


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

<b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b>  <b>08-352/19-2978</b> <b>13. avgust 2019. godine</b>	<b>Glavni grad Podgorica</b>  
<b>1.</b>	<b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b> , na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list Crne Gore", br. 87/18), Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 23/12) i podnijetog zahtjeva Veljka Radovića (br. 08-352/19-2978 od 4. juna 2019. godine) za izgradnju objekta, izdaje:
<b>2.</b>	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli C3023, čijoj površini pripada površina katastarske parcele 3023 KO Podgorica III, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 23/12).
<b>3.</b>	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b> <span style="float: right;"><b>Veljko Radović</b></span>
<b>4.</b>	<b>POSTOJEĆE STANJE I OSNOVNI PODACI IZ PLANSKOG DOKUMENTA</b> U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 3828 od 18. juna i kopije plana od 28. juna 2019. godine, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica, prostor katastarske parcele 3023 (površine 423 m <sup>2</sup> ) kategorisan je kao: porodična stambena zgrada (površine 85 m <sup>2</sup> ), porodična stambena zgrada (površine 67 m <sup>2</sup> ) i dvorište (površine 271 m <sup>2</sup> ). Nakon uvida u list nepokretnosti i kopiju plana iz juna 2019. godine i Urbanistički projekat "Stara Varoš" konstatovano je da se površina katatarske parcele 3023 i površina urbanističke parcele C3023 poklapaju. Precizan podatak o učešću katastarske parcele 3023 u površini urbanističke parcele C3023 biće utvrđen elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za nekretnine - Područnoj jedinici Podgorica. U listu nepokretnosti 3828 za katastarsku parcelu 3023 KO Podgorica III ne postoje tereti i ograničenja. List nepokretnosti br. 3828 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 3023 sastavni su dio ovih uslova.
<b>5.</b>	<b>PLANIRANO STANJE</b> <b>1. Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</b> Namjena prostora urbanističke parcele C3023 u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune definisana je kao površina za stanovanje srednje gustine. Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati. Površine za stanovanje su one koje su planskim dokumentom namjenjene za stalno stanovanje. Na površinama za stanovanje srednje gustine planirana je bruto gustina stanovanja od 120 do 250 stanovnika po hektaru. Na površinama za stanovanje predviđeni su i sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu, a koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to: prodavnice, zanatske radnje, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i za smještaj turista i ugostiteljstva i dr. poslovni sadržaji koji se mogu smjestiti u prizemljima stambenih objekata;



	parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca; objekti i mreže infrastrukture.
2.	<p><b>Pravila parcelacije, regulacije i nivelacije, odnos prema susjednim parcelama, arhitektonsko oblikovanje</b></p> <p>Površina urbanističke parcele C3023, u urbanističkoj zoni C, iznosi 423 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maksimalna planirana površina osnove na urbanističkoj parceli C3023 iznosi 169 m<sup>2</sup>, a maksimalna ukupna bruto građevinska površina 320 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maksimalna bruto građevinska površina stanovanja iznosi 320 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maksimalni planirani indeks zauzetosti urbanističke parcele C3023 je 0,40, a maksimalni indeks izgrađenosti 0,80.</p> <p>Planirana spratnost na urbanističkoj parceli C3023 je P+1 (prizemlje i jedan sprat).</p> <p><i>Napomena:</i> U grafičkom dijelu planskog dokumenta postoje objekti u zahvatu katastarske parcele 3023 KO Podgorica III, odnosno urbanističke parcele C3023, gdje su planski tretirani, a u tekstualnom tj. tabelarnom dijelu, sa analitičkim podacima postojećeg stanja i planiranim urbanističkim parametrima nema podataka o postojećim objektima, već samo o planiranim.</p> <p><u>Elementi urbanističke regulacije</u></p> <p><i>Urbanistička parcela</i> je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta. Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Urbanistička parcela ne obuhvata saobraćajnice javnog karaktera.</p> <p>Za postojeće objekte u ambijentalnoj cjelini, a u cilju zaštite, očuvanja i prezentacije nasljeđenih urbanističko ambijentalnih vrijednosti, nastojalo se očuvati autentično rješenje, dok su za planirane nove objekte uspostavljeni standardi savremene urbanizacije u pogledu veličine parcele i uz uvažavanje specifičnosti tradicionalnog u pogledu nepravilnog oblika.</p> <p>Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.</p> <p>Prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele, pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada je riječ o parcelama zauzetim objektima, namjenjenim stanovanju, evidentiranim u listu nepokretnosti. Urbanističke parcele su formirane za sve katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti stanovanja. Za parcele koje nemaju direktan pristup kolskoj saobraćajnici označen je pristup prema postojećem režimu korišćenja, a da bi parcela bila urbanistička investitor je u obavezi da obezbijedi dokaz o mogućnosti pristupa istoj.</p> <p><i>Regulaciona linija</i> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajnog infrastrukturnog koridora.</p> <p>Rekonstrukcijom postojećih saobraćajnica, koje su tretirane kao kolsko-pješačke, stvaraju se uslovi za nivelaciju svih javnih prostora. S tim u vezi, prizemlja objekata bi trebalo da budu u ravni sa pješačkim prostorom i sa potrebnim nadvišenjima radi obezbjeđenja nagiba za odvodnjavanje (od objekta i dvorišta prema ulici), što u je predmetnom ambijentu teško sprovesti s obzirom na trajno poremećenu uličnu nivelaciju (u odnosu na period prvobitnog trasiranja).</p> <p><i>Građevinska linija</i> je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi. Građevinska linija je planom prikazana na način da se poklapa sa linijama horizontalnog gabarita objekta, bilo da se radi o dogradnji postojećeg ili izgradnji novog objekta, i zavisi od uslova na svakoj parceli (položaja postojećeg objekta na parceli i susjednih objekata) i može se: poklapati sa regulacionom linijom, biti paralelna sa regulacionom linijom na odstojanju od nekoliko metara, u zavisnosti od oblika i površine parcele kao i pozicije zatečenog, tj., postojećeg objekta na parceli.</p> <p><i>Horizontalna regulacija</i> objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata, dok je u dijelu planirane nove gradnje ista određena u odnosu na osovine</p>



saobraćajnica, koje su definisane svim elementima potrebnim za prenošenje na teren.

Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumjevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila u okviru parcele.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.

*Vertikalni gabarit* ovim planskim dokumentom određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalnu dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

*Etaža* predstavlja dio objekta sa jedinstvenom visinskom kotom ili sa manjim odstupanjima u nivelaciji koja ne prelaze polovinu spratne visine.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi), a izuzetno potkrovlje koje je evidentirano kao zatečeno stanje. Za objekte spratnosti P+Pk, P+1+Pk etaža potkrovlja se može rekonstruisati u spratnu etažu.

Oznake etaža su: Po (podrum), P (prizemlje), 1 do N (spratovi). Ovim planom nije predviđeno formiranje etaža potkrovlja, a sva zatečena su evidentirana.

Visinska regulacija je u dijelu "preuzete" strukture takođe predodređena postojećim stanjem i jasno uspostavljenim odnosom susjednih objekata, dok za predviđene nove strukture mora biti usklađena za kuće u nizovima (ujednačena visina vijenaca i sljemena za pojedine grupe objekata), ali i za nove slobodnostojeće i dvojne kuće.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija na prostoru Stare Varoši iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 2,60 m;
- za poslovne i stambene etaže do 3,0 m;

Izuzetno, za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom (osnova objekta) i bruto građevinskom površinom objekta (BRGP).

*Indeks zauzetosti zemljišta* (Iz) je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele, a formiran je u zavisnosti od namjene i veličine parcele.

*Indeks izgrađenosti zemljišta* (Ii) je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

#### Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom u bilo kom od predviđenih oblika intervencija, uz striktnu kontrolu dobijanja i sprovođenja kvalitetne projektne dokumentacije, doprinijeće se unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a kroz to, i ukupne slike naselja.



Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani, s ciljem da se svakom intervencijom doprinese kako ublažavanju konfuzije prisutne u današnjoj slici, tako i postizanju preferiranog izgleda jedne homogene cjeline, što je konačni cilj planskog dokumenta.

Fasade objekata i dvorišnih zidova prema ulici (tamo gdje su isti planirani), kao i krovni pokrivači objekata, predviđeni su od trajnih materijala, koji moraju biti kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze, uz maksimalno naglašavanje individualnosti svakog od ovih prostora.

Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i, takođe, u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvoditi pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, koji odgovaraju ambijentu dijela naselja u kojem se postavljaju.

#### Elementi za definisanje urbanističko-tehničkih uslova

Broj stambenih jedinica u objektima načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, kod nekih objekata postoji mogućnost izgradnje i više stambenih jedinica, objekat može biti do 500 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine i 4 stambene jedinice.

Širine pročelja novih objekata definisane su generalno mjerom stvorenih morfoloških oblika. Za postojeće objekte zadržavaju se dimenzije zatečenog, tj. postojećeg stanja.

Visina objekata pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći računa o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata - posebno zaštićenih kulturnih dobara i ambijentalno vrijednih objekata.

Garaže su uklopljene u slobodnostojeće, dvojne kuće, kao i u kuće u nizovima, a odnose se na uslov da je garažiranje vozila u okviru parcele /podzemne garaže/. Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma, u funkciji garažiranja vozila.

Kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti niže od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u uslovima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizovima kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza. Visina prizemlja za poslovni prostor 3,00 m čiste visine.

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

Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnice, ostavljajući vidno lice kamena.

Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada ili bojeno drvo).

Postojeće zelenilo na parceli i oko nje maksimalno očuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama. Preporučuje se formiranje tradicionalnih sjenila - pergola (odrine, kreveti), sa vinovom lozom ili dekorativnim puzavicama.

Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba - zbog konzervatorskih uslova) a u slučaju zidanja drugim materijalom obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje 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 pokriti živicom, puzavicama ili cvijećem.

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

Sve priključke na infrastrukturu potrebno je raditi prema uslovima iz plana i dobijenim uslovima priključaka od strane nadležnih komunalnih preduzeća.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim seizmičkim propisima.

#### Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:

- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);
- fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;
- upotreba materijala;
- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okviria (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture;
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5 m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 do 25° (poželjno 22°). Visina nadzidka je 0,00 cm;
- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30 cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže;
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno, a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu;
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru;
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“;
- Isključuje se upotreba roletni. Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada);
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

#### Smjernice za primjenu djela likovnih umjetnosti

Pri rješavanju dispozicije djela iz oblasti likovnih i primijenjenih umjetnosti na prostoru plana potrebno je poštovati sljedeće principe:



- Postojeći sklop izgrađenosti;
- Proporcije i pozicije čovjeka u prostoru;
- Perceptivno sagledavanje u kretanju.

Parternom materijalizacijom prostora, pješačkih tokova, ulica, parkovskih staza, kao i mjesta susreta građana i posjetilaca daje se nova likovna nota.

Razmještajem drvoreda, ukrasnog zelenila, očuvanjem starih stabala, doprinos vizuelnom interesu urbane sredine je veći. Urbana oprema sa dobro riješenim uličnim osvjetljenjem daje poseban vizuelni efekat, pa je treba kontrolisati. Prostor zaštitnog zelenila, posebnim elementima kroz pejzažnu arhitekturu treba oplemeniti sadržajem atraktivnog izgleda ka poboljšanju funkcije i estetike. Na ovaj način će se realizovati želje i ideje programa plana i zahtjeva građana i korisnika prostora.

#### Urbanističko - tehnički uslovi za postojeće objekte

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, koji su potpuno završeni u vrijeme izrade plana, a koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim priložima postojećeg stanja.

#### *Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše*

Imajući u vidu da su dijelovi naselja nastali stihijski i spontano, plan je rađen tako da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u postojeću urbanističku matricu i saobraćajnu strukturu, kao i da obezbijedi adekvatno infrastrukturno opremanje. Provlačenje trasa saobraćajnica minimalnog profila obavljeno je na račun okolnih parcela, a prema uslovima proisteklim iz valorizacije.

Sve vrste intervencija na postojećim objektima u ambijentalnoj cjelini naselja Stare Varoši ovim projektom planirane su po principima uklapanja u ambijentalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali kulturnom dobru i objektima sa evidentnim graditeljskim i istorijskim vrijednostima, koje je neophodno sačuvati u prirodnom okviru, karakterističnom za njihov istorijski kontekst.

U cilju očuvanja autentičnosti ambijentalne cjeline Stare Varoši, postojeći objekti koji su valorizacijom prepoznati kao kulturno dobro, predloženi za kulturno dobro ili od ambijentalnog značaja, što nije slučaj sa objektima u zahvatu urbanističke parcele C3023, ne mogu se rušiti, dograđivati i nadograđivati. Izuzetno, u slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao ili je u ruševnom stanju, kada investitor iskaže zahtjev za njegovim rušenjem radi obnove istog, a po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa, objekat se može rekonstruisati prema uslovima Službe zaštite i u svemu prema parametrima definisanim planom.

Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.

Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade.

U slučaju izgradnje novog objekta umjesto postojećeg mora se poštovati horizontalni gabarit objekta, tj. građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta, a ukoliko je dozvoljeno proširenje osnove objekta poziciju novog objekta postaviti tako da se najmanje dvije građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta poklapaju sa novim.

Ovim projektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrđuju sljedeći uslovi:

- Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih planom;
- Svi postojeći objekti mogu se zamijeniti novim u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih planom;
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u



poslovanje;

- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima, potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.

U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila:

- Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu;
- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje pomoćnih objekata. Projekat ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana bruto građevinska površina i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne bruto građevinske površine oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih pomoćnih objekata ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele. Pomoćni objekti su prizemne spratnosti. Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata. Prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje nije dozvoljena.

Planom se utvrđuju sljedeći opšti uslovi održavanja:

- Pri održavanju obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se saniraju podražavati izvornu tehniku zidanja i materijale u skladu sa tradicionalnim rješenjem, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za Staru Varoš.
- Materijali koje treba koristiti pri održavanju su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Eventualno formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po isključivo po uzoru na primjenjena tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).

#### Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju - vizuelnu sanaciju narušenih elemenata tradicionalne urbane i arhitektonske tipologije

Ovi uslovi se izdaju u cilju uklanjanja negativnosti koje narušavaju aritektonsko-ambijentalne karakteristike predmetnog prostora, tj. poboljšanja izvedenog stanja. Uslovi za rekonstrukciju objekata su sljedeći:

- Intervencije na arhitektonsko-ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekta podrazumjevaju: obnovu rješenja krova (krov na četiri vode, rijeđe na dvije, krovni vijenac od kamenih ploča, adekvatan nagib krovnih ravni), zamjenu krovnog pokrivača (npr. ravni žljebljeni crijep zamjeniti tamnocrvenom kanalicom); zamjenu bravarije stolarijom; zamjenu ili uklanjanje nadstrešnice (neprimjerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), i dr.;
- Svi objekti spratnosti P+Pk ili P+1+Pk etažu potkrovlja mogu zamjeniti spratnom etažom i objekat završiti tradicionalnim rješenjem krova na četiri ili dvije vode plitkog nagiba;



- Pristupnu fasadu ili najmanje fasadu prizemlja novih objekata projektovati i izvoditi u kamenu podražavajući obradu i tehniku zidanja tradicionalnog rješenja (krupni blokovi kamena grube obrade složeni u približno pravilnim redovima);
- Završetak objekata predvidjeti kosim krovom sa pokrivačem od kanalice. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac, tzv. „streha“, obrađen u drvetu adekvatnog prepusta, nagiba krovnih ravni 22° (min 18° do max 25°), sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene kanalice;
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta, tonirana premazima sadolina;
- Uređenje dvorišta predvidjeti po uzoru na tradicionalno primjenjena rješenja Varoši - djelimično kaldrmisanje šljunkom. Ogradu predvidjeti zidanu u kamenu sa otvorom u kamenim okvirima. Površinu dvorišta obogatiti zelenilom (zasadom loše, agruma, lovorike i dr.).

#### Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata dogradnju, nadogradnju, dogradnju i nadogradnju

U slučaju kada je postojeći objekat u dobrom stanju i kada korisnik odluči da poveća zatečene kapacitete, objekat se može dograditi, nadograditi ili dograditi i nadograditi i na parceli formirati jedinstven objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za rekonstrukciju objekata tradicionalne arhitekture. Nagib krovnih ravni iznosi max 21°, a krovni pokrivač je od kanalice. Ova izgradnja se ne može planirati fazno.

#### Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao ili kada korisnik odluči da ga zamjeni novim, objekat se može srušiti, po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa, i na parceli izgraditi objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za izgradnju objekata. U ovim slučajevima potrebno je predvidjeti formiranje podzemne etaže prvenstveno za potrebe obezbjeđenja parkiranja vozila na parceli, a potom i druge namjene npr. neke vrste poslovanja. Izgradnja se može izvoditi fazno.

Dozvoljava se uklanjanje i drugih postojećih osnovnih ili pomoćnih objekata i gradnja novih a sve prema urbanističkim parametarima za predmetnu urbanističku parcelu.

Izbor objekata prilagoditi postojećim uslovima tako da se na izduženim parcelama uskog fronta prema regulacionoj liniji planira gradnja individualnih objekata tipa: duplex kuća, kuća u smaknutom nizu, a izuzetno slobodnostojeća...).

#### Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja

- Urbanistički pokazatelji na nivou parcele, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu parcelu. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara;
- Planom su data rješenja za svaki novi objekat na urbanističkim parcelama;
- Djelatnosti su predviđene u prizemlju, a mogu biti i u podzemnoj etaži ukoliko je parkiranje riješeno na drugi način u okviru parcele, i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, i to su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, i sl.
- Za parcele kojima je pristup obezbijeđen i gdje su izgrađeni objekti, a koje se nalaze u površinama planom višeg reda namjenjene individualnom stanovanju, kao i površine parcela male za urbanizaciju, planirana je urbanizacija uz uslov da su objekti isključivo prizemne spratnosti.
- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta



(garaža, ostava i sl) i čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

#### *Pravila za izgradnju objekata*

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći na parceli, dvojni, u nizu, smaknutom nizu kao i atrijumske kuće. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih urbanističkih, pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini  $\leq 9,0\text{m}$  obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat;
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1 m;
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,0 m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora pomoćnih prostorija;
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5 m;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 0,80 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,15 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekata je 7,0 m za objekte spratnosti Po+P+1,i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do strehe krova;
- Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor, ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina;
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;
- Eventualnu etažnu izgradnju poželjno je predvidjeti inicijalnim projektom uz odobrenje od strane urbanističke službe;
- Ukoliko se dio objekta predviđa za poslovanje, treba planirati poseban sanitarni blok (WC, umivaonik).

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.);
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta;
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18o do 25o (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do  $\leq 7,5\text{m}$ ), četvorovodni (za širinu trakta  $\geq 7,5\text{m}$ ) ili složeni (nepravilne osnove);
- Krovni pokrivač je kanalice ili mediteran crijep;
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene;
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina;
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenta na fasadama.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Gabariti pomoćnih i ekonomskih objekata nisu ucrtavani na grafičkim priložima, već je njihova izgradnja dozvoljena na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti;
- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerencije da izdaje odobrenja



za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti» i u svemu prema Opštinskoj odluci o privremenim objektima;

- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl.;
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.;
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika;
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je regulacionom linijom;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama;
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje, ali je moguća prenamjena u poslovni prostor, ukoliko to položaj na parceli, površina, visina i sl. zadovoljavaju uslove za obavljanje određene poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, agencija...) i ne zagađuju životnu sredinu;
- Odobrenje za izgradnju (odnosno prenamjenu) garaža i svih pomoćnih objekata na parceli izdaje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a u skladu s odredbama plana i uvidom na licu mjesta.

#### *Parkiranje*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Garaže se mogu graditi u sklopu objekta i to u podrumskim etažama ili u sklopu prizemlja kao i uređenja dvorišta u zavisnosti od veličine parcele.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu: stanovanje 1PM na 1 stan trgovine 1 PM na 50 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine:
  - usluge 1 PM na 50 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine,
  - ugostiteljski objekti 1 PM na sto sa 4 stolice.

#### *Ograđivanje i ozelenjavanje*

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1,0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1,80 m sa coklom od kamena ili betona visine 0,6 m. U slučajevima kada se želi obnoviti puna zidana ograda u kamenu tada je visina zida avljaje može biti max 2,0 m sa nadvišenim dijelom za ulaznu kapiju. Ulaznu kapiju rješavati ravnim završetkom (arhitravno);
- Visina zida ograde ka susjedu može biti maksimalno 2,0 m, kao i prema ulici. Preporuka je da se prema susjedu parcela ograđuje živom ogradom, a ukoliko je puna zidana potrebno je izvršiti zasad živice ili drugog zelenila;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Izgradnja i rekonstrukcija (dogradnja i/ili nadogradnja objekata niže spratnosti sa max 4 stambene jedinice). Ovaj oblik intervencije primenjivaće se na urbansitičkim parcelama na kojima nijesu prekoračeni urbanistički parametri definisani ovim planom.

Dogradnja niskih objekata sa više stanova predviđa se kao mogućnost interpoliranja pojedinačnih malih individualnih zgrada, koncentrisanih u centralnom dijelu naselja, sa lokalima u prizemlju ili uz lokalne male centre sa artijumskim stanovima u prizemlju.

#### Stanovanje



Planom su definisane osnovne programske preporuke i uslovi za projektovanje stambenih struktura. Postojeći stambeni objekti koji se dograđuju i nadgrađuju, pored navedenih, moraju ispunjavati sljedeće uslove:

- Materijali za spoljnu obradu fasada treba da se usklade sa materijalima na postojećim djelovima objekata koji se dograđuju, a djelove objekata koji se nadgrađuju izvoditi od savremenih građevinskih materijala, uz malterisanje fasade i bojenje (u principu bijelom bojom);
- Ukoliko je u konkretnom slučaju UP-om predviđen ogradni zid parcele, na očuvanim ostacima isti treba izvoditi od kamena, a ukoliko se zid u cjelini rekonstruiše, isti se može izvoditi od kamena, ili drugog savremenog materijala, uz malterisanje i bojenje bijelom bojom;
- Na postojećim objektima po želji korisnika omogućena je dogradnja i nadgradnja objekata (do visine definisane uslovima u zavisnosti od namjene) uz prethodno izvršenu statičku stabilnost objekta. Bitno je naglasiti da anketom sprovedenom za potrebe izrade plana utvrđeno je da većina objekata ne može da primi nadgradnju i dogradnju (kako je utvrđeno uvidom stanja na terenu). Stoga se traži naknadna provjera statičke stabilnosti. U slučaju ne zadovoljavanja iste predlaže se rušenje objekta i izgradnja novog u istom gabaritu.

Prostori namijenjeni stanovanju podijeljeni su u četiri karakteristične grupe:

- Lokacije predviđene za izgradnju kolektivnih objekata (zone A, B i F),
- Lokacije predviđene za izgradnju kuća u nizovima (novi objekti u nizovima ili smaknutim nizovima predviđeni su u svim zonama, a preovlađuju u zoni E. Njihov nepravilni oblik proistekao je iz stečenih uslova postojećih objekata i parcela; pretežna predviđena spratnost iznosi dvije etaže (P+1)),
- Lokacije predviđene za izgradnju dvojnih kuća i
- Lokacije predviđene za izgradnju slobodnostojećih kuća (svi predviđeni novi objekti ovoga tipa su spratnosti od jedne do max tri etaže (P+2)).

Kao polazište za programiranje uzet je standard od 25 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine po stanovniku i porodica prosječne veličine od 3 člana.

U svim predviđenim novim objektima, zavisno od potreba korisnika, načelno je moguća izgradnja podrumskih prostorija.

Za sve planirane kategorije novih stambenih objekata uzet je standard od 30m<sup>2</sup> bruto građevinske površine po stanovniku, a parkiranje vozila predviđeno je u okviru pripadajuće parcele.

#### Program pratećih sadržaja

Kao prateći sadržaj stanovanja, planom je predviđen razvoj djelatnosti koje treba da obezbijede zadovoljavanje dnevnih potreba stanovnika, kao i dio sadržaja od interesa za šire područje gradskog centra. Ovi sadržaji su distribuirani u okviru planirane strukture društvenih i individualnih objekata (pretežno), pa izgradnja privremenih objekata (kiosci i sl.) nije predviđena.

#### *Trgovina, ugostiteljstvo, zanati i usluge*

Standardi za dnevne potrebe stanovništva su:

- trgovina, sa primjenom standarda od 0,22 m<sup>2</sup> po stanovniku
- ugostiteljstvo, sa primjenom standarda od 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
- zanati, sa primjenom standarda od 0,05 m<sup>2</sup> po stanovniku
- lične usluge, sa primjenom standarda od 0,06 m<sup>2</sup> po stanovniku
- usluge domaćinstvima, sa primjenom standarda od 0,06 m<sup>2</sup> po stanovniku.
- Navedeni sadržaji distribuirani su unutar naseljske strukture, a kriterijum za distribuciju biće utvrđivan na osnovu zahtjeva korisnika prostora i korisnika usluga.
- Ostalo
- Specifične sadržaje u okviru naselja predstavljaju sljedeće postojeće i planirane strukture:
- Zavod za zaštitu prirode i Prirodnjački muzej Crne Gore;
- Vjerski objekti Starodoganjske i Osmanagića (Lukačevića) džamije, obje u funkciji;
- Prostor uz tvrđavu nad Ribnicom - zona arheoloških istraživanja i budućih kulturnih sadržaja;



- Planiranog poslovno-stambenog objekta na mjestu zgrade direkcije pošta, kao i raskršća ulica Petra Prlje i Knjaza Nikole;
- Planiranog administrativno-kulturnog centra Islamske zajednice u Crnoj Gori, u obuhvatu UP-a „Stara Varoš“ zona B, u najdirektnijoj vezi s predmetnim prostorom;
- Sportsko-rekreativni tereni;
- Pješački most ka sportsko-rekreativnoj zoni na Morači i dalje ka novom dijelu grada.

#### Parkiranje

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa.

STANOVANJE - kolektivno	1 stan	1,1 PM
DJELATNOSTI	50 m <sup>2</sup>	1 PM
KULTURA	50m <sup>2</sup>	1 PM

U planu je predviđeno da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na javnim parkiralištima koja su formirana uz pristupne ulice, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterskom i/ili podrumskom dijelu.

Prilikom projektovanja klasičnih garaža poštovati normative i standarde koji definišu ovu oblast (širina jednosmjerne i/ili dvosmjerne prave odnosno kružne rampe i nagib rampe, broj rampi u zavisnosti od veličine garaže, slobodna visina garaže, širina prolaza (parkirne saobraćajnice), veličina parking mjesta u odnosu na položaj konstruktivnih elemenata itd). Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta sa ili bez podzemne garaže u objektu neophodno je predvideti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

U zonama gdje se radi o individualnom stanovanju predviđeno je parkiranje na sopstvenim urbanističkim parcelama pored i/ili u okviru objekata i za njihove potrebe na taj način će se obezbijediti potreban broj parkirnih mjesta.

Kod formiranja otvorenih parking prostora je korišćen sistem upravnih parkinga tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50 (min 2,30) x 5,0 m. Otvorene parkinge raditi od betonskih ploča, kamenih ploča. Ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje.

#### Zaštita i unapređenje arhitektonske baštine i ambijenta

Valorizacijom postojeće, zatečene fizičke strukture Stare Varoši definisane su zone od ambijentalnog i arhitektonskog značaja, koje uključuju objekte različitog karaktera, a imaju za cilj da obezbijede očuvanje i obnovu autentičnosti. Na osnovu toga su definisani stepen i obim intervencije na pojedinim objektima, odražavajući istovremeno i konzervatorske mjere na vrijednim objektima arhitektonske baštine.

*Objekti koji su izgubili autentične arhitektonske vrijednosti i ambijentalno su usklađeni zadržavaju se uz obavezu intervencija adaptacije i/ili sanacije u cilju uspostavljanja devastiranih vrijednosti*

Veliki broj objekata je nestručno izvedenim intervencijama na adaptaciji, dogradnji i nadogradnji izgubio izvorne arhitektonske vrijednosti. Međutim, izvjestan broj, na kojima nijesu nastale promjene na gabaritu i obliku, predviđen je da se zadrži u zatečenom stanju jer stepen i obim izvedenih intervencija ne remeti ambijentalni sklad neposrednog okruženja. U ovim slučajevima intervencije podrazumjevaju uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih tradicionalnoj arhitekturi, kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, rješenja krova i krovnog pokrivača. Naime, pokušaj je da se uspostavi vizuelno povezivanje sa objektima autentične



ambijentalne vrijednosti. Na ovaj način značajno bi se osiguralo uspostavljanje ambijentalnih karakteristika duž uličnih tokova.

*Novi objekti u ambijentalnim zonama, u duhu tradicionalne arhitekture i u skladu sa ambijentom*

U cilju ostvarivanja neizbježnog i prijeko potrebnog vremenskog i prostornog kontinuiteta, uspostavila se grupa objekata koja se gradi u ambijentalnoj cjelini Stare Varoši. Svi novoplanirani objekti treba da slijede autentične arhitektonske odlike naslijeđene strukture i arhitekture, kako u pogledu karakteristika gabarita i njihovog sklopa (oblik i izgled), tako i u pogledu upotrebe materijala. Ovaj oblik intervencija omogućen je samo na lokacijama koje po svojoj prostornoj dispoziciji i organizaciji ne remete i ne ugrožavaju ukupnu sliku Varoši. Izgradnja novih objekata moguća je uz pretpostavku da se isti po svom arhitektonskom izrazu uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podražavanje autentičnih objekata, već se prije radi o izvjesnoj asocijaciji na staro graditeljstvo ovog kraja.

U skladu sa opštim principima zaštite prostora kulturnog dobra planom su definisani:

- zaštitni prostor - prostor nepokretnog kulturnog dobra, koji je od neposrednog značaja za njegovo postojanje, zaštitu, korišćenje, izgled, očuvanje i istraživanje, istorijskog konteksta, tradicionalnog autentičnog ambijenta i vizuelne dostupnosti, koji je definisan urbanističkom parcelom na kojoj se nalazi;
- zaštitna ili „buffer“ zona - prostor izvan granica zaštićenog kulturnog dobra koji se određuje radi sprečavanja negativnog uticaja na zaštićeno dobro, a koji je definisan zonom arhitektonsko-ambijentalne cjeline.

Urbanistički projekat „Stara Varoš“ - izmjene i dopune moguće je i preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>

Tehničku dokumentaciju potrebno je uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), ostalom važećom regulativom, normativima i standardima koji definišu planiranje prostora i izgradnju objekata.

**6. PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA; SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE**

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 Crne Gore“, 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

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omogućе prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica;
- prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom;
- za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte;
- djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („SL. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ( SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ( SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ( SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva ( SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ( SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).

Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.

7.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE**

Mogućnost stvaranja zdravih uslova života u okviru kompleksa Stare Varoši ogleda se u maksimalnom očuvanju naslijeđenog obrasca života na ovom prostoru.

U vezi sa istaknutim, koncept posebno insistira na potrebu podsticanja tradicionalnog načina ozelenjavanja, te njegovanja i unapređenja dvorišta i bašta svih objekata urbane strukture



naselja.

Skroman obim uređenog urbanog zelenila tretiran je, u mjeri u kojoj je to bilo moguće, na način koji treba da oplemeni koncept organizacije i uređenja prostora. U ovom smislu kao poseban kvalitet ističe se "pripajanje" tabije Bašića uređenom parkovskom prostoru uz Moraču, koji se nastavlja u kontinuirano ozelenjene partije strmih obala ovog vodotoka i Ribnice.

Na ovaj prostor se prirodno naslanja sportski poligon za rukomet i košarku (dobro pristupačan saobraćajem, i sa uređenim parkingom) koji je i jedina takva oprema predviđena za aktivnu sportsku rekreaciju stanovništva naselja.

Zaštita strukture sa južne strane, odnosno Bulevara revolucije, ostvarena je planiranim drvoredom uz ovu saobraćajnicu, te pojasom komunalnog zelenila i zelenila bašta između nje i planiranih novih objekata u nizovima.

Sa stanovišta ozelenjavanja, puna pažnja posvećena je i svim ostalim značajnim površinama u okviru kompleksa (ugostiteljski objekat "Podgorički konak" i dr).

U pogledu sanacije vodotoka Ribnice, UP računa na dodatne vode iz sliva Cijevne, što bi trebalo da osigura njen stalni tok čitave godine. Planiranom mrežom kanalizacije otpadnih voda i odgovarajućim rješenjem odvodnje atmosferskih padavina na širem uzvodnom području (Drač, Konik, Ibričevina i dr.), te čišćenjem korita i strogom zabranom deponovanja otpada u prostoru duž obale, pretpostavljena je mogućnost korišćenja ovog vodotoka za kupanje i druge rekreativne aktivnosti.

Na sprečavanje mogućeg zagađivanja sredine od individualnih ložišta u postojećim objektima bitnije se nije moglo uticati. Kao otvoreno ostalo je pitanje izbora načina grijanja za predviđene nove objekte, o čemu će se, obzirom na otvorene različite opcije rješenja, odluka donijeti na osnovu realno sagledanih mogućnosti, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Uklanjanje smeća i otpadaka regulisaće se saglasno programima nadležnog Komunalnog preduzeća, uvažavajući sve teškoće koje proizilaze iz specifičnosti naseljske strukture – naročito u dijelu nasleđenog i zadržanog obrasca.

Za sve novopredviđene objekte u zahvatu ovog plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine, koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

Energetska efikasnost omotača Sve mjere izolacije moraju se posmatrati cjelovito, bez obzira da li je riječ o novom ili starom objektu. To se odnosi na položaj i orijentaciju objekta, krov, prozore, spoljašnje zidove, ugrađene instalacije za klimatizaciju, grijanje i slično. Izbjegavanjem toplotno slabih mjesta i neefikasnog korišćenja energije, moguće su velike uštede energije. U postojećim objektima leži najveći potencijal uštede energije. To se odnosi prije svega na objekte koji su stariji od 30 i više godina. Standardi izolacije u njima su generalno loši, a s obzirom na činjenicu da upravo oni čine veliki procenat u ukupnom broju objekata, njihova energetska sanacija više je nego neophodna. Prilikom intervencija na omotaču objekata obratiti pažnju na sljedeće:

- Upotreba spoljašnje termo izolacije predviđena kod novogradnje i kod postojećih objekata novijeg datuma. Savjetuje se upotreba eko materijala (izolacije od celuloze, poliuretanske (PUR/PIR) izolacijske ploče, drvene vlaknaste ploče, ovčje vune i drugih prirodnih materijala) koji mogu vraćati suvišnu vlagu natrag u prostor, čime se osigurava kvalitetnija mikroklima unutrašnjeg prostora. Kao najbolji građevinski materijal pokazala se celulozna toplotna izolacija koja se zbog posebne ugradnje ujednačeno raširi po cijelom prostoru i ispuni sve, pa i najmanje uglove;
- Upotreba unutrašnje termo izolacije kod postojećih objekata, koja će omogućiti da se sačuva estetska vrijednost fasade tj. kako bi se izbjeglo njeno pokrivanje. Potrebno predvidjeti primjenu inteligentnog sistema unutrašnje termičke izolacije zidova koja omogućava



kapilarnost, toplotnu izolaciju i regulisanje vlažnosti vazduha u jedan sistem. Sistem uz apsorpcijski sloj koji odbija vlagu, dodatno reguliše vlažnost vazduha, što omogućava ugodnu klimu prostora i sigurnu zaštitu od stvaranja buđi.

- Prilikom energetskog saniranja potrebno je izvršiti redukciju sadržaja vlage u svakom građevinskom elementu i zaštititi ga od vlage. Djelovanje pljuska kroz kišu povezanu s vjetrom, najčešći je i očit uzrok prodiranja vlage u građevinske elemente objekta, modernim sistemima premaza u boji, fasade su dovoljno zaštićena od prodiranja kišne vode. Dok kod fasada objekata sa vidljivim kamenom ili onih koje se ne bi trebale premazivati bojama, upotrebljavaju se „nevidljive“ hidrofobne impregnacije koje smanjuju kapilarno upijanje vode i tako čuvaju mogućnost paropropusnosti zida od kamena.

Termičkom izolacijom moraju biti sanirani svi eventualni toplotni mostovi prisutni na omotaču kod postojećih objekata i izbjegnuti kod novogradnje: konvekcijski, geometrijski i konstrukcijski.

- Najveći toplotni gubici omotača kod neutopljenih objekta su preko prozora i vrata, i predstavljaju 35-40% ukupnih gubitaka, a samim tim i najosjetljivije tačke na omotaču. Za kvalitet prozora i vrata bitan je izbor materijala za okvir i kvalitetan izbor ostakljenja, vrlo važan detalj je i kvalitetna ugradnja samog prozora i vrata jer neispravnom ugradnjom mogu se znatno pokvariti termičke karakteristike. Za efikasnost prozora vrlo je značajan način ugradnje koji će garantovati njegovu nepropusnost na vazduh i termičku izolovanost tj. garanciju koju nudi proizvođač. Savremeni prozor obavlja više funkcija koje su međusobno čvrsto povezane: svjetlosna, toplotna i zvučna udobnost prostora, utiče na kvalitet vazduha, zaštitu od atmosferskih uticaja i psihofizičkim učincima. Prozor korisnicima prostora nudi i vizuelnu komunikaciju sa spoljnim okruženjem. Preporučena upotreba prozora sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem sa niskoemisivnim slojem i plinskim punjenjem (npr. inertnim plinom argonom, čime se povećava učinkovitost prozora) sa toplotnom prolaznošću od 1,1 W/m<sup>2</sup>K tj. sa zajedničkom toplotnom prolaznošću nižom od 1,6 W/m<sup>2</sup>K. Prema podacima proizvođača mijenjanje starog jednostrukog prozora novim dvostrukim (s U=1,3 W/m<sup>2</sup>K kao i Low-E premazom) isplaćuje se finansijski kroz dvije sezone grijanja;
- Za zaštitu od Sunca u primjeni su sljedeći elementi, prepoznati kao karakteristični, koje bi trebalo primijeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grillja“, drveni ornamenti na prozoru; strehe (nekada su imale dvojaku ulogu: zaštita od Sunca i zaštita fasade i konstrukcije od direktnog upada kiše tj. vlage i propadanja). Ovi elementi mogu naći apsolutnu primjenu i na savremenim objektima u okviru Stare Varoši. Preporučuje se primjena spoljašnjih zaštitnih elementa od Sunca koji zimi mogu uštedjeti do 30% energije za grijanje, ljeti do 75% energije za hlađenje. Oni su mnogo efikasniji od unutrašnjih elemenata zaštite od Sunca, jer ne dozvoljavaju prodor toplote u objekat;
- Omogućiti što dužu eksploataciju prirodnog osvjetljenja unutar objekta, i na taj način obezbijediti svjetlosnu udobnost korisnika. Kako bi se najefektnije iskoristilo prirodno osvjetljenje, potrebno je voditi računa o orijentaciji, prostornoj organizaciji i geometriji prostora; rasporedu, obliku i dimenzijama otvora kroz koje prodire dnevno svjetlo, tako da osiguravaju zdravstveno-bakteriološku funkciju optimalne dnevne osunčanosti stambenog prostora; Za vještačko osvjetljenje predvidjeti upotrebu energetski efikasnog sistema: štedne sijalice ili led sijalice - njihovom primjenom moguće je dostići uštedu energije i do 30%;
- Potrebno je koristiti materijale i komponente koje nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i garantuju nizak štetni uticaj na ambijent. Preferirati prednosti sertifikovanih proizvoda koji posjeduju ekološke etikete, koje se odnose na zelene karakteristike proizvoda, kako bi se odabrao materijal koji je kvalitetniji. Težiti primjeni lokalnih materijala (tipičnih za prostor Stare Varoši: kamen, drvo, kanalice) i netoksičnih materijala. Potrebno uzeti u obzir cijeli životni ciklus materijala tj. način pronalaženja primarne materije, proizvodnje, način primjene, eventualna mogućnost recikliranja i njegove prerade.
- Preporučena kupovina uređaja energetske klase A.

Na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:



- Zakona o životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, broj 48/08, 40/10 i 40/11);
- Zakon o efikasnom korišćenju energije,
- Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05);
- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);
- Zakona o vodama („Službeni list CG“, br. 27/07);
- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07);
- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list RCG“, br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG“, br. 25/01),
- Ostalu regulativu, normative i standarde iz oblasti zaštite životne sredine i efikasnog korišćenja energije.

#### 8. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planirano rješenje podrazumjeva:

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem tj. sa zelenilom kontakt zone;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.
- Podsticanje tradicionalnog načina ozelenjavanja, te njegovanja i unapređenja dvorišta i bašta svih objekata urbane strukture naselja.
- Skroman obim uređenog urbanog zelenila tretiran je, u mjeri u kojoj je to bilo moguće, na način koji treba da oplemeni koncept organizacije i uređenja prostora. U ovom smislu kao poseban kvalitet ističe se "pripajanje" tabije Bašića uređenom parkovskom prostoru uz Moraču, koji se nastavlja u kontinuirano ozelenjene partije strmih obala ovog vodotoka i Ribnice.
- Formiranje drvoreda duž ulica, te pojasa zelenila i zelenila bašta između saobraćajnice i planiranih novih objekata.
- Očuvanje ambijentalnih vrijednosti Stare Varoši.
- Tretman priobalnih pojaseva terena u kanjonskim dolinama rijeka Ribnice i Morače, kao zaštitnih zelenih prostora opremljenih dijelom za kupališne i druge rekreacione aktivnosti vezane za vodu.

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - Zelenilo stambenih zona

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu



stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horizontalis* var. *Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Syringa vulgaris*, *Cornus mast*, *Lonicera tatarica*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Na području UP-a Stara Varoš, već postoji tradicionalni način uređenja dvorišta sa visokim ogradama i skrivenim kutkom za odmor u vrtu.

Posebno važne površine su parcele koje imaju javnu namjenu UZP, a nalaze se u okviru parcela sa stambenim objektima. Bez obzira na vlasništvo one predstavljaju mjesta „tradicionalnog komšijskog druženja staroVarošana“ i predviđene su da se formiraju kao mali gradski sad – bašta. Elementi koji su zastupljeni na ovim površinama su dječja igrališta, klupe, male površine za rekreaciju, bunar, česma mala fontana i uređene su u tradicionalnom stilu sa elementima transponovanih modernih komada mobilijara.

Naročito je važno zadržati ovaj način formiranja dvorišta oko objekata ambijentalne vrijednosti.

Prostor oko novih kuća je svrstan u ovu kategoriju ozelenjavanja jer mu treba zadržati autohton izgled i ne narušavati ga vještačkim i nasilnim ubacivanjem neautohtonih vrsta i formi. Znači, potrebno je i u ovom smislu zadržati duh Stare Varoši i uređenju dati pečat ovog prostora.

Opšti predlog sadnog materijala:

Ukrasno drveće: *Quercus ilex*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Ginkgo biloba*, *Cupressus* sp., *Pseudotsuga duglasii*, *Cupressus arizonica*, *Cedrus atlantica*, *Cedrus libanii*, *Magnolia purpurea*, *Magnolia grandiflora*, *Prunus pisardi*, *Acer* sp., *Castanea sativa*, *Celtis australis*, *Fraxinus* sp., *Robinia pseudoacacia*, *Tilia* sp., *Quercus* sp., *Platanus acerifolia*, *Magnolia* sp., *Aesculus hippocastanum*, *Carpinus* sp., *Crataegus* sp., *Betula* sp., *Salix* sp., *Albizia julibrissin*, *Liquidambar styraciflua*, *Liriodendron tulipifera* i *Laurus nobilis*.

Ukrasno grmlje: *Pittosporum tobira*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Taxus baccata*, *Juniperus* sp., *Camellia japonica*, *Pyracantha coccinea*, *Lagerstroemia indica* i *Prunus laurocerasus*.

## 9. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određiće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

### 2. Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu

Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>, koju vodi Ministarstvo



	održivog razvoja i turizma.
3.	<p><b>Uslovi za izgradnju hidrotehničkih instalacija</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. (akt br: 113UP1-095/19-7829 od 12. avgusta 2019. godine), koji je stastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehničke (vodovodna, feklana i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
4.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Urbanističkoj parceli C3023 moguće je pristupiti sa planirane kolsko-pješačke površine, čija širina varira u zavisnosti od udaljenosti frontalnih granica urbanističkih parcela, a kojoj se pristupa iz Ulice Sava Lubarde, panirane širine od 3 do 3,50 m (poprečni presjek "H-H").</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Urbanističkog projekta "Stara Varoš" - izmjene i dopune, koji je dostupan na internet stranici Registra planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma.</p>
10.	<p><b>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b></p> <p><u>Topografija prostora</u></p> <p>Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42° 26' sjeverne geografske širine i 19° 16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u></p> <p>Geološku građu terena čine šljunkovii pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima. 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 300-500 kN/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u></p> <p>Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ koeficijent seizmičnosti Ks      0,079 - 0,090</li> <li>▪ koeficijent dinamičnosti Kd      1,00 &gt;Kd &gt; 0,47</li> <li>▪ ubrzanje tla Qmax(q)              0,288 - 0,360</li> </ul>



▪ intenzitet u (MCS)

9° MCS

#### Hidrološke karakteristike

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.

#### Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

#### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

#### Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

#### Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.


#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

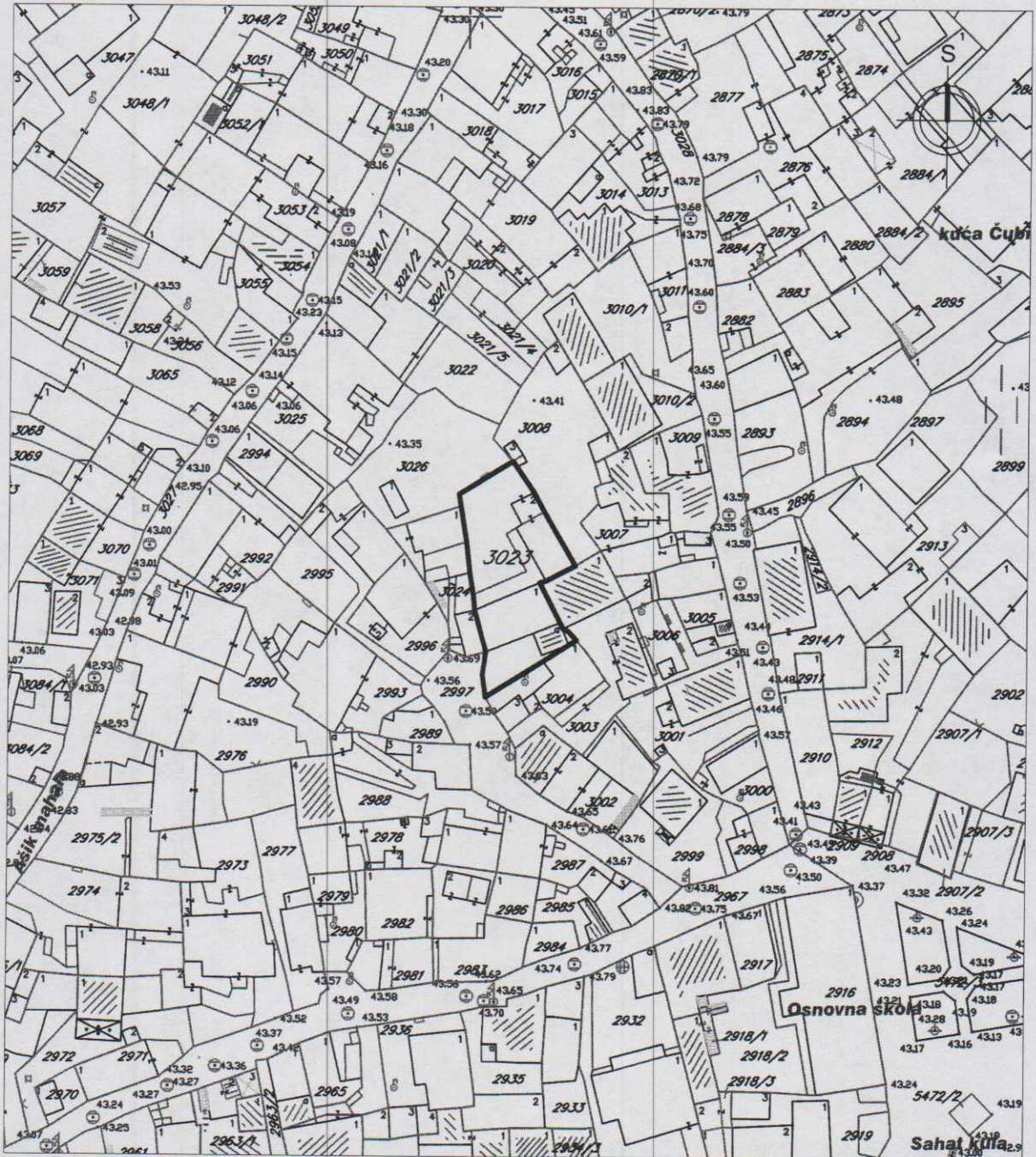
#### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog



	gradnje. Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Priizgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetrova, sunca i kiše.	
<b>11.</b>	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele	Stanovanje srednje gustine (SS)
	Oznaka urbanističke zone	C
	Oznaka urbanističke parcele	UP C3023
	Površina urbanističke parcele [m <sup>2</sup> ]	423
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,40
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,80
	Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	320
	Ukupna planirana bruto građevinska površina stanovanja (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	320
	Bruto građevinska površina osnove (max BRGP) [m <sup>2</sup> ]	169
	Maksimalna spratnost objekata	P+1 (prizemlje i sprat)
<b>12.</b>	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.	
<b>13.</b>	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA I OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b> <b>M.P.</b>	<b>Dijana Rađević, Spec.Sci Arch.</b> Ovlašćeno službeno lice II za planiranje prostora 
<b>14.</b>	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta</li> <li>▪ Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.</li> <li>▪ List nepokretnosti br. 3828 i kopija katastarskog plana za katastarsku parcelu 3023 KO Podgorica III</li> </ul>	





**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
- 3023 OZNAKA KATASTRARSKE PARCELE

Prostor na koji se odnosi zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova:

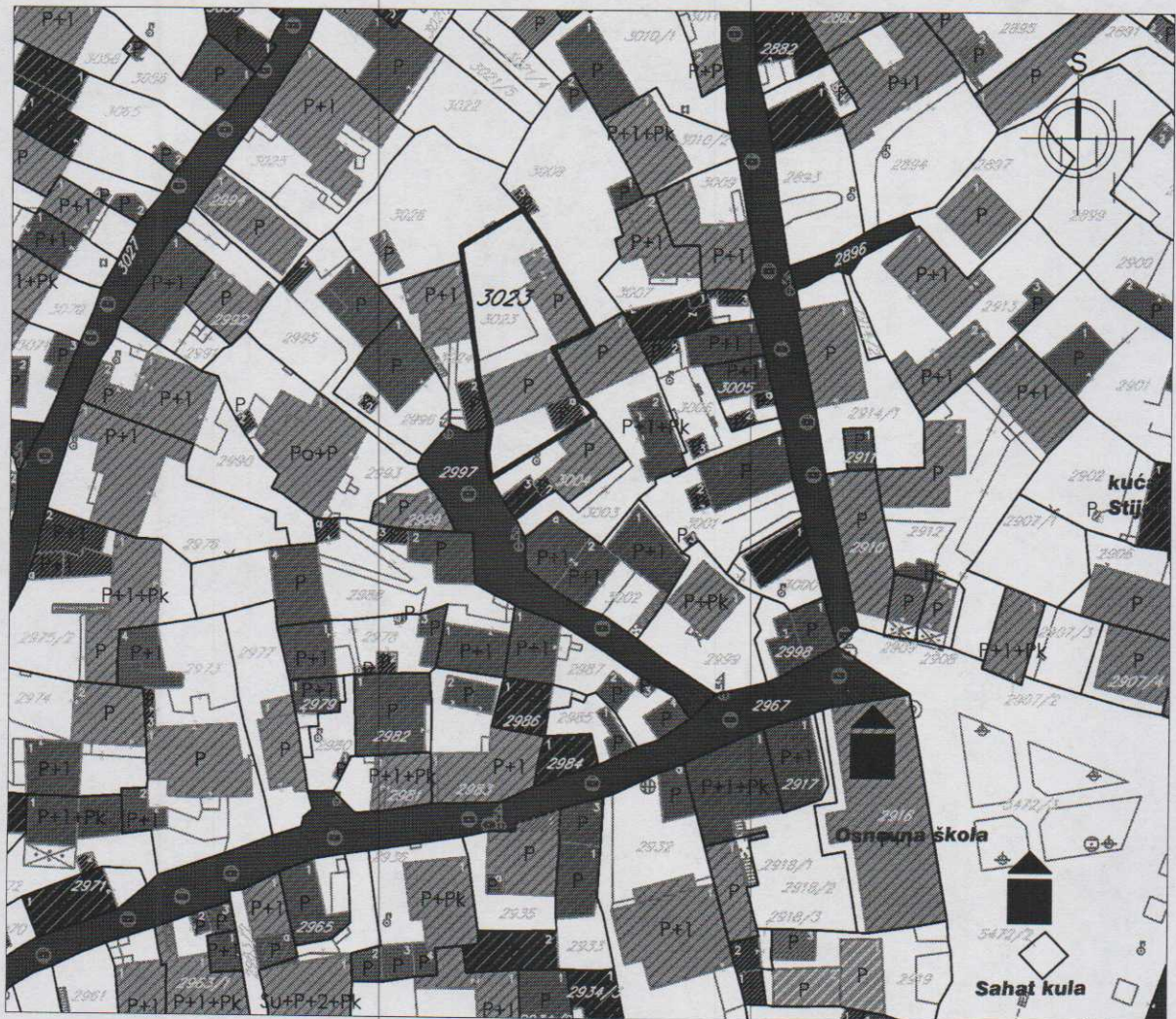
Katastarska parcela: 3023  
 Katastarska opština: Podgorica III  
 List nepokretnosti: 3828

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Topografsko-katastarska podloga  
 sa granicom obuhvata plana**

Broj priloga:  
 1





**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 3023* OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- P+1 SPRATNOST OBJEKTA
- POSTOJEĆI OBJEKAT - GLAVNI
- POSTOJEĆI OBJEKAT - POMOĆNI

**GRADITELJSKA BAŠTINA:**

- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- PRIVREDNA ARHITEKTURA
- INŽENJERSKA ARHITEKTURA

**BONITET:**

- DOBAR
- SREDNJI
- LOŠ
- RUŠEVINE

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Stanje fizičkih struktura**

Broj priloga:  
 2





**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 3023* OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKAT - GLAVNI
- POSTOJEĆI OBJEKAT - POMOĆNI
- NEPOKRETNOST KULTURNO DOBRO
- PREDLOG ZA KULTURNO DOBRO

**GRADITELJSKA BAŠTINA:**

- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- PRIVREDNA ARHITEKTURA
- INŽENJERSKA ARHITEKTURA
- ARHITEKTONSKO-AMBIJENTALNA CJELINA

- OBJEKTI AMBIJENTALNOG ZNAČAJA
- OBJEKTI U SKLADU SA AMBIJENTOM
- OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUTRALANI
- OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUSKLADENI SA AMBIJENTOM
- RUŠEVINE
- URBANISTIČKA MATRICA

- VRIJEDNI PRIRODNI AMBIJENTI

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Valorizacija**

Broj priloga:  
 3





**LEGENDA:**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>—○—○—○— GRANICA OBUHVATA PLANA</li> <li>— GRANICA KATASTARKE PARCELE</li> <li>3023 OZNAKA KATASTARKE PARCELE</li> <li>— GRANICA ZONA A,B,C,D,E I F</li> <li>URBANISTIČKA MATRICA</li> <li>ARHITEKTONSKO-AMBIJENTALNA CJELINA</li> <li>RAZDJELNA LINIJA GRAFIČKOG PRILOGA NA LIST a I LIST b</li> <li>— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE</li> <li>UP C3023 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ODRŽAVANJE</li> <li>ADAPTACIJA</li> <li>REKONSTRUKCIJA OBJEKATA AUTENTIČNE ARHITEKTURE</li> <li>REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U NESKLADU</li> <li>POSTOJEĆI OBJEKTI</li> <li>PLANIRANI OBJEKTI</li> <li>DOGRAĐENI OBJEKTI</li> <li>NADOGRAĐENI OBJEKTI</li> <li>DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI</li> <li>OBJEKTI KOJI SE RUŠE</li> <li>VRIJEDNI PRIRODNI AMBIJENTI</li> </ul> |
|---|---|
- GRADITELJSKA BAŠTINA:**
- CIVILNA ARHITEKTURA
  - SAKRALNA ARHITEKTURA
  - FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
  - PRIVREDNA ARHITEKTURA
  - INŽENJERSKA ARHITEKTURA

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Plan mjera i uslova režima zaštite

Broj priloga:  
 4





**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 3023 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- AMBIJENTALNA CJELINA
- GRANICA ZONA A,B,C,D,E I F
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP C3023 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

**KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA:**

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <b>POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE</b>                  |  | <b>POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA - UGOSTITELJSTVO</b>  |
|  | <b>POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE</b>                     |  | <b>POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE (slobodne površine stambenih, administrativnih i poslovnih objekata)</b> |
|  | <b>POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI</b>                       |  | <b>UREDENE ZELENE POVRŠINE - OKUĆNICE</b>   |
|  | <b>POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE STANOVANJE SA POSLOVANJEM</b> |  | <b>POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</b>  |

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan namjene površina**

Broj priloga:  
 5





**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 3023 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA ZONA A,B,C,D,E I F
- RAZDJELNA LINIJA GRAFIČKOG PRILOGA NA LIST a I LIST b
- AMBIJENTALNA CJELINA
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA GLI
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP C3023 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- VLASNIČKA STRUKTURA OBJEKTA

- POSTOJEĆI OBJEKTI
- PLANIRANI OBJEKTI
- DOGRAĐENI OBJEKTI
- NADOGRAĐENI OBJEKTI
- DOGRAĐENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
- OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU
- URBANISTIČKE PARCELE KOJIMA JE PRISTUP RIJEŠEN PREMA POSTOJECIM REŽIMU KORIŠĆENJA
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE - OKUĆNICE

Koordinate prelomnih tačaka granice urbanističke parcele C3023:

- X=6604011.08 Y=4699924.80
- X=6604008.21 Y=4699928.81
- X=6604007.61 Y=4699929.72
- X=6603998.92 Y=4699924.48
- X=6603999.26 Y=4699922.59
- X=6604000.21 Y=4699916.92
- X=6604000.80 Y=4699911.92
- X=6604001.38 Y=4699908.45
- X=6604001.64 Y=4699906.03

- X=6604003.49 Y=4699899.37
- X=6604002.96 Y=4699895.76
- X=6604003.46 Y=4699892.21
- X=6604012.72 Y=4699897.87
- X=6604018.07 Y=4699901.26
- X=6604016.88 Y=4699902.62
- X=6604015.95 Y=4699903.14
- X=6604015.44 Y=4699904.05
- X=6604012.09 Y=4699910.40
- X=6604013.11 Y=4699910.70
- X=6604017.77 Y=4699913.12
- X=6604012.70 Y=4699921.74

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan parcelacije, nivelacije i regulacije**

Broj priloga:  
 6





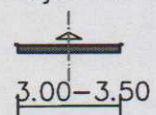
**LEGENDA:**

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 3023 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- AMBIJENTALNA CJELINA
- GRANICA ZONA A,B,C,D,E i F
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP C3023 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

- IVIČNJAK
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE

Koordinate tačke □13  
 (presjek osovlina)  
 □13 6604055.93 4699865.09

Presjek H-H



Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan saobraćajne infrastrukture**





Broj priloga:  
 7









**LEGENDA:**

**OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE**

-  **ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE**
-  **ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA VEĆE GUSTINE**
-  **ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA**
-  **ZELENILO POVRŠINA ZA MJEŠOVITE NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM**

-  **ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA UGOSTITELJSTVO**
-  **UREĐENE ZELENE POVRŠINE - OKUĆNICE**
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE**
-  **LINEARNO ZELENILLO**
-  **TRG**

Razmjera:  
 1:1000








Naziv priloga:  
**Plan zelenih i slobodnih površina**

Broj priloga:  
 8





**LEGENDA:**

- |  |   |
|--|---|
|  POSTOJEĆI VODOVOD                  |  PLANIRANI VODOVOD                  |
|  POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA    |  PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA     |
|  POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA     |  PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |
|  POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA |   |

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan hidrotehničke infrastrukture**

Broj priloga:  
 9





**LEGENDA:**

- |  |                   |  |                         |
|--|-------------------|--|-------------------------|
|  | TS 10/0.4 kV      |  | Kabal 10 kV UKIDA SE    |
|  | TS 10/0.4 kV NOVA |  | Kabal 10 kV IZMJEŠTA SE |
|  | Kabal 10 kV       |  | GRANICE TRAFIO REONA    |
|  | Kabal 10 kV NOVI  |  |                         |

Razmjera:  
 1:1000









Naziv priloga:  
**Plan elektroenergetske infrastrukture**

Broj priloga:  
 10





**LEGENDA:**

- |  |  |
|--|--|
|  TK PODZEMNI VOD                                  |  POSTOJEĆI SPOLJASJNI TK IZVOD-STUBIC   |
|  PLANIRANI TK PODZEMNI VOD SA 3 PVC CIJEVI I110mm |  NO01.....NO45BROJ PLANIRANOG TK OKNA   |
|  TK OKNO  |  POSTOJEĆI UNUTRASJNI TK IZVOD          |
|  PLANIRANO TK OKNO                                |  POSTOJEĆI SPOLJASJNI VAZDUSNI TK IZVOD |

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan telekomunikacione infrastrukture**

Broj priloga:  
 11





**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

- TS 10/0.4 kV
- TS 10/0.4 kV NOVA
- Kabel 10 kV
- Kabel 10 kV NOVI
- Kabel 10 kV UKIDA SE
- Kabel 10 kV IZMJESTA SE
- GRANICE TRAFIA REONA

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD SA 3 PVC CIJEVI 110mm
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO
- POSTOJEĆI SPOLJASJNI TK IZVOD-STUBIC
- POSTOJEĆI UNUTRASJNI TK IZVOD
- POSTOJEĆI SPOLJASJNI VAZDUSNI TK IZVOD

NOG1...NO45BROJ PLANIRANOG TK OKNA

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Sintezni plan infrastrukture**

Broj priloga:  
 12





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA PLANA	KULTURNO ISTORIJSKI SPOMENIK	NOVOIZGRADENI
GRANICA KATASTARKE PARCELE	AMBIJENTALAN	RUŠEVINE ILI OBJEKTI U IZGRADNJI
<b>3023</b> OZNAKA KATASTARKE PARCELE	U SKLADU	NE PREPOZNAJE DUP
POSTOJEĆI OBJEKAT - GLAVNI	NEUTRALAN	IZMJENE U ODNOSU NA DUP '94
POSTOJEĆI OBJEKAT - POMOĆNI	U NESKLADU	

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
 Valorizacija DUP '94 / Katastar '10

Broj priloga:  
 13





LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA PLANA	SPOMENICI KULTURE, ARHEOLOŠKI LOKALITETI KOJI SE ISTRAŽUJU, KONZERVIRAJU, RESTAURIRAJU I PREZENTIRAJU	NOVI STAMBENI INDIVIDUALNI OBJEKTI
GRANICA KATASTARSKE PARCELE	POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRAŽAVAJU U SVOJIM GABARITIMA	NOVI OBJEKTI JAVNOG SADRŽAJA (TRGOVINA, ZANAJTSTVO, OBDANIŠTE, MJESNA ZAJEDNICA I DR.)
<b>3023</b> OZNAKA KATASTARSKE PARCELE	<b>POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE DOGRAĐUJU</b>	NE PREPOZNAJE DUP
POSTOJEĆI OBJEKAT - GLAVNI	POSTOJEĆI PRIZEMNI OBJEKTI KOJI SE DOGRAĐUJU I KOJIMA SE OMOGUĆAVA PODIZANJE SPRATA	IZMJENE U ODNOSU NA DUP '94
POSTOJEĆI OBJEKAT - POMOĆNI	POSTOJEĆI PRIZEMNI OBJEKTI KOJIMA SE OMOGUĆAVA PODIZANJE SPRATA	

Razmjera:  
 1:1000

Naziv priloga:  
**Plan intervencija DUP '94 / Katastar '10**

Broj priloga:  
 14