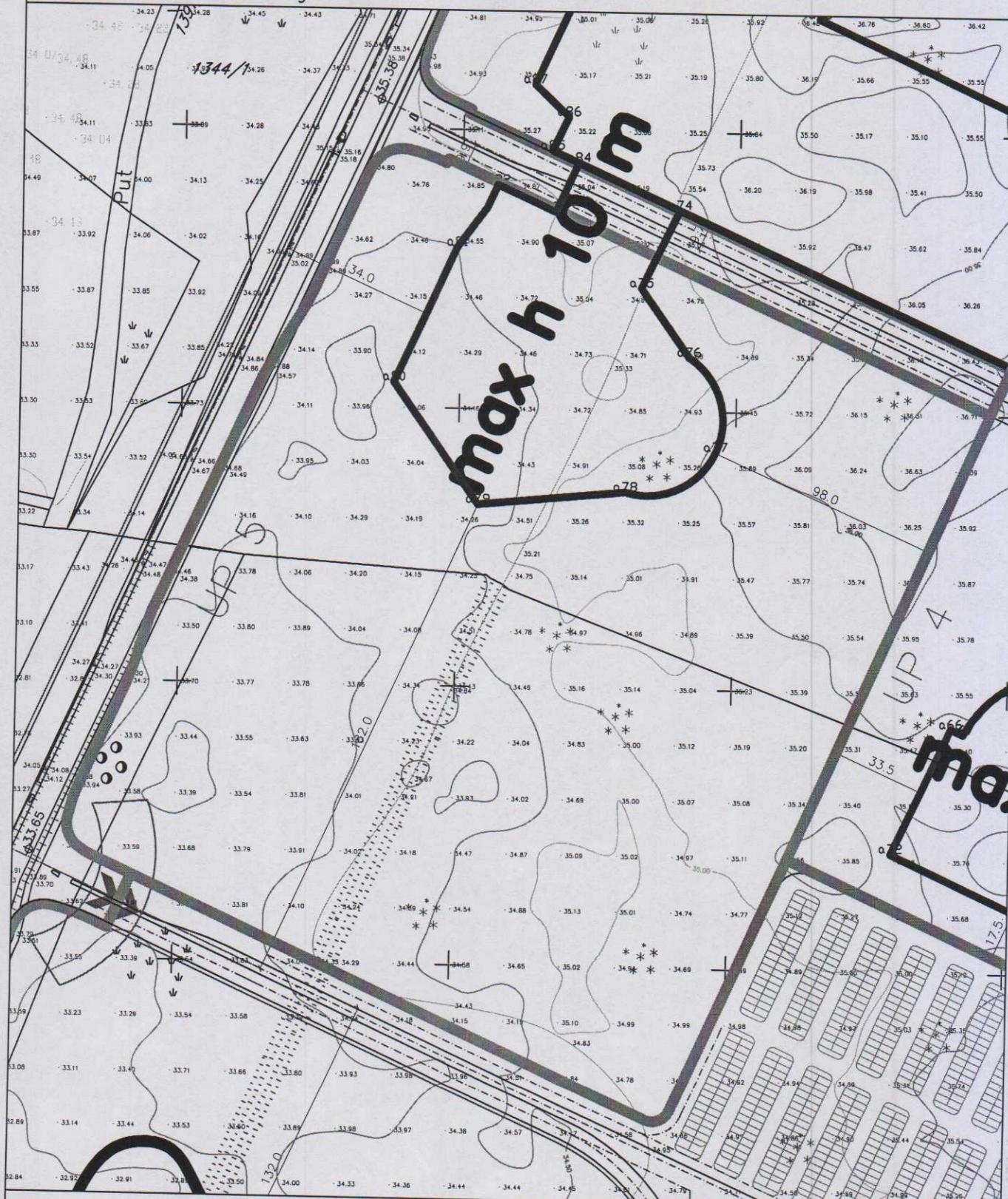
NAMJENA POVRŠINA

razmjer
1: 2000

broj priloga:
2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



CRNA GORA
GLAVNI GRAD - PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



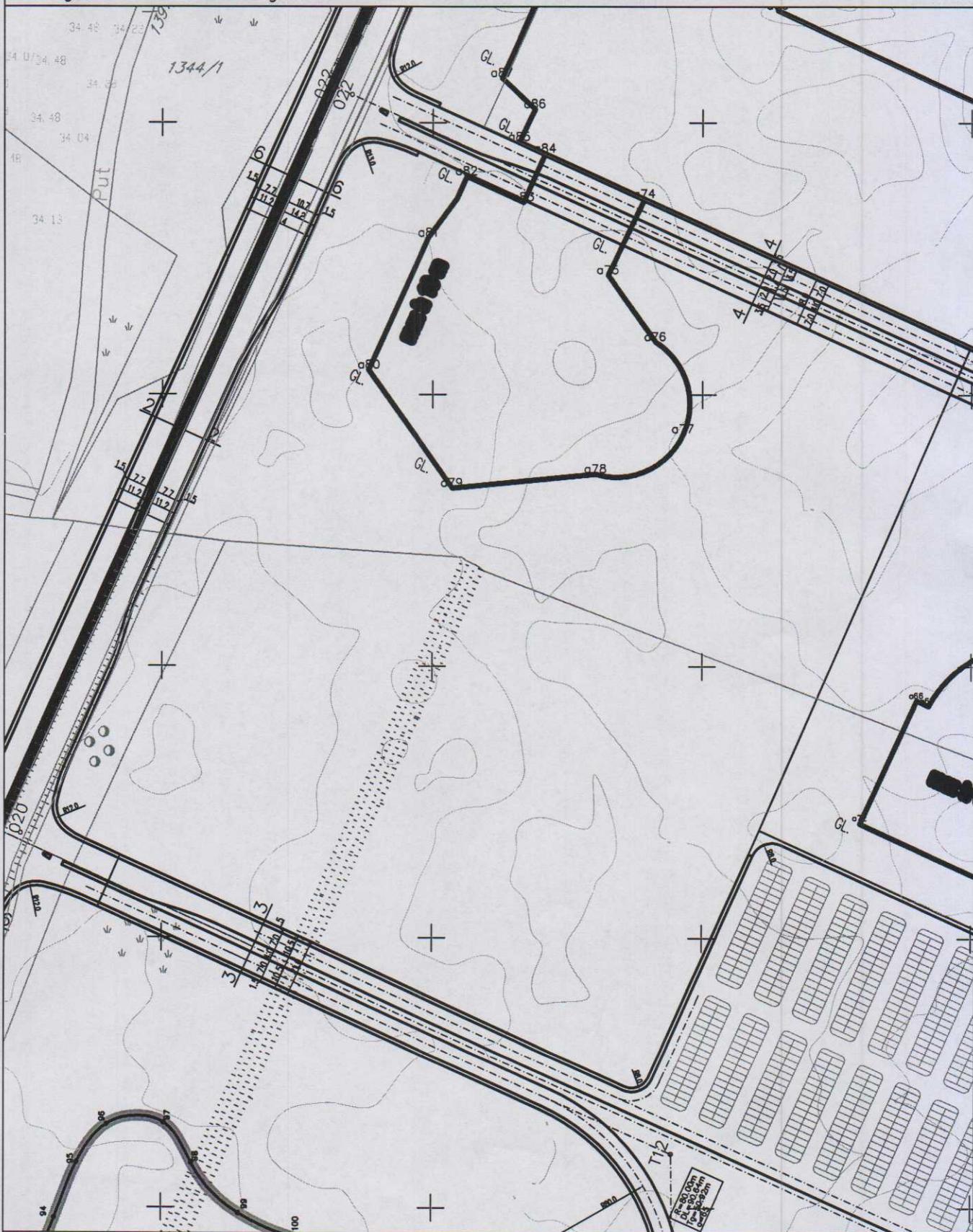
CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretariat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA

C84 6602421.27 4694639.92
C85 6602380.51 4694548.64
C86 6602371.88 4694545.37
C87 6602338.03 4694560.73
C88 6602274.40 4694589.61
C89 6602184.55 4694630.39
C90 6602170.54 4694636.75
C91 6602165.41 4694639.75
C92 6602161.37 4694650.42
C93 6602163.13 4694656.91
C94 6602165.33 4694663.19
C95 6602173.65 4694681.29
C96 6602181.76 4694699.39
C97 6602185.26 4694708.71
C98 6602188.49 4694719.20
C99 6602190.76 4694725.81
C100 6602197.49 4694740.65
C101 6602229.13 4694810.58
C102 6602242.62 4694833.70
C103 6602247.23 4694842.52
C104 6602265.12 4694882.50
C105 6602273.60 4694892.09
C106 6602280.13 4694892.57
C107 6602287.22 4694890.63
C108 6602294.06 4694887.95
C109 6602294.68 4694889.31
C110 6602300.11 4694886.95
C111 6602492.10 4694800.40

CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA

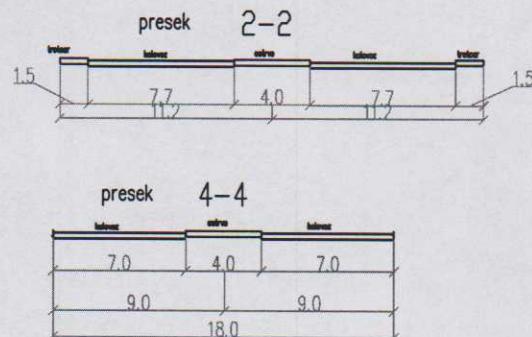


CRNA GORA
GLAVNI GRAD – PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA

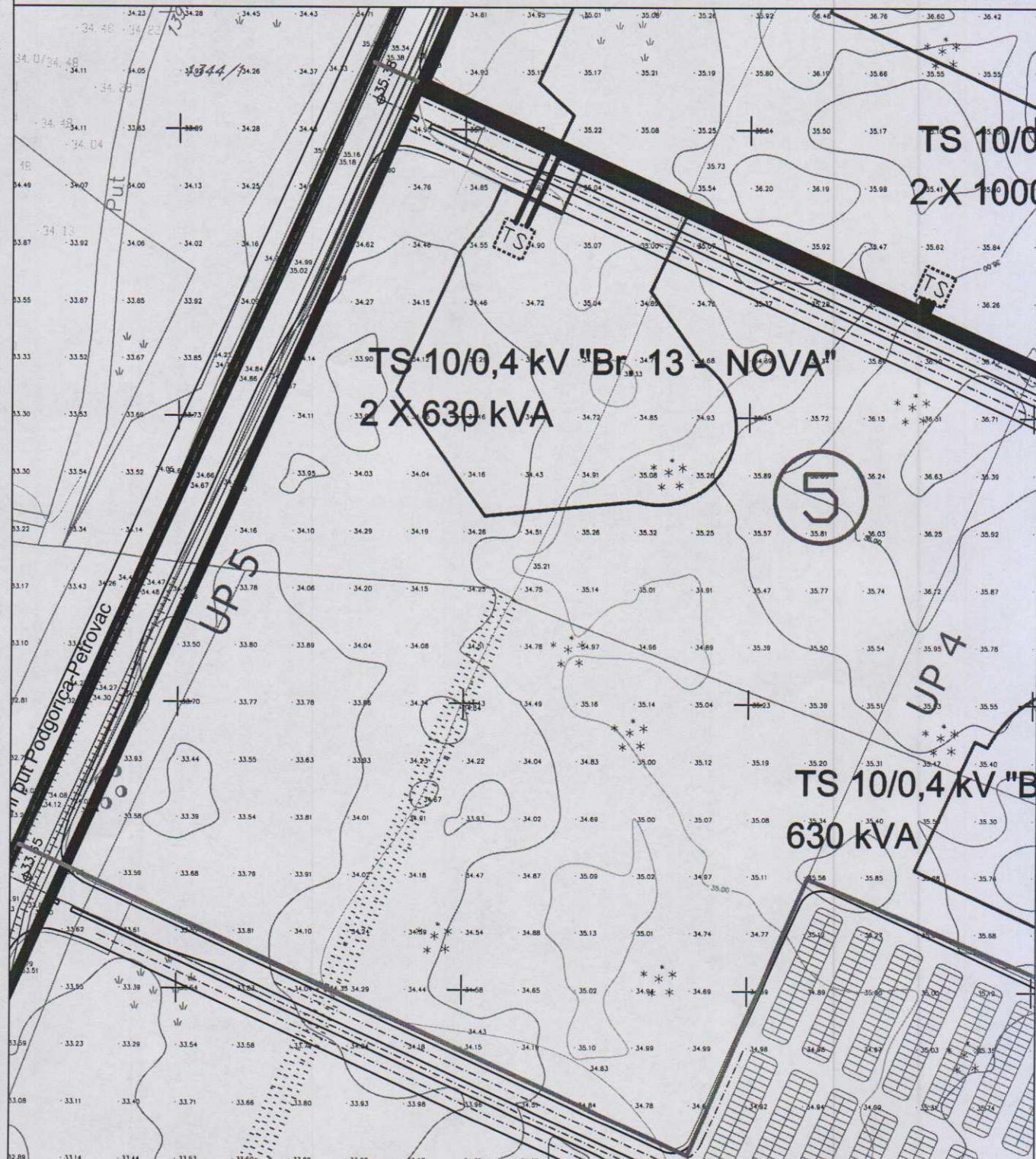
T1 6601836.62 4693808.83
T2 6601909.39 4693886.90
T3 6601889.13 4693916.65
T4 6602118.15 4693683.16
T5 6602124.55 4693680.19
T6 6602162.57 4693787.36
T7 6602172.25 4693782.67
T8 6602459.37 4693676.20
T9 6602537.89 4693896.32
T10 6602645.35 4693882.52
T11 6602392.09 4694250.81
T12 6602388.88 4694525.02
T13 6602598.85 4694831.15
T14 6603081.32 4695025.68
T15 6603111.25 4695076.65

01 6601715.81 4693678.31
02 6601819.15 4693632.19
03 6601968.81 4693565.43
04 6602127.72 4693494.53
05 6602330.99 4693403.85
06 6602492.74 4693331.69
07 6601890.76 4693787.77
08 6602038.44 4693721.96
09 6602197.41 4693651.16
010 6602403.90 4693558.53
011 6602462.41 4693684.69
012 6602063.56 4693939.89
013 6602351.75 4693811.44
014 6602694.35 4694022.17
015 6602058.00 4694438.98
016 6602508.41 4694254.32
017 6602391.08 4694336.70
018 6602316.62 4694332.57
019 6602468.81 4694341.19
020 6602147.67 4694638.32
021 6602521.48 4694468.70
022 6602270.05 4694910.38
023 6602569.42 4694775.41
024 6602911.41 4694524.16
025 6602792.82 4694784.64
026 6602452.92 4695316.88
027 6602934.63 4695098.51
028 6603039.51 4695413.59



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



TS TS 10 / 0,4 kV

TS PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV

— — — 110 kV DALEKOVOD PLANIRAN

• • • • 10 kV DALEKOVOD UKLANJA SE

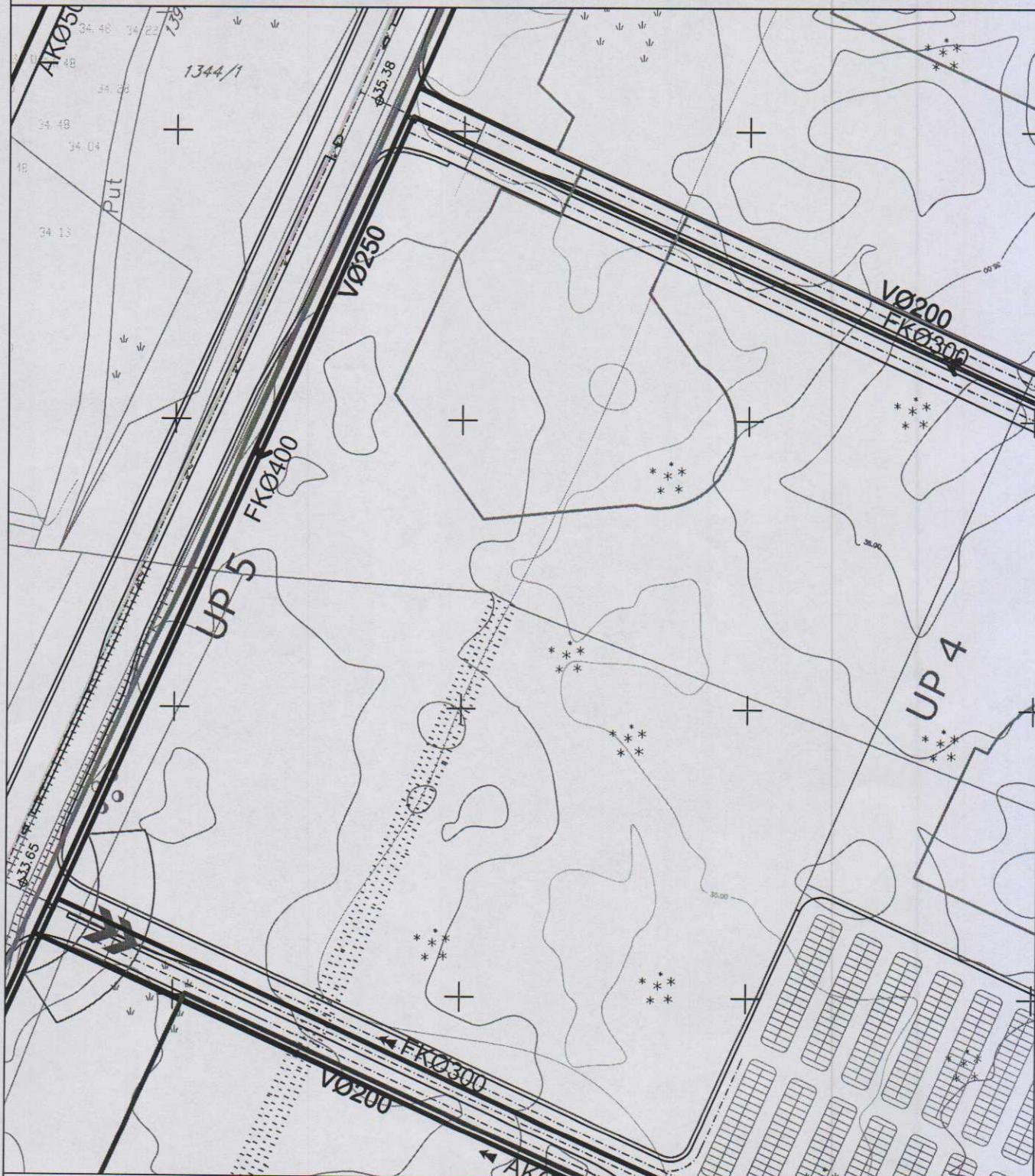
— — — 10 kV KABAL

— — — 10 kV KABAL IZMJESTEN

— — — 10 kV KABAL PLANIRAN

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



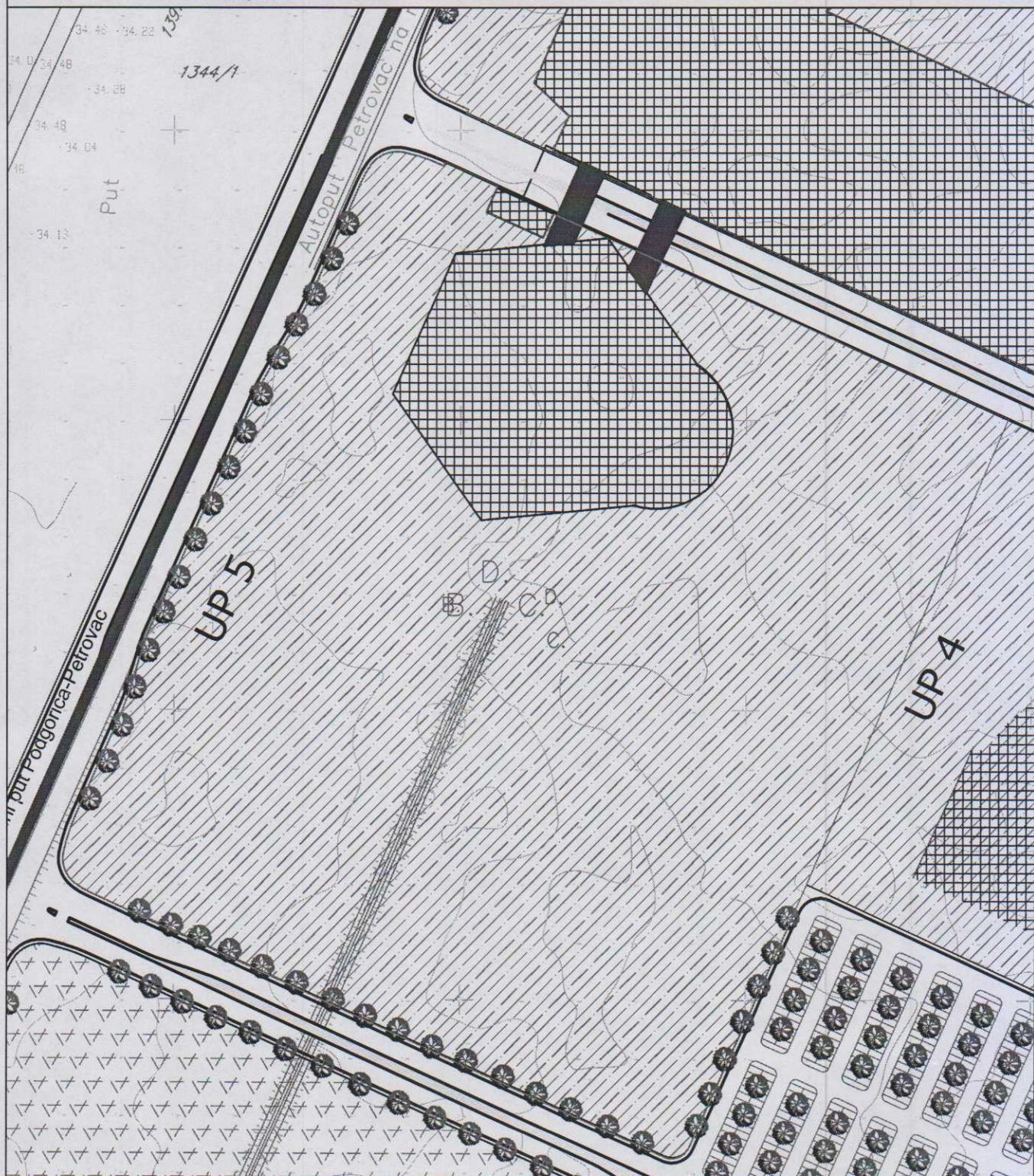
LEGENDA:

- Postojeći cjevovod
- Planirani cjevovod
- Planirana fekalna kanalizacija
- Planirana fekalna kanalizacija po uslovima JP "Vodovod i kanalizacija"
- Planirana atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija za odvodnjavanje magistralnog puta M2

- Zaštitna zona hlorinatorske stanice "ZETA"
- Propusti ispod magistralnog puta M2 za spajanje hidrotehnickih instalacija sa instalacijama iz kontaktnih DUP-ova
- Projektovani propusti ispod magistralnog puta M2 u sklopu GP saobraćajnice

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-771
Podgorica ,08.06.2021. god.

UP "INDUSTRIJSKA ZONA A " PODGORICA
UTU ZA UP 5 , ZONA C ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"SANNA INTERNACIONAL " d.o.o PODGORICA



planirani objekti - grafička provjera



Zelenilo u regulaciji saobraćajnica i Linearno zelenilo



Zelenilo poslovno-komercijalnih objekata