

Pretežna namjena parcele: Ovaj podatak predstavlja planiranu funkciju određene parcele. U grafičkom prilogu ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama.

Broj zaposlenih

Ovaj podatak je dobijen na osnovu normativa GUP-a za planiranu namjenu, i pri projektovanju i realizaciji nije obavezujući.

Ozelenjene površine u okviru UP: Ovaj broj predstavlja minimalnu površinu urbanističke površine koja mora biti ozelenjena i izražen je u m².

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991 , JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br.87/91)

Infrastruktura:

Saobraćaj

Parkiranje

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele. Najveći dio plana zauzimaju sadržaji koji se odnose na industriju, skladište , servise. Parkiranje vozila u tim zonama je predviđeno unutar parcela. Korisnik parcele obezbjeđuje na parceli površine za nesmetano manevrisanje vozilima , površine za stacioniranje putničkih i teretnih vozila. Pri definisanju površina za stacioniranje putničkih vozila korisniku se preporučuju sledeći normativi u zavisnosti od namjene planiranih objekata:

- za industriju 1 parking mjesto na 120 m² bruto etažne površine
- za administraciju 1 parking mjesto za 70 m² bruto etažne površine
- za objekte veleprodaje 1 parking mjesto za 50 m² bruto etažne površine
- za magacine i skladišta 1 parking mjesto za 4 zaposlena

Broj mjesta za stacioniranje teretnih vozila korisnik obezbjeđuje na parceli prema svojim potrebama. Pri projektovanju parkinga, mjere mjesta za parking odrediti prema važećim standardima u zavisnosti od vrste parkiranja (podužno, koso ili upravno) i tipa vozila putničko ili teretno. Zastor parking prostora u okviru parcela izvesti u zavisnosti od namjene i parternog uređenja parcele. Obrada otvorenih parkinga za putnička vozila treba da je takva da omogućava maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton, trava). Parkinge za teretna vozila izvesti od asfalt betona.

Elektroenergetika:

- Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:
- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
 - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
 - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG):

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima lyStY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima koje je Investitor dužan da pribavi od JP "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Zelene površine u okviru objekata namijenjenih industriji i industriji-skladištima

U okviru zahvata plana 1 161 229 m² predstavlja zelene površine koje pripadaju ovoj kategoriji zelenila.

Procenat ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte ove namjene iznosi:

- 30 % za parcele od 2-6 ha
- 40 % za parcele od 6-10 ha
- 45 % za parcele veće od 10 ha

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.

Korišćenje ovih zelenih površina specijalne namjene, čiji je zadatak da smanje i spriječe širenje uticaja zagađenja iz industrijskih pogona u okolinu, predstavlja jednu od rijetkih raspoloživih mogućnosti da se u procesu neizbježnog zagađivanja životne sredine krene odgovornijim putem.

Razvijene zemlje u svijetu odavno su uspostavile praktične norme koje služe opštem cilju zaštite životne sredine od uticaja industrije. Iako su ove norme formalnog karaktera i izvedene su na osnovu prosječnih vrijednosti, ipak i takve su jedina prepreka drastičnom razaranju prihvatljivog okvira života i treba ih poštovati koliko je moguće i primjenjivati što rigoroznije.

Jedna od praktičnih i prilično rigoroznih normi za ozelenjavanje industrijskih teritorija je ona koja se odnosi na širinu zaštitnih zelenih pojaseva za pojedine vrste industrijskih objekata. U svijetu je, prema

Ukрупnjavanje urbanističkih parcela moguće je u okviru istog bloka (ograničenog javnim saobraćajnicama), a za namjene u okviru ovog plana ne postoji ograničenje po pitanju maksimalne veličine urbanističke parcele.

Ukoliko urbanistička parcela nije usklađena sa katastarskom već zahvata i dio druge katastarske parcele, moguća je izgradnja objekta predviđene namjene na katastarskoj parceli koja je većim dijelom dio urbanističke parcele i površinom zadovoljava uslove tražene planom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

UT USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NAMJENJENIH INDUSTRIJI I SKLADIŠTIMA

Na prostoru plana razmještene su lokacije predviđene za izgradnju industrije i skladišta različitog tipa, za različite korisnike. Planom su određeni samo osnovni urbanistički parametri u okviru kojih se prema tehnološkom projektu mogu smjestiti različite namjene definisane u *Uslovima u pogledu planiranih namjena* (poglavlje 4.1. ovog plana).

Maksimalne vrijednosti BGP za urbanističke parcele ove namjene date su u tabelama Analitičkog dijela plana.

Za sve tipove objekata ove namjene i u slučaju preparcelacije važe sledeći uslovi za procenat zauzetosti i indekse izgrađenosti:

- maksimalni procenat zauzetosti urbanističke parcele za objekte ove namjene iznosi:
25% za parcele veće od 10 ha
30% za parcele od 6-10 ha
40% za parcele od 2-6 ha

- maksimalni indeks izgrađenosti urbanističke parcele ove namjene iznosi:
0.6 za parcele od 2-6 ha
0.5 za parcele od 6-10 ha
0.4 za parcele veće od 10 ha

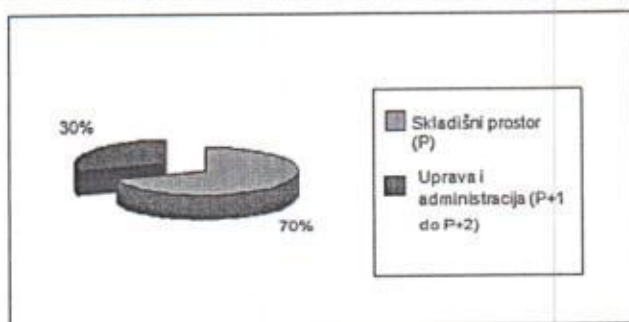
a limitirajući faktor predstavljaju i građevinske linije iskazane ovim planom, a koje su definisane kao linije do kojih je dozvoljeno graditi objekat.

U dijelu gdje koridor elektroenergetske mreže presijeca urbanističke parcele, građevinska linija je bliža saobraćajnici zbog omogućenja veće iskorišćenosti parcele.

Visinska regulacija, u skladu sa specifičnom namjenom, definisana je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 16m (odnosno 10 m za pojedine objekte) iznad kote pristupnog puta što će biti precizirano u **grafičkom prilogu** i tabeli sa analitičkim podacima.

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.



UT USLOVI ZA IZGRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA na parcelama namjenjenim industriji, kao i industriji i skladištima

- na parcelama namjenjenim industriji, kao i industriji i skladištima na svim postojećim i planiranim ulazima dozvoljeno je postavljanje nadstrešnica i portirskih kućica u vidu pomoćnih objekata, u neposrednoj blizini ulazne rampe ili kapije. Objekti portirskih kućica moraju biti prizemni, mogu biti zidani ili montažni, dimenzija max 3 x 3 m. Nadstrešnice moraju biti visine min 4 m, 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 industrije i skladištenja, a na mjestima koja će biti precizirana idejnim rješenjem konkretnog 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. 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 objekta ili kompleksa, a imajući u vidu isprojektovanu poziciju ulaza u kompleks, poziciju ulaza u objekat, odnos prema glavnom objektu ili objektima, udaljenost od javne saobraćajnice, a sve u skladu sa Uslovima za evakuaciju otpada ovog Plana. Ovi pomoćni objekti postavljaju se unutar prostora ograničenog građevinskom linijom u grafičkim priložima.

UT USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKIH PARCELA

- dozvoljeno je fizičko ograđivanje parcela (lokacija) namjenjenih industriji, industriji i skladištenju, kao i komunalnim djelatnostima
- ogradu prema regulacionoj liniji izvesti od nekog od slijedećih materijala: metalni profili, kamen, živa ograda ili njihova kombinacija, a do visine u skladu sa potrebama konkretne namjene (max do 2,2m)
- pri ograđivanju parcela namjenjenih industriji i skladištenju, ograde prema susjednim lokacijama, ako ih ima, postaviti tako da se lijevo i desno od nje nalazi zaštitna zona zelenila od 5 m sa obje strane.

USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

Pri izgradnji novih objekata, predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije, ukoliko to konkretna namjena omogućava.

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

Drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima

USLOVI ZA EVAKUACIJU KOMUNALNOG OTPADA

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

Sudovi – kontejneri za prikupljanje otpadnih materija pored toga što se postavljaju na otvorenom prostoru, mogu se držati i u specijalnim prostorijama za smeće u skladu sa propisima. Prostor za

Procenat ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte ove namjene iznosi:

- 30 % za parcele od 2-6 ha
- 40 % za parcele od 6-10 ha
- 45 % za parcele veće od 10 ha

Za sve parcele namjenjene industriji i skladištima 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 parceli zavisiće od vrste industrijskog procesa, vrste proizvoda za skladištenje, kao i tehnoloških potreba konkretne namjene. Dimenzije i međusobne odnose pojedinih objekata i grupacija objekata na parceli potrebno je utvrditi prilikom izdavanja UT uslova po prethodno urađenim 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 *Uslovima za 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 pretpostavljene dimenzije prostora za konkretne građevinske investicije.
- visina industrijskih i skladišnih objekata, pogona za preradu, pakovanje i ekspediciju zavisi od tehnoloških uslova, ali isključivo se organizuje u jednoj etaži, maksimalne visine od 10 do 16m (prikazano na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*)
- spratnost neproizvodnih objekata na parceli je max P+2 za objekte visine preko 9m, odnosno P+1 za objekte visine do 9m
- kotu prizemlja objekata prilagoditi namjeni
- građevinska linija prema susjednim parcelama na kojima je predviđena izgradnja je od granice parcele udaljena min 10m. Dozvoljena su manja rastojanja isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele
- građevinska linija prema saobraćajnicama definisana je u grafičkim prilogu *Plan parcelacije*.
- neophodna rastojanja između objekata u okviru istog kompleksa (iste urbanističke parcele) odrediti na osnovu tehničkih propisa konkretne djelatnosti i prema potrebama održavanja i funkcionisanja objekata.
- krovovi objekata mogu biti ravni ili kosi, malih nagiba, krovni pokrivači adekvatni nagibu
- gabariti objekata dužih od 30m moraju imati dilatacionu spojnicu
- prostor za prikupljanje otpadnih materija predvidjeti u okviru svake parcele posebno, prema važećim propisima i uslovima ovog Plana. Naročito obezbjediti selekciju i prikupljanje sekundarnih sirovina.
- sva parkiranja za potrebe objekata ove namjene rješavaju se u okviru pripadajuće parcele. Ukoliko korisnik ima potrebe za formiranjem parking prostora van ograde, parkinge rješavati unutar kompleksa sa izmještenom ogradom prema angažovanoj površini

smeće se gradi kao zasebna zatvorena prostorija bez provjetravanja kroz prozore. U prostoriji se smještaju kontejneri za prikupljanje otpadnih materija. Za smještaj jednog kontejnera u proračun se uzima površina od 3-4m². Broj sudova za prikupljanje otpadaka određuje se računski ili se približno uzima jedan kontejner zapremine 1100 litara na 800m² korisne površine objekta. Najveći dozvoljeni uspon prolaza za kontejnere je 3%, a najmanja čista širina je 1,50m. Na putu od prostora za smještaj kontejnera do utovara u specijalno komunalno vozilo ne dozvoljava se ni jedan stepenik, a ivičnjak trotoara se izvodi sa zakošenjem. Do prostorije za smeće izgrađuje se pogodan kolovozni prilaz kao i direktan ulaz spolja. Udaljenost prostorije od kolovoza iznosi najviše 15m. Ako se kontejneri ne mogu smjestiti na ovoj udaljenosti, obezbjeđuje se kolski prilaz dimenzionisan prema specijanom vozilu za odvoz smeća. Ovaj prilaz se predviđa za jednosmjernan ili dvosmjerni saobraćaj. Za jednosmjerni saobraćaj obezbjeđuje se veza: saobraćajnica-smetlište-saobraćajnica, gdje je širina prilaza najmanje 3,50m. Za dvosmjerni saobraćaj izgrađuje se okretnica. Prečnik okretanja vozila iznosi D=22,0m, pri čemu se ne predviđa vožnja unazad. Najveći dozvoljeni uspon prilaza za vozilo iznosi 7%, osovinski pritisak za utovar smeća iznosi 10t.

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

USLOVI ZA 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.

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

ANALITIČKI PODACI

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"										
broj urbanističke parcele	površina urbanističke parcele m ²	površina pod objektima m ² (maksimalno)	dozvoljena spratnost	BGP m ² (maksimalna)	namjena	broj zaposlenih (okvirno)	ozelenjene površine u okviru UP (minimalno) u m ²	postignuti procenat zauzetosti (%)	postignuti indeks izgrađenosti	
UP 30	5485	2194	P, P+1	2852	industrija i skladišta	8	1646	40	0,52	

U tabeli koja slijedi prikazani su analitički podaci za svaku urbanističku parcelu posebno. Iza ove tabele slijede sumarni tabelarni prikaz postignutih kapaciteta na nivou plana.

OBJAŠNJENJA ZA SVAKI TIP PODATAKA

Broj urbanističke parcele: Ovaj broj označava broj parcele u bloku i obilježen je arapskim oznakama UP1, UP2...UPn. Ovaj podatak je upisan u svakoj parceli.

Površina parcele: Ovaj broj predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele i izražen je u m².

Površina pod objektima: Ovaj broj predstavlja maksimalnu bruto površinu pod objektom ili objektima na jednoj urbanističkoj parceli i izražen je u m².

Maksimalna BGP (bruto građevinska površina)

Podatak predstavlja najveću vrijednost zbira bruto građevinskih površina svih etaža objekta ili objekata na parceli, izraženo u m².

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

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

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. Zainteresovani subjekti mogu vršiti dalja usmjerenja u pogledu namjena i vrste industrijskih i industrijsko-skladišnih prostora, ako ne odstupaju od uslova datih ovim Planom.

- **industrija i skladištenje**

osnovna namjena: manji industrijski pogoni, sa magacinima otvorenog, poluotvorenog i zatvorenog tipa, radni pogoni prerade, dorade, pakovanja i ekspedicije, hladnjače, izložbeno-prodajni saloni i sl.

komplementarna namjena: uprava, administracija, poslovanje (špediterske kuće, agencije i sl) i uslužne (ugostiteljske) djelatnosti za potrebe osnovne namjene

USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana osovnom 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, u skladu sa specifičnom namjenom, definisana je visinom krovnog vijenca koji se može kretati od 6m do maksimalno 16m (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.

U slučaju industrijskih objekata u okviru kompleksa KAP-a maksimalna visina objekata će se odrediti u skladu sa specifičnim tehnološkim potrebama i ovim planom nije limitirana.

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

USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu *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 usljed podjele velikih parcela i uklapanja sa planiranim trasama saobraćajnica.

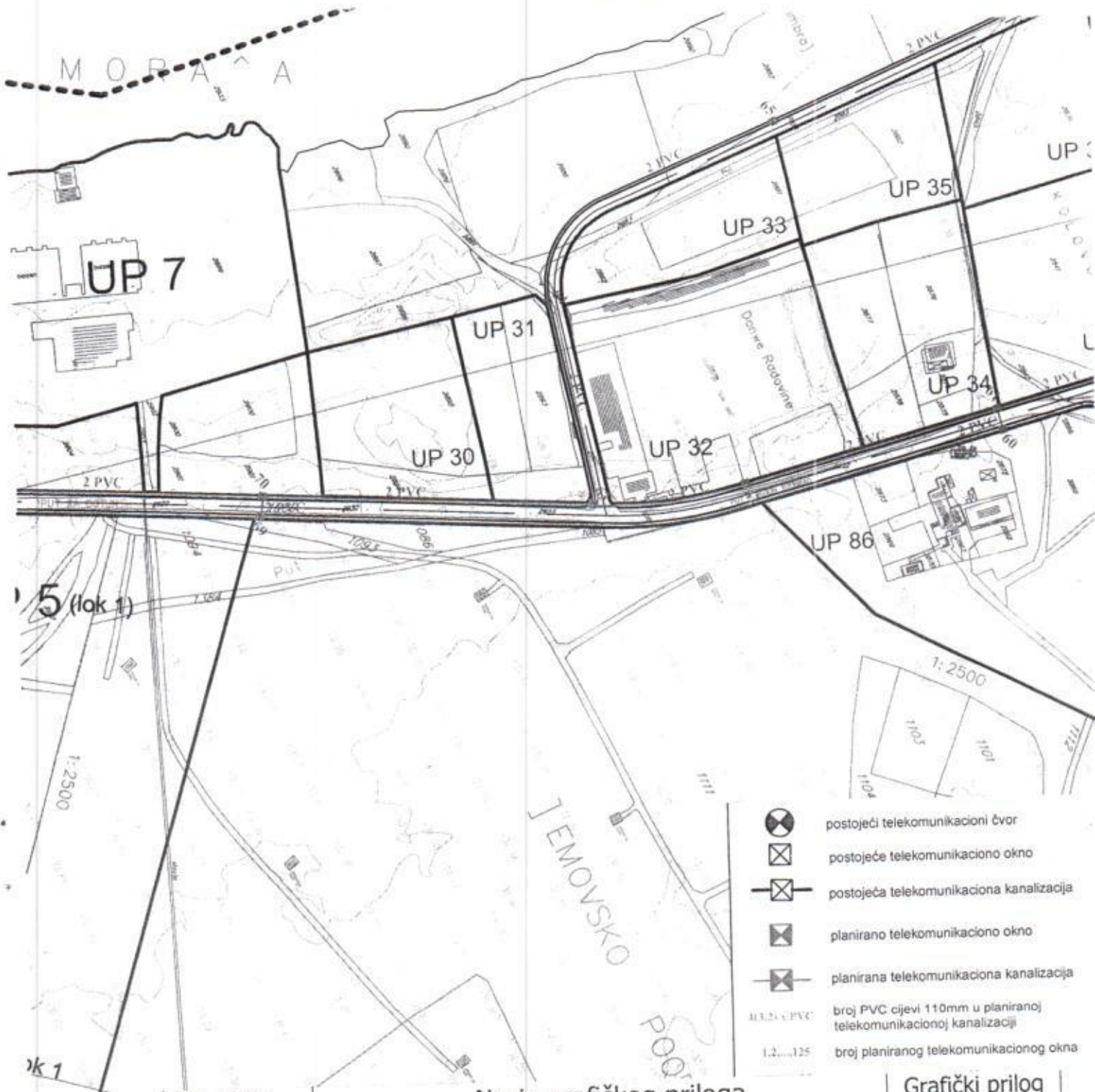
U tom smislu, predložena parcelacija predstavlja samo strukturalni modul, koji je podložan promjenama po pravilima parcelacije ovog plana.

Na zahtjev korisnika urbanističke parcele definisane ovim planom mogu se dijeliti do minimalne površine od 3000 m².

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:2500

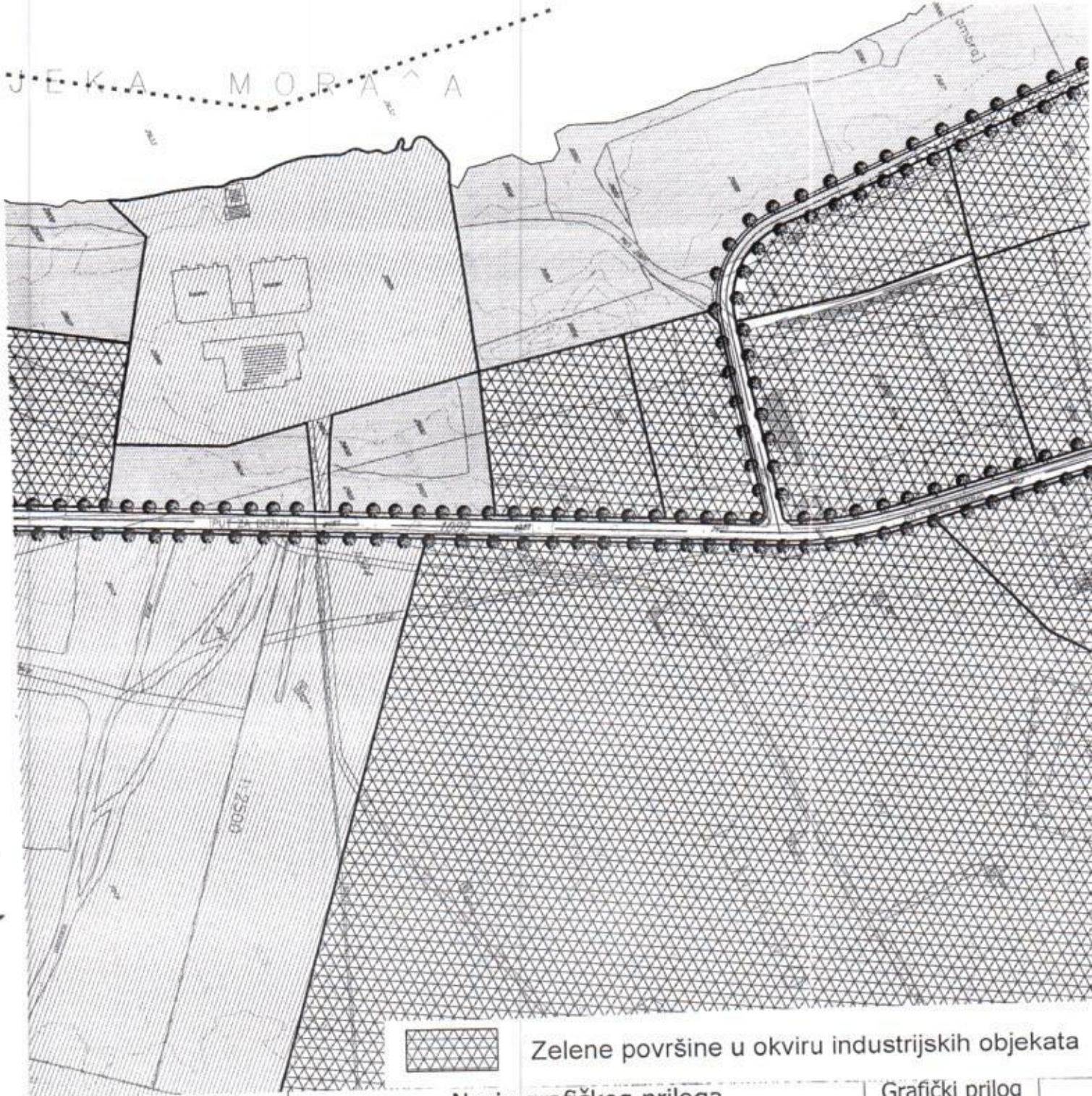
Naziv grafičkog priloga
PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
br.9

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



Zelene površine u okviru industrijskih objekata

R-1:2500

Naziv grafičkog priloga
PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Grafički prilog
br.10

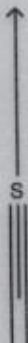
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 23.10.2019.



Katastarska opština: DAJBABE
Broj lista nepokretnosti: 3611
Broj plana: 23
Parcela: 2895/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
695
600
008
009
9

4
695
600
008
009
9

4
695
500
008
009
9

4
695
500
008
009
9



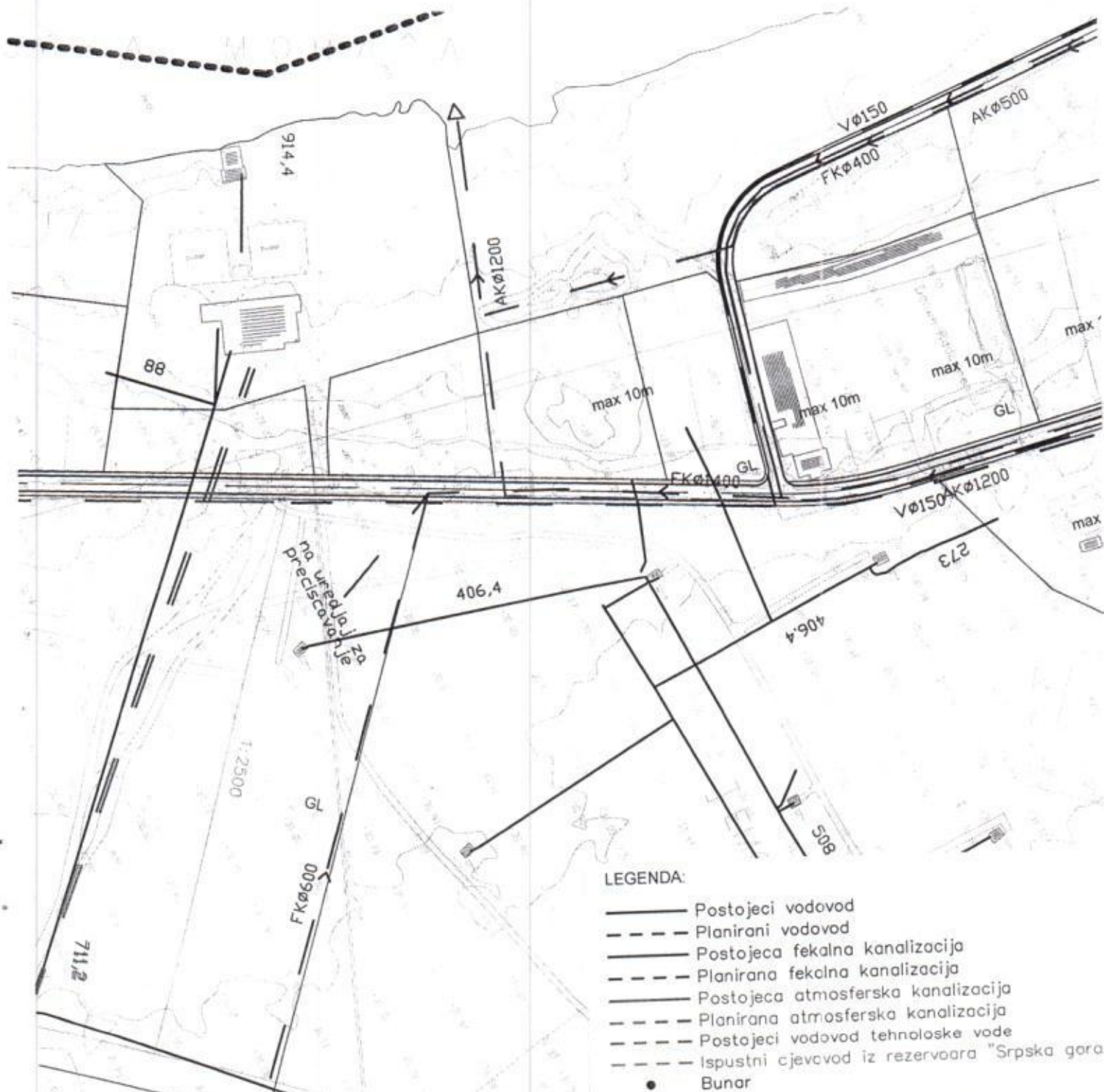
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Handwritten signature]

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanostička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:2500

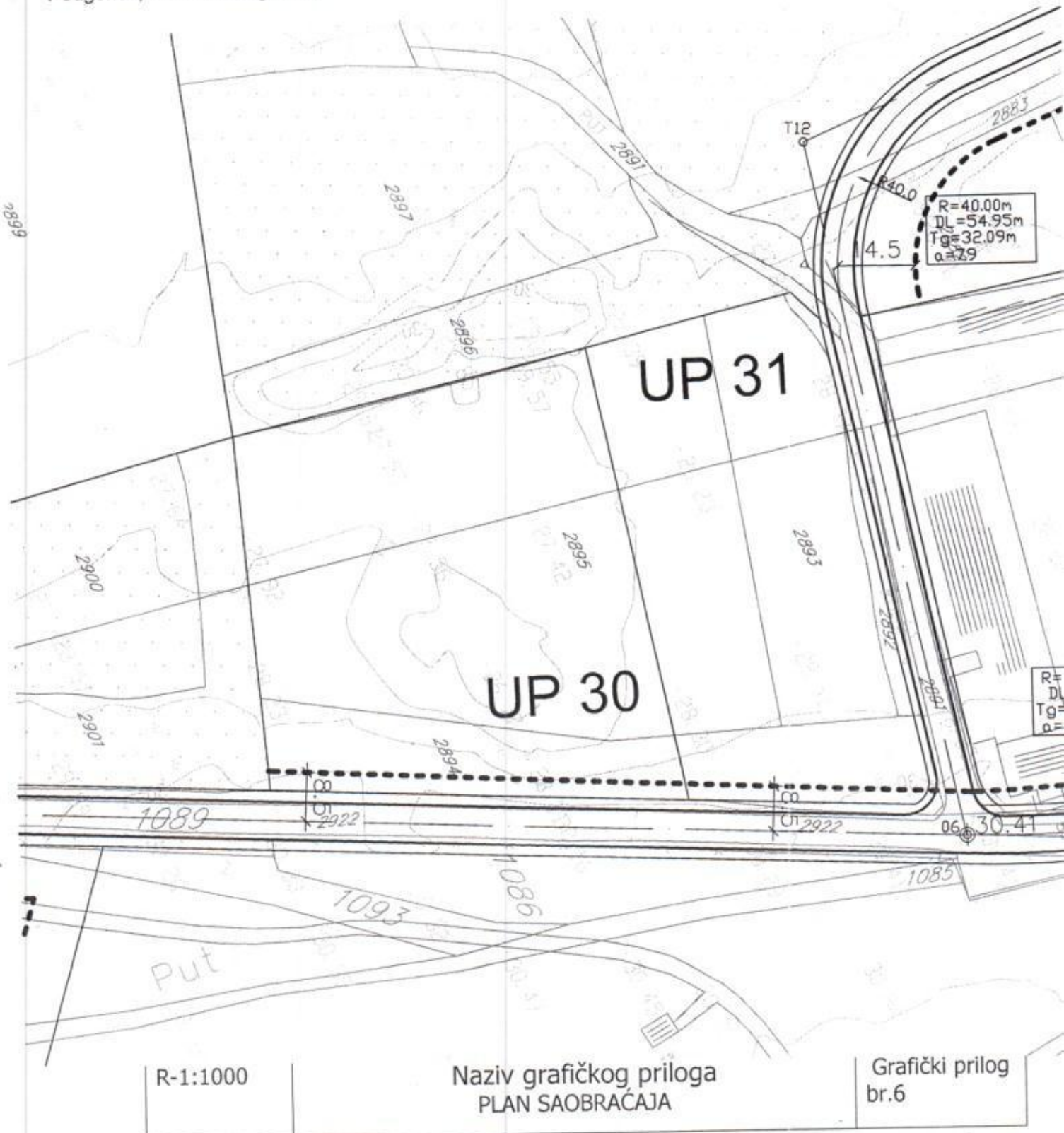
Naziv grafičkog priloga
PLAN HIDROINSTALCIJA

Grafički prilog
br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanostička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica

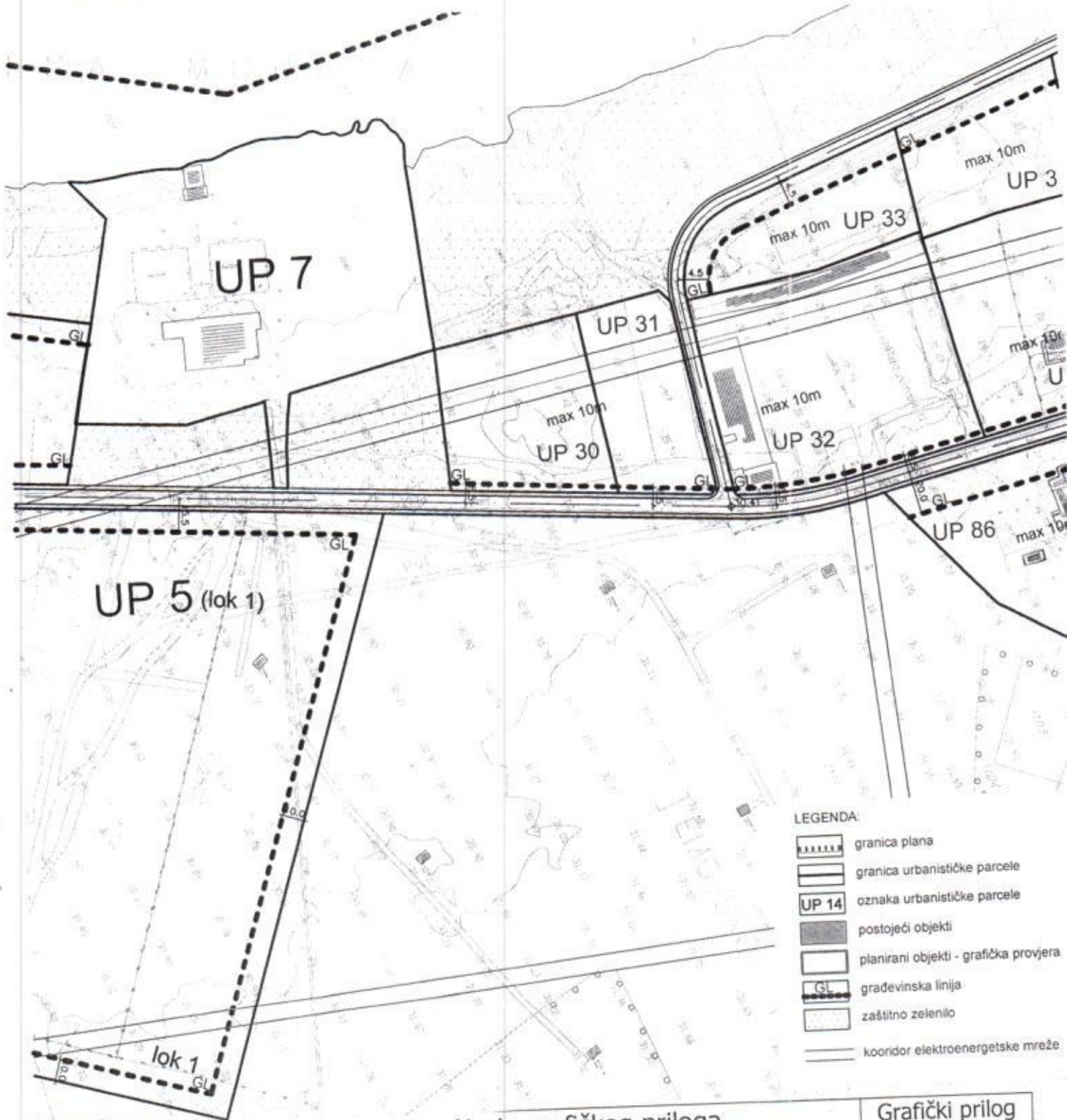




CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



- LEGENDA:
- granica plana
 - granica urbanističke parcele
 - oznaka urbanističke parcele
 - postojeći objekti
 - planirani objekti - grafička provjera
 - građevinska linija
 - zaštitno zelenilo
 - koridor elektroenergetске mreže

R-1:2500

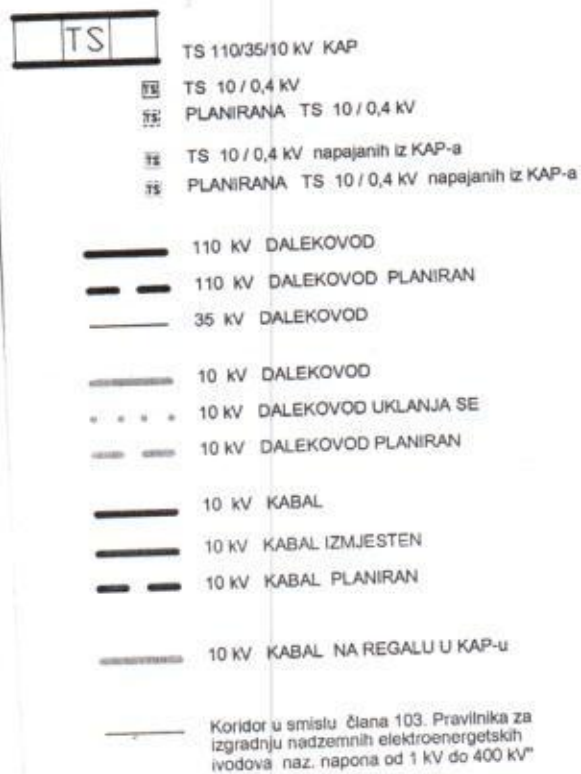
Naziv grafičkog priloga
PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

Grafički prilog
br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanostička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:2500

Naziv grafičkog priloga
ELEKTROENERGETIKA

Grafički prilog
br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 30
U ZAHVATU DUP-a "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Detaljni urbanistički plana "INDUSTRIJSKA ZONA-KAP", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/08-1364 od 17.12. 2008.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za objekat na kat.parceli broj 2895/1 KO Dajbabe, LN br 3611

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

"FALCON COMMERCE" doo Podgorica, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-352/19-3767 od 25.10.2019.g.

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti br.3611 - Prepis KO Dajbabe od 23.10.2019.g biće sastavni dio Dokumentacije

PLANIRANO STANJE :

Urbanistička parcela :

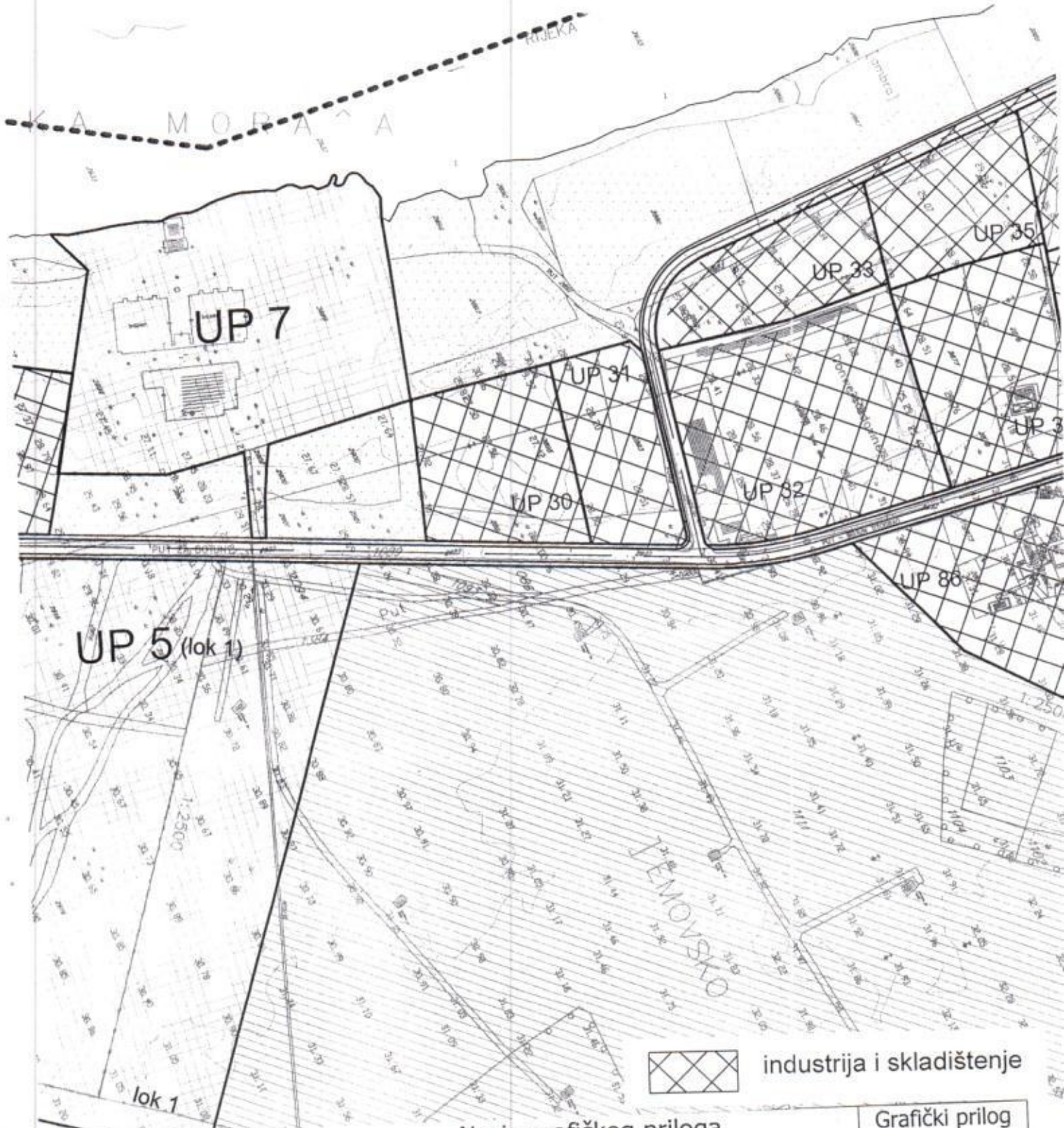
Urbanistička parcela broj UP br. 30, površine 5485,00m², u skladu sa Tabelarnim prikazom, definisana je koordinatama tačkama, kako je prikazano u grafičkom prilogu "Geodezija".

Prije podnošenja zahtjeva za saglasnost na ldejno rješenje, neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:2500

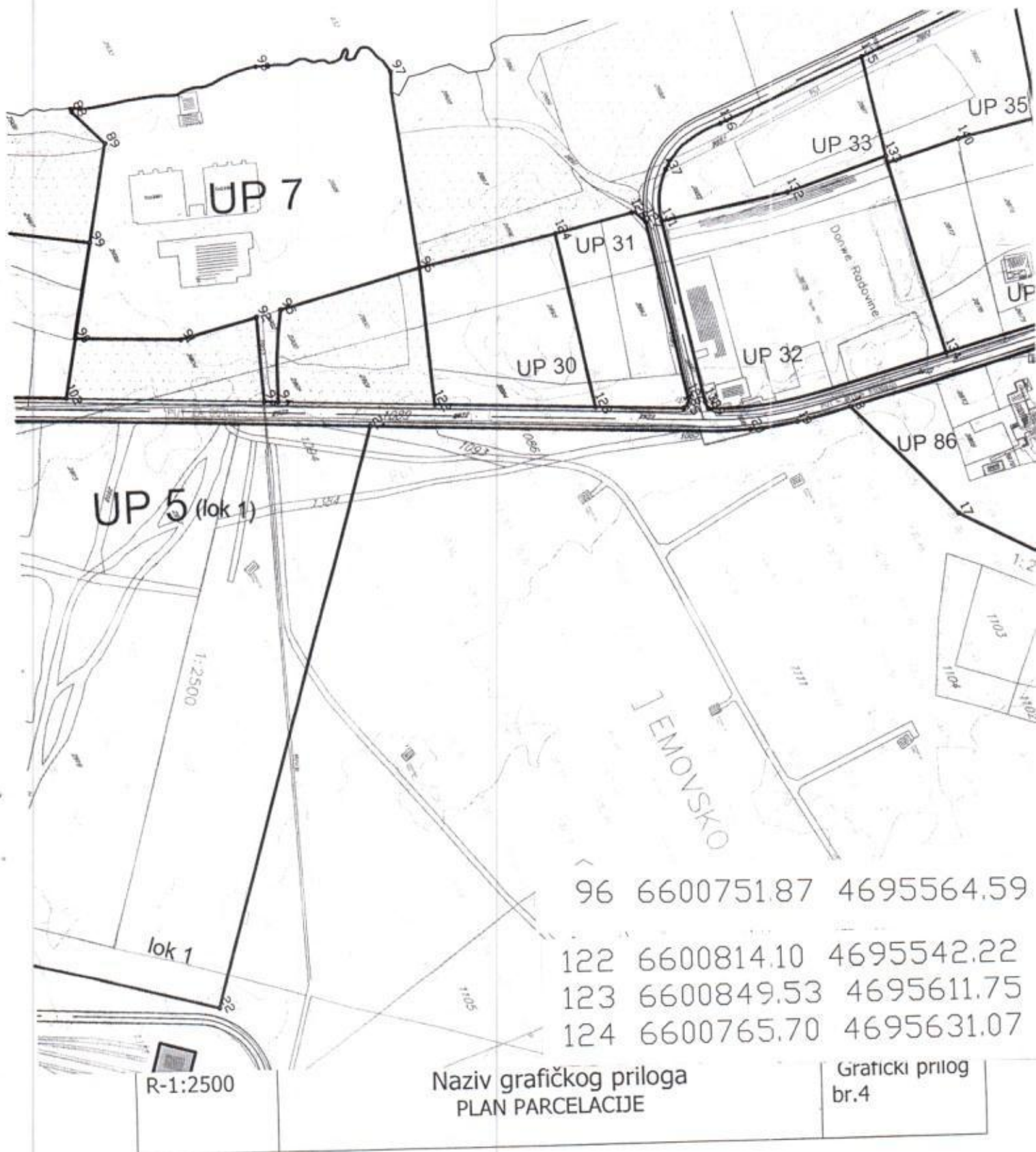
Naziv grafičkog priloga
PLAN NAMJENE POVRŠINA

Grafički prilog
br.3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanostička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-56382/2019
Datum: 23.10.2019.
KO: DAJBABE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu FALCON, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3611 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2895	1		44 83	11/02/2016	DONJE RADOVINE	Njiva 3. klase PRAVNI PROPIS		4469	51.39
Ukupno								4469	51.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
000003012581	FALCON COMMERCE DOO PODGORICA DAJBABE BB Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2895	1			2	Njiva 3. klase	05/12/2017 14:59	Hipoteka HIPOTEKA UZZ 1390/2017 OD 15.11.2017 POVJERIOC ADDIKO BANKA AD HIPOTEKARNI DUŽNIK FALCON DOO KORISNIK DUG 300.000.00 EURA ROK 30.11.2020I + ZABILJEŽBA ZABRANE OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA .
2895	1			3	Njiva 3. klase	24/04/2019 10:49	Hipoteka HIP. UZZ 2436/18 OD 18.12.2018 G POVJ . ADDIKO BANK AD DUŽ DOO FALCON CO DUG 200.000.00 E ROK 24 MJESECI + ZAB. OTUDJJI OPTER. BEZ SAGL. POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS. BEZ ODLAGANJA
2895	1			4	Njiva 3. klase	21/08/2019 9:29	Hipoteka UPIS HIPOTEKE I REDA PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 631/2019 OD 19.08.2019. GOD. HIPOTEKARNI DUŽNIK FALCON COMMERCE DOO PODGORICA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ADDIKO BANK AD PODGORICA U IZNOSU OD 150.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 36 MJESECI + ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆ ENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA + PRISTANAK NA NEPOSREDNO IZVR ŠENJE





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

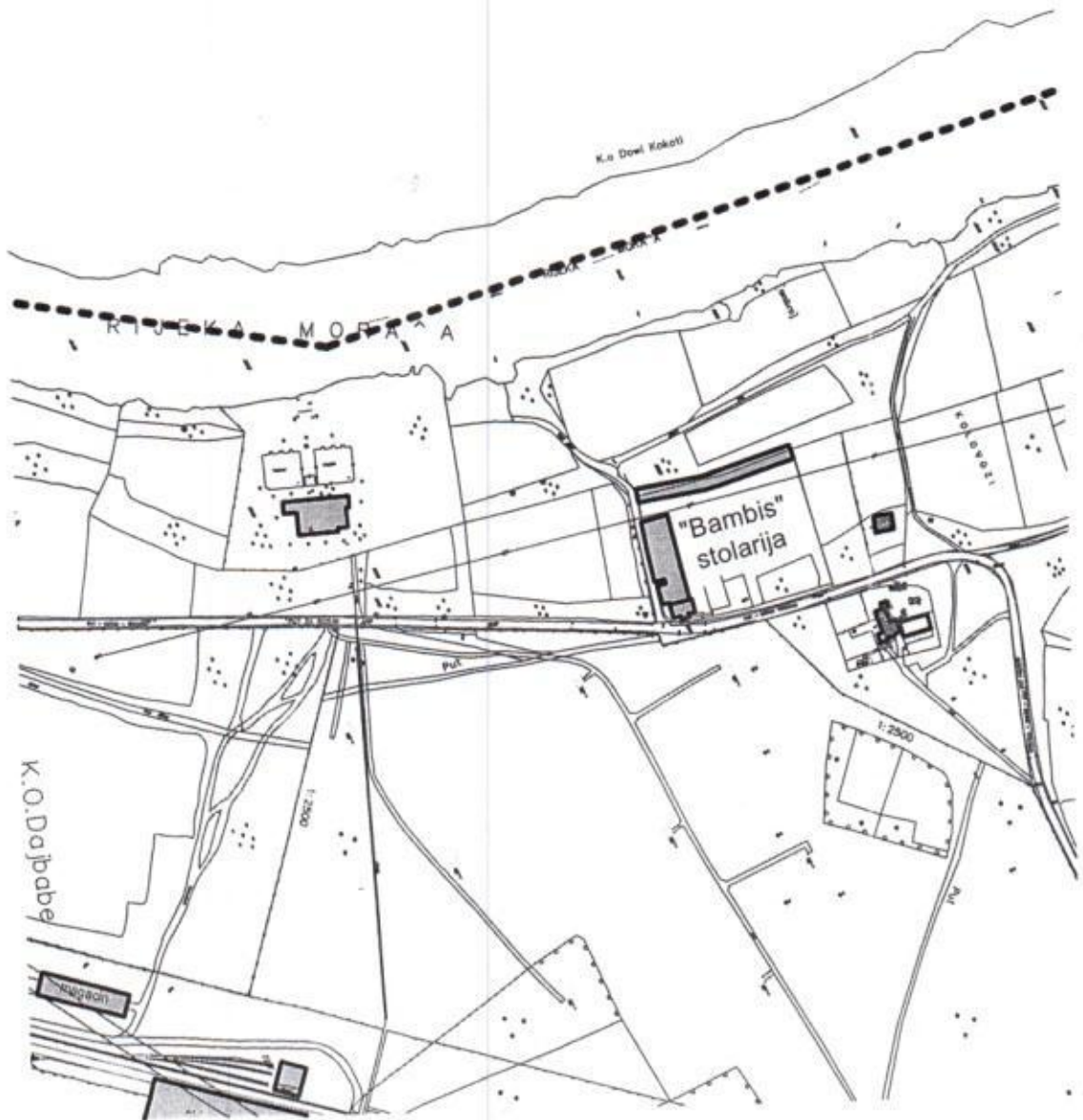
SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
2895/1		101-2-954-11265/1- 2019	19.08.2019 13:31	NOTAR ĐURASOVIĆ MAJA	O UKNJIŽBI HIPOTEKE KO TOLOŠO LN 1204 PARC 3304/1 3304/2 PD 1 KO DAJBABE LN 3611 PARC 2895/1
2895/1		101-2-954-13630/1- 2017	23.11.2017 11:35	NOTAR MILOŠEVIĆ ANDELKO	ZA BRISANJE HIPOTEKE KO TOLOŠI LN 1204 PARC 3304/1 PD 1 KO DAJBABE LN 3611 PARRC 2895/1



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanostička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:5000

Naziv grafičkog priloga
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Grafički prilog
br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine

DUP "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP"
Urbanistička parcela br. 30

Podnosilac zahtjeva
"FALCON COMMERCE" doo Podgorica



R-1:2500

Naziv grafičkog priloga
GEODETSKA PODLOGA

Grafički priloga
br.1

julu 42 mm),

- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
 - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
 - srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.
- Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u II kategoriju tj. u terene sa neznatnim ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekrystalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rjedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stijene u vodu, postojane i čvrste stijene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-200 kN/m².

Seizmički propisi:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | $K_s = 0,045-0,079$ |
| - Koeficijent dinamičnosti | $K_d = 0,47 - 1,0$ |
| - Ubrzanje tla | $Q_{max} 0,178-0,288$ |
| - Seizmički intenzitet | (MCS) = 9‰ |

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 uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g).

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uređenju 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

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga:

Vlatko Mijanović, teh.

Vlatko Mijanović

Ovlašćeno službeno lice
za izgradnju i legalizaciju objekata
Arh. Vesna Doderović, dipl.ing.

Vesna Doderović

Prilozi:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 23.10.2019.



Katastarska opština: DAJBABE
Broj lista nepokretnosti: 3611
Broj plana: 23
Parcela: 2895/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
695
600
9

4
695
600
9

4
695
600
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

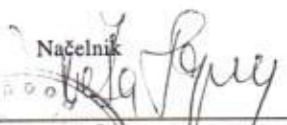




CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik


Marko Bulatović, dipl.prav



toj normi, minimalna širina zone zelenila potrebne za neutralisanje negativnih uticaja nekih aerozagađivača iznosi 1km. Podizanje zaštitnog prstena širine 1km podrazumijeva sadnju gustog tampona sastavljenog od drveća i žbunja autohtonih biljaka, široke guste krošnje i velike visine, i to posebno u onom dijelu koji je okrenut najbližem naselju. Sledeća norma se odnosi na prostor unutar fabričke teritorije koji treba da bude ozelenjen visokim i kvalitetnim biljkama i to od 15-25% od ukupne površine pogona.

Kod nas je veoma teško ispoštovati ove norme prvenstveno zbog lošeg izbora lokacija za pojedine kapacitete ili nasleđivanja starih pogona čija je lokacija odabrana u drugačijim uslovima, a zbog stihijskog širenja gradova i naselja ovi su se pogoni našli nadomak tih naselja.

Zelene površine oko industrijskih pogona, predstavljaju stvarni pokušaj da se i u veoma teškim uslovima obezbijedi minimum komfora i prijatniji uslovi za rad.

Smjernice za projektovanje zelenih površina u okviru objekata namijenjenih industriji:

- Procenat ozelenjenosti urbanističke parcele za objekte ove namjene iznosi od 30-45% u zavisnosti od veleičine parcele.
- Zelenilo u okviru industrijskih kompleksa osim one osnovne namjene ublažavanja stetnih uticaja raznih zagađivača ima i neospornu estetsku funkciju i na taj način doprinosi oplemenjivanju sredine u kojoj ljudi rade.
- Radi boljeg provjetravanja sanitarno zaštitnih zona na onim njihovim djelovima gdje je moguća koncentracija toksičnih gasova, neophodno je paralelno smjeru dominantnih vjetrova stvarati uzane prodivne zelene pojaseve sa prekidima. Takvi pojasevi se formiraju od 7-8 redova i imaju širinu 17.5-21m.
- Izbor biljaka za ove svrhe u najvećoj mjeri predodređen je uslovima sredine, jer u najtežim uslovima mogu da egzistiraju samo pojedine specifične biljne vrste, a često samo neke njihove otpornije individue. Zbog teških uslova u kojima biljke rastu, najčešće se bolje održavaju grupe biljaka nego pojedinačna stabla. U posebnim slučajevima znatno je bolje da se u okolini zagađivača (dimnjaka) posade zeljaste biljke, trave i sezonsko cvijeće, nego drveće ili žbunje, posebno četinarsko, jer biljke iz ove prve grupe uglavnom lakše i bolje podnose zagađenost vazduha i zemljišta (zbog kraće izloženosti negativnom uticaju- u vezi sa životnim vijekom). Kao osnovni drvenasti materijal u samom fabričkom krugu koristi se samoniklo drveće i žbunje iz neposredne okoline, koje ima određene «pozitivne» osobine prema takvim uslovima.
- Raspored i kompozicija zelenila unutar fabričkog kruga treba da omoguće postavljanje pojedinih grupa prema izvorima zagađenja, kako bi one primile na sebe prve i najače nalete oblaka zagađivača, i tako mehanički zaštitile ostala područja od neposrednog štetnog uticaja.
- Posebno pažljivo uređuju se prilazi i zone za ishranu i odmor radnika, uvijek u oblasti najmanjeg zagađenja. Ovi zaštićeni položaji najčešće se nalaze na odvjetroj strani, i to relativno blizu glavnog dimnjaka zato što osnovni otpadni sdaržaj po parvilu «preskače» neposrednu okolinu. U vizuelnom smislu važno je da se ružni i svakodnevn objekti «sakriju» od pogleda.
- Izradi projekta uređenja ovih zelenih površina mora da predhodi izrada studije bioekološke osnove.

Meteorološki podaci :

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/19-3767
Podgorica, 11.11.2019.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- DUP-a "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01- 030/08-1364 od 17.12.2008. g
- podnijetog zahtjeva: "FALCON COMMERCE" doo Podgorica, broj 08-352/19-3767 od 25.10.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BR. 30
U ZAHVATU DUP-a "INDUSTRIJSKA ZONA - KAP" U PODGORICI