

1. UVODNI DEO

Granica zahvata

Granica zahvata Lokalne studije lokacije definisana je Odlukom o pristupanju izradi Lokalne studije lokacije "Trešnjica" u Golubovcima.

U zahvat plana ulaze cele katastarske parcele I delovi katastarskih parcela. U okviru zahvata plana su KP.br: deo 12598, deo 12599, deo 12600, deo 12601, 12602, 12603, deo 12604, 13363, 13364, deo 13369, deo 13556, deo 15086, deo 15087, sve KO Golubovci. Granica zahvata plana definisana je koordinatama:

KOORDINATE TAČKA GRANICE		
Br.	Y	X
1.	6602783.76	4688102.44
2.	6602786.50	4688084.54
3.	6602787.66	4688075.44
4.	6602788.53	4688062.52
5.	6602787.88	4688052.81
6.	6602787.66	4688054.31
7.	6602786.70	4688034.87
8.	6602785.74	4688027.94
9.	6602783.46	4688020.98
10.	6602779.10	4688008.31
11.	6602778.00	4688006.46
12.	6602776.31	4688004.18
13.	6602745.87	4688019.78
14.	6602742.45	4688013.11
15.	6602736.94	4688013.09
16.	6602733.76	4688008.59
17.	6602728.52	4687970.59
18.	6602729.48	4687966.89
19.	6602732.79	4687964.95
20.	6602748.14	4687962.83
21.	6602734.35	4687862.99
22.	6602712.04	4687869.75
23.	6602710.45	4687862.98
24.	6602705.72	4687842.90
25.	6602703.63	4687834.22
26.	6602702.82	4687828.36
27.	6602701.62	4687822.78
28.	6602699.60	4687817.45
29.	6602698.52	4687812.98
30.	6602691.09	4687805.51
31.	6602678.00	4687792.60
32.	6602677.04	4687792.83

33.	6602674.54	4687789.33
34.	6602672.44	4687785.56
35.	6602666.59	4687788.39
36.	6602666.82	4687793.52
37.	6602663.25	4687797.21
38.	6602662.64	4687796.40
39.	6602653.26	4687797.86
40.	6602632.30	4687801.07
41.	6602611.98	4687804.43
42.	6602604.21	4687813.17
43.	6602595.26	4687823.64
44.	6602591.20	4687836.79
45.	6602591.05	4687840.04
46.	6602591.21	4687843.34
47.	6602591.03	4687844.02
48.	6602590.45	4687844.41
49.	6602588.16	4687845.06
50.	6602582.22	4687847.44
51.	6602583.68	4687851.68
52.	6602587.53	4687869.10
53.	6602587.29	4687871.96
54.	6602589.38	4687879.62
55.	6602592.11	4687899.49
56.	6602594.43	4687917.59
57.	6602596.21	4687930.94
58.	6602597.16	4687936.37
59.	6602597.84	4687941.98
60.	6602598.29	4687945.53
61.	6602598.56	4687946.47
62.	6602598.73	4687949.02
63.	6602600.82	4687965.97
64.	6602604.06	4687992.10
65.	6602605.88	4688000.47
66.	6602606.98	4688004.30
67.	6602610.37	4688028.25

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

68.	6602609.25	4688031.35
69.	6602602.91	4688035.52
70.	6602602.91	4688039.88
71.	6602603.13	4688064.68
72.	6602603.96	4688069.33
73.	6602606.11	4688081.67
74.	6602609.27	4688092.69

75.	6602608.64	4688105.86
76.	6602607.57	4688109.74
77.	6602603.99	4688116.55
78.	6602615.02	4688121.82
79.	6602615.72	4688131.45
80.	6602624.74	4688134.90

Površina zahvata

Lokalnom studijom lokacije obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 47 173.12m².

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za pristupanje izradi Lokalne studije lokacije „Trešnjica,, u Golubovcima sadržan je u:

- Odluci o izradi Lokalne studije lokacije „Trešnjica,, u Golubovcima br. 01-031/09-4147 od 18.06.2009.god. koju je doneo Gradonačelnik glavnog grada Podgorice.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o uređenju prostora I izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08).
- Programu uređenja prostora Glavnog grada – Podgorice za 2009.godinu.

Programski zahtevi

Programski zahtevi su definisani Programskim zadatkom i to kroz cilj izrade Lokalne studije lokacije. Cilj izrade Lokalne studije lokacije je da se stvore planske pretpostavke za razvoj, organizaciju i uređenje ovog prostora. Planom između ostalog treba izvršiti analizu i uticaj okolnog prostora.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Područje Golubovaca ima odlike Zetske ravnice sa prirodnim i privrednim vezama na kontaktu područja, tj. na ostali deo ravnice na jugu do Skadarskog jezera. Na rubovima Zetske ravnice su u prvom krugu Vranjska gora, zatim Vukovačka gora, Ponarska gora, Dajbabska gora, te brdo Vranjina, a u drugom krugu su planinski venci Rumije, Kučkih i Crnogorskih planina.

Ravničarski deo je nadmorske visine u rasponu od 9 do 28mm, sa blagim padom prema Skadarskom jezeru.

Područje Zetske ravnice geološki posmatrano je prostorno geotektonska depresija u zoni Dinarida, koja je ispunjena tercijarnim marinskim sedimentima i zasuta slatkovnim kvartarnim nanosom. U području Zetske ravnice i Skadarskog jezera utvrđeni su krečnjaci i dolomiti jure i krede u plitkovodnoj i sprudnoj faciji.

o **Inženjersko - geološke karakteristike**

Osnovno zoniranje područja može se svesti na sledeće kategorije litoloških struktura:

- A. Vezane i krute litološke strukture
- B. Vezane i poluvezane litološke strukture
- C. Slabo vezane litološke strukture

Tereni vezanih krutih litoloških struktura imaju veoma dobru nosivost, zemljani radovi ne remete stabilnost stenske mase, a imaju i najpovoljnije seizmičke karakteristike. Ugroženost od podzemnih i površinskih voda je minimalna. Zbog otežanog izvođenja građevinskih radova, naročito kod infrastrukture, ovi tereni se ne koriste za organizovaniju i obimniju izgradnju.

Tereni vezanih i poluvezanih litoloških struktura imaju dobru nosivost, a u odnosu na prethodnu kategoriju nešto nepovoljnije seizmičke karakteristike. Dolazi do pojave štetnih površinskih voda, jer je podloga slabo vodopropusna.

Ovi tereni su najviše zastupljeni na krajnjem severu opštine i zahvataju sliv Tare i zapadne padine Komova. Relativno povoljnije karakteristike ovih terena nisu u dovoljnoj meri iskorišćene.

Tereni izgrađeni od slabovezanih litoloških struktura (C) zahvataju u potpunosti Zetsku ravnicu i niže padine brdsko planinskog okruženja.

Do sezonskog izdizanja nivoa izdani, a time i do izmene inženjersko geoloških karakteristika dolazi na morfološkoj granici brda i ravnice usled pojave izdašnih kraških vrela i površinskog oticanja padavina. Ovakvi tereni su karakteristični za podnožja Veljeg i Malog Brda, Vežešnika, Kakaritske gore i podnožja Dečića.

U terene sa izrazito nepovoljnim inženjersko geološkim karakteristikama ubrajaju se konglomeratne površi na obodu Morače, Zete i Ribnice. Bočnim delovanjem rečne erozije u konglomeratnoj podlozi formirane su podkapine koje čine nestabilnim obod rečnih korita.

Tereni sa nevezanim litološkim članovima imaju najlošije seizmičke 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 delom izgrađena na konglomeratima, dobre je nosivosti i povoljne seizmičnosti.

o **Klimatske karakteristike**

Prva klimatska zona obuhvata u potpunosti Zetsku ravnicu i deo brdsko planinskog oboda do oko 500-600mm.

Druga klimatska zona obuhvata preostali brdsko planinski deo, pri čemu je karakterističan severni, najviši deo opštine.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

Za prvu zonu je karakterističan slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa retkom pojavom mraza, dok su leta žarka i suva.

Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeni su sledeći klimatski parametri:

- Srednja godišnja temperatura je 15.5°C (prosečno najhladniji mesec je januar sa 5°C , a najtopliji je juli sa 26.7°C)
- 2450 sunčanih sati ili 102 dana, najsunčaniji mesec je juli, a najmanje sunčan je decembar
- Prosečna relativna vlažnost vazduha je 63.6% (maksimalna vlažnost vazduha je u novembru 77.2%, a minimalna u julu 49.4%)
- Dominantan je severni vetar, sa maksimalnom brzinom od 34.8m/s (123km/h),
- Pritisak od 75.7kp/m^2 , najčešće u zimskom periodu

Manje specifične mikroklimatske karakteristike su u koridoru magistrale, a naročito na gušće izgrađenim i naseljenim zonama Golubovaca izazvane antropogenim uticajima na osnovne klimatske karakteristike. To se pre svega misli na uticaj zagađenja od saobraćaja na magistrali i začete urbane morfologije na vazдушna strujanja, toplotno zagrevanje i zagađenje sredine.

• **Hidrološke karakteristike**

Okosnicu hidrografske mreže područja Zete predstavlja vodotok Morače – donji tok Morače do ušća u jezero i reke Cijevne, koja u toku leta presuši u donjem toku.

Reka Morača je pre izrade pružnog nasipa pruge Beograd – Bar u zimskom visokom vodostaju bitno uticala na ukupnu sliku hidrografskog sistema Zete, formirajući nove rukavce (Dragije, Tare) plaveći sela na kontaktu i dublje u prostor Zete.

Reka Cijevna je promenila tok – nekada je tekla kroz selo Mojanović. Topografija starog korita Cijevne i danas se jasno prati na topografskim kartama i terenu.

U toku leta drastično opada proticaj reke Morače i drugih vodotokova.

Skadarsko jezero predstavlja najveći hidrografski objekat na području opštine. Vodostaj oscilira od kote 4.87m-9.81m.

Skadarsko jezero pored podzemnih voda koje ga obilato hrane ima veliku mrežu pritoka kratkih tokova (potoka i reka u ukupnoj dužini cc60km bez vodotoka Morače i više od 10 jakih izvorišta), koja se formiraju na podzemnim izvorima sa nepromenjenom količinom zavisno od godišnjeg doba.

• **Hidrogeološke karakteristike**

Na području opštine mogu se izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- A. Slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori)
- B. Srednje i promenljivo vodopropusni tereni

C. Vodopropusni tereni

Slabo vodopropusni tereni su praktično bez izvora, jer usled male poroznosti i odsustva poniranja vode nije formirana podzemna izdan. Mogu se javiti izvori povremenog karaktera i slabe izdašnosti. U prostornom smislu ovi tereni najviše su zastupljeni na severu opštine.

Tereni sa srednjeom i promenljivom vodopropusnošću izgrađeni su od dolomita svih starosti čija je karakteristika različita vodopropusnost.

Tereni sa promenljivom vodopropusnošću su na istočnim i jugoistočnim padinama Žijova.

Zavisno od karaktera litološkog sloja mogu se izdvojiti dve podgrupe vodopropusnog terena.

- Sa pukotinskom i kavernožnom poroznošću i
- Sa intergranularnom poroznošću

Vodopropusni tereni sa pukotinskom i kavernožnom poroznošću predstavljaju krečnjačke površi. Padavine ubrzo poniru duž pukotina tako da površinski sloj ostaje bezvodan.

U odnosu na poroznost, odnosno tip i kompaktnost litoloških struktura i morfometrijskih karakteristika terena mogu se javiti sledeće izdani:

- A. Razbijene karstne izdani
- B. Zbijene izdani
- **Pedološke karakteristike**

Geološka podloga Zetske ravnice sastavljena je od aluvijalno deluvijalnog nanosa, zatim ravan reljef i mediteranska klima usloveli su formiranje dubokih i čvrstih zemljišta.

Tipovi i osobine zemljišta

Zemljišta na području opštine Podgorica pripadaju raznim tipovima, podtipovima i varijetetima, zavisno od osobina podloge na kojoj su se obrazovala, reljefa i klime, a zatim i delovanja drugih pedogenetskih faktora i procesa. Dejstvom ovih faktora stvorena su zemljišta koja se bitno razlikuju u Zetsko – Bjelopavličkoj ravnici od onih u brdsko – planinskom delu. Međutim ova zemljišta se mogu svrstati u tri grupe:

1. Aluvijumi i aluvijalno deluvijalna zemljišta
2. Smeđa zemljišta, gde spadaju i crvenice i
3. Rendzine ili crnice

Vegetacija

Najčešće vrste koje se pojavljuju na području Trešnjice u Golubovcima su autohtone i to iz sprata drveća : Salix, Celtis, Aesculus, Tilia, Fraxinus, Carpinus betulus, a od

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

žbunastih nezaobilazni Tamarix, Punica granatum, Paliurus aculeatus, Phillyfera latifolia (zelena), Robinia pseudoacacia. Najviši delovi u fitocenološkom smislu predstavljaju stanište termofilne zajednice Ruscocarpinetum orientalis u zajednici sa makedonskim hrastom.

Područje je uglavnom sa okućnicama, gde se gaji voće, povrće i sl. Između objekata uočene su veće neuređene površine.



Postojeći zeleni fond predmetnog područja nije toliko oskudan, koliko je loše valorizovan. Neuređene površine uz postojeći objekat, sa neujednačenim i siromašnim travnim pokrivačem.



Zapuštene i osiromašene vegetacijom ukazuju na prilično devastirano područje, kome je potrebna interventna nega i uređenje.

Namena površina i postojeće stanje prostora

U okviru predmetnog prostora trenutno dominira fudbalski stadion. Ostatak prostora je u funkciji individualnog stanovanja uz koje se obavlja i poljoprivredna proizvodnja.

Površina u funkciji stadiona prostorno je jasno definisana i određena ogradom oko cele površine.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA



U okviru opredeljenog prostora izdvaja se površina u funkciji glavnog terena, pomoćnog terena i tribina ispod kojih su organizovane prateće prostorije u funkciji stadiona (uprava, svlačionice, snitarni čvorovi i sl.)



Stadion i sadržaji koji ga prate u građevinskom smislu su u dobrom stanju s tim što funkcionalno treba izvršiti prilagođavanje.

Pristup stadionu, saobraćajnice kojima je povezan na gradsku mrežu kao i površine za parkiranje nisu jasno definisane.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA



Stanovanje je zastupljeno u manjem obimu i delimično ga prati poljoprivredna proizvodnja.



Objekti su različitog stepena završenosti i kvaliteta gradnje bez prostorno jasno definisanih pripadajućih površina.

Opis vegetacije -

Kao što se vidi iz priloženih fotografija sa terena, uočava se loše valorizovana vegetacija, u prilično poodmaklom stadijumu degradacije.



Saobraćajna povezanost I infrastrukturna opremljenost

Predmetni prostor lokacije fudbalskog stadiona se nalazi uz značajnu gradsku saobraćajnicu preko koje je i povezan sa gradom i sadržajima na gradskom nivou. Lokacija ima direktnu povezanost sa severa sa pravcem od Mataguža prema Vukovcima – Golubovci i to preko pristupne kolsko - pešačke saobraćajnice sa asfaltnim zastorom širine oko 5.0m. Osim sa severne strane, sa koje se pruža put Golubovci - Mataguži – Tuzi, predmetni prostor je i sa istočne i sa zapadne strane tangiran gradskim saobraćajnicama sekundarnog karaktera koje opslužuju kako fudbalski stadion tako i ovaj deo naselja.

Predmetna lokacija se može smatrati infrastrukturno opremljena s obzirom da je povezana gradsku infrastrukturnu mrežu osim na kanalizacionu koje inače i nema na području Golubovaca.

Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor planski je razrađivan GUP-om "Golubovci" u Podgorici koji obuhvata planski period do 2000 god. i po kome se predmetni prostor nalazi u okviru Planske jedinice 3.2. koja se nalazi u okviru Planske zone 3 što podrazumeva namene kao što su sportski tereni, stanovanje i centri (tip 5 - individualno stanovanje sa delatnostima, niske gustine stanovanja 50-100 st/ha) i stanovanje u poljoprivredi.

▪ **Izvod iz GUP-a "Golubovci" u Podgorici, parametri i uslovi izgradnje**

Organizacija prostora – model i morfologija grada

Usmerenje GUP-a formirano na bazi usmerenja PPO Podgorice i PP Crne Gore, ima za cilj formiranje nove strukture grada polazeći od bitnih zatečenih uslova stanja. U morfološkom smislu prostorni model podrazumeva afirmaciju novih sistema gradnje na bazi duha mesta, podržavajući i inspirišući se kvalitetom nasleđa lokalnog sistema i regionalnih karakteristika. Obzirom da se radi praktično o stvaranju novog grada prostorni model oblikuje strukturu dva centralna gradska jezgra, sa glavnim centrom na Golubovcima i manjim centrom na Cijevni, i razvijanjem linearne strukture centra i grada na osovini između ova dva centra, sa prekidima – džepovima manjih trgova i formiranjem značajnih trgova u središtu strukture centara.

U formiranju modela i morfologije grada postoje bitna ograničenja, a vezana su za razrešenje imovinsko-pravnih odnosa, jer se grad formira na usitnjenijim vlasničkim posedima. Ovakva podloga, može se desiti, da će u najvećem obimu učestvovati u formiranju morfološke strukture i slike gradskih prostora u okviru planiranog modela koji se mora održati.

Programski i prostorni model razlikuje uže centralno jezgo, formirano na centru Anova i u pojasu koridora magistrale, budućeg bulevara, sa srednjom do visoke gustine gradnje, užu periferiju oko jezgra sa rastresitijom strukturom gradnje, i prigradska naselja lokalnih centara sa urbanom fizionomijom i ruralnih obeležja iz nasleđa Zete.

Geomorfološke karakteristike područja u užem gradskom području su ravničarskog karaktera, a na periferiji zone grada prostor GUP-a je obeležen snažnim prirodnim indikatorima vodotoka Morače, na krajnjem jugu NP Skadarsko jezero.

U ambijentalnom smislu afirmisali bi se karakteristični oblici gradskih formi kao prepoznatljiviji elementi gradske sredine-ulice, trgovi, parkovi, urbani blokovi, blok, vile, bogati drvoredi, trotoari itd.

Koncept dugoročnog razvoja grada u izabranom modelu omogućava radijalno širenje prostora grada, kao i razvijanje snažne linearne strukture na potezu prema Podgorici i prema Jezeru.

Morfološki obrazac čitljiv je sa nekoliko elemenata:

-Regulacije pravca – ortogonalni koordinatni sistem koji je iniciran sa ukrštanjem dva glavna saobraćajna koridora postojeće magistrale i pravca puta od Mataguža prema Vukovcima, sa glavnim ishodištem i reperom na mestu ukrštanja centra Golubovaca.

Izgradnjom nove mreže i rekonstrukcijom postojeće treba povezivati razne geometrije grada u organsku celinu: povezivati gradski centar sa ostalim predelima preko unutrašnjih prstenova i radijalnih ulica. Osnovnom "kičmom" grada – osovinom na postojećoj magistrali, povezane su sve strukture užeg gradskog jezgra, a velikim spoljnim ringom sve prigradske zone sa lokalnim centrima.

-Zatečena struktura – postojeće izgrađeno tkivo je na granici urbanog i ruralnog karaktera i predstavlja tipično tzv. drumsko naselje, na bazi koga su nastali skoro svi

gradovi u Balkanskom okruženju. U koncept modela u osnovi je uključen ovaj tip grada, ali uz primenu kvalitetnih infrastrukturnih rešenja i novih profilacija i organizacija ulica. Zatečeni objekti, osim što će verovatno biti više u smetnji razvoja nove gradske strukture, nemaju kvalitete niti sa aspekta tradicionalne gradnje, niti sa aspekta moderne gradnje izuzev nekoliko starih stambenih kuća, kako ih u Zeti zovu "Kule".

-Gradski otvoreni prostori – vrlo je skromna nasleđena struktura gradskih otvorenih prostora, i svodi se na lokaciju dva spomenična obeležja. Svakako ovu šansu treba iskoristiti, uklopiti u novo gradsko jezgro.

U samom gradskom jezgru treba obezbediti prostore manjih trgova ili poduznih proširenja uz bulevar, kao prepoznatljivih prekida u sistemu izduženog linearnog centra. Golubovce treba da karakterišu slobodnostojeći objekti na velikim zelenim površinama u rastresitoj strukturi gradnje i bogatim parkovima koji bi se našli u tim prostorima. Javni parkovi se nalaze na periferiji GUP-a u široj zoni vodotoka Morače na prostoru Beglake i u zoni Skadarskog jezera.

Od trgova treba realizovati trg u centru Golubovaca, trg na Cijevni, manje "džepne" trgove uz magistralu, proširenja na ukrštanjima pruge i puta, trg na železničkoj stanici, trg u centru Beglake, uređeni prostor spomen obeležja borcima, uređeni prostor etno sela, i rekreacioni prostor na krajnjoj tački puta prema Donjoj Plavnici.

Značajni su veliki otvoreni prostori u prigradskim naseljima, na obrađenim poljoprivrednim površinama.

Namena površina

Uzimajući u obzir specifično područje GUP-a, velike površine poljoprivrednog zemljišta, plan namene površina izvršio je klasifikaciju površina po sledećim grupama:

-Stanovanje – podeljeno na uži i širi gradski reon i stanovanje u reonu poljoprivrede;

-Javne funkcije – koje obuhvataju kulturu, obrazovanje, zdravstvo, socijalnu zaštitu, poslovne zone i rekreativne zone, sport;

-Radne zone – industrija, servisi, skladišta, separacije i drugo;

-Komunalne zone, groblja, zelena pijaca i stočna pijaca;

-Poljoprivredne zone – okućnice, velike poljoprivredne zone trajno zaštićene, vinogradi i drugo;

-Urbano i zaštitno zelenilo, i sportski tereni;

-Ostalo – gde spadaju saobraćajni terminali, saobraćajni koridori, obale, vodene površine i drugo;

Prostor koji je predmet razrade Lokalne studije lokacije nalazi se u okviru Planske jedinice 3. Po nameni površina Lokalna studija lokacije opredeljena je za sportske terene, stanovanje i centre (tip 5) i stanovanje u poljoprivredi.

Tabela 1: Bilansi površina za prostor obuhvaćen GUP-om

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

Površina zahvata GUP-a	Br. stanovnika	Br. domaćinstava	Prosečna veličina porodice
1680.60ha	11245	2818	4

Br. zaposlenih	BRP stanovanja	Ukupna BRP (stanovanje+ delatnosti)	Bruto gustina stanovanja	Koeficijent iskorišćenosti
3000	431790m ²	593915m ²	6,69st/ha	0.035

Tabela 2: Namena površina za prostor obuhvaćen GUP-om

Stanovanje	Javne funkcije	Radne zone	Komunalne delatnosti
Uži građevinski reon 122,35	Kultura, obrazovanje, zdravstvo i socijalna zaštita 8.55	Industrija, servisi i skladišta 46,80	Zelena i stočna pijaca 4,00
širi građevinski reon 175,62	Poslovno – rekreativna zona „Beglake“ 25.85	Privremena lokacija (za separaciju i proizvodnju asfaltnih mešavina) 76,70	Groblja (pravoslavno i muslimansko) 8.40
Stanovanje u poljoprivredi 313,15			
<i>Ukupno</i> <i>611,12ha</i>	<i>Ukupno</i> <i>34,40ha</i>	<i>Ukupno</i> <i>123,50ha</i>	<i>Ukupno</i> <i>12,40ha</i>

Poljoprivreda	Urbano i zaštitno zelenilo i sportski tereni	Ostalo	Ukupan zahvat GUP-a
Poljoprivredne okućnice šireg građevinskog reona 182,78		željeznički terminal, saobraćajni koridori, obala Cijevne, vodene površine i drugo	
Poljoprivredne površine trajno zaštićene 466,04			
Organizovana poljoprivreda (vinogradi i staklenici) 20,04			
<i>Ukupno</i> <i>668,89ha</i>	<i>Ukupno</i> <i>55,67ha</i>	<i>Ukupno</i> <i>174,65ha</i>	1680,60ha

Tabela 3: Bilansi površina za Plansku zonu 3. (jedinica 3.2)

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIIMA

Planska zona	Planska jedinica	P ukupne zone u ha	P stambene zone u ha	Br. stanovnika	st/ha
Golubovci II (618,40ha)	3.2 Golubovci	162,00	67,10	847	12

Planska zona	Planska jedinica	BRP stanovnika m ²	m ² /st	Br. domaćinstava	Br. zaposlenih
Golubovci II (618,40ha)	3.2 Golubovci	38655	45	215	154

Tabela 4: Površine, broj stanovnika i broj domaćinstava po namenama u okviru Planske jedinice 3.2 zavisno od stanovanja

Delatnost	Površine ha	Broj stanovnika	Broj domaćinstava
Individualno stanovanje sa delatnošću (tip T5)	3,4	136	30
Stanovanje u poljoprivredi (tip T7)	58,4	584	146

Anketni zahtevi

Opština Golubovci zajedno sa fudbalskim klubom „Zeta,, iskazala je potrebu da u okviru predmetnog prostora, a u skladu sa planovima višeg reda, kroz rekonstrukciju postojećeg stadiona stvori uslove za organizaciju fudbalskih takmičenja na višem nivou.

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

Lokalnom studijom lokacije se obrađuje zahvat u površini od 47 173.12m² koji je do sada razrađivan GUP-a Golubovci i koji je ovim planskim aktom opredeljen za sportske terene, individualno stanovanje sa delatnostima niske gustine 50-100st/ha, urbano zelenilo i površine za parkiranje.

Trenutno je ovaj prostor uglavnom u funkciji fudbalskog stadiona a manjim delom u funkciji stanovanja uz koje se obavlja poljoprivredna proizvodnja.

Uz fudbalski stadion koji je prostorno jasno definisan i određen ogradom oko celog stadiona nisu opredeljene i određene ostale prateće površine pre svega manipulativne površine i površine za parkiranje. U okviru samog stadiona takođe nedostaju sadržaji koji bi obezbedili održavanje takmičenja na višem nivou. Naime uz glavni teren postoje jednostrane tribine za približno 1500 gledalaca ispod kojih su organizovane prateće prostorije bez adekvatne funkcionalne organizacije.

Predmetni prostor je povezan na mrežu gradskih saobraćajnica kako primarnih tako i sekundarnih gradskih saobraćajnica čiji profili i površine nisu jasno definisani ali koridori i prostorne mogućnosti pružaju uslove za kvalitetan pristup predmetnom prostoru.

Predmetni prostor pruža mogućnost za organizaciju potrebnih sadržaja i površina u funkciji fudbalskog terena na kome će se stvoriti mogućnosti za organizaciju takmičenja na znatno većem nivou od postojećeg.

Rezultati provere osnovnih postavki planova višeg reda, analiza postojećeg stanja kao novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto odredili su pristup izradi Lokalne studije lokacije. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi

Opšti urbanističko planski ciljevi razvoja Golubovca definisani su GUP-om kao planom višeg reda na koji se oslanja dalja urbanistička razrada.

Na bazi evidentiranih potencijala – mogućnosti vezanih za aspekte prirodnog i stvorenog nasleđa područja zahvaćenog GUP-om, i ukupnog područja Zete, programskog zadatka za izradu GUP-a Golubovaca, planerskih opredeljenja PP Republike i PPO Opštine, formiraju ce ciljevi komplementarni za plan šireg područja i GUP-a:

- Prostor u granicama GUP-a Golubovci, koji obuhvata teritoriju šest sela (Mahala, Mojanovići, Golubovci, Balabani, Sušanja i Goričani) sa centrom Anovi i centrom Cijevna, koji svojim položajem i dominantnom poluurbanom strukturom treba da prihvati novi urbani centar u Golubovcima i sekundarni centar na Cijevni – Mahala.
- Koncentracija gradnje u sistemu uličnih polublokova i blokova srednjih gustina, blok-vila, poslovno-stambenih objekata, gradskih trgova i ulica, treba da se usmeri na centar Anovi kao primarni i geometrijski centar Zete i centar Cijevna. Urbanu strukturu razviti u linearnom sistemu na osovini magistralnog koridora između polova razvoja centara Anovi i Cijevne.
- Transformacija postojećih ruralnih sredina – struktura, uz primenu adekvatne zaštite, revitalizacije i obnove gradnje sa duhom kvalitetnog nasleđa, tradicije, u kategoriju uređenog urbanog sistema. Pri tome voditi računa o stepenu i nivou intervencija, zaštiti poljoprivrednih površina, kroz nisku bruto gustinu stanovanja u zoni sela – nukleusa satelitskih naselja centra, a koncentrisanom gradnjom u centrima i uz saobraćajnice.

- Pri urbanizaciji područja treba čuvati i adekvatno unaprediti postojeće i buduće veze sa kontaktnim zonama poljoprivrednih površina, u užem okruženju i na širem kontaktu do jezera, i na kontaktu sa centrom Podgorica, kao dva najznačajnija pola razvoja između kojih se na osovini nalazi centar Golubovci.
- Na nivou GUP-a stvoriti uslove za gradnju objekata kao repernih sadržaja za razvoj i stvaranje ukupne duhovne i materijalne kulture novog ambijenta, (podsticaj graditeljske kulture stanovanja, obrazovanja), razvoja zdravstva i administracije, razvoja tehničke infrastrukture, kao npr. škole, stambeni objekti, zdravstveni objekti, objekti polivalentnih kulturnih i sportskih delatnosti, administrativni objekti, profile regulacije ulica i trgova i kvalitetna tehnička infrastruktura (voda, struja...). Ovo su elementi u prioritetu gradnje koje programski i prostorno treba definisati kroz izradu regulacionih planova kao prvu fazu realizacije Plana.
- Jedinstvena profilacija i uređenje sadašnjeg magistralnog koridora, tako da može da primi komplementarne sadržaje linearnog centra u objektima visokogradnje i u objektima uređenja terena (saobraćaj u kretanju i mirovanju, zelene površine, pešačke površine, trotoari, drvoredi, stambene zgrade i zgrade sveukupnih poslovnih sadržaja).
- Vraćanje nekadašnje mini železnice kao simbola razvoja i nastajanja nekadašnje moderne Crne Gore, u potrebe evidentne današnje potrebe svakodnevnih servisa građana i turizma sa modernim tehničkim rešenjima.
- Formiranje fizionomije gradskih prostora sa merom adekvatne dinamike transformacije postojeće strukture u strukturu disciplinovanja načina gradnje. Ovaj postupak koji u stvari predstavlja neophodnu dinamiku razvoja treba da počiva na razrađenom tehničkom planu zoniranja, namene i morfologije sredine.

Posebni ciljevi

Posebni ciljevi su izkazani kroz potrebe Gradske Opštine Golubovci da u okviru fudbalskog stadiona stvori uslov za organizaciju višeg ranga takmičenja.

4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima uz primenu odgovarajuće zakonske regulative i planerskih, urbanističkih i projektantskih standarda, a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao I u zonama u kontaktu.

Predmetni prostor je u najvećoj meri u funkciji sporta i rekreacije odnosno fudbalskog stadiona.

Povezivanje predmetnog prostora na šire okruženje ostvareno je preko već postojećih saobraćajnih koridora u okviru kojih je ovim planom artikulirana sekundarna saobraćajna mreža i povezana na primarni tok pre svega saobraćajnicu koja od Golubovaca vodi prema Tuzima a čiji profil je definisan planovima višeg reda.

Pristup stadionu ostvaruje se sa obodnih saobraćajnica koje su iz mreže sekundarnih saobraćajnica a uz koje su organizovani i parkinzi za potrebe stadiona. Parkinzi su uglavnom na posebno opredeljenim površinama a delimično se razvijaju uz same saobraćajnice uz koje su planirane i površine za zaustavljanje autobusa.

Ostale površine u okviru zahvata plana opredeljene su za stanovanje i to sa nešto većim okućnicama.

U okviru površine u funkciji sporta i rekreacije planom su opredeljene površine za fudbalski teren, objekte u funkciji sporta i rekreacije, rezervnu površinu i ostale površine u funkciji sporta i rekreacije.

Fudbalski teren se zadržava na površini na kojoj i sada egzistira. Sa istočne strane planirana je izgradnja tribina ispod kojih će se organizovati potrebni prateći sadržaji uz mogućnost organizacije poslovnih prostora u nivou i sa pristupom sa saobraćajnice pored stadiona. Postojeće tribine su planirane za rekonstrukciju sa funkcionalnom reorganizacijom prostora ispod tribina i uz mogućnost nadkrivanja delimično ili potpuno. Ispod tribina u nivou i sa pristupom sa saobraćajnice pored stadiona moguće je organizovati poslovne prostore. Takođe novoplanirane tribine se mogu nadkriti a moguće je uspostaviti i vezu sa novoplaniranim objektom sa južne strane koji je planiran za uspostavljanje veze između bezbedne zone i ostalih sadržaja stadiona.

Rezervna površina planirana je na mestu postojećeg pomoćnog terena i u okviru ove površine moguće je organizovati sadržaje u skladu sa zahtevima fudbalske organizacije a koji podržavaju nivo takmičenja koji će se na stadionu organizovati. To može biti pomoćni teren ili drugi sadržaji i objekti u skladu sa normativima za definisan rang takmičenja.

Ostale površine u funkciji sporta i rekreacije predstavlja površina u krajnjem južnom delu zone koja je planirana za organizaciju parkiranja za autobuse i putničke automobile a koji će biti bezbedni i sa kojih će se ostvariti poseban pristup ostalim sadržajima stadiona.

Mreža I objekti infrastrukture

▪ Saobraćaj

Postojeće stanje

Predmetni prostor koji se obrađuje Lokalnom studijom lokacije nalazi se sa južne strane primarnog pravca – put Golubovci - Mataguži – Tuzi. Lokacija planirana za sportske terene i individualno stanovanje sa delatnostima nalazi se u KO Golubovci. Prostor je uglavnom izgrađen. Teren je veoma ravan i blago nagnut od severa ka jugu.

Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa gradske saobraćajnice koja vodi od Mataguža prema Vukovcima – Golubovci. Ova saobraćajnica ima poprečni profil koji se sastoji od kolovoza širine 5.0-6.0m sa bankinama širine do 1.0m. Veza lokacije sa ovim pravcem ostvarena je preko pristupne kolsko-pešačke saobraćajnice sa asfaltnim zastorom širine oko 5.0m. Osim sa severne strane, sa koje se pruža put Golubovci - Mataguži – Tuzi, predmetni prostor je i sa istočne i sa zapadne strane tangiran

gradskim saobraćajnicama sekundarnog karaktera koje opslužuju kako fudbalski stadion tako i ovaj deo naselja. Poprečni profil zapadne saobraćajnice sastoji se iz kolovoza širine oko 8.0m, a istočna saobraćajnica ima kolovoz širine do 3.0m. Ove sekundarne gradske saobraćajnice koje prolaze kroz predmetni prostor su sa asfaltnim zastorom u dobrom stanju. Poprečna veza između ove dve ulice koja produžava na istok širine je oko 5.0m sa veoma lošim kolovoznim zastorom.

Pomenute saobraćajnice, uključujući i glavni pravac Mataguža prema Vukovcima – Golubovci kao veze predmetne lokacije sa širim okruženjem ne omogućavaju bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja te je neophodna njihova rekonstrukcija i modernizacija.

U okviru same lokacije osim saobraćajnica za kolski saobraćaj, ne postoje saobraćajne površine namenjene stacioniranju vozila, osim nekoliko podužnih parking mesta uz objekat stadiona, a takođe ne postoje ni pešačke površine.

Površina asfaltnih saobraćajnica zahvaćenih obrađivanim područjem iznosi 2782.6m² što je oko 6% od ukupne površine zahvata.

Plan

Predlog saobraćajnog rešenja za predmetnu Lokalnu studiju lokacije zasniva se na poštovanju postojećih trasa gradskih saobraćajnica, s tim što se predlaže njihova rekonstrukcija u smislu proširenja poprečnih profila prema smernicama iz GUP-a, kako bi se ostvarilo bezbedno odvijanje saobraćaja i obezbedile pešačke komunikacije duž ovih saobraćajnica.

Dakle, saobraćajno rešenje na obrađivanom području zasniva se na poštovanju GUP-a "Golubovci" i saobraćajne mreže, predviđene ovim planom. Naime, u zoni predmetnog prostora, postojeći put Golubovci-Mataguži-Tuzi, prema GUP-u zadržava svoju trasu, s tim što se predlaže njegova rekonstrukcija u smislu proširenja poprečnog profila na ukupnu širinu od 24m (dve kolovozne trake širine 7.0m razdvojene zelenilom širine 2.0m, trotoara sa obe strane širine 2.5m koji je od kolovoza odvojen takođe zelenilom širine po 1.5m). Postojeće saobraćajnice sa istočne i zapadne strane se prema GUP-u takođe zadržavaju i to kao delovi sekundarne gradske mreže. Studijom je planirana i njihova rekonstrukcija u smislu proširenja poprečnog profila koji se prema planu sastoji iz kolovoza širine 6.0 i 5.5m sa trotoarima ili bez njih. Pored ovog, GUP-om je zadržana i postojeće poprečna veza između ove dve saobraćajnice koja se pruža paralelno sa glavnim pravcem. Ova saobraćajnica je predviđena sa profilom koji se sastoji od kolovoza širine 6.0m i trotoara sa obe strane minimalne širine 1.5m.

Na obrađivanom prostoru su u skladu sa prostornim mogućnostima planirani svi prateći sadržaji potrebni za postojeću i planiranu namenu. Studijom su predviđene organizovane parking površine, niše za autobuse, poseban parking prostor za autobuse kao i pešačke komunikacije i površine koje bi povezivale sve planirane sadržaje.

Na ulazu na predmetni prostor od puta Golubovci-Mataguži-Tuzi, planirano je parkiranje, kako direktno sa saobraćajnice (20 parking mesta) tako i na izdvojenoj površini u vidu organizovanog parkirališta kapaciteta 126 parking mesta. Duž istočne saobraćajnice, takođe je planirano parkiranje na izdvojenoj parking površini kapaciteta 98 parking mesta. Sa južne strane predviđen je parking prostor za 57 putničkih automobila i dva autobusa. Duž javnih saobraćajnica obezbeđeno je još 40 parking mesta za putničke automobile i time ostvaren broj od 341 parking mesto. Parking mesta za putničke automobile su standardnih dimenzija 2.5x5.0m a širina prolaza na parkiralištu je 5.5m do 6.0m.

Nivelete rekonstruisanih i potpuno novih saobraćajnih površina na lokaciji, kao što su parkinzi, prate postojeći teren, i uklopljene su u niveletu postojećih saobraćajnica na koje se vezuju. Nivelacione kote su date na karakterističnim i ukrsnim tačkama i služe kao orijentacija prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

Površina novoplaniranih javnih saobraćajnica, trotoara i parkinga unutar obrađivanog prostora je 13752m² što iznosi oko 29% od ukupne površine zahvata.

Uslovi

Situaciono rešenje – geometriju predmetnih saobraćajnica i parkinga raditi na osnovu grafičkog priloga, gde su dati svi analitičko geodetski elementi za obeležavanje, kao što su koordinate ukrasnih tačaka i temena krivina, radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profil. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja u smislu boljeg usklađivanja sa postojećim stanjem. Gradske pristupne saobraćajnice projektovati za računsku brzinu $V_r = 40\text{km/h}$

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica i parkinga raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Rekonstruisane saobraćajnice, kao i novu, prilaznu saobraćajnicu ka južnom parkingu, projektovati sa poprečnim nagibom kolovoza u pravcu $i_p=2\%(2.5\%)$. Parkinge raditi sa poprečnim nagibom 2%-4%.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila rešiti u okviru novoformiranih urbanističkih parcela parking mestima dimenzija 2.5/5m i prema grafičkom prilogu gde su obeležena sva parking mesta dimenzija 2.5/5m, tako da broj parking mesta treba da zadovolji sledeće principe:

- na 1 stambenu jedinicu – 1.5 parking (garažno) mesto
- sportski sadržaji – 1 parking mesto na 10-12 gledalaca
- trgovina – 1 mesto na 30m² prostora + 1 mesto na 1 do 2 zaposlena

Kolovoz kod saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenje kolovoza za sve saobraćajnice raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm, Kolsko - pešačke saobraćajnice bez trotoara oivičiti betonskim ivičnjacima 7/20cm u nivou kolovoza, kako bi se omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Na ulazima na platoe ispred objekata uz saobraćajnice i na pešačkim prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare i pešačke platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili asfalta a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena.

Pre izvođenja saobraćajnih površina izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom a nalaze se u poprečnom profilu.

▪ Elektroenergetika

Postojeće stanje

Za lokaciji koja je predmet ove studije od postojećih elektroenergetskih objekata i instalacije imamo sledeće: U blizini stadiona nalaze se dve trafo stanice 10/0.4kV/kV. Trafo stanice su stubne svaka snage 160kVA. Do jedne trafo stanice položen je 10kV-ni kabal a do druge trafo stanice delom je položen 10kV kabal a delom je postavljen 10kV-ni dalekovod sa koga se druga stubna trafo stanica i napaja 10kV-nim naponom. Trafo stanice su predviđene za napajanje okolnih objekata.

Buduće stanje

Lokacija koja je predmet ovog plana obuhvata fudbalski stadion i deo prostora koji je namenjen za izgradnju stambenih objekata. Objekat fudbalskog stadiona se rekonstruiše vrši se izgradnja tribina ispod kojih se predviđaju prateći sadržaji. Pored novih sadržaja predviđena je i izgradnja stubova sa reflektorima za osvetljenje stadiona.

Za potrebe stadiona predviđeno je oko 2000m² a predviđena potrebna snaga po kvadratnom metru iznosi oko 140W/m² pa za objekte potrebna snaga iznosi oko 280 000 W odnosno oko 280kW.

Za potrebe osvetljenja stadiona kao i spoljnog osvetljenja parkinga potrebna snaga iznosi oko 100kW.

U okviru lokacije potrebno je obezbediti oko 300kW potrebne snage za postojeće i buduće potrošače.

Na osnovu ovako predviđene jednovremene snage koja iznosi oko 680kW odnosno uzimanjem u obzir rezervu ukupna očekivana snaga iznosi oko 790kVA.

Ovom studijom predviđena je izgradnja jedne nove trafo stanice 10/0.4kV sa jednim transformatorom snage 1000kVA.

Priključenje nove trafo stanice predviđeno je prekidanjem oba postojeća 10kV-na kabla i povezivanjem kablova u novu trafo stanicu u vodnim ćelijama u planiranoj trafo stanici na 10kV-noj strani.

Ovom studijom predviđeno je ukidanje jedne stubne trafo stanice 160kVA.

Povezivanje trafo stanica izvesti prema grafičkom prilogu koji je sastavni deo studije lokacije.

Napajanje objekata ispod tribina kao i okolnih objekata izvesti polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih kutija postavljenih na fasadi planiranih objekata.

Osvetljenje saobraćajnica kao i parkinga projektovati i izvesti prema važećim tehničkim propisima i obavezno se pridržavati preporuka Agencije za izgradnju i razvoj Podgorica.

Osvetljenje stadiona izvesti prema kategorizaciji stadiona koji će zahtevati investitor.

Tačan način priključenja ovih objekata na NN mrežu biće određen od strane nadležne elektrodistributivne organizacije tehničkim uslovima za priključenje objekata na NN mrežu.

Kablove u okviru lokacije kao i do lokacije polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a na mestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla(ili

kabal treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, smeštenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla treba označiti tip i presek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelno vođenje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Podgorica, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmeštanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije - Podgorice i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvajanje pešačkog i motornog saobraćaja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvršiti isecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mestim a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za veće kablove 0.5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturu(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mestima energetske kabl položiti kroz zaštitnu cev.

Za ulaz kabla u objekat predvideti PVC cev prečnika 110mm. Po završetku radova izvršiti potrebna ispitivanja instalacija i kablova i obezbediti odgovarajuće ateste za opremu koja se ugrađuje.

▪ **Hidrotehnička infrastruktura**

Vodovodna mreža

Snabdevanje sanitarnom vodom je sa postojećeg cevovoda DN 350mm u šahti Č 5220. U šahti Č 5220 se odvaja krak cevovoda odgovarajućeg prečnika sa koga su snabdeveni sanitarnom vodom objekti u funkciji stanovanja kao i objekti u okviru zone opredeljene za sport. Predviđene su vodomerne šahte. Unutašnji hidranti u objektima ispod tribina stadiona kao i zalivanje terena predviđeno je iz bunara. Vodovodne cevi su od PEVG materijala. Potrebna količina sanitarne vode biće određena kada se definišu svi sadržaji ispod tribina.

Fekalna kanalizacija

Otpadna voda iz objekata u funkciji stanovanja predviđena je da se odvodi u vodonepropusne septičke jame. Otpadna voda iz objekata u okviru zone opredeljene za sport takođe se odvodi u vodonepropusne septičke jame. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a i postavljaju se na posteljicu od peska sa odgovarajućim padom. Minimalna dubina ukopavanja kanalizacionih cevi iznosi 1m. Na potrebnim mestima predviđeni su revizioni silazi.

Atmosferska kanalizacija

Odvodnjavanje fudbalskih terena je drenažom do upojnih bunara koji će biti predviđeni u okviru opredeljene parcele posle rasporeda drenažnih cevi.

▪ Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet ovog plana imamo sledeću postojeću TK infrastrukturu. U delu ulice koja prolazi pored stadiona i postojećih tribina položena je TK kanalizacija od dve PVC cevi prečnika 110mm kroz koju su provučeni uvlačni TK kablovi.

Buduće stanje

Na predmetnoj lokaciji predviđena je rekonstrukcija stadiona i izgradnja objekata poslovne namene ispod tribina. Da bi se obezbedilo funkcionisanje stadiona na savremen način odnosno da bi se obezbedila kvalitetna usluga u pogledu prenosa telekomunikacionih signala planirana je TK kanalizacija od najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm. Kroz planiranu kablovsku kanalizaciju predviđeno je polaganje optičkih i TK kablova tipa TK59GM kao i određen broj novih TK okna. Planiranu TK kanalizaciju povezati sa postojećom TK kanalizacijom tako da čine jednu funkcionalnu celinu.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekta na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kabal kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Na mestima gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Način, faze I dinamika realizacije plana

Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i prateće infrastrukture.

Daljoj realizaciji je moguće pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora s tim što svaka faza treba da predstavlja celinu.

Ekonomska analiza I troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove opremanja zemljišta

Troškovi I cene pojedinih radova na opremanju predmetnom području svedeni su na cene iz januara meseca 2011. godine na teritoriji Opštine Podgorica.

Cene su dobijene I potvrđene od strane Investitora.

- **Troškovi izgradnje planirane saobraćajnice I prateće infrastrukture**

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	m ²	cena	ukupno
- troškovi rekonstrukcije saobraćajnica sa zastorom od asfalta	6440	x 40€	= 257 600€
- troškovi izgradnje parkinga sa zastorom od asfalta	7307	x 40€	= 292 280€
- troškovi izgradnje trotoara	2262	x 40€	= 90 480€
UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA:			640 360€

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovodna mreža

cevi prečnika Ø 50mm 460m x 60€/m¹ = 27 600€

cevi prečnika Ø 75mm 310m x 800€/m¹ = 24 800€

cevi prečnika Ø 110mm 370m x 120€/m¹ = 44 400€

bunar kom. 1 x 20 000 = 20 000€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 116 800€

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzija 0.8x0.4m sa postavljanjem PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg 10 kV-nog kabla za povezivanje planirane TS

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

- troškovi izgradnje nove trafo stanice 10/0.4kV/kV snage 1x1000kVA
m.700x25= 17 500 €
kom.1x40000 = 40 000 €
- izrada projektne dokumentacije
paušalno1x2000 = 3 500 €

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 61 000€

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priključkom za objekte
PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 20 000€

PEJZAŽNO UREĐENJE

APROKSIMATIVNA VREDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU ZELENIH POVRŠINA JAVNE NAMENE					
Red. br.	Opis	Jed. mere	Površina m ²	jed.cena/€	Ukupna cena/€
	Zelenilo uz saobraćajnice	m ²	1818.57	20	36371.40
Ukupno					36371.40€

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 26 235.94 €

UKUPNI TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA	900 767.34€
--	--------------------

Uporedni pregled postojećih i planskih bilansa

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

Bilans površina i kapaciteti postojećeg stanja

Namena	Površina namene m ²	Površina pod objektima m ²	Bruto razvijena površina m ²	Indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
POVRŠINE ZA STANOVANJE					
Stanovanje sa delatnostima	8 965.78	330.35	330.35	0.037	0.037
POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU					
Površina u funkciji sportskih terena	1 253.21	1 174.36	1 174.36	0.94	0.94
Površina za pomoćni teren	6 923.59	-	-	-	-
Površina za glavni teren	9 295.55	-	-	-	-
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE					
Zelenilo u okviru sportsko-rekreativnih površina	5 017.15	-	-	-	-
Zelenilo uz saobraćajnice	5 188.42	-	-	-	-
Neuređene zelene površine	6 397.13	-	-	-	-
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE					
Asfaltirani put	2 782.59	-	-	-	-
Neasfaltirani put	1 341.59	-	-	-	-
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	47 173.12	1 504.71	1 504.71	0.032	0.032

Pregled maksimalno očekivanih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

Namena	Površina m ²	UP br.	Spratnost	max. P pod objektima m ²	max. BRP m ²	indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
POVRŠINE ZA STANOVANJE							
Stanovanje malih gustina	522.21	UP 1	P+1+Pk	156.66	469.98	0.59	0.3
	805.74	UP 2	P+1+Pk	241.72	500.00	0.59	0.3
	659.34	UP 3	P+1+Pk	197.80	500.00	0.59	0.3
	2 378.87	UP 4	P+1+Pk	250.00	500.00	0.21	0.1
	1 896.21	UP 5	P+1+Pk	250.00	500.00	0.26	0.13

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

	3 960.17	UP 6	P+1+Pk	250.00	500.00	0.13	0.06
UKUPNO stanovanje	10 222.54	-	P+1+Pk	1 346.18	2 969.98	0.29	0.13
POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU							
Objekti u okviru sporta	3 844.27	UP 8	P+1 tribine	3 844.27	U funkciji rešenja prostora ispod tribina	U funkciji rešenja prostora ispod tribina	1
Površina za glavni teren	9 292.68		-	-	-	-	-
Rezervna površina	6 940.85		P+1 tribine	2 082.25	11 853.04	1.7	0.3
Ostale površine u okviru sporta i rekreacije	2 310.80		-	-	-	-	-
UKUPNO sport i rekreacija	22 389.03	UP 8	P+1	5 926.52	-	-	0.26
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE							
Zelenilo uz saobraćajnice	809.88	-	-	-	-	-	-
UKUPNO zelenilo	809.88	-	-	-	-	-	-
POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE							
Ulice u naselju	6 444.73	-	-	-	-	-	-
Parkinzi	4 202.82	UP 7	-	-	-	-	-
	842.46	-	-	-	-	-	-
Troroari, staze i prilazi	2261.66	-	-	-	-	-	-
UKUPNO saobraćaj	13 751.67	-	-	-	-	-	-
UKUPNO ZAHVAT PLANA							
UKUPNO ZAHVAT PLANA	47 173.12	-	P+1+Pk	7 272.7	-	-	0.15

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smernice za dalju plansku razradu

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potreba dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju rekonstrukciju postojećeg fudbalskog stadiona uz prilagođavanje potrebama višeg ranga takmičenja kao i definisanje zone u funkciji stanovanja.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Komercijalnost postojećeg zelenila predmetnog područja je oskudna, ali je njegovo oplemenjivanje i kvalitetno definisanje postojećih sadržaja vredno afirmacije.

Uređenje područja mora biti podređeno poboljšanju ekoloških i ekonomskih uslova, povećanju ambijentalne i pejzažne vrednosti područja i unapređenju socijalnih uslova življenja na širem području.

Ostvarivanje ovih zadataka zasnivaće se na razradi kompleksnih programa uređenja prostora u međuzavisnosti sa izgrađenim tkivom na nivou naselja, trendom daljeg razvoja i prema principu jedinstva naselja i zelenila, a prema sledećim opštim principima:

- uspostavljanje ekološki optimalnih odnosa (održivi razvoj)
- usklađivanje ekonomskih interesa korisnika / vlasnika pojedinih parcela sa interesima na nivou naselja i grada u celini;
- obavezujući kriterijum racionalnog korišćenja zemljišta uz uvažavanje tesnih međuzavisnosti u korelaciji životna sredina - naselje

Imajući u vidu da se nomenklatura zelenih površina stalno menja, pa za savremeni grad jedna striktna klasifikacija nije uvek primenljiva, ponekad je teško odvojiti sad od skvera, bulevar od šetališta. Pojedine kategorije menjaju značaj i proširuju svoju funkciju, a njihova posećenost i socijalni značaj stalno rastu, Planom su predviđene sledeće kategorije zelenih površina:

- *zeleno površine javnog načina korišćenja (zelenilo uz saobraćajnice i zelenilo individualnih stambenih objekata)*
- *zeleno površine ograničenog načina korišćenja (sport i rekreacija)*

Smernice za uređenje zelenila uz saobraćajnice

Ozelenjavanje duž *saobraćajnica, pločnika, pešačkih i parking prostora, razdelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rešava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova područja.

Površina koja je planom predviđena za „zelenilo uz saobraćajnice”, zauzima površinu od 1818.57m².

Smernice za uređenje zelenila individualnih stambenih objekata

Porodični vrtovi su veoma važni, kako sa sanitarno higijenskog stanovišta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstvenog i socijalnog statusa porodice, svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.

Male površine mogu se oplemeniti travnim pokrivačem, eventualno u kombinaciji sa nekim lišćarskim ili zimzelenim žbunjem zavisno od prostornih mogućnosti.

Karakter zelenih površina u sklopu stanovanja u znatnoj meri zavisi od arhitekture objekta, njegove visine, kao i njegove organizacije na parceli. Ovde treba primenjivati cvetne aranžmane, aranžmane od žbunastih zasada, kao i usamljenih stabala na travnoj površini.

Površina koja je planom predviđena za „zelenilo zelenilo individualnih stambenih objekata”, predviđa površinu od 4089.00m².

Sport i rekreacija

Ova kategorija zelenila podrazumeva terene za sport i rekreaciju sa pratećim visokokvalitetnim drvećem i travnim pokrivačem. Uređenje ovakvog prostora podređen je dominantnoj funkciji, čime se ne umanjuje njihovo ukupno učešće u zelenoj karti grada.

Površina koja je planom predviđena za „sport i rekreaciju”, zauzima površinu od 16191.48m².

Smernice za zaštitu životne sredine

Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako moguće zagađenje

- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podležu izradu Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

Smernice zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda I obezbeđenje potreba odbrane

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih I građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite I to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih I drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene I sprovedene mere I dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

▪ **Zaštita od potresa**

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje I projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje I funkcionalni zoning, planiranje I projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje I fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima I preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama I seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih I geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

▪ **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti I spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) I odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima I normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ('Sl.list SRJ", br.28/95) I Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96).

Planskim rešenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Objekti su locirani tako da ne postoji međusobna ugroženost.

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

▪ **Mere zaštite od epidemije**

Mere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mera smanjiće se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

▪ **Mere za obezbeđenje potreba odbrane**

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Priminiti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. 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
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Lokalne studije kroz više grafičkih i tehničkih priloga:

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije, regulacije i UTU
- Uslovi za sprovođenje plana

▪ **Parcelacija i preparcelacija**

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička celine za koju će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koja je definisana analitičko geodetskim elementima za obeležavanje.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeća parcelacija i planirana funkcionalna organizacija.

▪ **Regulacija i nivelacija**

Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom saobraćajnica koje se razvija u okviru predmetnog prostora.

▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Pri izgradnji objekata naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina i da se oblikovno formira jedinstven ambijent.

Rasvetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljenjem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni građenja.

▪ **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

▪ **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća**

Odlaganje smeće u okviru predmetnog prostora mora se vršiti u skladu sa namenom objekata. Kroz dalju razradu odnosno izradu investiciono tehničke dokumentacije definisati lokacije za postavljanje kontejnera. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG,, broj 80/05 i „Sl.list CG,, broj 73/08).

▪ **Uslovi za izgradnju objekata**

○ **Stanovanje male gustine**

- Stanovanje je zastupljeno u krajnjem severnom delu zahvata plana uz saobraćajnicu koja od Golubovaca vodi prema Tuzima. Stanovanje je definisano kao pretežna namena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima. Pod delatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju isto kao primarnu namenu. Takođe uz stanovanje se mogu javiti i objekti koji su u funkciji poljoprivredne proizvodnje (plastenici i slično).
- Stanovanje organizovati u slobodnostojećim objektima,
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namene je (Po)+P+1+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5m.
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.3
- Maksimalna površina pod objektom je 250m²
- Maksimalna BRGP objekta je 500m².
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne parcele je 1,5m, za objekte u funkciji poljoprivrede minimalna udaljenost objekta od susedne parcele je 2.5m.
- Postojeći objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a koji su prekoračili zadate parametre ili su na manjem odstojanju prema susedu od planom zadatog mogu se zadržati i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja. Postojeći objekti se mogu i dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatih urbanističkih parametara ali se pri nadgradnji mora voditi računa da se ne naruši statička stabilnost objekta. Postojeći objekti se mogu i porušiti i na njihovom mestu graditi novi i pri tome važe uslovi plana za izgradnju novih objekata. Prilikom dogradnje mora se poštovati planom zadata građevinska linija odnosno odnos prema susedu.
- Kota poda novoplaniranih objekata je max. na 60cm od kote okolnog uređenog terena.
- U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrumsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90cm od kote okolnog uređenog terena.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci . Sve nove objekte postaviti na ili iza zadate građevinske linije.
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a nenarušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati i na njima su moguće intervencije u smislu nadgradnje u skladu sa uslovima plana. Dogradnju ovih objekata moguće je vršiti samo do zadate građevinske linije.

- U okviru stanovanja (iako to u grafičkim priložima nije posebno naglašeno) mogu se organizovati i delatnosti. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Mogu se organizovati u okviru objekta u kombinaciji sa stanovanjem ili u okviru parcele pri čemu je odnos stanovanje delatnosti 70 : 30%. Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli maksimalne površine do 80m² s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.4. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Ovo se ne odnosi na objekte u funkciji poljoprivrede oni se u mogu postavljati u delu ekonomskog dvorišta u vidu plastenika, ostava i nadstrešnica za mehanizaciju.
S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate grajevinske linije.
- Ograđivanje parcele je moguće živom zelenom ogradom, transparentnom ogradom ili zidanom ogradom visine od 1.4m koja se postavlja na granici parcele tako da živica i stubovi ograde budu u parceli korisnika.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

o Objekti u funkciji sporta I rekreacije

- Pod ovim objektima podrazumevaju se tribune, objekat sa južne strane stadiona kao i objekti koji se mogu graditi u okviru rezervne površine.
- Postojeće tribine se mogu rekonstruisati u okviru postojećih gabarita, funkcionalno prilagoditi novim potrebama I nadkriti potpuno ili delimično. Ispod tribina moguće je organizovati sadržaje potrebne za funkcionisanje stadiona kao I poslovne prostore orijentisane I sa pristupom sa saobraćajnice pored stadiona.
- Za izgradnju novih tribina planom je opredeljen prostor sa istočne strane stadiona. U okviru opredeljenog prostora organizovati tribine sa sadržajima koji su u funkciji stadiona a u skladu sa pravilima i normativima za tu vrstu objekata kao i u skladu sa rangom takmičenja koji će se ostvariti na stadionu. Ispod tribina organizovati prateće sadržaje kao i poslovne prostore koji će biti orijentisani i sa pristupom sa saobraćajnice pored stadiona. Tribine mogu biti nadkrivene potpuno ili delimično.
- Objekat sa južne strane stadiona treba pre svega da bude u funkciji bezbedne komunikacije VIP-a koja od parkinga vodi prema ostalim sadržajima. U okviru ovog objekat koje se može postaviti u okviru zadate zone gradnje čitavom površinom ili delimično mogu se organizovati sadržaji koji će podržati adekvatno funkcionisanje stadiona u skladu sa pravilima i normativima za definisan tip stadiona.
- Maksimalna spratnost ovog objekat može biti P+1 s tim što se može organizovati i kao tribinski prostor ukoliko za tim postoje potrebe.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "TREŠNJICA" U GOLUBOVCIMA

- U okviru rezervne površine moguće je locirati pomoćni teren ili objekat koji je u funkciji stadiona a u skladu sa potrebama, normativima I pravilima za rang takmičenja koji će se odvijati na stadionu.
- Maksimalna spratnost ovog objekta može biti P+1 ili se može organizovati kao tribinski prostor.
- Ograđivanje stadiona izvršiti u skladu sa potrebama bezbednosti. U grafičkom prilogu je data moguća pozicija ograde koju treba prilagoditi sadržajima stadiona I uslovima bezbednosti a u skladu sa rangom takmičenja koji će se odvijati na stadionu. U skladu sa funkcionalnom organizacijom stadiona postaviti i kapije.
- Pri oblikovanju i materijalizaciji koristiti savremene materijale i oblikovne elemente koji će podržati namenu objekta i ambijentalno odrediti prostor.

April 2011.god.