URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/18-156
Podgorica, 01.04.2019.godine

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ
GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- UP-a "Stara Varoš - dio zone A", Odluka o usvajanju UP-a broj 02-030/18-1509 od 27. decembra 2018.g
- podnijetog zahtjeva:"RINEX" doo Podgorica, br.08-352/18-156 od 22.02.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA
NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3434
U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA NA KATASTARSKOJ PARCELI BROJ 3434 U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj 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-a "Stara Varoš - dio zone A", usvojen Odlukom SO Podgorica broj 02-030/18-1509od 27.12.2018.god.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za rekonstrukciju postojećegv objekta na kat.parceli br 3434 KO Pogorica III

PODNOSILAC ZAHTJEVA:

"RINEX " doo, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08- 352/19-156 od 22.02.2019.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje lokacije :
List nepokretnosti broj 1615 KO Podgorica III, kao i Kopija plana biće sastavni dio Dokumentacije

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela - katastarska parcela broj **3434** , definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Plan Parcelacije".
U Urbanističkom projektu "Stara Varoš - dio zone A", nema Tabelarnog prikaza za urb.parcele sa sjernicama kao i površinom Urb.parcele.

za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih izvora energije
U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije.

Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljendioksida.

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

Infrastruktura:

Saobraćaj:
Smjernicama DUP –a koje se odnose na saobraćaj navedeno je sljedeće:
Plan saobraćajne infrastrukture
Na prostoru zahvata UP "Stara Varoš" dio zone A u potpunosti se zadržava rješenje Južnog Bulevara i djelimično izvedene ulice a sa pristupima parking prostorima,uz funkcionalno povezivanje sa planiranom podzemnom garažom, pristupom otvorenim parking mjestimana kao i planirani produžetak ulice a i ulice b prethodnim DUP-om...

Interne saobraćajnice, ulica "a" i ulica "b", planirane su tako da kompletan saobraćaj Stare Varoši poveže se obodnim saobraćajnicama.

Ulica "a" ima dvije saobraćajne trake po 3,00 m i obostrane pješačke staze širine 1,5 m.
Položaj ulice definisan je koordinatama tjemena kao i nivelete preuzetim iz UP "Stara Varoš".

Površina pod saobraćajnicama sa priključcima za parking prostore je 8055 m2 a površina pod trotoarima orijetaciono iznosi 3300 m2. Planirano je 130 parking mjesta površine 1625 m2. Orjentacioni pokazatelji iskazani kroz namjenu površina su: 50-poslovnih prostora i 155 novih stambenih jedinica što sa postojećih 163 stambenih jedinica čini ukupno 318 stana, iz ovog proračuna izuzeti su postojeći stambeni objekti uz ul. P.Prlje i ul. Ljubović uz sugestiju planera da potrebe za parkiranjem vlasnici porodičnih objekata zadovolje u okviru svoje parcele. Prema navedenom ukupan broj od 111 otvorenih parking mjesta i 124 parking mjesta u

podzemnoj garaži zadovoljava 73% potreba za parkiranjem iskazanim po GUP-u tako da nedostatak parking prostora treba nadomjestiti angažovanjem parking prostora ispred hotela Ljubović, ili predviđanjem podzemne garaže ispod pomenutog parkinga.

Pristup postojećim objektima obezbijedjen je iz kolsko -pješačke ulice P.Prlje i Ljubović. Poprečni nagib ulica je jednostran i iznosi min 2,5%, a maximalno 4%.

Vozilima za snadbijevanje predvidjen je pristup poslovnim prostorima preko popločanog platoa, po utvrdjenom vremenskom režimu od 5-7h ujutru,i iz podzemne garaže.

Kolovozni zastor je od asfalta, a trotoari su od prefabrikovanih betonskih elemenata poprečnog nagiba 1,5%. Za parking mjesta koriste se elementi beton - trava.

Ulice "Petra Prlje" i "Ljubović" predstavljaju kolsko pješačke saobraćajnice i nalaze se u području koje je zaštićeno i predvidjeno za revitalizaciju i rekonstrukciju. Mjestimično je širine 3,5 m između objekata ali zbog pristupa ove saobraćajnice je neophodno zadržati.

Zastor ovih sabraćajnica je od betonskih ploča, kamenih ploča i originalne stare kaldrme.

Na lokaciji planiranih objekata predviđena je podzemna garaža kapaciteta 124 PM. Visina garaže je 4 m. Zbog fazne izrade planiranih objekata i vlasništa na parcelama moguće je fazno realizovati garažu uz planirano funkcionalno povezivanje. Rampa je dužine 30 m sa nagibom ir=13,3%. Dimenzije parking mjesta su 6m x 3m što je diktirano rasterom konstruktivnog sistema (stubovi na 6m x 6m) ispod planiranih objekata.

Održavanje podzemne garaže planirano je savremenim uredjajima,ali zbog zaštite od požara treba predvidjeti sistem za prepumpavanje otpadnih voda..."

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene odgovarajom rasvjetom i saobraćajnom signalizacijom.

KOORDINATE TAČAKA

T1	603	447.57	700	045.04
T2	603	570.38	699	579.40
T3	603	938.76	699	414.05
T6	603	947,00	699	645,50
T8	603	737,49	699	567,37
T9	603	608,00	699	662,00
T10	603	609,00	699	701,50
T11	603	641,00	699	709,50
T12	603	724,50	699	843,30
JB 08	603	555.22	699	683.85
PR 12	603	672.02	699	539.03
PR 20	603	748.36	699	499.52
PR 21	603	754.62	699	496.70
PR 28	603	857.86	699	450.36
PR 32	603	908.68	699	429.39
PR 36	603	941.03	699	420.29
O 11	603	475,00	699	693,00
C #	603	558,00	699	749,00
A	603	677,07	699	611,49
B	603	703,49	699	647,80
C	603	755,04	699	611,14

D	603	728,20	699	574,18
E	603	769,75	699	555,05
F	603	815,96	699	537,48
H	603	790,16	699	547,41

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 CEDIS-a.

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).

Hidrotehničke instalacije :

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

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

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

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 hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

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

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje 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.

Seizmički propisi:

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

OSTALI USLOVI :

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

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 godine) 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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU
OBJEKATA,
Vesna Doderović,dipl.ing.arh

Obrada grafičkih priloga :
Vlatko Mijatović, teh.
Влатко Мијатовић

PRILOZI:

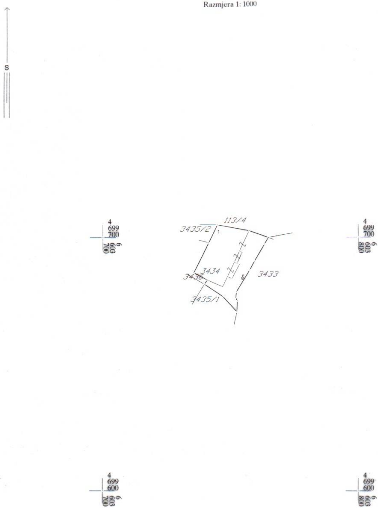
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj:
Datum: 20.03.2019.

Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 1615
Broj plana: 11,43
Parcela: 3434

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

176000000084
101-956-11560/2019

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-11560/2019
Datum: 06.03.2019
KO: PODGORICA III

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 zahtjevuSEKTOR ZA IZGR.I LEGALIZACIJU OBJEKATA 08-351/19-157 956-101-1332/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1615 - 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 m2	Prihod
3434			22 3	15/05/2017	PETRA PRLJE	Zemljište uz zgrade VIŠE OSNOVA		210	0.00
3434		1	22 3	15/05/2017	PETRA PRLJE	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA		299	0.00
								509	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002131846	"RINEX " DOO CRNOGORSKOG BATALJONA 2-I 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
3434		1	Poslovne zgrade u vanprivredi VIŠE OSNOVA	0	P1 299	/
3434		1	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA 0	1	P 299	Svojina 1/1 "RINEX " DOO 0000002131846 CRNOGORSKOG BATALJONA 2-I Podgorica
3434		1	Poslovni prostor u vanprivredi VIŠE OSNOVA 0	2	P1 299	Svojina 1/1 "RINEX " DOO 0000002131846 CRNOGORSKOG BATALJONA 2-I Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3434				1	Zemljište uz zgrade	18/09/2017 8:14	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA I.BR. 4022/2017 OD 16.08.2017 GODINE POVJERIOC ĐURIŠIĆ VOJISLAV DUŽNIK RINEX DOO I LOVĆENINVEST DOO.
3434				2	Zemljište uz zgrade	03/11/2017 12:5	Zabilježba rješenja o izvršenju I.BR. 2887/17 OD 05.06.2017G J.I BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA
3434		1	1	1	Poslovni prostor u vanprivredi	18/09/2017 8:14	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA I.BR. 4022/2017 OD 16.08.2017 GODINE POVJERIOC ĐURIŠIĆ VOJISLAV DUŽNIK RINEX DOO I LOVĆENINVEST DOO.

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3434		1	1	2	Poslovni prostor u vanprivredi	03/11/2017 12:5	Zabilježba rješenja o izvršenju I.BR. 2887/17 OD 05.06.2017G J.I BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA
3434		1	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi	18/09/2017 8:14	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA I.BR. 4022/2017 OD 16.08.2017 GODINE POVJERIOC ĐURIŠIĆ VOJISLAV DUŽNIK RINEX DOO I LOVĆENINVEST DOO.
3434		1	2	2	Poslovni prostor u vanprivredi	03/11/2017 12:5	Zabilježba rješenja o izvršenju I.BR. 2887/17 OD 05.06.2017G J.I BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA
3434		1		1	Poslovne zgrade u vanprivredi	18/09/2017 8:14	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA I.BR. 4022/2017 OD 16.08.2017 GODINE POVJERIOC ĐURIŠIĆ VOJISLAV DUŽNIK RINEX DOO I LOVĆENINVEST DOO.
3434		1		1	Poslovni prostor u vanprivredi	18/09/2017 8:14	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA I.BR. 4022/2017 OD 16.08.2017 GODINE POVJERIOC ĐURIŠIĆ VOJISLAV DUŽNIK RINEX DOO I LOVĆENINVEST DOO.
3434		1		2	Poslovni prostor u vanprivredi	03/11/2017 12:5	Zabilježba rješenja o izvršenju I.BR. 2887/17 OD 05.06.2017G J.I BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA
3434		1		2	Poslovne zgrade u vanprivredi	03/11/2017 12:5	Zabilježba rješenja o izvršenju I.BR. 2887/17 OD 05.06.2017G J.I BOŠKOVIĆ ALEKSANDRA

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).

Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA	Grafički prilog br.1


3
4
5
3202
3203/4
3205
3206
3207
3208
3209
3210
3211
3226
3228
3233/2
3250/1
3260
3262
3264/1
3264/2
3261
113/4
3396
3406
3407
3408
3403/2
3397
3398
3399
3450
3446
3445
3443
3444
3440
3439
3447
3448
3449
3435/2
3436
3434
3433
3429
3430/1
3432
3431
3437
3435/1
3430/2
3426
3424
3427
3428
3418
3419
3420
3417
3421
3423
3414
3415
3416
3411/3
3411/2
3411/1
3412
3413
3410
3907/3
3906/21
3906/18
3906/9
3906/7
152/3
Parking
Parking
Parking
Parking
616
609
620
39.83
39.69
39.71
39.53
39.46
39.33
39.28
39.2
39.15
39.36
39.23
39.26
39.46
39.44
39.55
39.59
39.43
39.62
39.52
39.53
39.64
39.72
39.69
39.71
39.96
39.7
39.8
39.84
39.75
39.82
39.86
39.88
39.8
39.95
39.85
39.94
39.79
40.14
40.16
40.42
40.35
40.16
40.67
40.5
40.38
40.34
40.74
40.46
40.3
40.34
40.19
40.01
39.81
38.2
40.31
40.1
40.01
40.05
40.14
40.03
40.03
40.08
40.65
40.64
40.53
39.91
39.76
39.77
39.99
39.92
26.30

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

▲ nadgradnja objekata
● objekti predviđeni za rušenje
■ dogradnja objekata

R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I OBLICI INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Na predmetnom objektu, na kat.parceli broj 3434, planirani su radovi rekonstrukcije objekta u skladu sa smjernicama iz tekstualnog dijela i grafičkih priloga UP "Stara Varoš" -dio zone A u Podgorici.

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio Plana:

- Parcelacija;
- Urbanističko – tehnički uslovi i nivelacija;
- Programski pokazatelji sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja,
- Spratnost objekata i distribucija sadržaja.

Parcelacija i preparcelacija

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Granice urbanističkih parcela, u najvećem dijelu prostora, definišu objekat u odnosu na saobraćajnice i druge komunalne infrastrukture i prostore.

U grafičkom prilogu **"Parcelacija"** definisane su: urbanističke parcele, gabariti objekata, nivelaciona kota prizemlja objekata, spratnost objekata i udaljenost istih od saobraćajnica. U grafičkom prilogu "UTU" prikazane su, pored gore navedenih elemenata parcele i objekta, i karakteristične tačke novih objekata i urbanističkih parcela. Karakteristične tačke novih urbanističkih parcela definisane su koordinatama koji su priloženi u vidu teksta na grafičkom prilogu. U dijelu preklapanja sa postojećim katastarskim parcelama dozvoljeno je odstupanje u cilju usaglašavanja sa postojećim parcelama. Nadležni organ koji sprovodi realizaciju plana, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, analizom izvedenog stanja davaće precizne smjernice za izradu investiciono-tehničke dokumentacije.

Granice građevinskih parcela postojećih objekata porodične gradnje, koji su planom uklopljeni podrazumijeva granicu vlasništva zemljišta po katastru nepokretnosti, ukoliko planom nije drugačije predviđeno. Ovo iz razloga što se (u dijelu porodične gradnje) radi o parcelama sa visokim stepenom iskorišćenosti.

Kod svih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

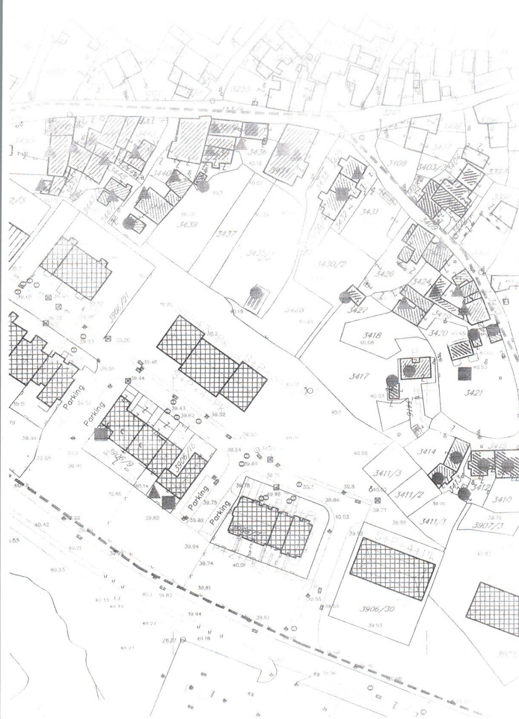
Regulacija i nivelacija

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima sa susjednim višeporodičnim stambenim objektima.

Kote prizemlja objekata su određene na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je vođeno računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Izradom glavnog projekta saobraćajnica i detaljnim snimanjem terena moguće su manje korekcije kota iz nivelacionog plana.

 3201
3408
3403/2
3406
3407
3440
3436
3439
3437
3431
3430/2
3426
3424
3427
3428
3418
3417
3419
3420
3421
3414
3411/3
3411/2
3411/1
3412
3410
3907/3
3906/30
3906/31
3906/19
3906/18
Parking
Parking
Parking
Parking
40.68
40.53
40.03
40.05
39.84
39.77
39.99
40.03
39.93
39.82
39.88
39.94
39.74
40.01
39.81
39.83
39.64
39.51
39.55
39.53
39.93
40.18
40.42
40.23
40.27
39.52
39.43
39.62
39.44
39.48
39.26
40.1
40.19

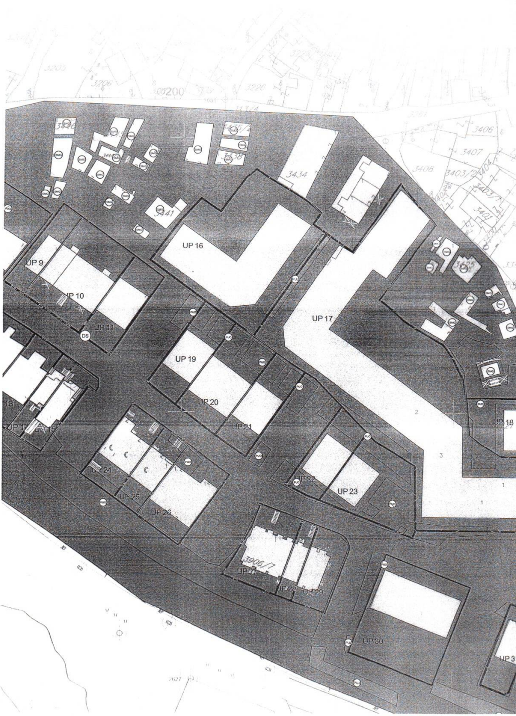
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

▨ MN površine za mješovite namjene

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN NAMJENE	Grafički prilog br.3


3205
3206
3200
3226
113/4
3434
3441
3406
3407
3408
3403/2
3401
UP 9
UP 10
UP 11
DS
UP 16
UP 17
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
3906/7
UP 28
UP 29
UP 30
UP 3
1
2
3
2627

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

	Naziv grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE	Grafički prilog br.4


Φ200
3207
3208
3226
3230
3231
2
1
3443
P+1
3435/2
P+2+Pk
P+2+Pk
3436
3438
P+2+Pk
Po+P+2+Pk
3434
2630
3429
3433
Po+P+2+Pk
3442
3444
448
3440
P+2+P
P+3+Pk
3441
P+3+Pk
P+2+Pk
35.94
36.00
3439
3437
Po+P+3
Po+P+3
UP 16
35.76
40.00
Po+P+3
Po+P+3
3435/1
3430/1
3432
Po+P+4
Po+P+4
UP 17
Po+P+4
40.20
40.20
PM
P+3+Pk
R6
S+P+3+Pk
UP 19
R6
39.51
S+P+4+Pk
UP 20
S+P+3+Pk
40.30
36

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

▨ planirani objekti

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN REGULACIJE	Grafički prilog br.5


P+2+Pk
P+1
P+2+Pk
P+3+Pk
Po+P+2+Pk
Po+P+3
Po+P+4
Po+P+3
S+P+3
S+P+3+Pk
S+P+4+Pk
S+P+3+Pk
S+P+2+Pk
S+P+4+Pk
P+2+Pk
P+2
P+1
UP 10
UP 11
UP 15
UP 16
UP 17
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
UP 27
UP 28
UP 29
UP 31
A
B
D
G
H
J
R6
R8
P=16
P=14
P=13
36.00
35.76
40.00
40.20
36.35
39.30
40.11
R100.000
3226
3261
3406
3407
3408
3420
3426
3418
3417
3416
3414
3411/2
3906/1
3906/30
3399
3435/1
3437
3439
3441
3443

	Koordinate UP		101	6603739.01	4699681.28
BROJ	X	Y	102	6603731.75	4699685.57
1	6603839.56	4699475.25	103	6603727.12	4699688.69
2	6603847.80	4699495.29	104	6603727.09	4699688.71
3	6603852.37	4699506.41	105	6603727.04	4699688.69
4	6603852.37	4699506.43	106	6603723.32	4699685.66
5	6603854.92	4699501.87	107	6603713.92	4699673.14
6	6603863.09	4699490.10	108	6603706.76	4699677.89
7	6603869.56	4699478.55	109	6603699.40	4699670.13
8	6603866.90	4699471.34	110	6603688.18	4699655.18
9	6603861.18	4699465.61	111	6603661.18	4699617.89
10	6603821.64	4699530.08	112	6603669.55	4699611.92
11	6603847.07	4699520.53	113	6603669.57	4699608.76
12	6603850.48	4699512.40	114	6603668.72	4699607.09
13	6603824.24	4699504.71	115	6603665.83	4699609.17
14	6603821.11	4699496.86	116	6603656.11	4699595.93
15	6603819.54	4699496.15	117	6603650.92	4699585.37
16	6603810.55	4699499.72	118	6603648.88	4699585.28
17	6603775.43	4699548.12	119	6603641.60	4699590.45
18	6603761.72	4699511.44	120	6603646.76	4699597.50
19	6603792.77	4699499.30	121	6603657.43	4699612.43
20	6603806.78	4699536.15	122	6603637.01	4699593.71
21	6603740.69	4699530.67	123	6603656.64	4699621.12
22	6603753.01	4699525.96	124	6603651.31	4699613.91
23	6603761.43	4699548.29	125	6603644.50	4699604.33
24	6603761.92	4699549.85	126	6603636.84	4699593.83
25	6603761.81	4699551.25	127	6603627.01	4699600.59
26	6603761.32	4699552.65	128	6603633.09	4699609.24
27	6603760.62	4699553.78	129	6603643.25	4699623.42
28	6603759.55	4699554.64	130	6603646.71	4699628.53
29	6603758.33	4699555.30	131	6603646.73	4699628.56
30	6603750.64	4699558.23	132	6603630.87	4699639.67
31	6603734.81	4699532.92	133	6603612.75	4699614.82
32	6603745.00	4699560.38	134	6603682.50	4699656.49
33	6603729.24	4699566.41	135	6603662.11	4699628.59
34	6603725.98	4699558.02	136	6603662.08	4699628.56
35	6603715.16	4699540.43	137	6603673.22	4699620.36
36	6603684.19	4699562.26	138	6603693.25	4699648.66
37	6603699.10	4699551.41	139	6603642.75	4699642.60
38	6603717.73	4699576.91	140	6603663.02	4699670.68
39	6603717.50	4699577.08	141	6603656.36	4699675.53
40	6603702.85	4699587.80	142	6603636.06	4699647.45
41	6603686.08	4699565.56	143	6603652.04	4699671.95
42	6603684.32	4699562.47	144	6603635.85	4699683.80
43	6603675.45	4699568.61	145	6603613.00	4699683.93
44	6603694.09	4699594.21	146	6603612.50	4699668.79
45	6603663.40	4699577.37	147	6603613.59	4699665.71
46	6603682.30	4699602.82	148	6603635.72	4699649.43
47	6603786.43	4699556.91	149	6603605.20	4699628.37
48	6603785.15	4699554.13	150	6603607.20	4699631.08
49	6603750.97	4699567.74	151	6603616.33	4699643.59
50	6603768.54	4699592.32	152	6603619.55	4699648.02
51	6603771.66	4699589.10	153	6603619.58	4699648.00
52	6603786.11	4699580.60	154	6603628.81	4699641.14
53	6603746.50	4699569.52	155	6603614.74	4699622.03

LEGENDA

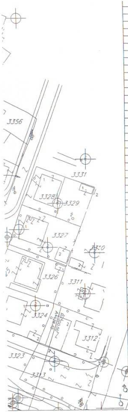
- — — — granica plana
- 01○——01○ granica urbanističke parcele sa tačkama
- UP 123 oznaka urbanističke parcele
- P+1 spratnost objekta
- Ⓟ parking površine
- kolsko-pješačke površine
- planirani objekti

Odluka o UP-u "Stara Varoš - dio zone A"
u Podgorici

Broj 02-030/18-1509
Podgorica, 27 decembra 2018. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
dr Đorđe Suhih



47	6603786.43	4699556.91	149	6603605.20	4699628.37
48	6603785.15	4699554.13	150	6603607.20	4699631.08
49	6603750.97	4699567.74	151	6603616.33	4699643.59
50	6603768.54	4699592.32	152	6603619.55	4699648.02
51	6603771.66	4699589.10	153	6603619.58	4699648.00
52	6603786.11	4699580.60	154	6603628.81	4699641.14
53	6603746.50	4699569.52	155	6603614.74	4699622.03
54	6603738.65	4699573.60	156	6603608.23	4699626.27
55	6603759.15	4699602.05	157	6603606.69	4699627.27
56	6603745.66	4699614.41	158	6603611.47	4699654.00
57	6603741.47	4699616.96	159	6603608.11	4699649.51
58	6603734.92	4699621.66	160	6603598.87	4699637.11
59	6603727.24	4699611.45	161	6603597.42	4699635.17
60	6603712.50	4699591.58	162	6603599.02	4699633.02
61	6603723.69	4699583.69	163	6603600.00	4699632.20
62	6603697.85	4699602.65	164	6603611.52	4699653.96
63	6603719.92	4699632.41	165	6603594.51	4699639.08
64	6603726.40	4699627.77	166	6603588.72	4699648.97
65	6603712.49	4699591.59	167	6603590.14	4699649.64
66	6603687.33	4699610.72	168	6603589.69	4699650.62
67	6603708.83	4699640.37	169	6603598.92	4699655.30
68	6603804.66	4699605.55	170	6603605.51	4699658.14
69	6603805.87	4699591.83	171	6603585.79	4699653.76
70	6603809.87	4699588.69	172	6603584.77	4699655.52
71	6603812.97	4699586.89	173	6603575.84	4699674.16
72	6603817.11	4699584.20	174	6603603.83	4699673.45
73	6603836.00	4699583.99	175	6603603.83	4699673.38
74	6603836.39	4699584.76	176	6603603.51	4699662.31
75	6603836.00	4699595.41	177	6603603.65	4699679.79
76	6603835.45	4699599.91	178	6603573.35	4699680.25
77	6603834.09	4699605.54	179	6603573.30	4699680.26
78	6603772.78	4699641.06	180	6603573.32	4699680.21
79	6603783.31	4699655.21	181	6603603.74	4699679.79
80	6603785.24	4699658.36	182	6603572.75	4699681.58
81	6603792.88	4699668.85	183	6603603.91	4699685.45
82	6603790.85	4699671.28	184	6603571.72	4699686.69
83	6603783.80	4699678.95	185	6603571.82	4699686.51
84	6603779.89	4699683.84	186	6603571.70	4699686.76
85	6603762.55	4699658.36	187	6603573.24	4699691.36
86	6603753.17	4699665.08	188	6603576.63	4699694.54
87	6603749.44	4699612.10	189	6603580.76	4699695.88
88	6603838.44	4699556.78	190	6603599.11	4699696.15
89	6603838.34	4699558.79	191	6603601.69	4699695.21
90	6603837.15	4699565.57	192	6603602.90	4699693.90
91	6603836.71	4699576.36	193	6603604.18	4699691.29
92	6603803.55	4699611.86			
93	6603799.54	4699619.79			
94	6603795.99	4699624.81			
95	6603786.00	4699630.68			
96	6603781.70	4699633.52			
97	6603777.78	4699637.24			
98	6603748.19	4699668.64			
99	6603750.91	4699672.70			
100	6603746.53	4699676.55			

Podgorica, 27 decembra 2018. godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
dr Đorđe Suhih

Urbanistički projekat "STARA VAROŠ- dio zone A" - Podgorica

PLAN PARCELACIJE

Investitor

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice,
d.o.o. Podgorica

Oznaka sjevera

N

Obrađivač

OBRAĐIVAČ:
"URBAN STUDIO", d.o.o.
PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, INŽINJERING, KONSALTING I USLUGE
TEL/FAX 020 270 583 MOB.TEL.069 070-383 ,067 875-111
ul. IX Crnogorske, 81000 Podgorica
e-mail: urbanstudiopodgorica@gmail.com
urbanstudio.cg@icloud.com

Razmjera

R 1:5000

Broj lista

08

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJA	Grafički prilog br.6

Elementi za definisanje urbanističko – tehničkih uslova
Na osnovu uvida u predhodno donešene planerske dokumente i zatečeno stanje devastiranog prostora, a koji posredno ili neposredno utiču na ovaj prostor, daje se prijedlog za određivanje urbanističko-tehničkih uslova izgradnje i prostornog uređenja na ovom lokalitetu.

- Stambeni i prateći objekti
Postojeći stambeni objekti koji se dograđuju i nadgrađuju moraju da ispunjavaju sljedeće uslove:

- spratnost može biti od P+1 do P+2+Pk u gabaritima koji su dati u grafičkim prilozima uz eventualnu izgradnju podruma prema potrebi korisnika;
- kote prizemlja i sprata moraju odgovarati kotama postojećih prostorija;
- materijali za spoljnu obradu fasada trebaju se uskladiti sa materijalima na postojećim dijelovima objekata koji se dograđuju, a djelovi koji se nadograđuju izvode se od savremenih građevinskih materijala uz malterisanje fasade i bojenje u principu bijelom bojom;
- ukoliko je DUP-om predviđen obodni zid na očuvanim ostacima isti se izvodi od kamena, a ukoliko se u cjelini rekonstruiše isti se može izvoditi od kamena ili drugog savremenog materijala uz maltrisanje i bojenje zida bijelom bojom;

Stepen arhitektonske intervencije u zaštićenim zonama
Postojeća struktura i vrijednost objekata na području današnje Stare Varoši opredjeljila je i uticala na stepen arhitektonske intervencije, stvarajući određene zone, koje uključuju objekte različitog karaktera i obezbjeđuju hronološki kontinuitet.

Na osnovu toga uspostavljeni su sljedeći stepeni arhitektonske intervencije:

1. Objekti koji su izgubili ambijentalne vrijednosti

Veliki dio objekata izgubio je nestručnim adaptacijama i dogradnjama svoje izvorne vrijednosti. Međutim, izvjestan manji broj predviđen je da se zadrži u zatećenom stanji i da im se sanacijom i djelimičnom adaptacijom vrate određene vrijednosti. Ovaj stepen arhitektonske intervencije podrazumijeva uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih ovoj arhitekturi kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, što će reći, pokušaj vizuelnog povezivanja sa objektima ambijentalne vrijednosti.

Uspostavljanjem ove grupe, sa jedne strane, rješava se problem kontaktnih zona sa druge, nudi asocijacija na izvornu uličnu fasadu, na jedan prostorni i vremenski kontinuitet.

2. Novi objekti u zaštićenim zonama

Sa ciljem ostvarivanja neizbježnog i prijeko potrebnog vremenskog i prostornog kontinuiteta, uspostavila se grupa objekata koji se podižu u zaštićenim zonama koje takav kontinuitet dozvoljavaju, kako po svojoj prostornoj dispoziciji, tako i po funkciji objekata koji joj pripadaju. Podizanje novih objekata može se dozvoliti uz pretpostavku da se po svom arhitektonskom rječniku uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podržavanje okolnih objekata, već izvjesne asocijacije na staro graditeljstvo ovog kraja pretočeno u novu formu, nove volumene i njihove prostorne odnose.

U zadržanim fizičkim strukturama broj stambenih jedinica načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, u dijelu objekata postoji mogućnost izgradnje dvije stambene jedinice.

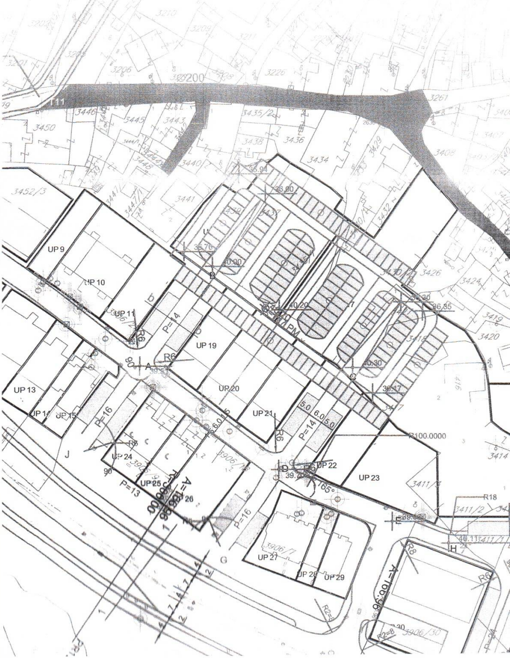

3199
3200
3201
3206
3209
3210
3226
R20
3435/2
3446
3445
3443
3450
3440
3448
3438
3436
3434
3441
3439
3437
3435/1
3432
3417
3906/1
3906/7
40.10
105
35.94
36.00
35.76
40.00
40.20
40.30
36.17
39.50
39.70
R6
R20
90
165°
P=16
P=13
P=14
5.0
6.0
5.0
A
B
D
G
J
PM
UP 5
UP 6
UP 7
UP 8
UP 9
UP 10
UP 11
UP 12
UP 13
UP 14
UP 15
UP 16
UP 17
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
UP 27
UP 28
UP 29
A=166.96
R=300.00

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN SAOBRAĆAJA -GARAZA	Grafički prilog br.7



3210
3209
3211
3206
3201
3225
3226
3261
T11
3446
3445
3443
3450
3435/2
3438
3436
3434
3429
3408
3440
3448
3452/3
3441
3447/1
3432
3426
3424
3419
3420
3418
3417
3414
416
35.94
36.00
35.76
40.00
40.20
36.30
36.35
40.30
36.17
39.5
39.7
40.11
UP 9
UP 10
UP 11
UP 13
UP 14
UP 15
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
UP 26
UP 27
UP 28
UP 29
PM
A
B
C
D
E
G
H
J
R6
R8
R18
R2=8
P=14
P=16
P=13
5.0
6.0
90
165°
R100.0000
A=166.96
3411/3
3411/2
3411/1
3906/18
3906/7
3906/30

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

————	vodovod
– – – – –	vodovod - planirani
————	vodovod - ukidanjei
————	fekalna kanalizacija
- - - - - - - -	fekalna kanalizacija - planirana
————	atmosferska kanalizacija
– – – – –	atmosferska kanalizacija - planirana
■	fekalna kanalizacija - reviziono okno
■	atmosferska kanalizacija - reviziono okno

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIKE	Grafički prilog br.8


Ø200
Ø400
3446
3445
3443
3450
toj cijevi ukida se
3441
3439
3437
3440
3447/1
35.94
3261
3408
3403
3425
3426
3424
3419
3420
3418
3417
3414
3411/1
3411/2
3432
3435/1
3430/2
UP 9
UP 10
UP 11
UP 13
UP 14
UP 15
UP 16
UP 17
UP 18
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
26
UP 27
UP 28
UP 29
35.76
40.00
40.20
40.30
36.35
36.17
R6
R5
R8
R18
R100.0000
Ø300
Ø700
SCØ200
SCØ400
BCØ1000
A=166.96
P=16
P=13
P=14
5.0
6.0
5.0
3906/7
3906/8
3906/9
3906/30
G
H
J
B
90
39.74
2627

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

———	tk podzemni vod
———	tk podzemni vod - planirani
▨	tk okno postojeće
⬚	tk okno planirano
———	elektrovod 10 kV
- - - - - - - -	elektrovod 10 kV - planirani
TS	TS postojeća
TS	TS planirana

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PLAN ELEKTROENERGETIKE I TELEKOMUNIKACIJE	Grafički prilog br.9


3206
3200
3209
3211
3226
3233/2
3446
3445
3443
3435/2
3438
3440
3448
3434
3433
3429
3408
3441
3447/1
3439
3437
3430/1
3432
3426
3424
3419
3420
3435/1
3430/2
3427
3418
3416
3417
3414
3411/2
3411/1
3906/17
3906/18
3906/19
3906/7
3906/30
UP 10
UP 11
UP 13
UP 14
UP 15
UP 16
UP 17
UP 19
UP 20
UP 21
UP 22
UP 23
UP 24
UP 25
26
UP 27
UP 28
UP 29
35.94
36.00
35.76
40.00
40.20
36.30
36.85
40.30
36.17
39.70
40.11
PM
TS
R6
R8
R18
R2
A
B
C
D
E
G
H
J
P=16
P=14
P=13
5.0
6.0
6.0
5.0
A=100.0000
R=300.00
A=166.96
A=166.96
90
65°
2
7
4
PR1

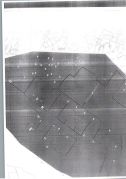
CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 156
Podgorica, 01.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Katastarska parcela broj 3434

Podnosilac zahtjeva,
"RINEX" doo Podgorica

ZPO zelenilo poslovnih objekata

R-1:5000	Naziv grafičkog priloga PEJZAŽNA ARHITEKTURA I URBANI MOBILIJAR	Grafički prilog br.10



3210
3209
3206
3198
3200
3233/2
3232
3230
3231
3261
3408
SMG
PUO
UP11
DS
UP2
24
25
UP2

Širina fronta novih objekata definisana su generalno mjerom od šest, odnosno dvanaest i petnaest metara za kuće u nizovima. Za postojeće objekte zadržavaju se mjere zatećenog stanja.

Visina objekata definisana na relevantnom grafičkom prilogu pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći račun o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatećenih objekata – posebno zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika i ambijentalno vrijednih objekata.

Garaže u okviru objekta uslovljene su kod slobodnostojećih i dvojnih kuća, a po ocjeni organa za sprovođenje plana i kod kuća u nizu, što se odnosi i na otvorenu mogućnost uslovljavanja garažiranja vozila u okviru parcele.

Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma u funkciji pomoćnog prostora stanovanja.

Zavisno od predhodnog uslova i uslova terena, kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti nizi od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u slučajevima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizu kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza.

Objekti u nizu i objekti lamelarne gradnje izvodiće se istovremeno, kao cjelina, prema definisanim uslovima. Da bi se obezbjedila neophodna urbanistička disciplina, objekti se mogu graditi istovremeno i samo do kraja faze građevinskih radova (uključujući pokrivanje i zatvaranje objekta), a onda se mogu i individualno završavati.

Eventualnu etapnu izgradnju, odnosno dogradnju, treba predvidjeti inicijalnim projektom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Ograde i podzide raditi od kamena)tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba), a u slučaju zidanja drugim materijalom, obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje za to postoje uslovi ili se ukazuje potreba.

Kapije na ovim ogradama raditi po uzoru na sačuvane autentične kapije, pri čemu sama vrata treba raditi na tradicionalan način – od punog drveta ili kovanog željeza.

Sve postojeće (i eventualno nove) žičane ograde treba prekriti živicom, puzavicama ili cvijećem.

Projekat objekta i uređenja parcele prema ulici raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima se predviđaju određene intervencije, korisnik je u obavezi nadležnom organu da dostavi na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima neposrednog dodirivanja objekata.

Oblikovanje prostora i materijalizacija
Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonski volumeni objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Preporučuje se da se budućim investitorima obzirom na reprezentativnost lokacija uslovi kvalitetna i atraktivna materijalizacija objekata, kao i ambijentalni arhitektonski izraz.

Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predvidja veće okupljanje.

Materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati. Naglasak treba staviti na predviđeni trg sa niskim drvoredom čije popločanje treba da bude dio ambijentalne cjeline Stare Varoši. Preporučuje se popločanje sa lomljenim kamenom.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima koji odgovaraju ambijentu Stare Varoši, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim prilozima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje.
Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim prilozima parcelacije i regulacije.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač odnosno autor plana.

Zelenilo poslovno stambenih objekata

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom medjusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektui njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom

parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, česme), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Površina zelenila poslovno stambenih objekata predvidjena UP "Stara Varoš" je 9839 m2. U okviru ove kategorije zelenila izdvojene su slijedeće podkategorije:

- Nisko rastinje i dekorativne grupacije

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za formiranje zelene površine nad garažom obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine 60 cm. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Magnolia grandiflora, Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horisontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horisontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus").

- Zelenilo u žardinjerama

Izvršiti izbor sadnog materijala (Juniperus horisontalis var.Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var.mugus,.)

Izbor biljnih vrsta prilagoditi bioekološkim uslovima sredine i zamislima projektanata. Sadni materijal mora biti zdrav, pravilno odnjegovan, propisno zasadjen i održavan. Samo u tom slučaju ostvariće se maksimalna funkcionalnost.

- Travnjaci

Predvidjeni su na svim slobodnim površinama a treba posvetiti posebnu pažnju na odabir travne smješe, podizanje, uzgoj i mjere njege.

- Zelenilo dječeg igralista

Predvidjeno je na zelenoj površini neposredno uz visoke objekte koji se nalaze u centralnom dijelu UP-a. Dječje igralište je zamišljeno kao površina na kojoj će se u zelenilu nalaziti razni elementi za igru djece (penjalice, tobogani, klackalice itd.). Odabiru vrsta treba posvetiti posebnu pažnju, izbjeći biljne vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni, a zatim trnovite biljke i biljke čiji je cvijet alergenog karaktera.

Urbani mobilijar

Predvidjen je tipski urbani mobilijar, modernog dizajna tj. naručivanje po katalogu.

MJERE ZAŠTITE

Mjere zaštite nasleđa i sredine

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledavani i rješavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno-funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

Zaštita naslijeđene urbane matrice

Intervencijama na prostoru plana zaokružena je urbana matrica naselja. Naslijeđena urbana matrica je bila jedan od faktora koji su uticali na koncept organizacije i uređenje prostora i planiranu urbanu strukturu.

Ovo se posebno odnosi na urbanu sliku i naslijeđenu mrežu ulica i sklopova objekata. Svi novi objekti u zahvatu plana treba da slijede osnovne autentične arhitektonske odlike naslijeđene strukture (karakteristične gabarite, nagibe krovova i upotrebljene materijale).

Zaštita životne sredine

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog Izmjenama i dopunama UP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i Opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerozagađenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagadjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh).

Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejsažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja.

Program aktivnosti na zaštiti i unapređenju životne sredine treba tretirati kao integralni dio društveno-ekonomskog razvoja ove zajednice. Problemi zaštite životne sredine su svuda prisutni, pa je njihovo rješavanje pravo i obaveza svih radnih ljudi i građana.

Zakonom o zaštiti životne sredine regulisana je izrada posebnog separata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Preporučuje se budućim Investitorima da ispoštuju odredbe gore pomenutog Zakona u dijelu izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Mjere zaštite kulturne baštine

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika kulture.

- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu - za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).

Član 87

(1) Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (u daljem tekstu: slučajni pronalazač) dužan je da:

1) prekine radove i da obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

2) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
3) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava;
4) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
(2) Izuzetno od stava 1 tačka 3 ovog člana, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz stava 1 tačka 2 ovog člana.

Obaveze Uprave i investitora
Član 88
(1) Uprava je dužna da, najkasnije narednog dana od dana obavještenja iz člana 87 stav 1 tačka 2 ovog zakona:
1) komisijski utvrdi da li se radi o arheološkim nalazima;
2) preduzme brigu o čuvanju nalazišta i nalaza;
3) preda nalaze na privremeno čuvanje javnoj muzejskoj ustanovi u opštini na čijoj su teritoriji pronađeni ili matičnoj muzejskoj ustanovi;
4) o izvršenom uviđaju i preduzetim mjerama sačini detaljan zapisnik;
5) nakon izvršenog uviđaja, zavisno od vrste i prirode otkrivenog nalazišta i radova koji se izvode, donese rješenje kojim će odrediti da se izvođenje radova nastavi uz nadzor arheologa sa istraživačkom licencom ili da se radovi privremeno obustave i sprovede odgovarajuće arheološko istraživanje.
(2) Privremena obustava radova, u smislu stava 1 tačka 5 ovog člana, može trajati najduže 30 dana.
(3) U roku iz stava 2 ovog člana Uprava može donijeti rješenje o uspostavljanju prethodne zaštite nalazišta.
(4) Ako Uprava ne uspostavi prethodnu zaštitu u skladu sa stavom 3 ovog člana, nalazište se smatra slobodnim prostorom.
(5) Žalba na rješenje iz stava 1 tačka 5 ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.
(6) U slučaju iz stava 1 tačka 5 ovog člana troškove arheoloških istraživanja i arheološkog nadzora snosi država ukoliko sa investitorom građevinskih radova nije drukčije ugovoreno.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);
- Drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG broj 8/1993).

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa
U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).

Zaštita od požara
Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.

Takođe, obavezno je planirati i obezbijediti prilaz vatrogasnih vozila svakom objektu.

Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl.list SFRJ broj 30/91).

Na nivou ovog plana rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.
Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.

Prilikom izrade projektne dokumentacije,a zavisno od vrste objekata, primijeniti:
- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve,okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ,br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ,br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ,br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ,br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ,br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ,br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ,br.65/88 i Sl.list SFRJ,br.18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti