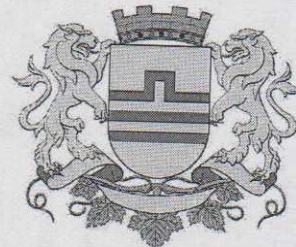


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-352/18-271
Podgorica, 11.04.2019.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: IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN, br.08-352/18-271 od 20.03.2019.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

**ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 9
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 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKAT NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ 9 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 02-030/18-1509 od 27.12.2018.god.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za izgradnju objekta na kat.parceli br 3906/26 KO Pogorica III, LN 6261

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN, aktom zavedenim kod ovog Organa broj 08- 352/19-271 od 20.03.2019.god.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI :

Postojeće stanje lokacije :

List nepokretnosti broj 6261 KO Podgorica III, kao i Kopija plana biće sastavni dio Dokumentacije

Urbanistička parcela i građevinska linija :

Urbanistička parcela broj 9, 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.

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

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.

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.

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 zatečenom stanju i da im se sanacijom i djelimičnom adaptacijom vrata 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.

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 zatečenog 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 zatečenih 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 predviđja 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 priložima 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 prilogima 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 međusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu 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 predviđena 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 zamisliti projektanata. Sadni materijal mora biti zdrav, pravilno odnjevovan, propisno zasadjen i održavan. Samo u tom slučaju ostvariće se maksimalna funkcionalnost.

- Travnjaci

Predviđeni 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 upotrebijene 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 aerorozagađjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanizacionu mrežu, vodovod i dr.),
- zaštitu tla od zagađjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća),
- zaštitu vazduha od zagađjenja (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 pejzažne, 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 zasnovati 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 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 građevinskih 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. Orijentacioni 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 maksimalno 4%.

Vozilima za snadbijevanje predvidjen je pristup poslovnim prostorima preko popločanog platoa, po utvrđenom 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 predviđeno za revitalizaciju i rekonstrukciju. Mjestimično je širine 3,5 m između objekata ali zbog pristupa ove saobraćajnice je neophodno zadržati.

Zastor ovih saobraćajnica 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 vlasništva na parcelama moguće je fazno realizovati garažu uz planirano funkcionalno povezivanje. Rampa je dužine 30 m sa nagibom $i_r=13,3\%$. 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 uređajima, ali zbog zaštite od požara treba predvidjeti sistem za prepumpavanje otpadnih voda..."

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

KOORDINATE TAČKA

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 komunikacijama (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 koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala sa opremom za pojačavanje TV signala. Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima 1yStY 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 utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5%^oC (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5%^oC), a najtopliji jul sa 26,7%^oC),
- 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 stijene u vodu, postojane i čvrste stijene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

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

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

Seizmički propisi:

- Koeficijent seizmičnosti $K_s = 0,079 - 0,09$
- Koeficijent dinamičnosti $K_d = 0,47 - 1,00$
- Ubrzanje tla $Q_{max} = 360$
- Seizmički intezitet $(MCS) = 9^\circ$

OSTALI USLOVI :

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

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

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

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II
ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU**

OBJEKATA,

Vesna Doderović, dipl.ing.arh

Vesna Doderović



PRILOZI:

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



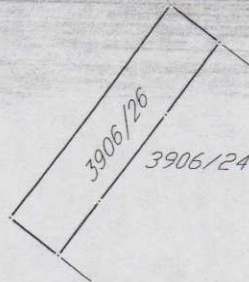
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
699
700
6
603
600

4
699
700
6
603
700



4
699
600
6
603
600

4
699
600
6
603
700



**PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA**

Broj: 101-956-16532/2019

Datum: 28.03.2019

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 zahtjevu SEKT.ZA IZGR.I LEGALIZACIJU OBJEKATA 08-351/19-271 956-101-1731/19, ., izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6261 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3906	26		22	18/03/2019	POD LJUBOVIĆ	Livada 2. klase KUPOVINA		279	1.84
								279	1.84

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6176000202194 N170093	IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN CAPITAL PLAZA Podgorica N170093	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, Bužatović, dipl.prav

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN

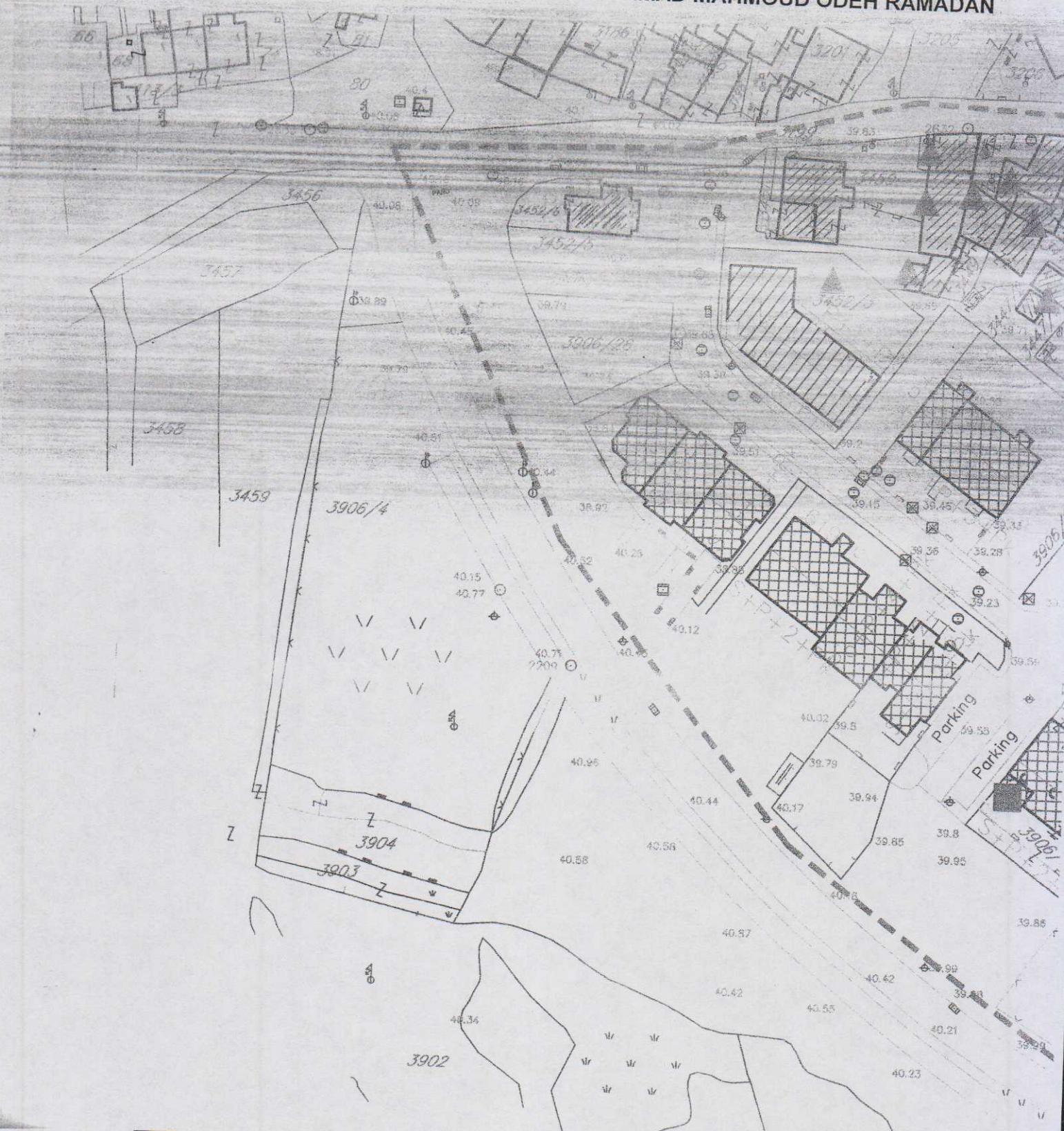


R-1:1000	Naziv grafičkog priloga GEODETSKA PODLOGA 16/24	Grafički prilog br.1
----------	---	-------------------------

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN

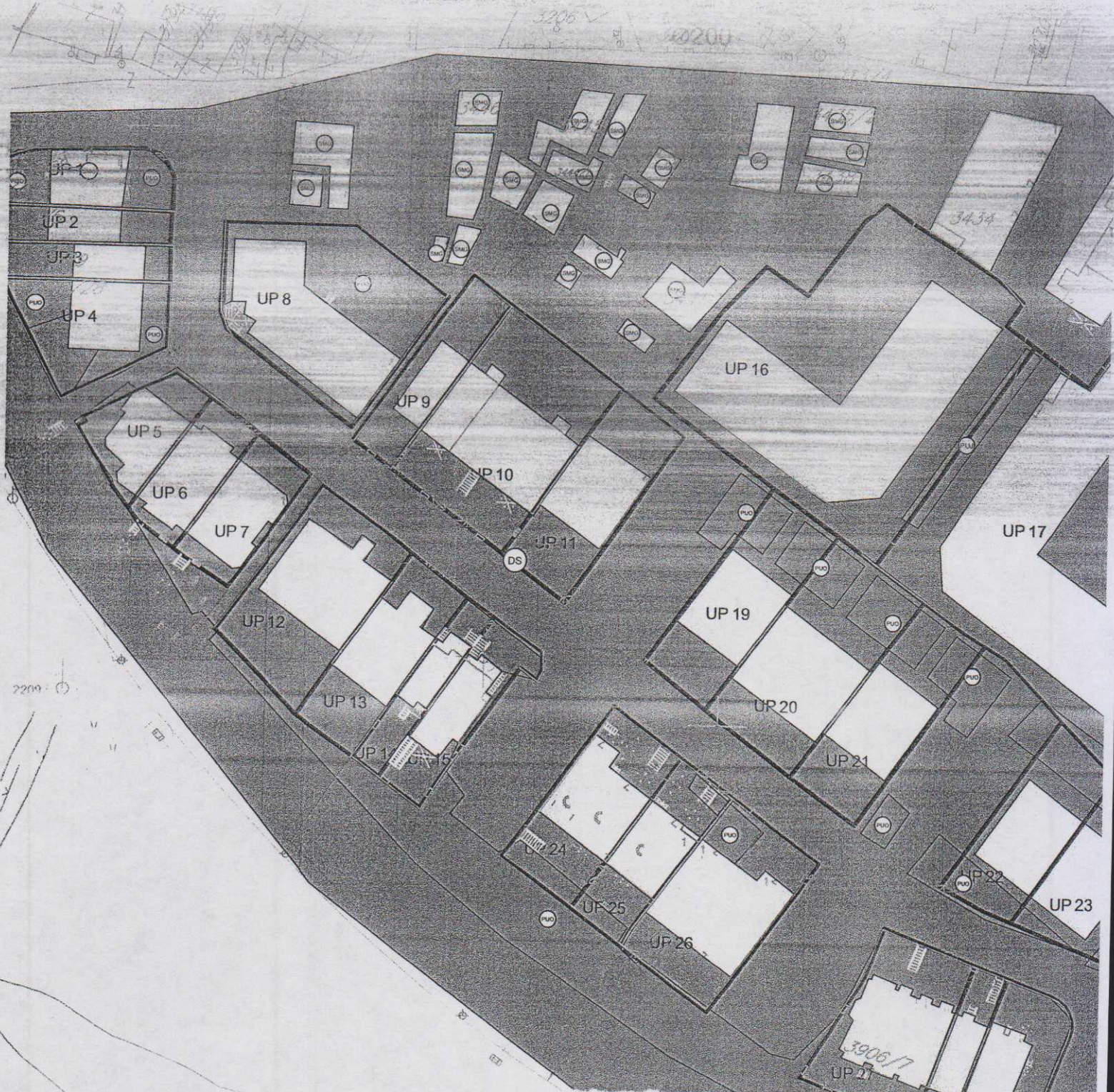



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I OBLICI INTERVENCIJA	Grafički prilog br.2
----------	---	-------------------------

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



 površine za mješovite namjene

R-1:5000

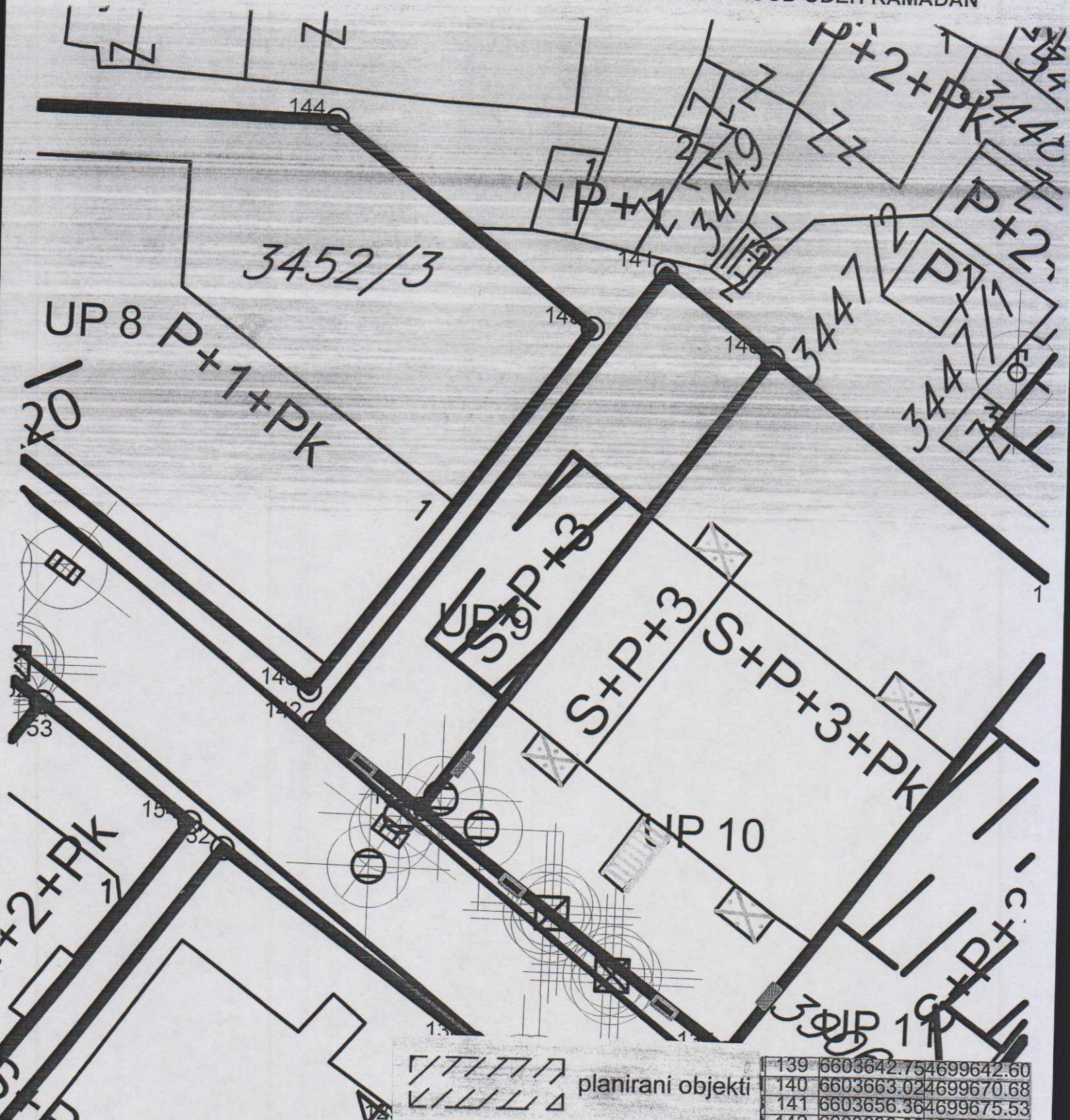
Naziv grafičkog priloga
PLAN NAMJENE

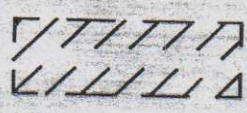
Grafički prilog
br.3

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje, uređenje
 prostora i zaštitu životne sredine
 Broj: 08 - 352/19 - 271
 Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
 Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
 IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



 planirani objekti

139	6603642.754699642.60
140	6603663.024699670.68
141	6603656.364699675.53
142	6603636.064699647.45

R-1:5000

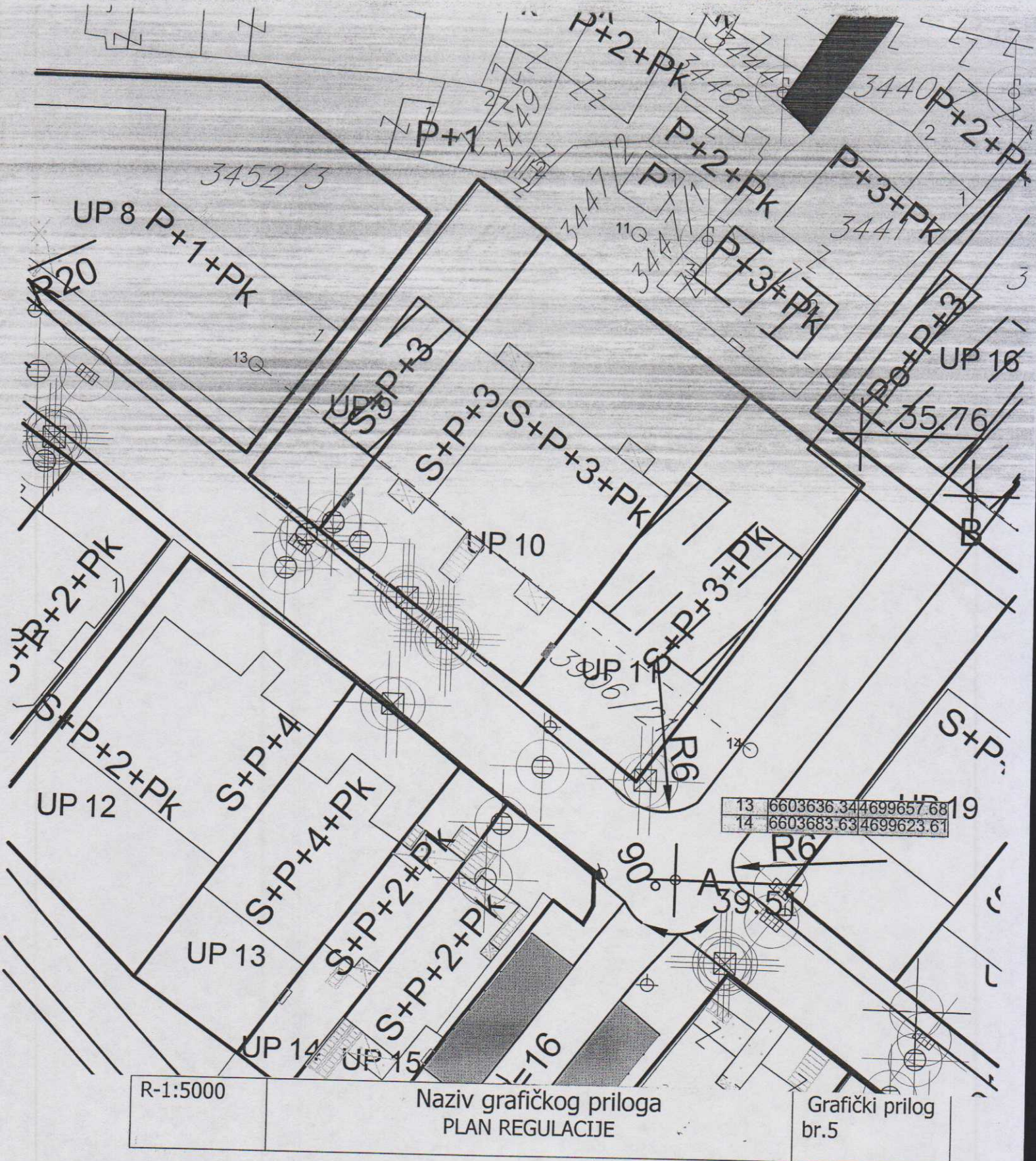
Naziv grafičkog priloga
 PLAN PARCELACIJE

Grafički prilog
 br.4

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 - 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



R-1:5000

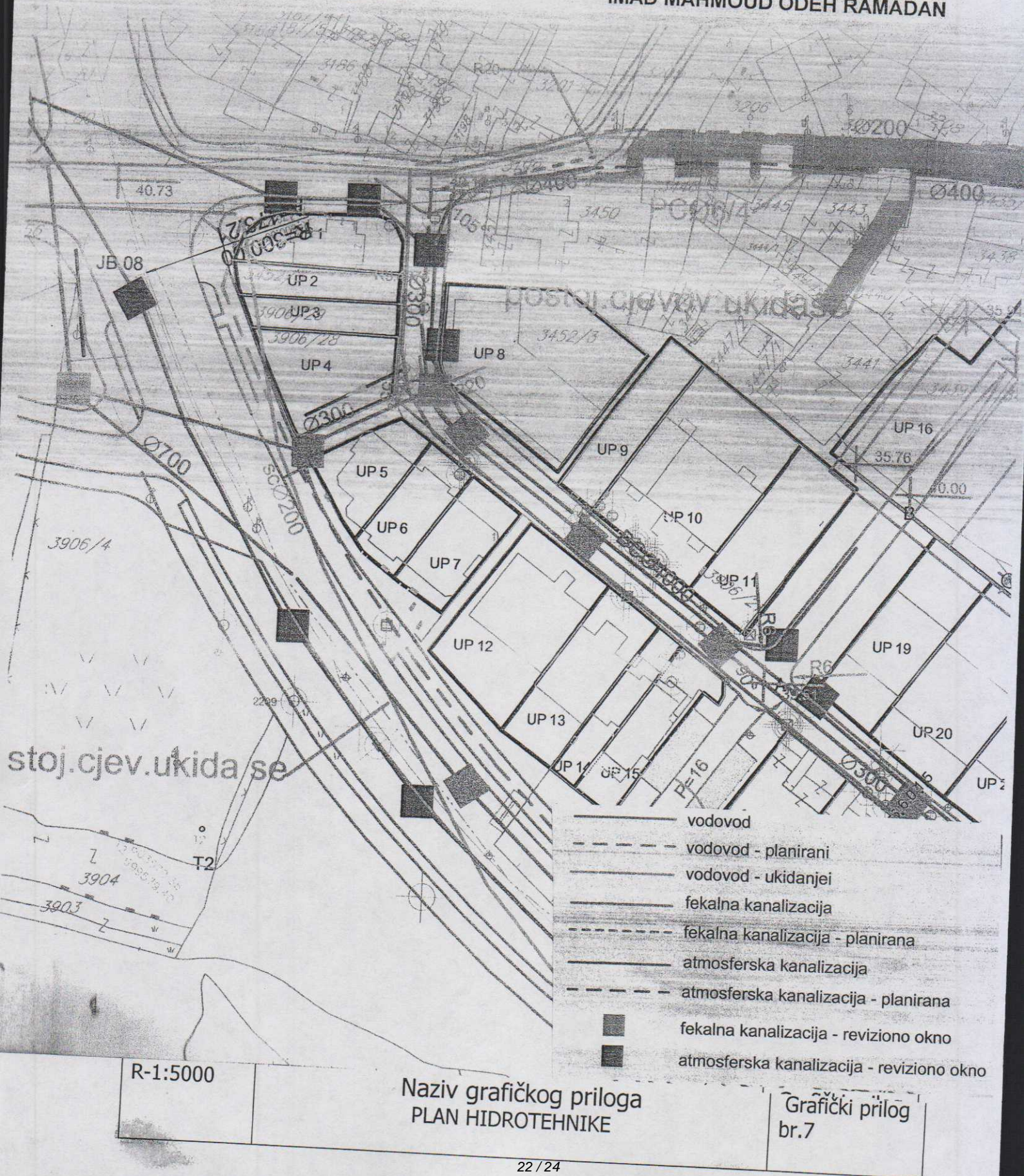
Naziv grafičkog priloga
PLAN SAOBRAĆAJA

Grafički prilog
br.6

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



R-1:5000

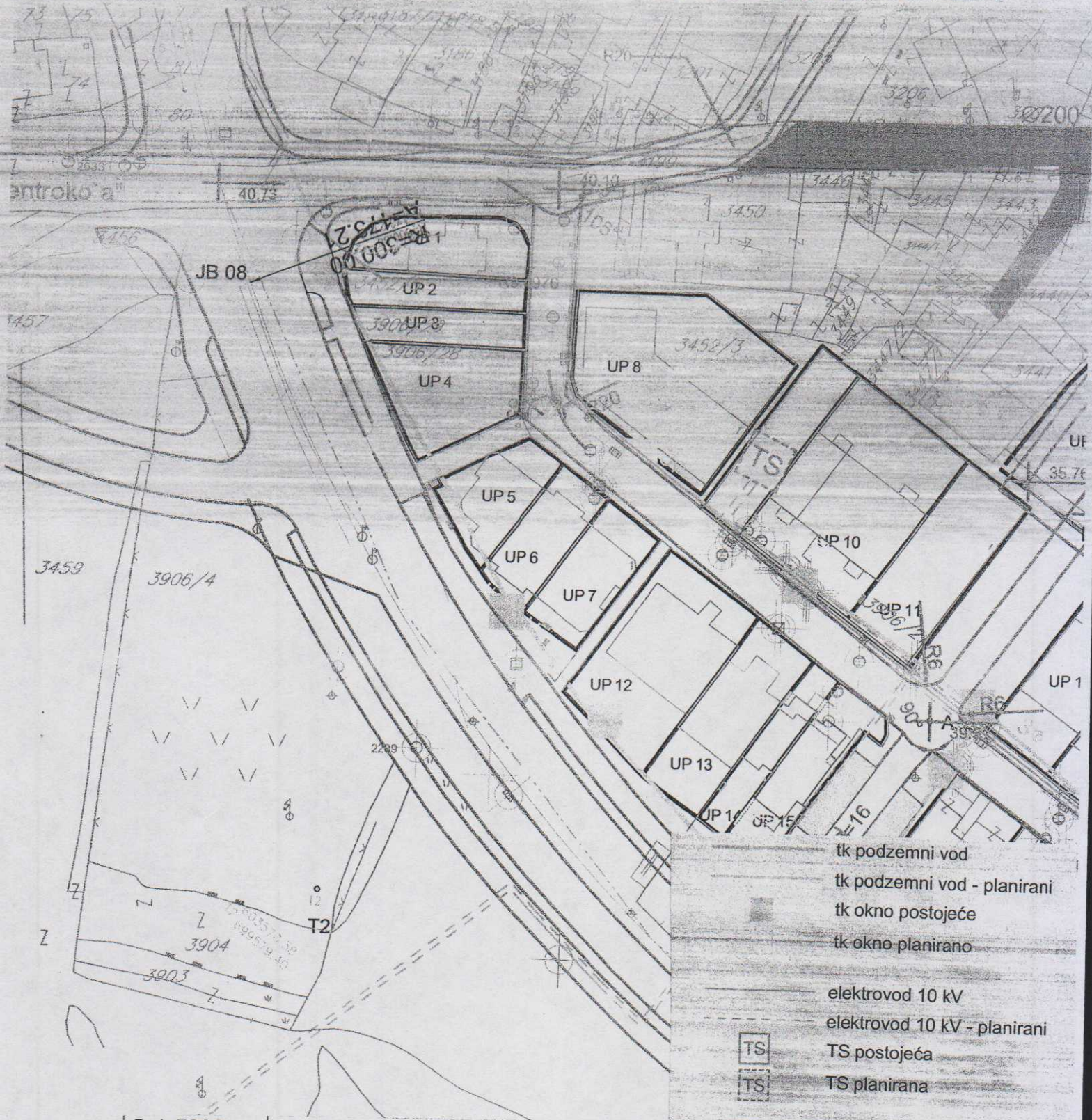
Naziv grafičkog priloga
PLAN HIDROTEHNIKE

Grafički prilog
br.7

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje, uređenje
 prostora i zaštitu životne sredine
 Broj: 08 - 352/19 – 271
 Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
 Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



R-1:5000

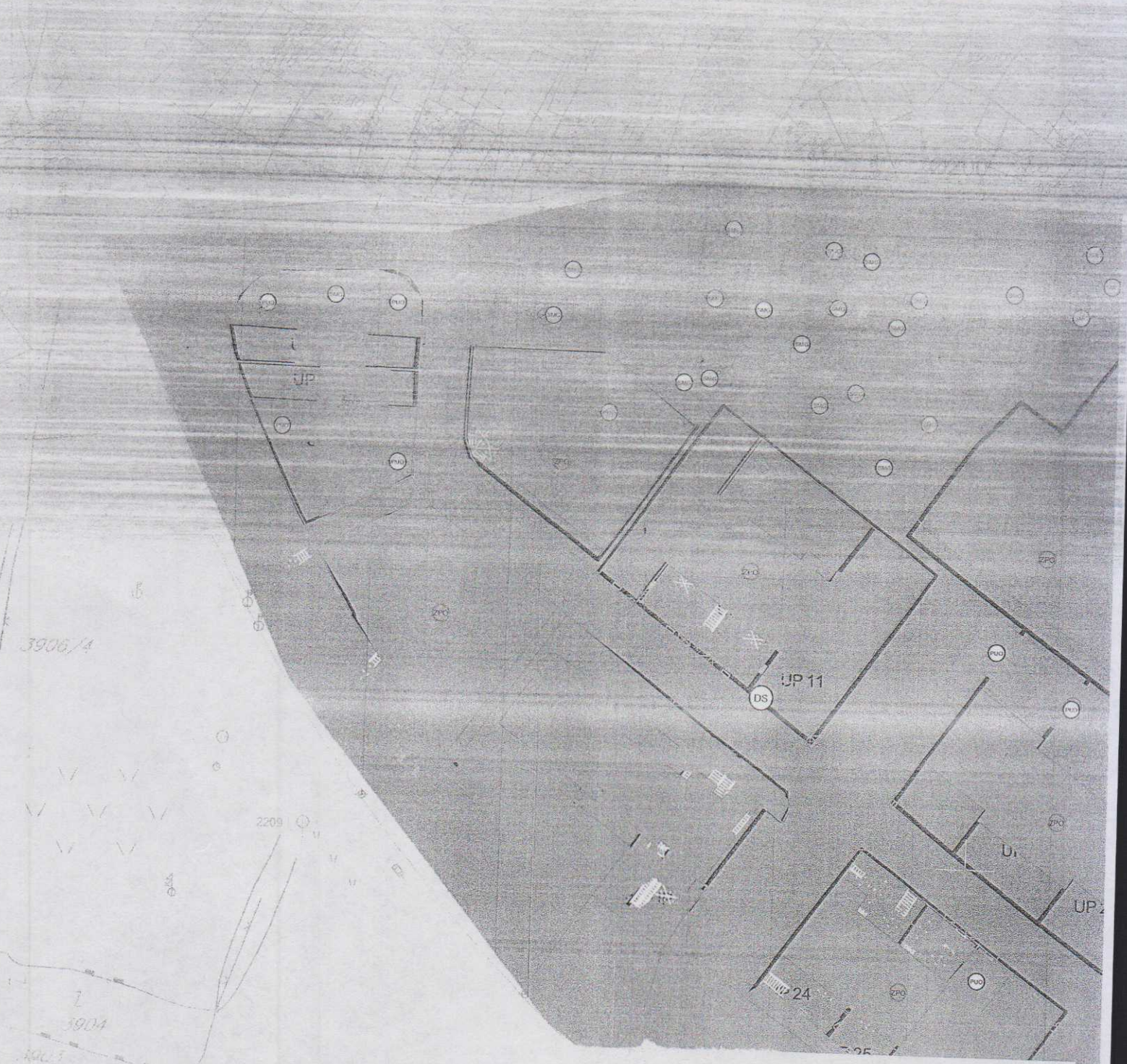
Naziv grafičkog priloga
PLAN ELEKTROENERGETIKE I TELEKOMUNIKACIJE

Grafički prilog
 br.8

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 08 - 352/19 – 271
Podgorica, 11.04.2019.godine

UP-a "Stara Varoš - dio zone A"
Urb.parcela broj 9

Podnosilac zahtjeva,
IMAD MAHMOUD ODEH RAMADAN



ZPO zelenilo poslovnih objekata

R-1:5000

Naziv grafičkog priloga
PEJZAŽNA ARHITEKTURA I URBANI MOBILIJAR

Grafički prilog
br.9