URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE
na urb. parceli br.02, kvart "N", UP "Nova Varoš" u Podgorici

PODNOSILAC
ZAHTJEVA: KOMATINA DRAGAN

OBRADJIVAČ: SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE,
UREDJENJE PROSTORA,
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
GLAVNI GRAD PODGORICA

Podgorica, oktobar 2018.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA MJEŠOVITE NAMJENE
na urb. parceli br.02, kvart "N", UP "Nova Varoš" u Podgorici

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.g), UP "Nova Varos-kvart N"- Izmjene i dopune, usvojen Odlukom SO Podgorica broj 01-030/11-386 od 28.04.2011.god.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Zahtjev za rekonstrukciju objekta

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

Komatina Dragan iz Podgorice, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08- 352/18-316 od 06.06.2018.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje lokacije :

Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i List nepokretnosti broj 5341 KO: Podgorica II, konstatovano je da katastarska parcela br. 3942, površine 384,0 m². Osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, ima GLAVNI GRAD PODGORICA. Predmetna kat.parcela je neizgradjena.

Uvidom u priloženu dokumentaciju, kopiju plana i List nepokretnosti broj 4004 KO: Podgorica II, konstatovano je da katastarska parcela br. 3943, površine 1193,0 m². Osnov prava svojine, u obimu prava 1/1, ima GLAVNI GRAD PODGORICA a osnov prava korišćenja u obimu prava 1/1, ima AGENCIJA ZA STANOVANJE DOO PODGORICA

Na katastarskoj parceli broj 3943, po listu nepokretnosti, je izgrađen objekat
- zgrada broj 1 - društvena stambena zgrada, spratnosti P3

PLANIRANO STANJE

Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela broj **2,** definisana je koordinatnim tačkama kako je dato u grafičkom prilogu "Geodezija", površine 973,39 m² (prilog "Geodezija").

Predmetnim grafičkim prilogom definisana je građevinska linija i postojeća ul Vučedolska.

tabela 2

Blok "N"

povr{ina bloka 14 525 m^2 planirano stanje

broj objekta	A uli~ni objekti			povr{. za poslo m^2	povr{. za stano. m^2	broj stanovnika
	povr{ina prizem.	spratnost	BRP m^2			
1	1 080	P+3+Pk	5 076	1 080	3 996	160
2	812	- II -	3 885	812	3 073	120
3	1 306	- II -	6 034	1 306	4 728	197
4	736	- II -	3 459	736	2 783	116
5	44	P+1+Pk	119	44	75	3
6	78	- II -	211	78	133	5
7	52	P+1+Pk	140	52	88	3
Σ	4 056		18 924	4 108	14 816	610

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 15%.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:
-PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
-Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
-Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
-Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110/1991, JUS U.C7.111/1991,JUS U.C7.112 /1991JUS U.C7.113/1991)
-Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje gradjevinskih objekata
-Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87 /91)

INFRASTRUKTURA:

Saobraćaj:

UP -om je u poglavlju "Saobraćaj" u cjelini "Parkiranje" navedeno sljedeće: "Namjena površina na prostoru Nove Varoši je kombinacija centralnih djelatnosti i funkcije stanovanja. U planu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar blokova i u dvorištima objekata, u garažama u objektima i u javnim garažama.

Problem parkiranja je veliki problem, kao i za sve gradske centre. Zahtjev za zadovoljavanje potreba za parkiranjem prema poznatim normativima GUP-a u uslovima postojeće visoke izgrađenosti i malih prostornih mogućnosti za lociranje parkinga uslovili su uvođenje garaža kako bi se donekle ublažio taj problem. U zonama koje se obrađene važećim DUP-om("I", "J", "K", "L", "T", "V", "W" i "U") planirano je 5 parking garaža, sa ukupno 1068 (59+102+243+49+550+65) parking mjesta. Sve pomenute garaže su jednoetažne podzemne, izuzev najveće garaže u bloku "K", koja je podzemna dvoetažna garaža. Potrebe obuhvaćenih 8 blokova za parkiranjem su 190(stanovanje) + 808 (poslovanje, normativ 25pm na 1000m^2 bruto površine), što ukupno iznosi 998 parking mjesta. Za ove potrebe je obezbijeđen dovoljan broj parking mjesta, jer je u obrađenim blokovima velika površina pod trgovima i parkovima, a obuhvaćene su sve najveće garaže.

Za blokove koji se obrađuju urbanističkim projektom nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi, dograđuje ili nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi ili u nekoj od javnih garaža ili parkinga u okviru Nove Varoši u kojem slučaju je investitor obavezan da učestvuje u izgradnji nedostajućih parking mjesta. Tačan broj potrebnih i nedostajućih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa od 1,1 PM po stanu i po jedno parking mjesto na 50 m2 djelatnosti.

blok	površina bloka	BRP (m^2) stanovanje m^2) (poslovanje) (m^2)	Broj stambenih jedinica	Potreban broj PM za stanovanje 1/1	Potreban broj PM za poslovanje 50 m^2	Ukupno potrebnih PM	Otvoreni parkinzi	Planirane i postojeće garaže u objektu	ukupno
N	**14 525**	14 816 (4 108)	152	167	82	**249**	20	300	**320**

Bilans ostvarenih kapaciteta za parkiranje po blokovima je sljedeći:

Iz tabele se vidi ogroman nedostajući broj parking mjesta koji nije moguće zadovoljiti u ovim blokovima zbog velike izgrađenosti pa će se taj problem odraziti i na susjedne zone. Ostvaren broj mjesta za parkiranje obuhvata otvorena parkirališta unutar bloka i parkiranje u garažama u okviru bloka. Parkinzi potrebni stanarima i parkinga namenjenih centralnim djelatnostima koriste različiti korisnici u različita vremena pa se može koristiti faktor jednovremenosti korišćenja parkinga od 20%.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanisičke parcele sza izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa.

Investitori objekata koji grade, dograđuju ili nadgrađuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju javne garaže.

Kroz realizaciju plana treba primjenjivati smjernice iz odluke o naknadi za komunalno uređenje građevinskog zemljišta, naročito kod realizacije programa potreba, parking mjesta u garažama ili na otvorenom.

Blok „N" - planirana podzemna garaža u dva nivoa sa 300 PM koja zadovoljava potrebe bloka. Prilaz garaži je iz Karađorđeve ulice sa dvije ulazno izlazne rampe. Širina rampe je 6,00m' (5,50+2x0,25)2 nagib rampe 14%. Izlaz iz garaže se ostvaruje stepeništem ili liftovima što će se detaljno definisati glavnim projektom.

Iznad objekta garaže uradiće se parterno uređenje na nanesenom sloju zemlje, tako da se može uraditi zelena površina sa zasadima.

Na posebnom grafičkom prilogu date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije.

Neophodno je da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m^2.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Broj podzemnih etaža takođe ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više etaža u podzemnoj garaži, nego što je planom predviđeno, treba mu to dozvoliti.

Parking mjesta za garažu predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0m'.

Prilikom izgradnje novih objekata, ne treba ograničavati i mogućnost izgradnje parking mjesta u objektu i ako, planom nije predviđena garaža".

Hidrotehničke instalacije:

Hidrotehničke instalacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata i prilagoditi prema uslovima datim od strane JP "Vodovod i kanalizacija" – Podgorica.
Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u svemu prema važećim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

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

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

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

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

UP-om Nova Varoš - kvart N snabdijevanje električnom energijom objekata u zahvatu kvarta N planirano je iz trafostanica MBTS 10/0,4 kV Narodna banka 2x 1000 kVA.

Telekomunikaciona mreža:

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

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.Kućnu TK instalaciju treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama planiranih objekata. Na isti način izvesti i ormariće za koncetraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala.Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima IySTY ili UTP odgovarajućeg kapaciteta ili drugim kablovima sličnih karakteristika. Provlačiti ih kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti min 4 priključka, a u stambenim jedinicama min 2 priključka.

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).

Meteorološki podaci :

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5‰C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5‰C), a najtopliji jul sa 26,7‰C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m2, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta.

Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

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

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

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

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

Projektovonje fizičkih struktura mora da uvaži zahtjeve zemljotresnog inženjerstva u svemu prema nalazima ELABORATA o geotehničkim uslovima terena na lokaciji.

Seizmički propisi:

☐ Koeficijent seizmičnosti	Ks = 0,079 -0,09
☐ Koeficijent dinamičnosti	Kd=0,47-1,00
☐ Ubrzanje tla	Qmax=360
☐ Seizmički intezitet	(MCS)=9°

POSEBNI USLOVI:

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

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.List CG", broj 064/17 od 06.10.2017.g) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri I bližoj sadržini tehničke dokumentacije

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

Obradili :
Arh. Vesna Doderović,dipl.ing.
Risto Lučić, dipl.ing.el.
Radmila Maljević, dipl.ing.sao.
Grafička obrada priloga "Geodezija"
mr Miodrag Kalezić, dipl.ing.geo
Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

Sektor za uređenje prostora,
Radmila Maljević

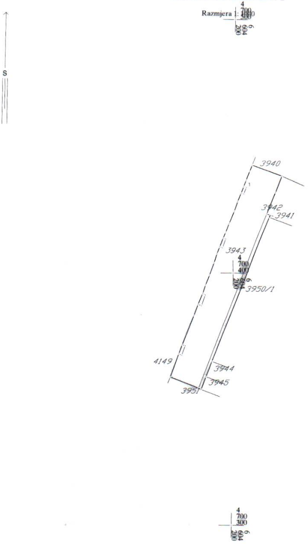
PRILOZI:
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-956-31732/18
Datum: 15.06.2018.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 4004
Broj plana: 3,35
Parcela: 3943

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



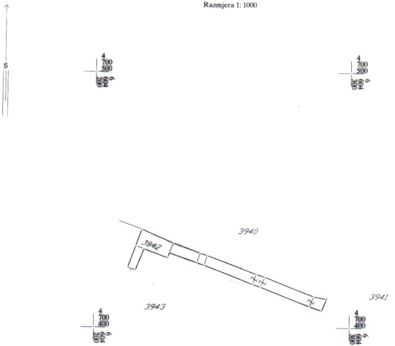
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 956-101-10421/2018
Datum: 05.10.2018.

Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 5341
Broj plana: 2,3,34,35
Parcela: 3942

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

17600000084
101-956-53650/2018

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-53650/2018
Datum: 05.10.2018
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevuSEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA 08-352/18-316 956-101-10421/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5341 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3942		30 1		UL.VUČEDOLSKA	Vještački stvoreno nepl.zemlj. -		384	0.00

384 0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Marko Bulatović,dipl.prav

176000000084
101-956-31732/2018

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-31732/2018
Datum: 14.06.2018
KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SEK.ZA PL.I UREDJ.PROSTORA BR.08-352/18-316 956-101-5062/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4004 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
3943			31 1		UL.NJEGOŠEVA	Zemljište uz vanprivr. zgradu -		92	0.00
3943		1	31 1		UL.NJEGOŠEVA	Društvena stambena zgrada -		1101	0.00
								1193	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002015676	AGENCIJA ZA STANOVANJE DOO PODGORICA PODGORICA Podgorica	Korišćenje	1/1
6176113120605	GLAVNI GRAD - PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3943			Društvena stambena zgrada -	0	P3 1101	Korišćenje 1/1 AGENCIJA ZA STANOVANJE DOO PODGORICA 0000002015676 PODGORICA Podgorica

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).

Načelnik
Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

R-1:500	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1

OBLICI INTERVENCIJA - urbana revitalizacija

1 mjere zaštite
kod naglašene ambijentalne arhitekture. Za{tita i ~uvanje urbanog identiteta fasade u potpunosti ili djelimično, čuvanje ambijentalne namjene, zaštita parternih i drugih objekata, konzervacija fragmenata objekta ili čitavih elemenata (dijela objekta fasade i slično) zaštita ukupne naslije|ene morfološke strukture.

2 sanacija i rekonstrukcija
sanacija – obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)
rekonstrukcija – široko primijenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijeđene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.

3 Rušenje objekata
Rušenje i uklapanje objekata u dvori{tima koji se ne uklapaju u kvalitetan koncept dvori{nog prostora

Dvorišni objekti se u većini slučajeva ruše-uklanjaju, kao npr.pomoćni objekti koji nijesu za stanovanje, objekti koji ne mogu dobiti adekvatnu funkciju.

Zadržavaju se postojeći objekti koji imaju karakter stambenih objekata i predstavljaju dio nasleđa – legalitet, zatim objekti sa građevinskim dozvolama i objekti kvalitetne gradnje. Pri tome se vodilo računa da se ukupan dvorišni prostor u krajnjoj fazi dovede u urbani red i realizacijom transparentnih pješačkih koridora stave u punu funkciju bloka zajedno sa uređenjem ostalih parternih površina – zelene površine, male pijacete, prostori za sjedenje, itd.

Predlog rješenja parkinga za blokove Nove varoši je dat kao moguća varijanta koja planira organizaciju parking u podzemnim garažama sa dvije etaže. Ovakav postupak podrazumijeva prethodno djelimično uklanjanje svih katastarskih granica i nekih objekata dok se ne izvedu objekti garaža. Preko zadnje ploče garaža nasuo bi se sloj humisa, vratili eventualno prethodno uklonjeni objekti i uredio parter kako je to dato Planom.

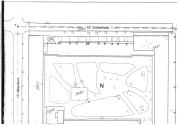
Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa. Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekt- urbanističku parcelu.

Korisnici prostora će nedostajući broj parkinga u kvartu regulisati plaćanjem komunalne takse.

Pristupi garažnim prostorima mogu se obazbijediti preko kose rampe ili vertikalnom komunikacijom preko lifta.

Treba imati u vidu takođe, izgradnju mehaničkih garaža koje su povoljne za zgusnuta urbana jezgra sa karakterom istorijskog naslijeđa.

Predloženi modeli nijesu podjednako primjenjivi za sve blokove, npr. blokove E, D, C. Takođe ovakav model podrazumijeva radikalne intervencije naročito u realizaciji prilaznih rampi. Posebna pažnja – tehnička studija treba da definiše faznost realizacije sa aspekta funkcionisanja bloka i konstruktivnih zahvata iskopa uz linije gradnje uličnih objekata. Izgranja podzemih garaža ne smije da uspori - zaustavi proces realizacije - gradnje uličnih nizova objekata.


1
3940
Ul. Vučedolska
3942
3941
Ul. Njegoševa
3943
3950
N
3948

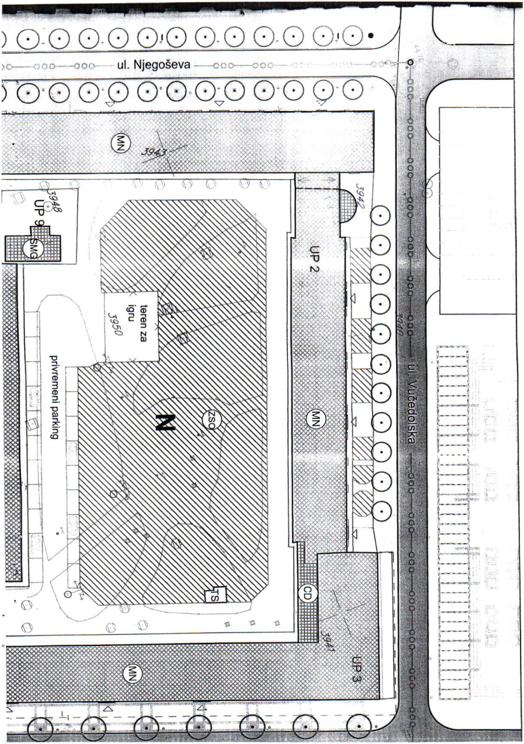
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

MN Mjesovite namjene
(stanovanje sa poslovanjem)

R-1:500	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA-NAMJENA POVRŠINA	Grafički prilog br.2


ul. Njegoševa
MN
3943
3948
UP 9
SMG
3942
UP 2
teren za igru
3950
privremeni parking
N
ZSO
MN
3940
ul. Vučedolska
TS
CD
3941
UP 3
MN

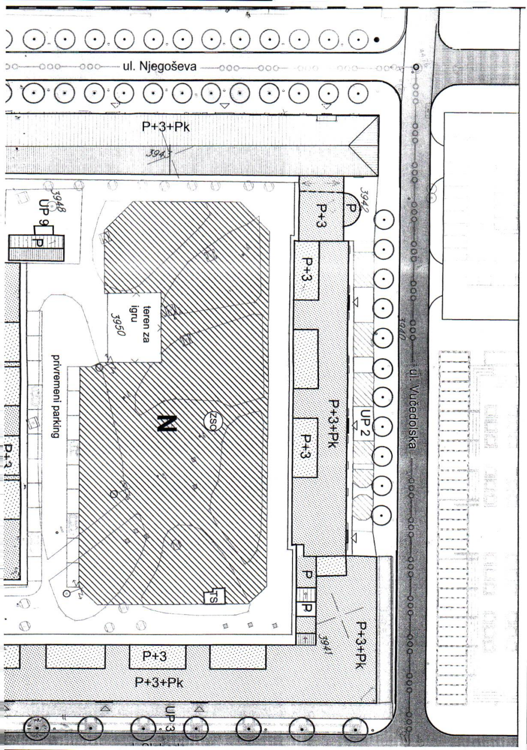
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

▥ Kosi krovovi
▒ Ravni krovovi
░ Terase
░ Nadstresnica

R-1:500	Naziv grafičkog priloga KROVOVI I SPRATNOST OBJEKTA-POSTOJEĆE STANJE	Grafički prilog br.3


ul. Njegoševa
P+3+Pk
3943
3948
UP 9
P
3942
P+3
P
P+3
teren za igru
3950
privremeni parking
N
ZSO
P+3+Pk
UP 2
P+3
3940
ul. Vučedolska
P+3
TS
P
P
3941
P+3+Pk
P+3
P+3+Pk
UP 3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

■ Sanacija i rekonstrukcija

▨ Linija nove gradnje

░ Objekti koji se zadrzavaju

R-1:500	Naziv grafičkog priloga PLAN INTERVENCIJA	Grafički prilog br.4


Ul. Njegoševa
UP 1
3943
UP 1
3942
3948
UP 9
UP 2
3950
3940
Ul. Vučedolska
N
UP 3
3941
UP

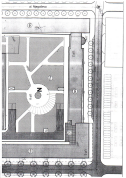
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

MN	Mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem)
CD	Centralne djelatnosti (banka, ugostiteljstvo, trgovina...)
PUJ	Zelenilo javne namjene

R-1:500	Naziv grafičkog priloga NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA	Grafički prilog br.5


ul. Njegoševa
MN
3943
3948
3942
UP 2
3950
PUJ
N
UP 8
3940
ul. Vučedolska
MN
rampa i= 25m, 14%
rampa i= 25m, 14%
TS
CD
3941
MN
UP 3
ul. Slobode

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

▦ CD Centralne djelatnosti
(banka, ugostiteljstvo, trgovina...)

R-1:500	Naziv grafičkog priloga NAMJENA PARTERA I URBANA OPREMA	Grafički prilog br.6

PRILOZI ZA URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Poštujući odrednice UP-a, izvršena je analiza svih objekata postojećeg stanja i planskih predloga UP-a "Nova varoš", i urađene neophodne dopune i korekcije i razrade kroz elemente urbanističko-tehničkih uslova, što je obuhvatilo sljedeće:

Analiza slobodnih parternih površina i prizemlja svih objekata sa naglaskom na moguće pravce kretanja kroz objekat i kroz blokove, (ostvarljivost ovakve ideje je realna i značajna, a zavisiće od nivoa potrebe i razumijevanja korisnika prostora i organa koji sprovode UP). Ovakvim postupkom obezbijeđena je transparentnost bloka, što mu omogućava "pun život" i gdje su prizemlja uglavnom angažovana za poslovne namjene trgovine, usluga, zanata i slično.

Predložena rješenja iniciraju samo neke mogućnosti bloka, a daljim detaljnim razradama može se obezbijediti i veći kvalitet sadržaja, bogat detaljima koji asociraju i memorišu nekadašnji tradicionalni način tretmana dvorišta kvartova sa karakterističnim objektima – bunari, klupe, pergole za loze, obrada partera itd.

Blokovi sa mješovitom strukturom gradnje (B, F, C, D) integrišu se u predloženi model uređenja partera.

Blok D je 50% sa kolektivnim stanovanjem sa poslovanjem, a u blokovima B i C je po jedna zgrada kolektivnog stanovanja sa poslovanjem.

Blokovi F i D – u sklopu ovih blokova su objekti kolektivnog stanovanja sa poslovanjem i imaju poseban tretman : u najvećem dijelu se zadržavaju postojeći gabariti kod pojedinih (objekti solitera broj 17 u bloku F) gabariti se uvećavaju u prizemlju i I spratu.

Mjesto ulaza u objekte sa naznakama mjesta vertikalnih komunikacija.

Naznake za uređenje dvorišnih – avlijskih prostora.

U sklopu ovih rješenja na budućim koridorima pješačkog kretanja predlaže se uređenja na proširenim avlijskim prostorima u duhu naslijeđenog ambijenta sa popločavanjem u izabranom rasteru, primjenom autohtonih materijala koji su nekada bili na ovim prostorima i karakterisali ovaj prostor (morački obluci ili kamene ploče iz mjesnih majdana), sa žardinjerama;

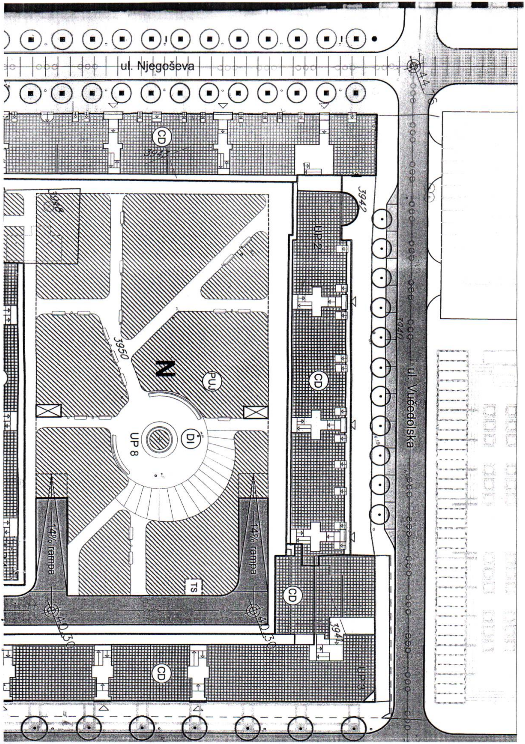
Ozelenjavanje koje se uglavnom svodi na njegovanje zelenih površina dok se ozelenjavanje ulično svodi na drvored;

Kote prizemlja za svaki objekat posebno mogu se odrediti sa podužne linije trotoara kontinualno povučene po dužini fasade bloka.

- Ova linija je izvučena na bazi raspoloživih geodetskih podloga i kota na nima, gdje su fiksirane apsolutne kote na uglovima bloka;

Detaljna analiza geodetskih podloga sa posebnim osvrtom na tačnost katastarskih parcela kroz provjere na terenu i naknadno pribavljanje ažurne dokumentacije, i u vezi sa tim djelimična preparcelacija urbanističkih parcela u pojedinim slučajevima i upodobljavanje gabarita objekata u odnosu na zatečeno stanje izgrađenosti sa periodom starosti 20, 50 i više godina, itd.

Definisanje krovnih ravni, visinskih kota vijenaca, spratne visine itd.

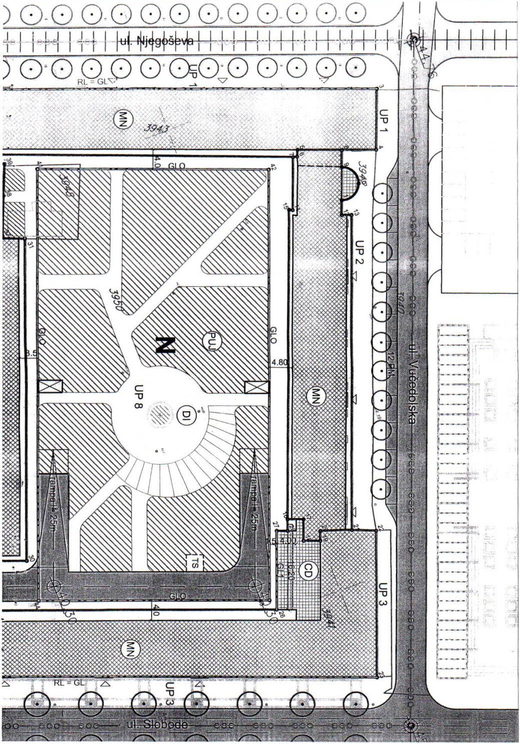

ul. Njegoševa
44.76
CD
3943
3948
3942
UP 2
3940
3950
N
PUJ
DI
UP 8
CD
ul. Vučedolska
4.19
14% rampa
14% rampa
TS
CD
3941
40.30
40.30
CD
UP 3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

R-1:500	Naziv grafičkog priloga PARCELACIJA,NIVELACIAJ I REGULACIJA	Grafički prilog br.7


ul. Njegoševa
UP 1
RL = GL
MN
3943
UP 1
3940
UP 2
3948
GLO
4.0
3950
PUJ
N
UP 8
DI
GLO
8.5
GLO
4.80
MN
3940
12 PM
ul. Vučedolska
rampa l = 25m
rampa l = 25m
TS
4.00
16.20
G1.1
CD
3941
UP 3
GLO
40
MN
RL = GL
UP 3
ul. Slobode

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

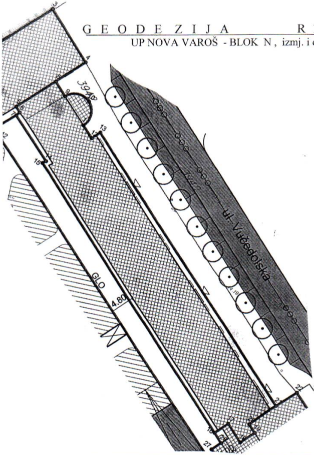
UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

R-1:500	Naziv grafičkog priloga GEODEZIJA	Grafički prilog br.8

GEODEZIJA R 1:1000 R 1 :500

UP NOVA VAROŠ - BLOK N , izmj. i dop. Urb.parc. br.2



KOORDINATE TAČAKA
Urb.parc.br. 2
Površina P- 973.39 m2
Kat.parc.br. 3942 i3943 svojina Gl. grad

8	Y=6604216.38	X=4700431.85
9	Y=6604219.64	X=4700430.62
C	Y=6604222.80	X=4700429.45
	radius	3.38
10	Y=6604224.00	X=4700432.61
C1	Y=6604222.80	X=4700429.45
	radius	3.38
11	Y=6604225.95	X=4700428.23
12	Y=6604228.76	X=4700427.17
13	Y=6604229.44	X=4700429.06
21	Y=6604289.30	X=4700406.62
21'	Y=6604288.81	X=4700405.42
20	Y=6604287.21	X=4700400.60
19	Y=6604289.08	X=4700399.89
18	Y=6604287.86	X=4700396.69
17	Y=6604283.75	X=4700398.24
16	Y=6604282.60	X=4700395.20
15	Y=6604223.93	X=4700417.55
14	Y=6604224.27	X=4700418.23
7	Y=6604214.17	X=4700422.05
6	Y=6604214.42	X=4700422.88
5	Y=6604213.16	X=4700423.40

Gradjevinska linija G.L.
Evidentiran postojeci objekat
Postojeca ulica Vucedolska

30.10.18

Napomena : Situaciju u Glavnom projektu uraditi na katastarsko-topografski plan u R1:200 ili R 1:250 , što podrazumijeva :

- postojeće stanje , sa katastarskim granicama parcela i njihovim brojem,
- apsolutni koordinatni sistem i apsolutne kote

Planirano stanje sadrži :

- granicu planirane urbanističke parcele sa njenim brojem, planirani gab. objekata i spratnost
- po UTU-ma zadatu planiranu G-L kao i kordinatama definisanu G.L. usvojenog gabarita objekta (krajnje tačke i rastojanje objekta – ulične fasade -za potrebe izdavanja Protokola iskolčenja)
- apsolutnu kotu poda prizemlja
- po UTU-ma definisanu saobraćajnicu , ili snimljeni postojeći kolsko-pješačni prilaz

Pored analogne situacije i Digitalni oblik – CD – Auto Cad – dwg format

Црна Гора – Главни град Подгорица

SEKRETAR
Oliver Marković , dipl.ing. građ.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

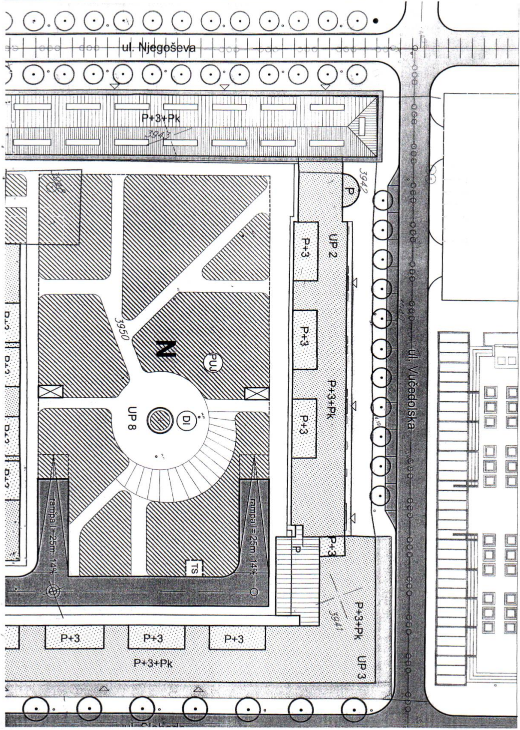
Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

▥ Kosi krovovi

▒ Ravni krovovi

░ Terase

R-1:500	Naziv grafičkog priloga KROVOVI I SPRATNOST OBJEKATA-PLANIRANO STANJE	Grafički prilog br.9


ul. Njegoševa
P+3+Pk
3943
3942
P
UP 2
P+3
P+3
P+3+Pk
P+3
3940
ul. Vučedolska
3950
N
PU
DI
UP 8
rampa l=25m 14%
rampa l=25m 14%
TS
P
P+3
3941
P+3+Pk
UP 3
P+3
P+3
P+3
P+3+Pk

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

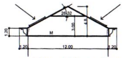
R-1:500	Naziv grafičkog priloga PRESJEK I FASADA	Grafički prilog br.10

Urbanistički projekat
"Nova Varoš-**blok N**" u Podgorici

R = 1 : 500

8

plan
PRESJEK I FASADE



presjek kroz stambeno-poslovnu zgradu N1

ul. Karadjordjeva - jug

ul. Slobode - istok

Odluka o Urbanističkom projektu
"Nova Varoš- Blok N"
Br.01-030/12-160
Podgorica, 16.02.2012 godine

Predsjednik Skupštine Glavnog grada
Slobodan Stojanović

Naručilac
Opština Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obradjivač
INKOPLAN d. o. o - Podgorica
Decembar, 2011 . godina

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

R-1:500	Naziv grafičkog priloga SAOBRAĆAJ	Grafički prilog br.11

UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaža, zavisno od programa investitora. Visinske kote na objektima date su u odnosu na relativnu kotu prizemlja ± 0.00.

Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do cca 30 cm.

Kota prizemlja predstavlja kotu (± 0.00) na ulaznim vratima objekta u okviru zadate spratne visine prizemlja od 5,50 m. Kote ostalih prostorija prizemlja objekta, mogu se podizati ili spuštati u odnosu na relativnu kotu ± 0.00.

Dozvoljava se ispuštanje- konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima, ne više od max. 100 u odnosu na građevinsku liniju (GL1) i ne više od 20% ukupne fasade.

Dozvoljava se takođe uvlačenje etaže visokog prizemlja u odnosu na građevinsku liniju (GL1) neograničeno ali min. 1,20m' i to u vidu konzole, erkera ili na stubovima.

Visina sljemena krova je orjentaciona i zavisi od nagiba krova 26-32°.

Visina i broj podrumskih etaža će se izvoditi shodno izboru investitora u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora.

Način korišćenja podruma opredijeliće potrebe investitora - graditelja ili korisnika, za namjene kao npr. poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama, energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo).

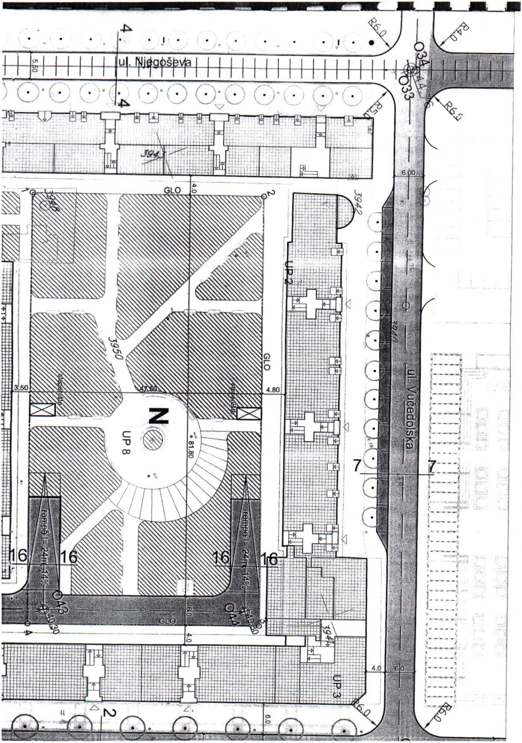
Pristup poslovnim prostorima suterena-podruma i prizemlja postojećih objekata treba se obezbijediti na dva načina:

1. vanjskim stepenicama, kako je i dosadašnja praksa bila, pod uslovom da se ne ugrožava nesmetano odvijanje pješačkih tokova i da se arhitektonski uklope u fasadu objekta (veličina otvora, mjesto otvora i dr.). Ovakvim postupkom treba ostvariti kvalitetnu sliku arhitektonskog tretmana prizemnih i suterenskih etaža i adekvatna konstruktivna rješenja.

2. Prilaz sa nivoa terena-prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim-podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne komunikacije-stepeništa uli lifta.

Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske – podrumske, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima.

Predlogom UP-a postojeća potkrovlja na objektima F up.20 i F up. 16 se rekonstruišu u stambeni prostor. Podiže se visina nadzidka 1,40m', izvodi se nova krovna konstrucija sa umetanjem terase ili bez nje. Ako nema terase izvode se kosi krovni prozori. Krovna konstrukcija može da bude drvena ili djelimično betonska, zavisno od procjene kvaliteta konstrukcije objekta. Pokrivač je mediteran crijep na termoizolaciji- »izotek« ili slično.
Što se tiče krova treba naći zajedničke imenitelje za pojedine djelove uličnih objekata.kao npr. up.-1 do up. 15 imaju isti tretman izuzimajući F up. 6 (ugaoni objekat). Na dužini objekta od 18m razvija se dvovodni krov asimetričan sa istim padovima sa obje strane a uvučenim za širinu ulične terase u potkrovlju do dubine 2,40m i ogradom do 1,20m.
Krov na F up. 17 na soliterima kao postojeći mansardni.


4
ul. Njegoševa
5.50
4
R6.0
R4.0
O34
O33
4.4
R5.0
R6.0
3943
6.00
GLO
4.0
1
3948
2
3942
UP 2
3950
GLO
3.50
47.50
4.80
stepenište
stepenište
N
UP 8
81.80
3940
ul. Vučedolska
7
7
rampa l = 24m 14%
rampa l = 24m 14%
16
16
16
16
O43
O44
40.30
40.80
GLO
6.0
4.0
4
3
3941
UP 3
4.0
6.0
R6.0
R6.0
2
6.0

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje,
uredjenje prostora i zaštitu
životne sredine
Broj 08-352/18 - 316
Podgorica, 30.10.2018 god

UP "Nova Varoš",
Kvart "N"
Urbanistička parcela br 02

Podnosilac zahtjeva :
Komatina Dragan

R-1:500	Naziv grafičkog priloga OSNOVA PODZEMNE GARAŽE I NIVO	Grafički prilog br.12

Na dvorišnom aneksu F up.17 postojeći slobodni dio-ravan krov sa kultivisanom zelenom površinom. Nadgrađeni dio aneksa ima polumansardni krov, djelimično ravan a djelimično zakošen. Zakošena površina je transparentna u najvišem dijelu površine.

4. Pretvaranje stambenog prostora u poslovni. Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra kao što su postojeći objekti 6, 16 i 20. U novoplaniranim objektima programom UP-a prizemlje i I sprat eventualno i suteren-podrum planirani su za poslovne sadržaje.

5. Date fasade i 3D prikazi su ključ rješenja ukupnog postupka u revitalizaciji Nove varoši. Tokom izdavanja uslova, za što ima dovoljno grafičkih i tekstualnih priloga, koji definišu ciljeve i namjere o izradi i funkciji prostora. Nije u interesu kvaliteta realizacije ideje o revitalizaciji Nove varoši otvarati paralelne metode koje će da vode u inprovizaciju i urušavanje sveukupne ideje.

Dati prikazi su rezultat višeslojne analize urbanističko arhitektonskog naslijeđa Nove varoši i njegovog valorizovanja na potrebe ovog vremena. Pri tom su osnovna polazišta bila poštovanje urbane matrice a likovni karakter fasada sadrži u sebi elemente reminencencije starog lika ukomponovane u savremene likovne i volumenske kvalitete. Smatramo da su dati prilozi dovoljna podloga i uputstvo sa elementima prepoznatljive arhitektonike za definisanje UTU-a i kvalitetnu realizaciju.

Poseban tretman imaju već novo izvedeni objekti, obzirom da se na njima predviđa nadgradnja dogradnja. Naročito specifičan je i osjetljiv postupak za objekte koji su "Planom intervencija" DUP-a definisani kao objekti "posebnog tretmana" (revitalizacija, zaštita, adaptacija i rekonstrukcija), rješenja za ove objekte su data u grafičkim prilozima elaborata.

U postupku do konačnog definisanja urbanističko-tehničkih uslova programiraće se posebno nivo i obim zaštite, adaptacije i rekonstrukcije, što znači da se ove intervencije mogu odnositi na primjenu jednog od ovih načina intervencija, odvojeno ili zajedno za čitav objekat ili dio objekta, a zavisno od kvaliteta
onoga što se čuva i mogućeg načina rekonstrukcije koju izazivaju intervencije u smislu dogradnje, nadgradnje i slično.

U građevinskom smislu realizacija ovih zahtjeva (misli se na objekte koji su u posebnom tretmanu adaptacije i zaštite, ili na objekte realizovane po postojećem DUP-u) moguće je izvoditi na dva načina – rušenjem postojećih objekata i ponovna gradnja u skladu sa zadatim novim uslovima spratnosti i slično. Za objekte koji su u posebnom tretmanu zaštite itd. (navedeno u Planu intervencija kao objekti posebnog tretmana – revitalizacija, zaštita, adaptacija, rekonstrukcija, i slično) poseban je režim intervencije ukoliko se ne ruši objekat, a najčešće je takav što se kvalitetna fasadna platna, ulična ili dvorišna koja se štite, i elementi arhitekture krova sačuvaju u potpunosti tokom gradnje i istovremeno konstruktivno vežu za novoizgrađeno jezgro objekta. Drugi način je taj da se objekti nadograde, a da se zatečno stanje u potpunoj mjeri ili djelimično sačuva (nastojati da kod objekta kvalitetnog graditeljskog nasleđa sačuva najveći dio vidnih djelova objekta i karakterističnih detalja). U grafičkom prilogu elaborata dato je nekoliko primjera načina nadgradnje.

Na prostoru blokova koje obrađuje UP zatečen je izvjestan broj novih objekata koji su u nekim djelovima gabarita prekoračili uslove iz odobrenja za gradnju (uvećali su horizontalni i vertikalani gabarit). Nakon snimanja tih objekata i analize položaja kubusa i oblikovnih karakteristika i ukupne funkcije objekta (najčešće to su objekti jednorodne funkcije) ovim planom se predlaže njihovo prihvatanje odnosno legalizacija sa mogućom adaptacijom na poboljšanje kvaliteta uslova funkcije sa nivoa kvarta i najbližeg okruženja u nadi da ovakva vrsta gradnje po postupku tzv. »divlja gradnja« predstavlja prošlost.

Tokom izrade UP-a izvršene su određene intervencije uglavnom na dvorišnim objektima ili na glavnim objektima u smislu prilagođavanja gabarita zatečenom stanju na terenu, a u cilju poboljšanja kvaliteta funkcije, uvođenja reda u sistemu uređenje dvorišnog prostora, zadovoljenja prosječne izgrađenosti lokacije, provjetravanja fasada, i usklađenja opšteg izgleda stanja, vodeći računa o tome da se ne prekorače usvojene mjere gustine gradnje, visina itd., zavisno od pojedinih lokaliteta itd.

Napominjemo da su ove intervencije vršene u skladu sa odrednicama iz Detaljnog urbanističkog plana plana "Nova Varoš – izmjene i dopune" - poglavlje II "Plan" iz 2001.godine :

1. Prostorni i programski koncept,
1.2. Metodološki pristup (strana 115),
1.6.3. Osnove za utvrđivanje urbanističko-tehničkih ulova (strana 127, 128),
1.6.5. Preporuke za realizaciju (strana 136).

Pored gore navedenog i druge okolnosti su takođe iziskivale neophodnost pomenutih intervencija :

Detaljnim snimanjem stanja na terenu u pogledu oblika i veličine postojećih parcela, izgrađenosti i kvaliteta objekta utvrđeno je da geodetske podloge na kojima je rađen DUP, nijesu vjerno odražavale

stanje na terenu iz čega proizilazi da i DUP-om dati elementi koji se tiču gabarita i funkcije objekata nijesu u potpunosti usklađene sa stanjem na terenu pa se shodno smjernicama važećeg Plana ovim planom usklađuju.

Obzirom na stanje izgrađenih fizičkih struktura, a u cilju formiranja ujednačene slike ulica, kod pojedinih objekata će vertikalna regulacija u cilju usaglašavanja sa susjedstvom imati primat u odnosu na UP-om zadatu spratnost.

Za objekte koji su na terenu u potpunosti izgrađeni u periodu poslije snimanja geodetske podloge, koja je korišćena prilikom izrade Detaljnog urbanističkog plana, tako da istim nijesu evidentirani, a nijesu se mogli legalizovati prema smjernicama prethodnog DUP-a, ovim UP-om se daje mogućnost njihove legalizacije uz smjernice za njihovo ambijentalno uklapanje.

UP prezentuje dovoljno elemenata za definisanje urbanističko-tehničkih uslova za pojedine objekte ili grupu objekata, a za potrebne nivoe:
Organizacija prizemlja vezana za osnovne pravce kretanja u bloku, predlog materijalizacije partera i uređenje dvorišnih elemenata, način nivelisanja ulaznih vrata prizemlja i predlog namjene sadržaja prizemlja. UP-om su naznačena moguća mjesta organizovanja pješačkih pasaža kroz blokove kao funkcionalnih i ambijentalnih elemenata u prostoru kvarta. Obrada parternih površina je u tradicionalnim materijalima prepoznatljivim u staroj Podgorici – morački obluci, kamena ploče i slično u tradicionalnoj strukturi ugradnje sa elementima prepoznatljive likovnosti, zelenilo na tendama, puzavice, loze itd., cvijeće u lejama i žardinjerama. Pasaži imaju osnovnu funkciju opluživanja poslovnih sadržaja (trgovina, usluge, zanati, ugostiteljstvo i slično) i unutar kvarta povezuju uređena dvorišta – avlije kao pijacete sa elementima graditeljskog nasleđa (klupe, bunari - ublovi, kameni stubovi kao nosači tendi, "slijepe" kamene niše i drugo). Za potrebe prilaza u slučaju vatrogasne intervencije koristiće se ulični i dvorišne požarne hidrante, sa pristupima preko planiranih pješačkih pasaža.

Osnovna namjena svih objekata – smatramo da predstavlja odrednicu fleksibilnog karaktera i da je tako treba tretirati kroz izradu urbanističko-tehničkih uslova u zavisnosti od programa korisnika – investitora, sada je u elaborata prikazana namjena u tri osnovne kategorije : poslovanje, stanovanje i stanovanje sa poslovanjem odnosno poslovanje sa stanovanjem.

Definicija vertikalnih gabarita na nivou uličnog fronta (visina prizemlja, visina vijenaca u varijantama sa povučenom mansardom, krovnom mansardom i slično). Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasničnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog potkrovlja mansarde su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni – povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova – ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 28%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim prilozima i do 1,20 m. Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim prilozima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

Studija uličnih fasada na nivou kvarta koja ima za cilj da usmjeri i afirmiše ambijentalne vrijednosti podneblja i nasleđa u kompoziciji arhitekture krovova, prizemlja, predloga karaktera fasada u duhu odrednica DUP-a iz poglavlja "Plana intervencija" (objekti arh. ambijentalnog nasleđa, objekti za restauraciju i nadgradnju, slobodna interpretacija savremene arhitektonske ideje i sl.).

Presjeci vertikalnih gabarita koji predlažu visine prizemlja, vijenaca i nagibe krovnih ravni;

Materijalizaciju fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja kao npr. stari objekti – predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.)

Novi objekti – sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih – plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.

Likovni obrazac primjenjen na studiju fasadnih zidova se oslanja u prvom redu na postavkama DUP-a iz 2001.godine, a koji "Planom intervencija" daje određene karakteristike budućih fasada. Predložena rješenje kroz priloge – studije fasadnih zidova, su rađena sa željom da se afirmiše i prezentuje kompletno "lice" ulice, a u duhu detaljnog plana "Nova Varoš".

U sklopu fasadnog zida jedino su značajno egzaktni podaci o fizičkim dimenzijama objekta (visine, širine, itd.), a arhitektonika fasada, nadamo se, biće inspirativna za buduće projektante pojedinih objekata, naravno ukoliko se ovakav tretman ambijenta prihvati. Vijenci kao značajni elementi fasade plastike javljaju se u nekoliko nivoa i na različitim pozicijama - krovni vijenci povučene mansarde etaže, vijenci krovne nadstrešnice, fasadni vijenci između prizemlja i spratova ili na drugim etažnim visinama, vijenci prizemne sokle, interpolirani vijenci na savremenim fasadama (staklo, aluminijum i slično) sa materijalizacijom od lima ili drugih materijala, itd. primjena i profilacija vijenaca zavisi od stilizacije fasade.

Balkoni su značajan element u iskazu kompozicije i ukupne slike fasade koji mogu da imaju i funkciju u sklopu stambenih prostora, a najčešće su u funkciji reminiscencije na graditeljsko nasleđe ovog okruženja. Balkone treba pažljivo "upotrebljavati" sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimum do 80-90 cm, moguće je i "uvlačenje" u objekat čime se stavra prostor za lođu koja je takođe funkcionalni

i ukrasni elemenat na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna.

Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade, što će se vrjednovati i ocjenjivati prilikom pregleda pojedinačnih idejnih rješenja objekata.

Značajan elemenat su i ograde na "francuskim" balkonima, balkonima, visokim galerijama itd., a njihov kvalitet i likovnost će se takođe ocjenjivati kroz priloge idejnih rješenja objekata i u sklopu ukupnog izgleda fasade.

Boje fasada su elementarno mediteranskog kraktera ovog podneblja u tehnici nanešenih boja, malterskih boja i boja prirodnih materijala (kamen, drvo itd.) značajni elementi fasada su spoljni kapci, tranzene, brisoleji, i slično.

Određena tehnička i likovna pravila treba da važe kod objekata sa posebnim tretmanom, kod nadgradnje ili dogradnje itd., a prilozi za to rješenje dati su u grafičkom dijelu.

Maksimalna dubina gradnje uličnih objekata je do 18,00 metara. U grafičkom prilogu elaborata date su neke od mogućnosti transformacije vertikalnog gabarita objekta po dubini od 18,00 do 12,00 metara i slično. Ukazujemo da je moguće vršiti povlačenja etaža u skladu sa zahtjevima i programima investitora
i poboljšanja uslova osvjetljaja i ozračenja dvorišnih objekata i to po jednoj ili po više etaža na nekoliko načina - sa klasičnim stepenastim terasastim povlačenjem, sa naizmjeničnim povlačenjem, sa pokrivenim ili polupokrivenim terasama, sa formiranjem solarijuma, visećih vrtova i slično.

Ukazujemo na dosadašnje stanje karakteristika fasada kod novih objekata urađenih prema UTU-ima starog DUP-a, gdje se osjeća dosta nevještih pokušaja u animaciji prezentaciji arhitekture – duha ambijenta stare Podgorice, kroz neadekvatnu interpretaciju detalja vijenaca, otvora, stolarije, zatim male visine prizemlja i pretjerana "upotreba " balkona, čime se ne postiže potrebna dinamika i kompozicija fasada i ukupne ulične slike.

U postupku do konačnog definisanja – izdavanja odobrenja za gradnju potrebno je da investitor na bazi dobijenih preliminarnih urbanističko-tehničkih uslova uradi Idejno rješenje objekta i dostavi ga na saglasnost izdavaocu uslova.

Ostajemo u nadi da će se u cilju konačnog i kvalitetnog dovršetka ovog posla, koji obuhvata nekoliko faza u postupku izdavanja uslova do definitivne saglasnosti (poštovanje uslova Detaljnog plana, primjena smjernica kao programskih odrednica projektovanja, stručna ocjena idejnih rješenja i drugo), naša saradnja nastviti i u tom smislu stojimo vam na raspolaganju.

Napominjemo da smo tokom rada uočili nedostatke na geodetskim podlogama, koje su bile neažurne, nedovoljno detaljne i često nejasne. Ovaj problem smo pokušali da prevaziđemo tokom rada čestim obilaskom terena, a što je naknadno tražilo određene korekcije gabarita objekata i urbanističkih parcela.

Najnovije geodetske podloge (koje je uradio geodeta Slavko Adžić) daju dobru informaciju o stanju niveleta obodnih ulica sa trotoarima, ali imaju neusaglašenih linija katastarskih parcela sa katastarskim podlogama koje posjedujemo kao zvanične podatke izdate od Uprave za nekretnine.

Blok "N" predstavlja blokovski sistem vezanih stambenih objekata spratnosti prizemlja i četiri etaže, izgrađene u postojećoj matrici Nove varoši na temeljima nekadašnjih prizemnih objekata i pripada

korpusu blokova mješovite namjene stambenih i poslovnih - javnih objekata republičkog značaja u sjevernoj zoni Nove varoši.

Blok "N" je atipičan u odnosu na sjevernu zonu Nove varoši koja je prezent graditeljskog nasljeđa. Ovim elaboratom učinjene su intervencije u cilju povećanja transparentnosti bloka ipromjene namjene prizemlja od stambenih u poslovne prostore. I najbitnija interpretacija uvo|enje podzemnih garaža u dvorišnom dijelu bloka, sa obnovom uređenja parka na krovu planirane garaže.
Na kontaktu objekata UP1 i UP2 u dijelu ravni krovne terase predlaže se nadgradnja sprata u ravni objekta UP2. U bloku "N" sačuvan je samo jedan objekat od predratnih starih objekata na urbanističkoj parceli **5-6** DUP-om Nova varoš on je zadržan a obzirom na njegov položaj koji svojom blizinom ugrožava otvore objekta **1** i objekta **4** ovim elaboratom predložena je promjena pravca prostiranja kosih krovova i povećanja odstojanja od objekta **1**, kako bi se donekle umanjio negativni efekat položaja ovog objekta na uslove stanovanja susjednih objekata.

Preporučuje se projektovanje idejnog rješenja i obrađivaču UTU-a da u cilju umanjenja negativnih efekata (svijetlo i provjetravanje) izazvani položajem objekata **5-6** projektantskim postupkom kroz primjenu materijala (staklo i sl.)
na kontaktnim zidovima ili uvlačenjem niša u gabarit objekta ostvare povoljnije uslove.

Takođe ovim elaboratom predlaže se znatno povećanje programa gradnje -proširenje i rekonstrukcija postojeće galerije «Đurović «, u cilju po nama opravdanih kapaciteta i adekvatne funkcije u ovom području grada. Ovim postupkom ostvarila bi se dobra veza galerije sa blokovskim parkom, a svojim gabaritom i arhitekturom dala bi doprinos bogatstvu sadržaja kulturnih objekata u ovoj gradskoj zoni.

tabela 1

Blok "N"

povr{ina bloka 14 525 m^2

postoje}e stanje

ozn. objek. parc.	namjena	povr{. prizemlja m^2	spratnost objekata	BRP m^2	povr{. za poslov m^2	povr{. za stanovanje	ukupno BRP m^2	broj stanovnika
1	mje{ovita namjena	1 080	P+3+Pk	5 076	1 080	3 996	5 076	155
2	mje{ovita namjena	812	P+3 - P+3+Pk	3 768	812	2 956	3 768	120
3	- II -	1 226	P+3+Pk	5 954	1 226	4 728	5 954	197
4	- II -	736	P+3+Pk	3 459	736	2 723	3 459	116
5	mje{ovita namjena	44	P+Pk	75	44	31	75	1
6	- II -	102	P+Pk	173	102	71	173	2
7	stanov. male gustine	52	P+Pk	88	52	36	88	1
8	- II -	50	P	50	-	50	50	2
	sve ukupno	4 102		18 643	4 052	14 591	18 643	594