



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**
Broj: 08-332/21 - 290
Podgorica, 09.03. 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 " **AGROINDUSTRIJSKA ZONA** ", ODLUKA VLADE CRNE GORE BROJ 07-2768 od 27.09.2017. godine
- podnijetog zahtjeva: **ELKO TIM -d.o.o PODGORICA** , br. 08-332/21 - 290 od g. od 02.03.2021. godine

IZDAJE : —

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

ZA OBJEKAT NA UP 2d , BLOK 2 , DUP-A " AGROINDUSTRIJSKA ZONA ",
KATASTARSKA PARCELA 7912/2 KO PODGORICA III.

Ako se kontejneri ne mogu smjestiti na ovoj udaljenosti, obezbjeđuje se kolski prilaz dimenzionisan prema specijalnom vozilu za odvoz smeća. Ovaj prilaz se predviđa za jednosmjerni ili dvosmjerni saobraćaj. Za jednosmjerni saobraćaj obezbjeđuje se veza: saobraćajnica – smetlište – saobraćajnica, gdje je širina prilaza najmanje 6.50 m. Za dvosmjerni saobraćaj izgrađuje se okretnica. Prečnik okretanja vozila iznosi $D = 22,0$ m pri čemu se ne predviđa vožnja unazad. Najveći dozvoljeni uspon prilaza za vozilo iznosi 7%, osovinski pritisak za utovar smeća iznosi 10 t. Udaljenost smetlišta u slobodnom prostoru od objekta iznosi najviše 25,0 m a najmanje 5,0 m. Pristup do smetlišta se popločava, obezbjeđuje od klizanja, gradi bez stepenica i osvjetljava električnim osvjetljenjem.

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Saobraćaj unutar teritorije plana usvojen je konceptom prostornog rješenja i stečenih obaveza iz PUP-a i usvojenih Detaljnih planova. To je mreža saobraćajnica koje su planirane ortogonalnim međusobnim odnosom i koje teritoriju plana dijele na manje zone od kojih svaka može biti jedna ili više urbanističkih parcela. Ovim rješenjem saobraćaja pokrivene su sve zone teritorije plana kojim se omogućava prilaz i korišćenje svake urbanističke parcele, kako u pogledu manipulativnih površina unutar parcele tako i mirujućeg saobraćaja (parkiranja ili prilazi namjenskih vozila za potrebe korisnika).

Površine za mirujući saobraćaj rješavati u okviru svake urbanističke parcele u zavisnosti od namjene po normativu 20 PM (6-25 PM) na 1000 m² prostora za proizvodnju, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10).

Na saobraćajnim površinama namijenjenim za mirujući saobraćaj, preporučuju se „raster“ elementi na parkinzima za putničke automobile, dok za manipulativne platforme i parkinge kamiona može biti primijenjena fleksibilna ili kruta kolovozna konstrukcija u zavisnosti od namjene određene urbanističke parcele

Ukupna površina kolovoza na saobraćajnicama u granicama teritorije plana do ulaska u urbanističku parcelu iznosi 41.475 m², dok je površina pješačkih trotoara uz naprijed pomenute saobraćajnice 25.065 m².

ELEKTRO ENERGETIKA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o 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 tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;

- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem 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 zatraze 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

Obrazloženje rješenja

Prostorno-programskim elementima i uslovima za Agroindustrijsku zonu, predviđeno je da se zelene površine pojedinih urbanističkih parcela rješavaju poslije definisanja lokacija (kojima je moguće i spajanje više urbanističkih parcela u jednu), i kada će u sklopu UT uslova biti dati potrebni elementi za svaku lokaciju posebno.

Što se tiče površine van granica urbanističkih parcela koje pripadaju kategoriji zelenih površina duž saobraćajnica, a koje sačinjavaju drvoredi sa pratećim zelenim trakama u potpunosti su definisani. Da bi se što više ublažilo dejstvo jakih ljetnjih žega dati su gdje je to god dozvoljavao prostor (širine zelenih traka i raspored podzemnih instalacija) dvostruki drvoredi sa obje strane ulice.

Na mjestima gdje nijesu postojali uslovi da se smjesti trasa električnih vodova za osvjjetljenje i drvored išlo se na rješenje da se osvjjetljenje da sa jedne a drvored sa druge strane, tako da u tim ulicama sa jedne strane imamo jedan a sa druge dva reda drveća. Pri tom se vodilo računa o tome da se drvored formira sa one strane ulice koja će obezbijediti veću zasjenu u toku dana.

Postojeći masivi su uglavnom sačuvani u cjelini. U toku izrade glavnih projekata za dobijanje potrebnih pokazatelja obavezno obraditi veći broj uzoraka (površine 10x10m), kako bi se dobili podaci o prosječnoj gustini sadnje, veličini i kvalitetu drveća, procenta sječe i primjeni potrebnih mjera sanacije i njege. U cilju podizanja dekorativno-estetske i sanitarno-zaštitne funkcije obavezno predvidjeti sanitarnu sječu i čišćenje krošnji od trulih i oštećenih grana, uz obavezno prisustvo stručnog lica.

U cilju unaprijeđenja kvaliteta na ogoljelim površinama predvidjeti sadnju mladih sadnica. Posebnu pažnju posvetiti obradi oboda masiva. Primjenom drveća i šiblja interesantnih habitusa i boja stvoriti dinamične i koloristički efektne komponovane grupe. Ovako obrađene masive zaštitnog zelenila biće lako i relativno jeftino prevesti u kategoriju park-šume, ako se u budućnosti za to steknu odgovarajući uslovi.

Čista sječa zasada predviđa se samo na djelovima prodora saobraćajnica sa mogućim zadržavanjem najkvalitetnijih stabala u „zelenim trakama“.

Prilikom izrade UT uslova ostalih urbanističkih parcela – mora se strogo voditi računa da se izvrši valorizacija postojećeg drveća kako bi se najljepša i najzdravija stabla sačuvala i uklopila u novo rješenje. Ova stabla će u svakom slučaju predstavljati okosnicu novog rješenja.

Da bi se stvorili uslovi za formiranje kvalitetnih zelenih površina na kojima će se osim postojećih vrsta koje opstaju u veoma nepovoljnim uslovima pojaviti drveće lišćara sa bujnim krošnjama i šiblje koje će dinamičnim formama i bogatim koloritom učiniti ove površine veoma vrijednim kako u dekorativno-estetskom tako i u sanitarno-higijenskom pogledu – mora se izvršiti nasipanje humusa u sloju od najmanje 30 m i redovno primjenjivanje potrebnih mjera njege. U tom smislu je neophodno prisustvo hidrantske mreže (sa baštenskim hidratima) kako bi se obezbijedilo zalivanje cjelokupnih zelenih površina.

Uz navedene meliorativne mjere neophodno je izvršiti i pravilan izbor sadnog materijala.

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- 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 uređenju prostora i izgradnji objekata (» Sl. List CG«, broj 064/17 od 06.10.2017. godine).

Projektanu 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

Obradio :

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj

PRILOZI:

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

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- A/a

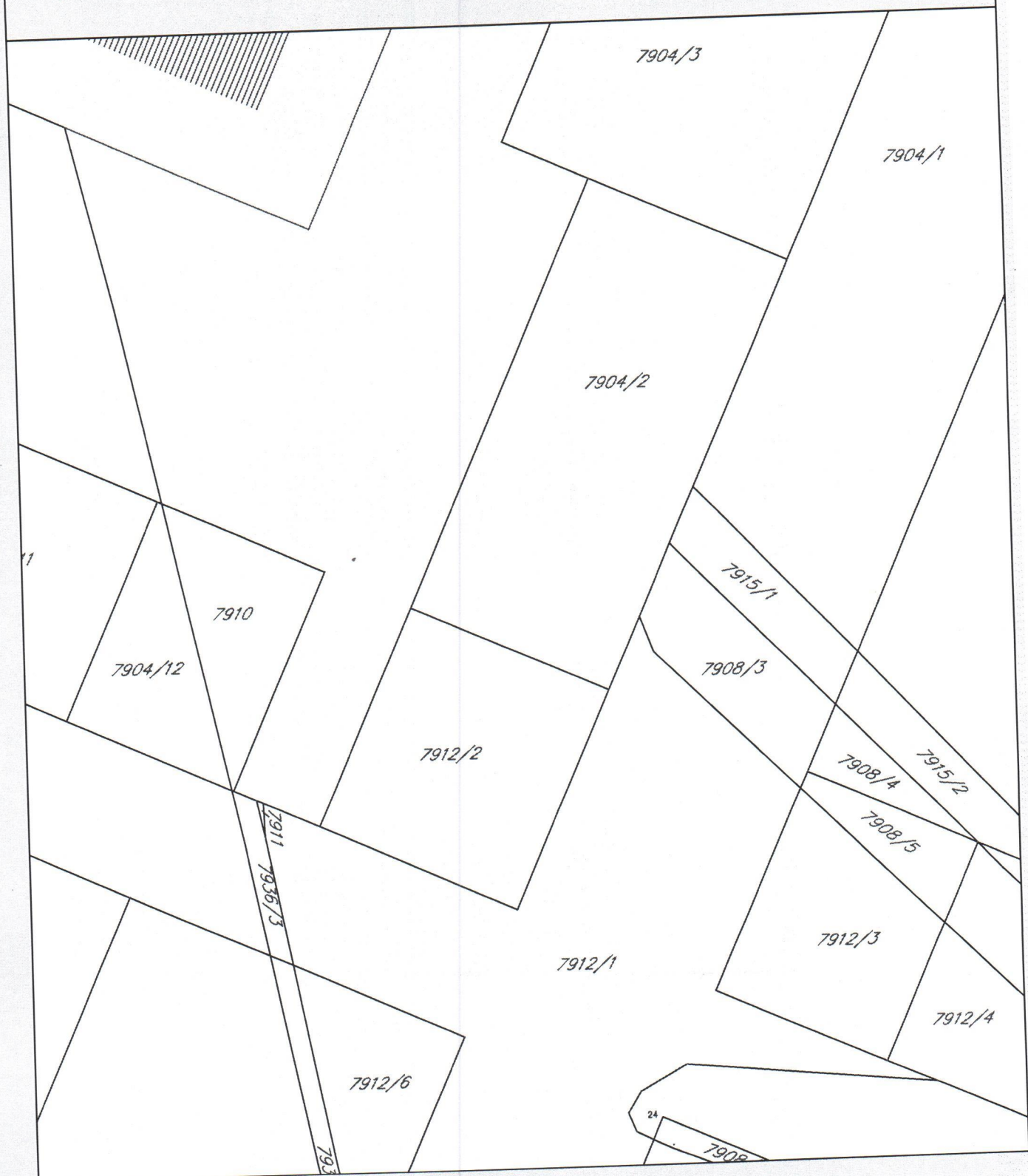
**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA,**

MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



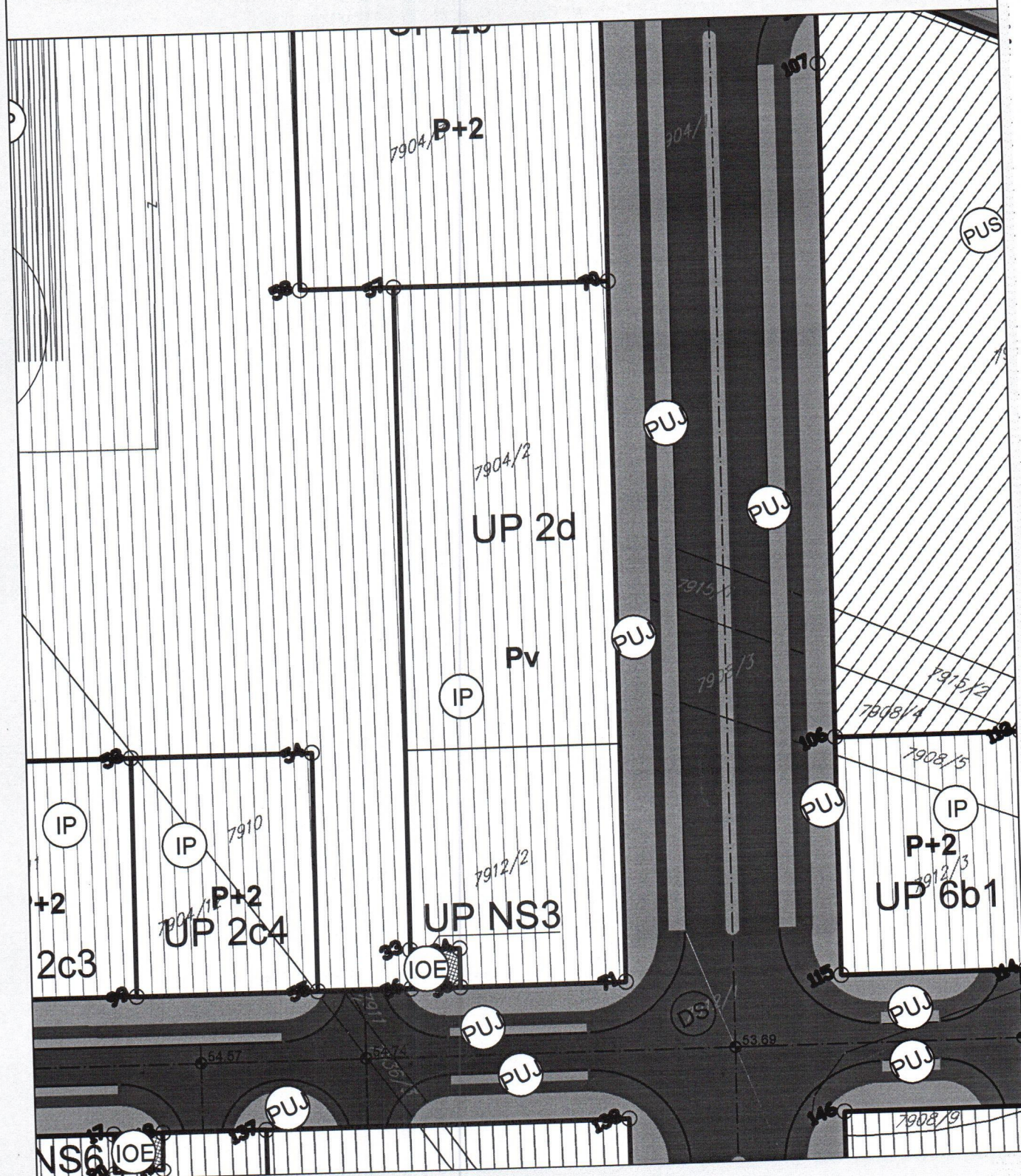
GEODETSKA PODLOGA

broj priloge

1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU

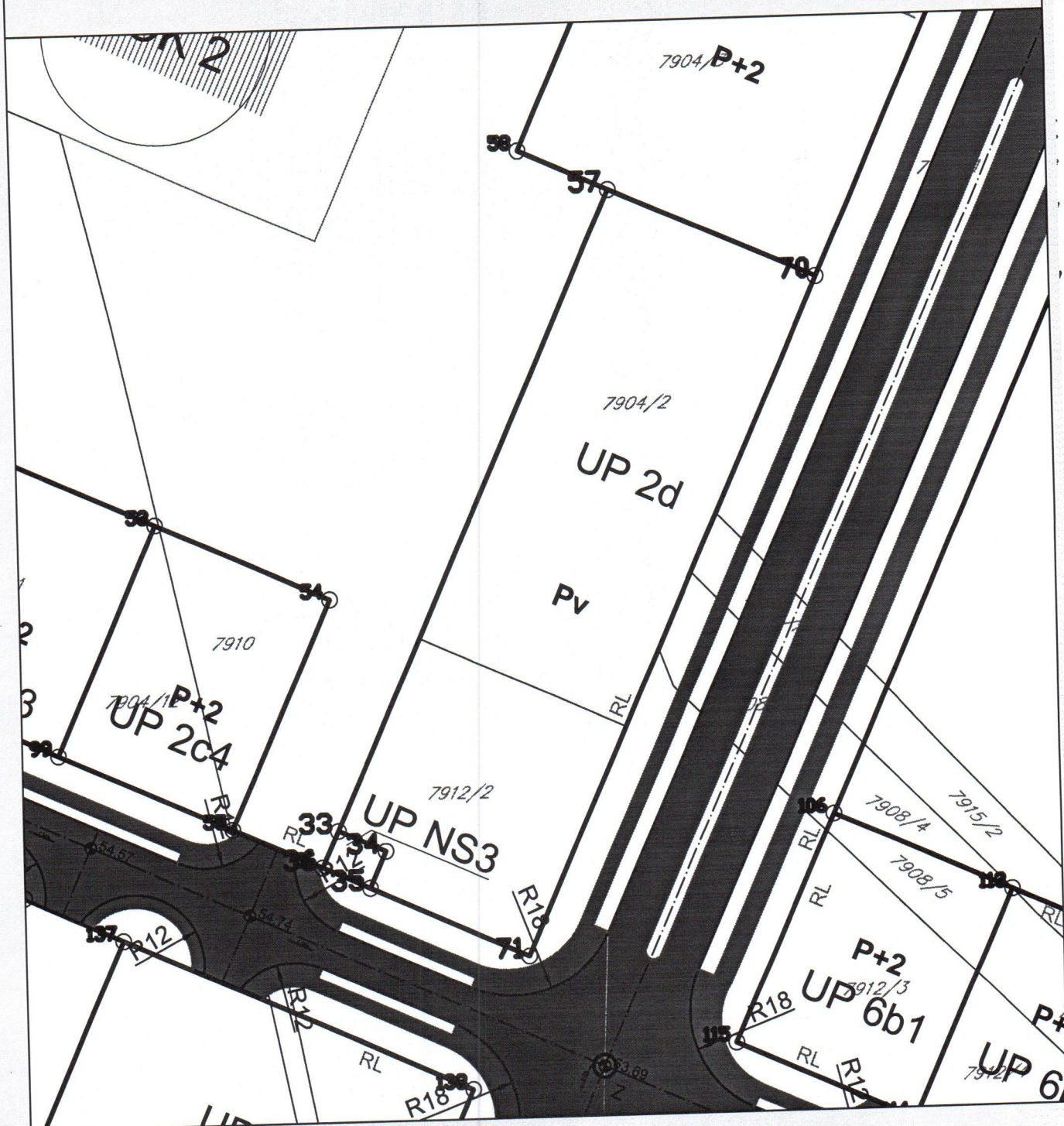
NAMJENA POVRŠINA

broj priloge

2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTEJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



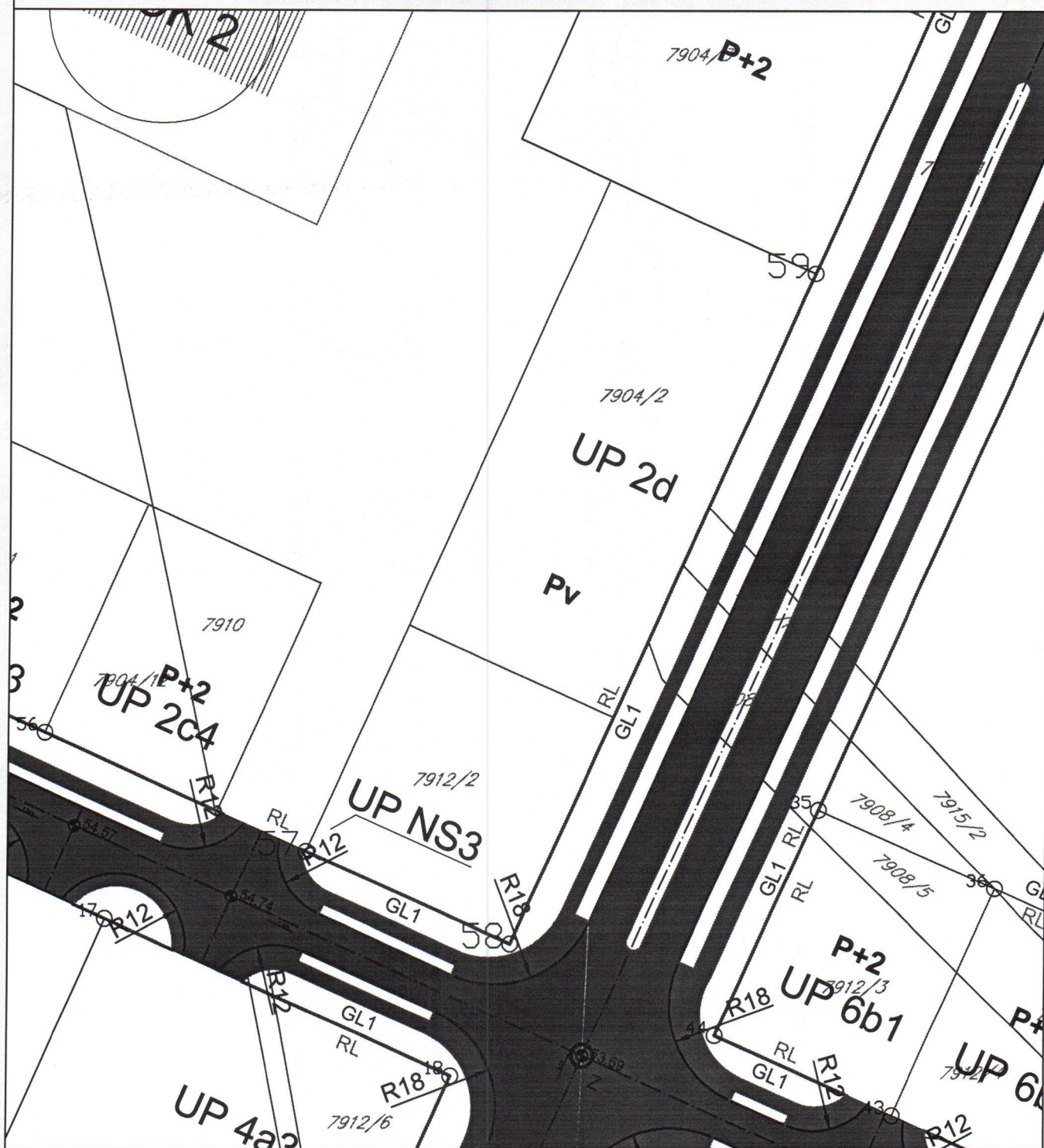
33	6604940.0939	4698066.1568
34	6604948.2976	4698062.4637
35	6604945.4612	4698056.1630
36	6604937.2679	4698059.8510
57	6604989.3800	4698175.6600
70	6605024.9500	4698159.6600
71	6604972.8400	4698043.8400

PARCELACIJA SA KOORDINATAMA UP

broj priloge
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d, ZONA I, BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



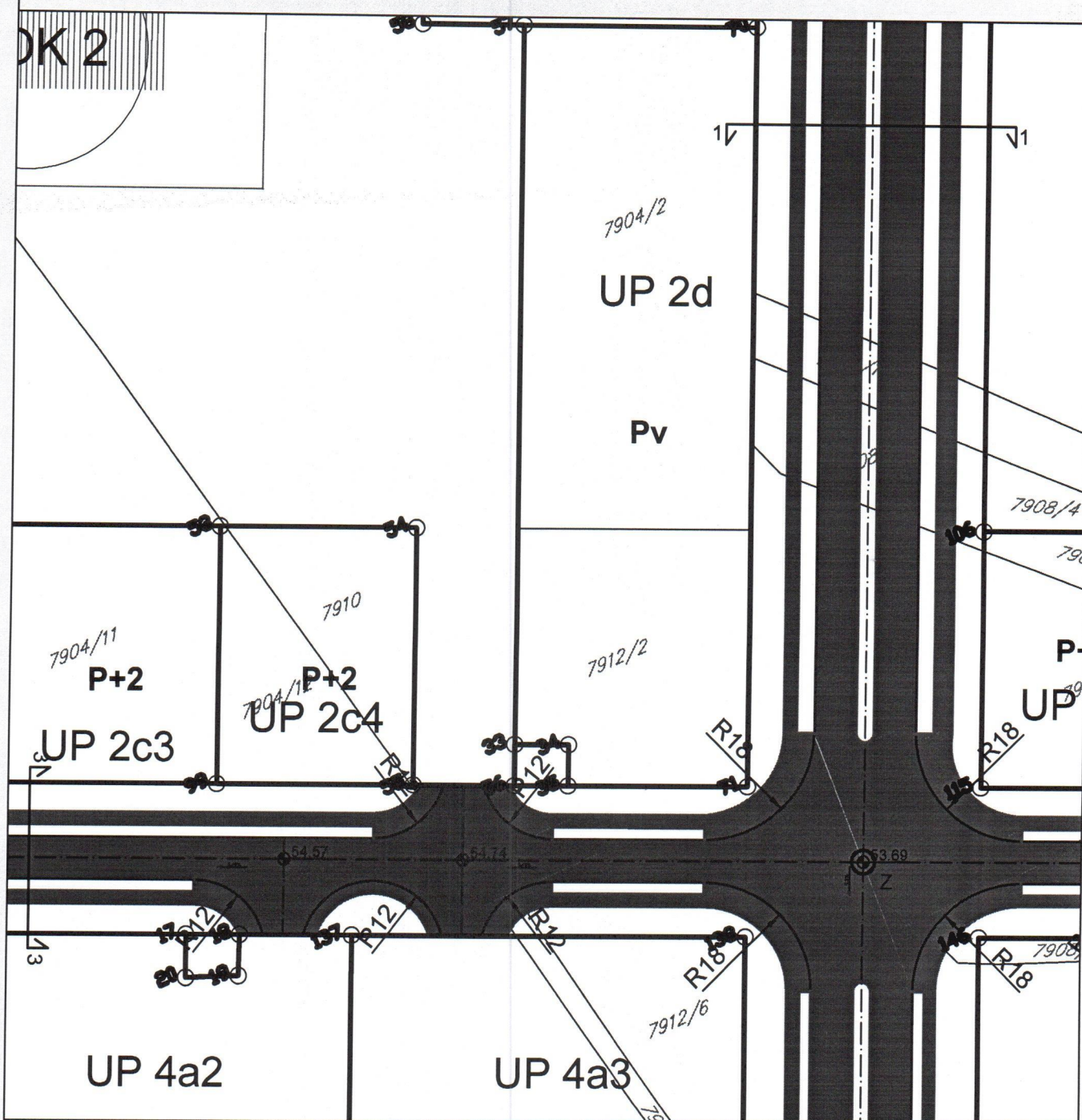
57	6604937.2699	4698059.8498
58	6604972.8400	4698043.8400
59	6605024.9521	4698159.6647

PARCELACIJA SA KOORDINATAMA GL

broj priloge
4

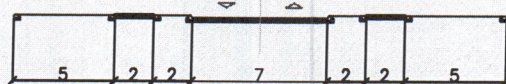
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d, ZONA I, BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



SAOBRAĆAJNICA

PRESJEK 3-3



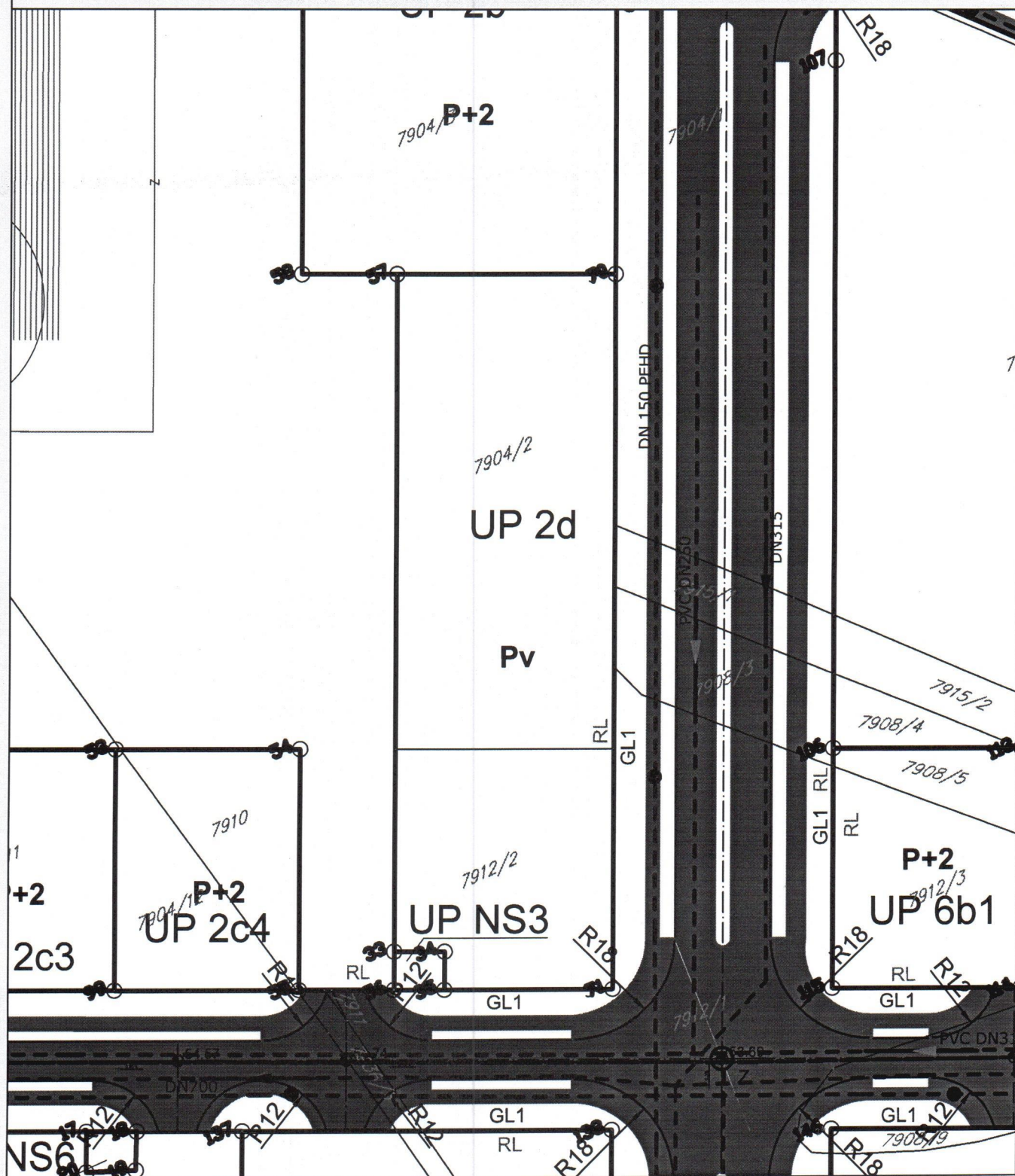
BULEVAR A10 PRESJEK 1-1



SAOBRAĆAJ

broj priloge
5

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d, ZONA I, BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA

-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
-  PLANIRANI VODOVOD

-  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
-  SMJER TEČENJA

-  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
-  SMJER TEČENJA

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : ELKO TIM -d.o.o PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7400 KO PODGORICA III i kopije plana , kat parcela br 7912/2 je u susvojini GLAVNI GRAD - PODGORICA , korišćenje "ELKO TIM " DOO PODGORICA i ista je neizgrađena .

Predmetna kat parcela predstavlja dio urbanističke parcele UP 2d , BLOK 2 , DUP-A " AGROINDUSTRIJSKA ZONA " , koju je potrebno dokompletirati

U G listu evidentirani su tereti - HIPOTEKE i PRAVO KORIŠĆENJA..

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

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 ravnicu i niže padine brdskoplaninskog okruženja. Tokom kvartara u današnju Zetsku ravnicu akumulirane su ogromne količine fluvio-glacijalnih sedimenata. Zbog smjenjivanja procesa glacijacije i fluvijalne erozije, formirani su relativno heterogeni sedimentni slojevi. Srazmjerno sa vrstom sedimenata, njegovim porijeklom, granulometrijskim sastavom, sortiranošću i slegnutošću 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.

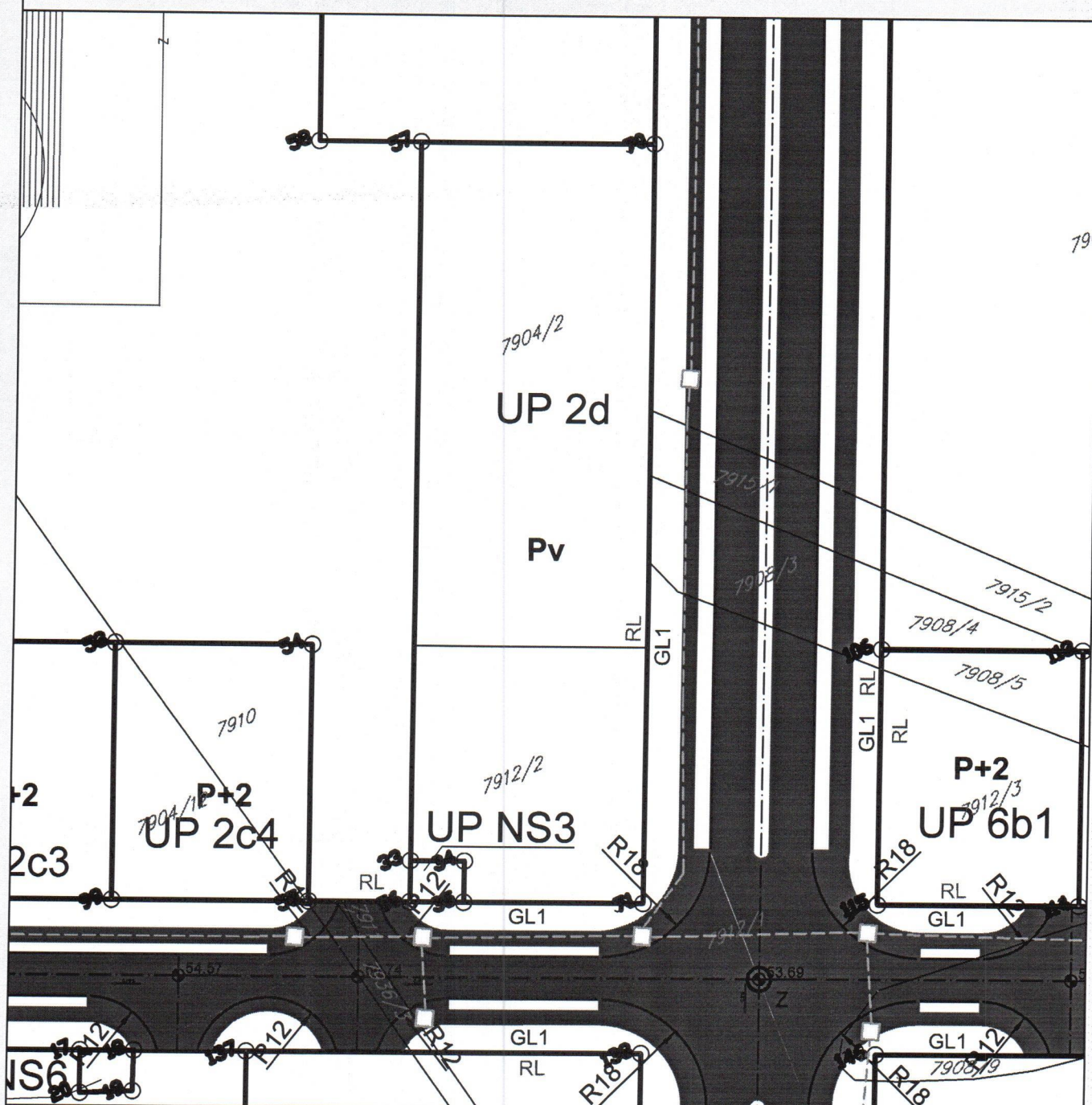
Kroz izradu PUP-a Titograda, urađena je mikrosezizmička reonizacija prostora obuhvaćenog PUP-om, kao i studija povredljivosti objekata infrastrukture.

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 |

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



POSTOJEĆA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA



PLANIRANA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA

1.1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA ŽIVOTNE SREDINE

Analiza postojećeg stanja životne sredine bazira na prikupljenim podacima o podzemnim vodama, vazduhu, tlu, biljnom i životinjskom svijetu.

Nivo podzemnih voda se kreće od 4 m u odnosu na gornju površinu terena. Najizdašnije zbijena izdan je formirana u sedimentima Zetske ravnice. Količina akumulisane izdani je teško procijeniti, imajući u vidu površinu sa koje gravitiraju vode ka Zetskoj ravnici. Sa sigurnošću se može pretpostaviti da je riječ o velikim količinama. Blagi nagib Zetske ravnice od sjevera ka jugu ukazuje na generalni pravac kretanja gornjeg sloja izdani. Bakteriološka istraživanja voda na području Zetske ravnice, pokazuje da je 52-67 % uzoraka bakteriološki neispravno.

Korišćenje podzemnih voda je za sada usmjereno ka zadovoljenju potreba industrijskih kapaciteta za tehnološkom vodom.

U morfološkom smislu to je ravan teren minimalnog nagiba (manjeg od 5°).

Pedološke karakteristike Zetske ravnice i Čemovskog polja su sledeće: Geološki ravnica je sastavljena od aluvijalno-deluvijalnog nanosa, najčešće su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu.

Teren je izgrađen od šljunka neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti, debljine oko 35 m. Nekada su to nevezani sedimenti, a nekada su to pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsjecima već i u podkapinama i svodovima. Teren je stabilan i ocijenjen kao pogodan za gradnju. Kompleks pripada I kategoriji terena i bez ograničenja za urbanizaciju.

Uticaj sadržaja kontaktnih zona sa aspekta zagađenosti vazduha nije veliki. „Agrokombinat 13 Jul“ namijenjen je prehrambenoj industriji i nije zagađivač okoline. U neposrednoj blizini se planirani sadržaji „Servisno skladišne zone“ i „Skladišna zona sa ranžirnom stanicom“ koji su po djelatnostima slični budućoj namjeni prostora predmetnog DUP-a. Uslovi u pogledu zaštite životne sredine za DUP-ove u kontaktnim zonama su planirani i zacrtani prema normativima i propisima za predložene namjene, tako da ne postoji ugroženost u odnosu na DUP - „Agroindustrijske zone“.

Stambeno naselje „Konik stari aerodrom“ je zaštićen tamponom šume u svom kompleksu i šumskog nasada, duž tuškog puta u prostoru predmetnog DUP-a „Agroindustrijske zone“.

Podgorica ima relativno neprijatnu klimu sa vrlo visokim temperaturama, jakim vjetrovima, velikom vlažnošću, velikom količinom padavina. Čemovsko polje je otvoreno prema jugu sve do mora i prima uticaje mediteranske klime.

Ekološki sistem posebno poboljšava nasad šumskog kompleksa alepskog bora i čempresa na prostoru DUP- Agroindustrijske zone.

Zelenilo predmetnog kompleksa čini „vezu između zelenih površina urbanog gradskog i vangradskih slobodnih površina. Zajedno sa susjednim blokovskim zelenilom naselja „Konik stari aerodrom“ predmetno područje čini kvalitetnu cjelinu šumskog fonda grada.

Fauna ovog prostora nije ugrožena obzirom da se u budućem kompleksu maksimalno štite eko-staništa (postojeća šuma).

OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

Ravan teren, povoljan nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

Ostali prirodni uslovi koji su karakteristični za šire područje podgoričke kotline, a vezani su za klimatske uticaje obavezuju na respektovanje i prilagođavanje fizičkih karakteristika objekata prilikom planiranja od nepovoljnih uticaja vjetra, sunca i kiše. Na ukupnom zahvatu zone, gradnjom i uređivanjem terena treba stvoriti uslove za formiranje povoljnog mikroklimatskog ambijenta.

PLANIRANO STANJE -UTU

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

Površine za industriju i proizvodnju:

IP – Industrija i proizvodnja

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su ovim planom namijenjene za:

- 1) privredne objekte, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivne centre i sl;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone i skladišta;
- 4) objekte i mreže infrastrukture;
- 5) komunalno - servisne objekte javnih preduzeća i privrednih društava;
- 6) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice).

Na ovim površinama izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni mogu se nalaziti: objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

U okviru planiranog prostora ne mogu biti zastupljene:

- Industrije koje su škodljive odnosno industrije koje zagađuju okolinu, ispuštaju dim, čađ, prašinu, mirise, koje stvaraju veliku buku i ispuštaju otrovne otpadne vode i gasove kao i industrije koje emituju radioaktivna zračenja.
- U okviru planiranog prostora ne mogu se skladištiti opasne, zapaljive i škodljive materije.
- Ne mogu se skladištiti radioaktivne materije.

Opšti uslovi za izgradnju

Procenat izgrađenosti u okviru pojedinih urbanističkih parcela ili lokacija ostvariti u odnosu: 50 % izgrađen prostor i min 20 % slobodan prostor.

Pod izgrađenim prostorom podrazumijeva se prostor pod objektima, prostor pod manipulativnim površinama vezanim uz djelatnosti na lokaciji, kao i interne saobraćajne površine.

Dispoziciju sadržaja i rješenja pojedinih urbanističkih parcela ili lokacija potrebno je uskladiti sa tehnološkim rješenjima pojedinih sadržaja, a arhitektonsko-urbanističkom koncepcijom je potrebno ostvariti cjelinu.

Na parceli se može podići i više od jednog objekta, ukoliko ukupna gradnja na parceli zadovoljava propisane urbanističke parametre.

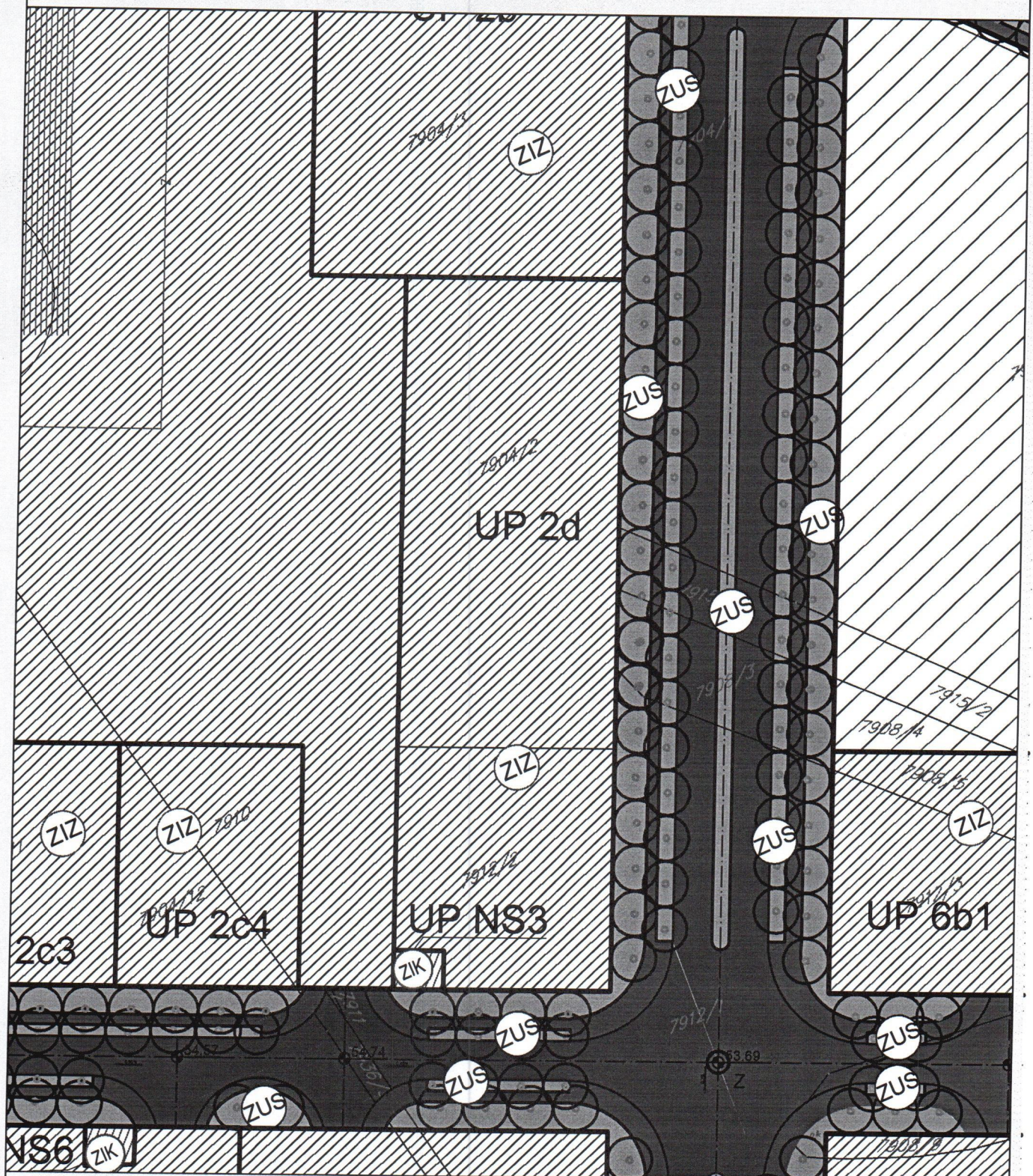
Fasade objekata predvidjeti od trajnog materijala.

Ukoliko se UT uslovi izdaju za više urbanističkih parcela koje će funkcionisati kao jedinstvena lokacija, dimenzije i međusobne odnose pojedinih objekata i grupacija potrebno je utvrditi izradom idejnog rješenja lokacije.

Prostor za prikupljanje otpadnih materijala predvidjeti u okviru svake urbanističke parcele ili lokacije posebno, prema važećim propisima.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



ZELENILO INDUSTRIJSKIH ZONA

PEJZAŽNO UREDJENJE

broj priloge

9

Naročito obezbijediti selekciju i prikupljanje sekundarnih sirovina.

Parking prostor rješavati unutar kompleksa. Ukoliko korisnik ima potrebe za formiranjem parking prostora van ograde, parkinge rješavati unutar kompleksa i funkcionisanja objekata.

Uslovi za objekte koji se uklanjaju

Na prostoru predmetnog DUP-a predviđa se uklanjanje 26 objekata ukupne bruto razvijene površine 1298 m².

Ukupan broj stambenih objekata koji se uklanja je 18 sa 23 stana ukupne bruto razvijene površine 1075 m².

Ukupan broj pomoćnih objekata koji se uklanjanju je 7 ukupne bruto razvijene površine 123 m².

Uklanja se postojeća trafostanica sa kat parcele 7904/3 Ko Podgorica III.

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Regulacija i nivelacija definisane su sljedećim instrumentima - elementima:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Planskim dokumentom građevinska linija se definiše kao linija do koje se može graditi.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno, dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Građevinska linija, prema susjedu u okviru jedne urbanističke parcele ili lokacije treba da je udaljena 10 m od ivice parcele susjeda. Građevinska linija prema saobraćajnici može da se poklapa sa regulacionom za administrativne, upravne i ostale reprezentativne objekte. Sve ostale objekte graditi unutar kompleksa u datim građevinskim linijama uz poštovanje međusobnog rastojanja između objekata a na osnovu tehničkih propisa i prema potrebama održavanja i funkcionisanja objekata.

Visinska regulacija definisana je maksimalnom spratnošću odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena o.oom, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat(1, 2, ...n) je svaka nadzemna etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Urbanističko tehničkim uslovima je određen maksimalan broj nadzemnih etaža. Broj etaža objekta može biti manji od datog u zavisnosti od djelatnosti.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Visinu proizvodnih objekata i skladišnih prostora u zoni treba prilagoditi zahtjevima pojedinih tehnoloških procesa.

Za proizvodne objekte i skladišta **max visina je do 20 m**, a spratnost objekata administracije i poslovanja planirati do spratnosti max P+4. Maksimalne spratnosti za svaku pojedinačnu parcelu date su u tabelama.

Planom je na svim parcelama dozvoljena izgradnja podzemnih etaža (namijenjenih servisnim prostorima neophodnim za funkcionisanje podzemne garaže, kao i tehnički sistemi objekta) koji se ne obračunavaju u bruto razvijenu građevinsku površinu, a u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima («Službeni list CG», br.24/10), čime se osnovni urbanistički parametri prethodnog plana ne mijenjaju.

U slučaju da podzemne etaže imaju neku drugu namjenu, uračunavaju se u ukupnu bruto građevinsku površinu, s tim da ukupna izgrađenost (BRGP) ne smije preći maksimalne kapacitete date "opštim uslovima uređenja" u okviru određene parcele.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površine prizemlja, ali zauzetost parcele podzemnim etažama ne može biti veća od 60% njene površine.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. Kote terena koje su date u nivelacionom planu nisu uslovne. Prilikom izrade glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Uslovi za oblikovanje prostora

Planirani objekti Agroindustrijske zone se moraju uklopiti po svom arhitektonskom oblikovanju sa već planiranim kao i postojećim cjelinama u kontaktnim zonama. Obzirom da su objekti namijenjeni izgradnji industrije, oblikovanje eksterijera kao i mikrourbane opreme potrebno je prilagoditi funkciji i tehnologiji pojedinih korisnika na lokaciji.

Klimatske karakteristike ovog podneblja utiču na formiranje arhitektonskog oblikovanja objekata.

Primijeniti savremenu konstrukciju u gradnji i primijeniti odgovarajuće materijale za fasade, krovove itd. Jasno izdiferencirati mjesta ulaza u pojedine lokacije urbanističke parcele (ili lokacije) na kubusima objekata.

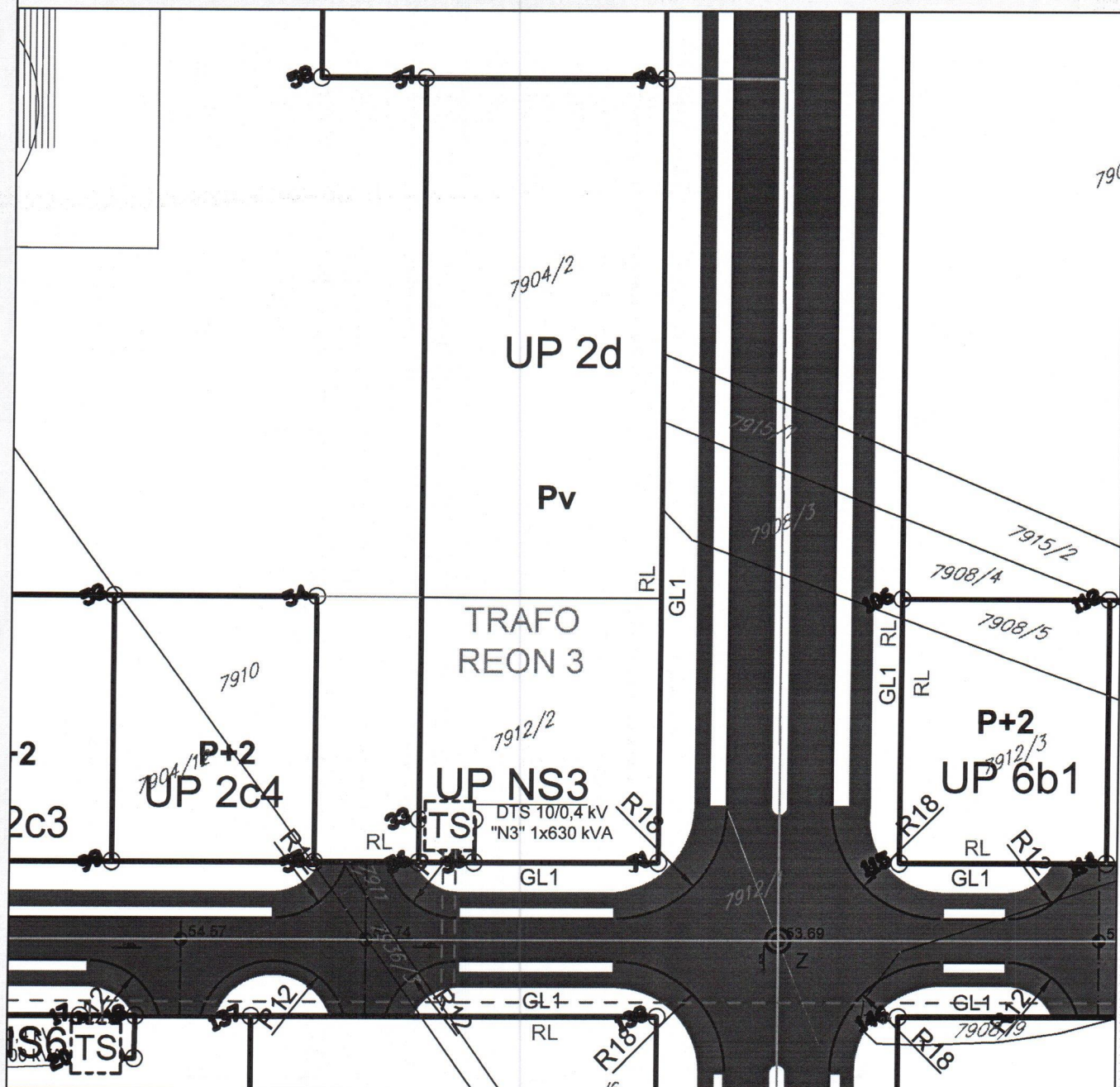
Posebnu pažnju obratiti na obradu parterne i pejzažne arhitekture. Posebno je odvojiti različitim materijalima pješačke komunikacije, požarne puteve, kolsko pješačke površine, manipulativne platoe, veće prodajne prostore, parkiranje i kolovoz.

Uslovi za parcelaciju zemljišta

Osnov za izradu Plana bila je katastarsko-geodetska podloga koja je dostavljena od strane nadležnog

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/21-290
Podgorica ,09.03.2021. god.

UP "AGROINDUSTRIJSKA ZONA " PODGORICA
UTU ZA UP 2d , ZONA I , BLOK 2 ,
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
"ELKO TIM" d.o.o PODGORICA



- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV- UKIDANJE
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV



PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA 10/0,4kV



RASKLOPNO POSTROJENJE 10 kV



KABLOVSKA SPOJNICA 10 KV



GRANICA TRAFO REONA

organa (Uprava za nekretnine Crne Gore).

Osnov za definisanje uslova za parcelaciju zemljišta na osnovu ovog Plana je grafički prilog «Plan parcelacije, regulacije i nivelacije» – R 1:1000. Ovim planom svaka parcela mora biti definisana sa najmanje dvije tačke preko geodetskih koordinata i samo preko njih se može vršiti obilježavanje na terenu.

Parcelacija Agroindustrijske zone je isplanirana u pravilnoj ortogonalnoj mreži uslovljenoj saobraćajnom uličnom matricom.

Površina svake urbanističke parcele pojedinačno je ovičena građevinskom linijom i predstavlja najmanju privredno prostornu jedinicu. U okviru zona i blokova dozvoljeno je ukрупnjavanje parcela, u cilju postizanja većeg nivoa fleksibilnosti specifične namjene Agroindustrijske zone, a u okviru maksimalnih zadatih parametara izgrađenosti.

U planu su dati brojevi urbanističkih parcela koji se mogu dalje koristiti kao mjerodavni i na osnovu kojih će organ uprave nadležan za katastar odrediti svoje brojeve parcela.

Urbanističke parcele predstavljaju osnovu za buduće ukрупnjavanje i definiciju lokacija, ali prevashodna namjena im je da obezbijede i obilježe dimenzije prostora za konkretne građevinske investicije.

Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između katastra i DUP-a, mjerodavan je zvanični katastar.

Uslovi za ograđivanje građevinske parcele

U okviru Detaljnog urbanističkog plana predviđa se fizičko ograđivanje građevinskih parcela (lokacije). Položaj ograde je potrebno definisati aktima o uslovima za uređenje prostora pojedinih lokacija.

- Ogradu prema regulacionoj liniji postaviti – izvesti u kombinaciji metalne i žive ograde, prvenstveno četinarske strogo šišane visine 1,5m.
- Ograde prema susjednim lokacijama (ako ih ima) postaviti da se lijevo i desno od nje nalazi zaštitna zona zelenila zasađena drvećem, gustim šibljem i puzavicom oko žičane (metalne) ograde.

UP 2d ,ZONA 1 BLOK 2 TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO ZONAMA I BLOKOVIMA

Oznaka UP odnosno lokacije	Namjena Prostorno planske jedinice (UP odnosno lokacije)	Cjelina	Zona	Br. zaposlenih po ha	Br. zaposlenih u bloku	Površina (ha)	BRGP (m ²)	Br. pov. pod obj. (m ²)	Prosječna spratnost	Max. spratnost	Saobrać. i manip. površine (m ²)	Parkinzi P (m ²)	Trotoar i P (m ²)	Zelene pov. (m ²)	Zelen e P u %
2d	Površine za industriju i proizvodnju	A	1.2	25	12	0.4	1720	1720	1	Priz.	2193	50	100	990	20

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO PARCELAMA

UP 2d ,ZONA 1 BLOK 2 TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA PO PARCELAMA

BLOK 2

Namjena površina	Zona	BLOK	Urb. parcela	Površina parcele (m ²)	Bruto površina pod objektima (m ²)	Bruto građevinska površina (m ²)	Broj zaposlenih (okvirno)	Min % zelenih površina	Maksimalna pratnost
Industrija i proizvodnja	1	2	2d	4953	1720	1720	12	20%	P+2

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa invaliditetom

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zapošljeni u radnim organizacijama. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

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

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, Sl. list CG br.10/09).

Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite imaju za cilj da utiče na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana.

Kvalitet vazduha na području plana nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha: - nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora - za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama; - izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

Zaštita voda Područja na kojima se nalaze izvorišta koja se po količini i kvalitetu mogu koristiti ili se koriste za snabdijevanje vodom za piće moraju biti zaštićena od namjernog ili slučajnog zagađivanja i od drugih uticaja koji mogu nepovoljno djelovati na izdašnost izvorišta i na zdravstvenu ispravnost vode. U područjima vodoizvorišta uspostavljaju se tri zone zaštite i to: zona neposredne zaštite, uža zona zaštite i šira zona zaštite. (Zakon o vodama "Sl. list RCG", br. 27/07). Uspostavljanje strogog režima sanitarnog nadzora u zoni neposredne zaštite sprovodiće se: - zabranom odvijanja aktivnosti koja nijesu u funkciji vodosnabdijevanja; - zatravljanjem površina bez upotrebe agro-hemijskih sredstava; - zabranom pristupa licima koja ne obavljaju poslove vezane za aktivnosti oko snabdijevanja vodom; Uređenje i održavanje uže zone zaštite izvorišta obuhvata: - površinsko uređenje terena; - uklanjanje nehigijenskih objekata; - rekonstrukciju ili dogradnju postojećih stambenih, infrastrukturnih i privrednih objekata - radi obezbjeđivanja potrebnog stepena zaštite okoline; - zabranu građenja novih investicionih objekata koji nisu u funkciji vodosnabdijevanja, - zabranu skladištenja čvrstog, industrijskog

i opasnog otpada; - zabranu transporta opasnih i štetnih materija; - zabranu upotrebe vještačkih đubriva i hemijskih sredstava u poljoprivrednoj proizvodnji; - redovnu kontrolu namjenskog korišćenja zemljišta;

Na području šire zone zaštite vodoizvorišta uspostavlja se režim selektivnog sanitarnog nadzora i zaštite od zagađivanja životne sredine primjenom sljedećih preventivnih mjera: - nije dozvoljena izgradnja objekata i instalacija koji na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda i vodoprivrednih objekata; - zabrana izgradnje industrijskih i drugih objekata čije otpadne materije mogu zagaditi vodu i zemljište; - ostale vrste privrednih objekata mogu se graditi pod uslovom da se u njihovom projektovanju i izvođenju obezbijedi kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda u skladu sa standardima propisanim zakonom; - postojeći industrijski objekti moraju u skladu sa zakonom obezbijediti kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda; - u području šire zone zaštite dozvoljena je izgradnja objekata namijenjenih za rekreaciju i turizam, pod uslovima zaštite životne sredine propisane zakonom; - čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a trajno odlaganje otpada obezbijediti izvan šire zone zaštite; - nije dozvoljena intenzivna upotreba pesticida, herbicida i vještačkih đubriva na zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe; - zabranjuje se transportovanje i skladištenje opasnih i otrovnih materija; U pojasu zaštite širine 2,5 m sa svake strane duž cjevovoda sirove vode zabranjuje se izgradnja objekata i druge aktivnosti koje mogu zagaditi zemljište ili ugroziti bezbjednost cjevovoda.

Uslovi za racionalno korišćenje energije

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

Sve objekte je potrebno vezati na toplovodnu mrežu, u cilju izbjegavanja neracionalnog korišćenja druge vrste energije za zagrijavanje objekata.

Najveći koeficijent prolaza toplote za ovu klimatsku zonu predvidjeti da bude 20-25% niži.

Drvorecima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Po mogućnosti poželjno je da se na krovovima ili iznad krovnih površina instaliraju solarni ili foto-naponski paneli, radi iskorišćavanja sunčeve energije.

U slučaju zainteresovanosti investitora, na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunčeva energija, energija vjetrova, energija podzemnih voda, ali i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.

Uslovi za evakuaciju otpada i čišćenje i pranje saobraćajnih površina

Otpatke prerađivati i koristiti ih kao sirovinu u sistemu reciklaže.

Evakuacija otpadaka obavljaće se specijalnim komunalnim vozilima do deponije gradskih otpadaka, a privremeno držanje otpadaka do evakuacije je u metalnim sudovima – kontejnerima. Njihov broj je potrebno utvrditi računski uz poštovanje ostalih sanitarno-tehničkih kriterijuma datih propisima i standardima.

Sudovi – kontejneri za prikupljanje otpadnih materija pored toga što se postavljaju na otvorenom prostoru, mogu se držati i u specijalnim prostorijama za smeće u skladu sa propisima. Prostor za smeće se gradi kao zasebna zatvorena prostorija bez provjetravanja kroz prozore. U prostoriji se smještaju kontejneri za prikupljanje otpadnih materija. Za smještaj jednog kontejnera u proračun se uzima površina od 3-4 m². Broj mjesta za prikupljanje otpadnih materija određuje se računski ili približno se uzima jedan kontejner zapremine 1.100 litara na 800 m² korisne površine objekta.

Najveći dozvoljeni uspon prolaza za kontejnere je 3%, a najmanja čista širina je 1,50 m. Na putu od prostora za smještaj kontejnera do utovara u specijalno komunalno vozilo ne dozvoljava se ni jedan stepenik, a ivičnjak trotoara se izrađuje sa zakošenjem. Do prostorije za smeće izgrađuje se pogodan kolovozni prilaz, kao i direktan ulaz spolja. Udaljenost prostorije od kolovoza iznosi najviše 14,0 m.