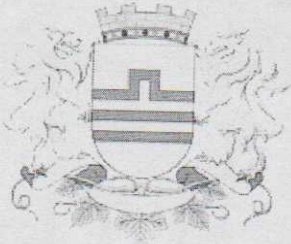


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-352/19-3125 Podgorica, 25.09.2019.godine	
---	---

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni 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), Urbanističkog projekta „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, broj 6/12), podnijetog zahtjeva **RISTIĆ ZORANA** iz Podgorice, br.08-352/19-3125 od 27.6.2019.godine, izdaje **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije** za urbanističku parcelu UP 17, u okviru UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	RISTIĆ ZORAN
-----------------------------	---------------------

POSTOJEĆE STANJE:	
Na osnovu lista nepokretnosti broj 998 KO Podgorica II, i kopije plana, konstatuje se da je kat.parcela 3636/2 KO Podgorica II u susvojini Ristić Dragana i Zorana, u obimu prava po 1/2, kao i da na kat.parceli 3636/2 postoje izgrađena 2 prizemna objekta, oprodična stambena zgrada, površine pod objektom 72 m ² i porodična stambena zgrada gabarita 21 m ² . Površina predmetne katastarske parcele je 137 m ² . U listu nepokretnosti nema tereta i ograničenja.	
List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU-a.	
INŽENJERSKO GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE Topografiju terena predmetnog planskog dokumenta karakteriše ravan teren. Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozoički sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoički fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni). Ovaj teren čine šljunkovi i peskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima. Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 kN/m ² . 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%. Prema elaboratu „Seizmogeoloških podloga i seizmičke mikrojeonizacije terena urbanog područja Titograda, Golubovaca i Tuzi“ za ovo područje usvojena su 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.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 $>K_d >$ 0,47
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360
- intenzitet u (MCS) 9° MCS

Hidrogeološke odlike terena se najbolje ilustruju preko poroznosti koja karakteriše stjenske mase koje izgrađuju teren i hidrogeoloških pojava koje su prisutne na i u terenima. U najvećem dijelu prostora zahvata Plana nivo podzemnih voda je 4 metra ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu izgradnju objekata. Na krajnjem zapadu podiže se do 1,5 m od kote terena.

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

Izrazito velike mikroklimatske razlike unutar gradskog područja ne mogu se očekivati obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

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

Na području Podgorice od brojnih pravaca duvanja vjetra dva su uglavnom nosioci vremenskih prilika. To su sjever i jugo koji duvaju uglavnom u periodu septembar - april. Prosječan broj dana sa vjetrom je oko 60, što ima poseban uticaj na klimu Podgorice, utičući na subjektivni doživljaj temperature, čineći ga za par stepeni nižim. Jačina sjevernog vjetra se povećava, skoro proporcijalno, od krajnjeg sjevera ka krajnjem jugu. Južni vjetrovi su manje učestalosti i manje jačine i po pravilu donose padavine.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar a najmanju istočni.

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/m²) 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.

FLORA I FAUNA

Konkretna istraživanja florističkog sastava kao i raznolikosti faune nisu rađena za uže kao ni za šire područje zahvata plana, samim tim ne postoje detaljni stručni i naučni podaci, kao ni podaci o prisustvu zaštićenih vrsta i njihovim staništima.

PLANIRANO STANJE:

Urbanističku parcelu 17 u okviru UP-a »Nova Varoš – blok C« čine dio katastarske parcele 3636/2 KO Podgorica II, i kat.parcela 3636/5 KO Podgorica II.

Jedan dio kat.parcele 3636/2 ulazi u urbanističku parcelu planirane javne višeetažne podzemne garaže.

Granice urbanističkih parcela u kvartu poklapaju se sa katastarskim parcelama ili granicama vlasništva (vise susjednih parcela) sa jednom ili vise planiranih objekata u njima. Manja odstupanja su uradjena zbog boljeg funkcionisanja kvarta.

Novu Varoš karakteriše ortogonalna matrica stambenih blokova 90x100 u osnovi sa urbanističkim parcelama širine fronta – uglavnom 10m' a visine od P+0 do P + 1. Intervencijama u urbanom jezgru Nove Varoši na postojećoj matrici karakterističnih kvartova uvećava se osnova objekta po dubini prema dvorištu do 18m', spratnosti od PV+2+Pk do PV+3+Pk, predlaže rekonstrukcija dijela dvorišnih objekata koji zadovoljavaju uslove stanovanja ili drugih funkcija pretežne spratnosti P+Pk. Ovo se odnosi na blokove sjeverno od ulice Bokeške odnosno trga Republike i ulice Miljana Vukova.

Radi očuvanja slike naslijeđa - karakteristične fasade prizemlja odnosno prizemlja i sprata su kod izvjesnog broja objekata rekonstruisane i ugrađene u novu matricu koja bazira na postojećoj fasadnoj matrici što se tiče širine uličnog fronta, a visina se uvećava za 3-4 puta (PV + 2-3 Sprata + Potkrovlje).

Opšte smjernice koje se odnose na sve blokove Nove Varoši:

Postojeća odstupanja od regulacione linije moguće je rješavati dogradnjom prizemnih sadržaja do ulične linije (npr.kod stambenih objekata intenzivno ozelenjen prostor sa mogućnošćuparkiranja, kod javnih objekata ili kod stambenih zgrada sa javnim programom u prizemlju - proširenje prostora lokala; terasa za sjedenje; pokrivena površine trga).

U blokovima pod zaštitom urbanog i arhitektonskog naslijeđa i ambijenata (predlog) dozvoljava se interpolacija novih objekata uz rušenje dotrajalih pod detaljno utvrđenim uslovima (s najvećom izgrađenošću građevinske parcele do 60%), a kod objekata na uglovima ulica do (80%) s tim da se osigura usklađenost gradnje sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja

objekata gradi lokal osim prilikom gradnje objekata za javne funkcije. Predviđa se mješovita namjena uz omogućavanje uređenja terena.

U blokovima pretežno stambene namjene predviđa se: obnova i modernizacija stambenog fonda, uređenje prizemlja i podruma u prostorije za rsd i javne funkcije, uz omogućavanje uređenje tavana za stanovanje, te uređenje dvorišnih funkcionalnih stambenih površina za potrebe stanovnika: zelenilo-bašte, dječija igrališta, parkirne vozila (podzemne garaže, "ozelenjen" parking u unutrašnjosti bloka i obično parkiranje).

U zonama većih intervencija (rekonstrukcija, dogradnja), moguće su programske promjene mješovite namjene ili javne funkcije (isključuje sadržaje što traže intenzivni saobraćaj) uz očuvanje postojeće morfologije izgradnje, regulacijske građevinske linije te usklađenosti gradnje sa okolnim objektima u pogledu oblikovanja fasade i visine objekata (do P+4).

UP-om »Nova Varoš – blok C« je za UP 17 planirana sanacija i rekonstrukcija za dio objekta, a definisana je i linija nove gradnje. Takođe, planskim dokumentom je prikazano zatečeno postojeće stanje u toku izrade predmetnog plana. Na istom je prikazan prizemni objekat predviđen za rušenje.

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

Rekonstrukcija podrazumijeva konstruktivnu i drugu vrstu intervencije na postojećem objektu radi njegovog adekvatnog uklapanja u funkciju i arhitekturu ukupnog novog objekta. Takođe, ovim postupkom podrazumijeva se promjena gabarita objekta njegovom nadgradnjom i dogradnjom, te formiranjem nove arhitektonske matrice koja u sebi treba da sadrži elemente kvalitetnog arhitektonskog nasleđa (tradicija građenja i ambijentalne karakteristike) kroz elemente adaptacije postojeće fasade ili elemente sa reminiscencijama na arhitektonsko nasleđe Podgorice, odnosno i istovremeno moderan pristup oblikovanja arhitektonike uz primjenu savremenih materijala. Ovakvim postupkom važno je uspostaviti ravnotežu-sklad između savremenog pristupa i tendencije čuvanja i afirmisanja elemenata tradicionalne arhitekture.

Kod ovog postupka intervencija zastupljen je radikalni pristup realizacije, tj. rušenje postojećeg objekta i gradnja novog sa arhitektonikom koja prepoznaje i cijeni ambijentalne vrijednosti područja kroz djelimičnu ili totalnu primjenu elemenata koji predstavljaju takvu arhitekturu.

Gradjevinska linija GL1 na zemlji i gradjevinska linija spratova GL2 poklapaju se sa regulaconom linijom (RL) bloka.

Granice urbanističkih parcela poklapaju se sa katastarskim parcelama do presjeka sa granicom urbanisticke parcele podzemne garaze, a tacke presjeka su definisane koordinatama.

Gabariti ulicnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00m', sto predstavlja maksimalnu dimenziju koja nije obavezna, a zavisno od veličine parcele Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno visa od istog cca.30cm, a apsolutnom kotom prilagodjena uslovima zadatog pada trotoara.

Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spustati u odnosu na relativnu kotu +/-0.00.

Kota I sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu kotu +/-0.00.

Zbog mogućnosti neslaganja - preklapanja granica kat.parcela u geod.podlozi, vazice

izvod iz katastra.

Takođe se navodi:

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

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

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

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima u blokovima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele sastavljene od više karakterističnih parcela za izgradnju podzemnih garaža u dva nivoa.

Ovakvim prijedlogom (formiranje jedinstvene urbanističke parcele za garažiranje vozila) parking garaže predstavljaju zajedno sa rampama i parterom poseban objekt- urbanističku parcelu. Investitori objekata koji grade, dograđuju ili nadgrađuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju javne garaže.

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

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

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

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

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

Tekstualnim dijelom plana se navodi i da se u skladu sa sadržajem objekta i uslovima lokacije, treba ostaviti mogućnost planiranja podzemnih ili nadzemnih garaža u objektima sa posebnim načinom pristupa (mehaničke garaže).

Planom se navodi i da podrumski prostori mogu biti dobro iskorišćeni za poslovne sadržaje, pomoćne prostore i parking garaže.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI

Planirani parametri za UP17:

broj objekta	namjena	A uli--ni objekti			površ. za poslovanje m ²	površina za stanovanje m ²	broj stanovnika
		površ. prizem	spratnost	BRP m ²			
17	MN	120	Pv+2+Pk	504	300	204	8

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

Kota prizemlja mora biti najmanje ravna sa trotoarom na ulaznim vratima, odnosno podignuta do primjerene visine.

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

Dozvoljava se ispuštanje - konzolno pojedinih segmenata na fasadi otvora, ili na drugim mjestima a u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima član 96.

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

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

Treba naglasiti da su UP-om ostavljene mogućnosti iskopa i više podrumskih etaža, odnosno onoliko koliko to hidrogeološki uslovi, uslovi kvaliteta terena, podzemnih instalacija, stabilnost okolnih objekata i organizacije funkcije prilaza dozvoljavaju. Gradnja podzemnih garaža je dozvoljena prema potrebama investitora i nije ograničen njihov broj.

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

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

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

- Prilaz sa nivoa terena - prostora u unutrašnjost prostora i pristup suterenskim - podrumskim ili prizemnim etažama (kota prizemlja u ravni terena ili visočija) preko unutrašnje vertikalne komunikacije - stepeništa ili lifta.
- Ostavlja se mogućnost u slučaju zahtjeva korisnika suterenske - podrumske, prizemne i etaže I sprata povezivanje vertikalne unutrašnje komunikacije, bilo da se radi o poslovnim ili stambenim sadržajima.
- Predlogom UP-a postojeća potkrovlja rekonstruišu se u stambeni prostor koristeći mogućnost formiranja nadzidka maksimalno do 120cm.
- Pretvaranje stambenog prostora u poslovni. Predlog je planera da se suterenske i prizemne etaže koriste za poslovne sadržaje što smatramo logičnim i opravdanim naročito za objekte koji su u zoni centra.
- U svim blokovima N. Varoši načelno se planira da sadržaji poslovanja budu raspoređeni u prizemlju i I spratu. Analizirajući dosadašnje potrebe za poslovnim prostorima i imajući u vidu da se radi o centralnoj gradskoj zoni u kojoj se prvenstveno planiraju poslovni prostori, ne bi bilo racionalno niti humano ograničiti poslovanja osim u prizemlju i po etažama (npr. namjena stanovanja u prizemlju odnosno zabraniti razmještanje sadržaja (npr.- namjena stanovanja u prizemlju odnosno poslovanja osim u prizemlju i na gornjim etažama i sl.) Imajući u vidu tradicionalni način života u N. Varoši i program-sku osnovu koja afirmiše zaštitu i unapređenje urbanog-graditeljskog naslijeđa uključujući način života ovim planom se ne mogu postaviti jasne granice rasporeda poslovnih i stamb. prostora po etažama objekata
- Fasade postojećih objekata se planom štite odnosno spadaju u kategoriju zaštićenog arhitektonskog naljeda nastalog u vremenu novogradnje posle II svjetskog rata u postojećim matricama na temeljima razrušene Podgorice.

OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Arhitektura krova predstavlja značajan element u formiranju ukupne slike grada i funkcije i načina organizacije življenja-poslovanja u objektima. Zastupljeni su u najvećoj mjeri dvovodni krovovi jednosmjernih krovnih ravni, a u manjoj mjeri krovovi klasičnog mansardnog preloma. Krovni otvori stambenog ili poslovnog potkrovlja su najčešće klasične badže kod kontinuirane kose krovne ravni ili prozori u ravni krova, odnosno vertikalni svijetli otvori u vidu prozorskih otvora ili balkonskih vrata kod zasječenih krovnih ravni - povučenih mansardnih ili krovnih etaža. Pokrivač krovova - ciglarski proizvodi, limovi, tegola canadesse i drugo. Nagibi od 24% do 32%. Materijal krovne konstrukcije drveni, betonski i slično. Vijenci različitih obrada zavisno od arhitekture objekta (da li se radi o objektima sa potenciranim elementima nasleđa tradicionalne arhitekture ovog kraja ili modernom tretmanu, itd.). Ispusti vijenaca prema grafičkim priložima i do 1,20 m.

Visina sljemena zavisno od izabranog nagiba krova. Visine mansardnih vijenaca, glavnih vijenaca streha objekta ili ograda galerije povučene etaže mansarde i prizemlja su fiksirane i definisane grafičkim priložima u etažama i presjecima. Visine etaža između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisama i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

U priložima U.P-a za sve blokove uradjeni su predlozi rješenja fasada, koji obavezuju projektante da poštuju okvire arhitektonskog oblikovanja, odnosno karaktera fasada, koji u najvećem broju slučajeva afirmišu reminiscenciju na amijentalno nasleđe blokova Nove varoši. Naravno u nešto uvećanoj matrici po spratnosti objekata.

Materijalizaciju fasada koju treba sprovesti u skladu sa arhitektonikom objekta koja nastoji da oslika nekoliko karakterističnih arhitektonskih razdoblja vezanih za vrijeme i uslove nastajanja

kao npr. stari objekti - predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama, itd.)

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

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

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata.

Za ulične fasade objekata po planu namjene prizemlja koje je pretežno poslovnog sadržaja, treba u visini kote prizemlja ili nešto niže usloviti - omogućiti konstrukciju nadstrešnica montažnog karaktera (teleskopske) promjenljive dubine do max.2.40m a zavisno od vrste konstrukcije i namjene objekata koje treba da predstavljaju značajan element arh.efekta po boji i strukturi, a istovremeno odgovaraju klimatskim karakteristikama područja - ljeti zaštita od sunca a zimi od kiše.

Ovaj stav vezan za nadstrešnice odnosi se na sve blokove, a primjenljiv je na različite načine u različitim okolnostima vezanih za likovnost fasade, namjenu prizemlja itd.

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

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

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja.

Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, građevinskim naslijeđem i klimatskim uslovima.

Insistirati na pravilnim geometrijski jasno izdiferenciranim masama, svijetlih tonova, "potopljenih u svjetlost" kako bi se ostvarila potrebna dinamičnost i poliharmonija prostorne plastike.

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takodje obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata.

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim

uslovima podneblja nadju osnov svoje egzistencije.

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Polazeći od osobina seizmičnosti područja (IX), predloženih urbanističkih rješenja, odredbi postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke katastrofe, kontaminacija, i dr.)
- Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG br. 8/93).

SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD POŽARA

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno. Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Takodje, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije poštovati slijedeću zakonsku regulativu: Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plate za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (»Službeni list SFRJ«, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija

(»Službeni list SFRJ«, br. 24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br. 20/71 i 23/71), Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (»Službeni list SFRJ«, br. 27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas I o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Osnovni zahtjevi konkretnog planskog dokumenta su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu
- da intenzitet buke bude u skladu sa propisanim graničnim vrijednostima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo.

Obaveza Investitora, za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, je da izradi Elaborat procjene uticaja zahvata na životnu sredinu.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Pejzažno uređenje Bloka C podrazumjeva formiranje i rekonstrukcija linearnog zelenila-drvodreda, obodom bloka uz kolske i pješačke komunikacije-trotoare. blokovsko zelenilo-rekonstrukcija postojećih .

Zelenilo uz saobraćajnice -drvodredi - Predviđa se značajan porast drvodreda i "nužno je da dogradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvodreda". Iz tog razlog je UP-om predviđen porast linearne sadnje. U zahvatu UP-a drvodredna sadnja je predviđena na trotoaru u Ul.Slobode, Hercegovačke, Balšićeve i rekonstrukcija-dopuna linearnog niza na Bulevaru Ivana Crnojevića.

Linearna-drvodredna sadnja u *Ulici Slobode* podrazumjeva logičan nastavak rekonstrukcije navedene ulice, korišćenjem *Quercus ilex* za formiranje drvodreda.

Linearna-drvodredna sadnja u *Hercegovačkoj i Balšićevoj ulici* podrazumjeva formiranje novog drvodreda. Vrste koje se predlažu za drvodrednu sadnju, u navedenim ulicama, treba da su iz roda manjeg do srednjeg drveća, zbog blizine objekta i manjeg profila ulice, odnosno trotoara. Malo i srednje drveće koje se preporučuje: *Laurus nobilis*, *Callistemon citrinus*, *Photinia x freseri* "Red Robin", *Prunus sp.*, *Malus sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Albizzia julibrisin*, *Kolereuteria paniculata*, i td.

U *Bulevararu Ivana Crnojevića* na drvodredu čempresa neophodno je izvršiti valorizaciju sa predloženim mjerama održavanja i izvršiti dopunu postojećeg drvodreda, bilo istom vrstom drveća ili unošenjem lišćara u naizmeničnom sledu.

Obavezani uslovi za izradu projektne dokumentacije su sljedeći :

- razmak između drveća od 5-10m,
- sadnja u sadnim jamama min. 1,00x1,
- drveće rasadnički odnjegovano, visine min. 4-6m,
- visina stabla do krošnje min 2,20m,
- obim stabla, na visini 1m, min. 25-30cm,
- predvideti zaštitne rešetke na sadnim mjestima i zaštitne ograde oko stabla, za sadnju na pločniku.

Povećanjem lisne mase linearnom dogradnjom nadomestiće se manjak zelenih površina u zahvatu bloka.

Zelenilo stambenih objekata i blokova– Za uredjenje Bloka C na površini od 3.492 m², predlaže se formiranje unutarblokovskog trga na krovu garaže, blok zatvorenog tipa, dok je površina od oko 942m² parterno uredjena i nalazi ispred objekata SS stanovanja. Usitnjenost parcela i nerješeno parkiranje uslovalo je formiranje bloka zatvorenog tipa na krovnoj površini garaže. Naime, ova površina treba da predstavlja prostor za okupljanje i odmor korisnika bloka i treba da predstavljaju kvalitet urbanog razvoja naselja. U konkretnom slučaju planirana površina treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete-popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama, žardinjerama, pergolama sa puzavicama, prostor za igru djece, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, jezerce i td.

Naime, unutar bloka predvidja se izgradnja *intezivnog krovnog zelenila*. Izgradnja intezivnog krovnog vrta na ploči garaže ne razlikuje se puno od formiranja uobičajenog blokovskog –vrta, ali je izbor biljnih vrsta sužen. Za ovaj tip ozelenjavanja nephodno je planirati :

- kade, dubine min. 50cm,
- hidroizolaciju,
- odvode za površinske vode,
- drenažni sloj u dubini od 10-15cm,
- humusni sloj mora biti min. 35-40cm,
- biljne vrste, koje se planiraju, moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

Predvidja se sadnja malog do srednjeg drveća u žardinjerama, na krovnoj ploči kako bi se dobilo na volumenu zelenila. S obzirom da je izbor biljnih vrsta veoma sužen, da bi se stvorili povoljni mikroklimatski uslovi, predvijeti zasjene u vidu pergola, nastrešnica i td. Pergole obavezno ozeleniti dekorativnim puzavicama. Mjestimično je moguće formiranje brežuljaka ili žardinjere min. dubine 1.2m za sporadičnu sadnju drveća sa plitkim i razgranatim krenom. Na krovnoj površini moguća je sadnja perena i šiblja, manjeg drveća.

Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni ili u kombinaciji sa kamenom, drvetom, riječnim oblucima i td. Urbani mobilijar i vrtne-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Sprave za igru djece moraju da poseduju Ateste za korišćenje. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za sadnju u žardinjerama, moraju biti min. visine od 1,50-2,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,
- obavezno predvidjeti sisteme za navodnjavanje navedenih površina i rasvjetu.

Opšti predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

Pored autohtonih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane biljne vrste, koje su na ovom području pokazale dobre rezultate.

I - Drveće

Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Abies pinsapo, Quercus ilex, Ligustrum japonica, Magnolia grandiflora, Pinus sp., Olea europea, Laurus nobilis, Ilex aquifolia, Chamaecyparis lawsoniana, Tilia sp., Aesculus carnea, Lagerstremia indica, Cercis siliquastrum, Celtis australis, Liquidambar styraciflua, Liriodendron tulipifera, Albizia julibrisis, Robinia

pseudoaccacia, Fraxinus sp., Acer sp., Ginko biloba, Tamarix tetrand, Platanus acerifolia, Melia azerdarach, Ginko biloba i td.

II - Šiblje

Callistemon sp., Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Spirea sp., Viburnum sp. i td.

III-Palme

Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phenix canariensis, Butia capitata, Agave sp., Yucca sp. Cordylina sp.

IV-Penjačice

Hedera sp., Wisteria sp. Clematis sp., Rhyncospermum jasminoides, Tecoma sp., Lonicera japonica, Rossa sp., Jasminum nudiflorum i td.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji regulišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, "Sl. list CG" br.48/13 i 44/15).

USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Nije data mogućnost izgradnje pomoćnog objekta.

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Etapnost realizacije treba prvenstveno osloniti na izradu primarne mreže infrastrukture i remodelacije terena, jer povezivanjem na zatečena stanja i neka druga improvizacija, čitav bi Plan dovela u pitanje.

Fleksibilnost ponuđenog modela prostorno ne ograničava niti uslovljava faze realizacije u najvećem dijelu, ukoliko se prethodno ispune uslovi iz prethodnog stava.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu, obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

USLOVI PRIKLJUČENJA NA ELEKTROENERGETSKU INFRASTRUKTURU

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA VODOVODNU I KANALIZACIONU INFRASTRUKTURU

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima "Vodovod i kanalizacija" d.o.o., koji su sasavni dio ovih UTU.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

Grafičkim dijelom Plana, preciznije grafičkim prilogom „Saobraćaj“ i »Podzemna garaža«, prikazana je pozicija planirane višetažne javne garaže. Ista oduzima dio kat.parcele 3636/2. Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima predlaže se formiranje jedinstvene urbanističke parcele za izgradnju podzemne garaže u dva nivoa.

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

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

Iznad objekta garaža uradiće se parterno uređenje. Na nanesenom sloju humusa planira se zelena površina sa zasadima i prostorom za igru djece.

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

Na posebnom grafičkom prilogu za pojedine blokove date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...).

Prihvaćen je princip da svaki novi objekat koji se gradi, dograđuje ili nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi ili u nekoj od javnih garaža ili parkinga u okviru Nove Varoši u kojem slučaju je investitor obavezan da učestvuje u izgradnji nedostajućih parking mjesta. Tačan broj potrebnih i nedostajućih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje normativa od 1,1 PM po stanu jedno parking mjesto na 50 m² djelatnosti.

Konkretno za UP Nova Varoš – blok C, u tekstualnom dijelu plana koji se odnosi na saobraćaj u mirovanju, navodi se da je neophodno da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m².

Broj podzemnih etaža takođe ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više nivoa sa različitim namjenama (nego što je planom predviđeno) treba mu to dozvoliti. Takođe, i broj rampi za prilaz garaži može se povećati, ali samo uz saglasnost nadležnih Sekretarijata.

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

Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m, min. 4,8 m. Ulične parkinge oivičiti. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Zastore parking mjesta, predvidjeti od raster elemenata beton-trava ili ukoliko se rade u blizini postojećih usaglasiti ih sa njima.

USLOVI PRIKLJUČENJA NA TELEKOMUNIKACIONU INFRASTRUKTURU

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

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).

URBANISTIČKI PARAMETRI

Oznaka urbanističke parcele	UP 17, UP „Nova Varoš – Blok C“
Namjena objekta	Mješovita namjena
Maksimalna bruto stanovanja	204 m ²
Maksimalna bruto poslovanja	300 m ²
BGP	504 m ²
Površina prizemlja	120 m ²
Spratnost	Pv+2+Pk
Parametri za parkiranje/garažiranje vozila	Parkiranje riješiti po opštem normativu za cijelu Novu Varoš: 1,1 PM po stambenoj jedinici i 1PM na 50m ² poslovanja. I normativ za UP »Nova Varoš – blok C«: da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m ² .
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Fasade objekata kao i krovne pokrivače izraditi od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

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, koje ispunjava uslove propisane Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17).

Projektnu dokumentaciju, i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (« Sl.List CG«, broj 64/17) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (« Sl.List CG«, broj 44/18).

Prilozi:

- Izvodi iz grafičkih priloga UP-a „Nova Varoš - Blok C“
- Uslovi „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o.
- List nepokretnosti 998 KO Podgorica II
- Kopija plana za kat.parcelu 3636/2 KO Podgorica II

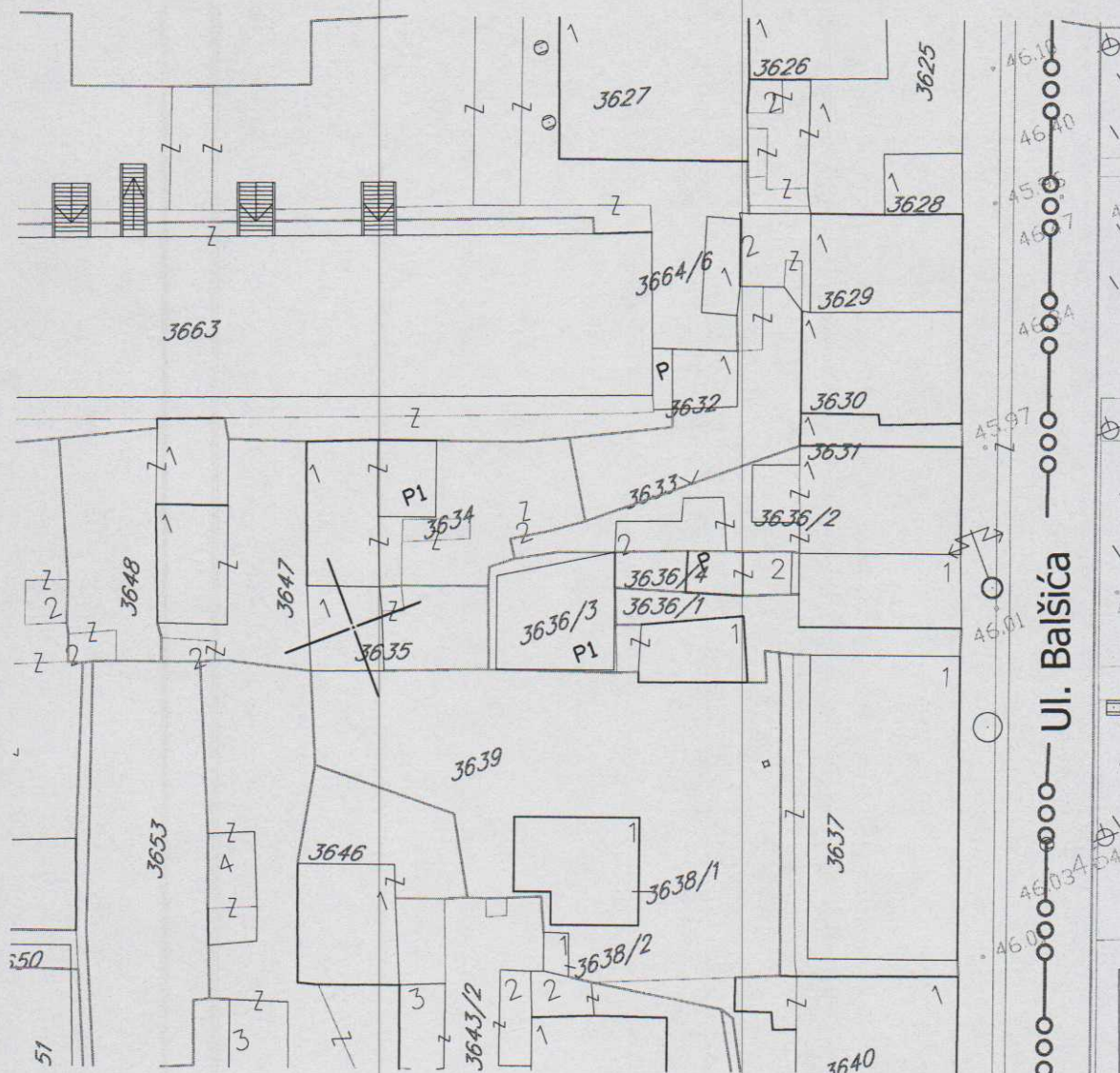
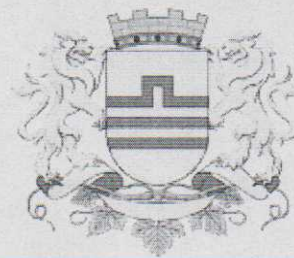
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- a/a



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
ZA PLANIRANJE PROSTORA
Arh. Danica Đuranović**

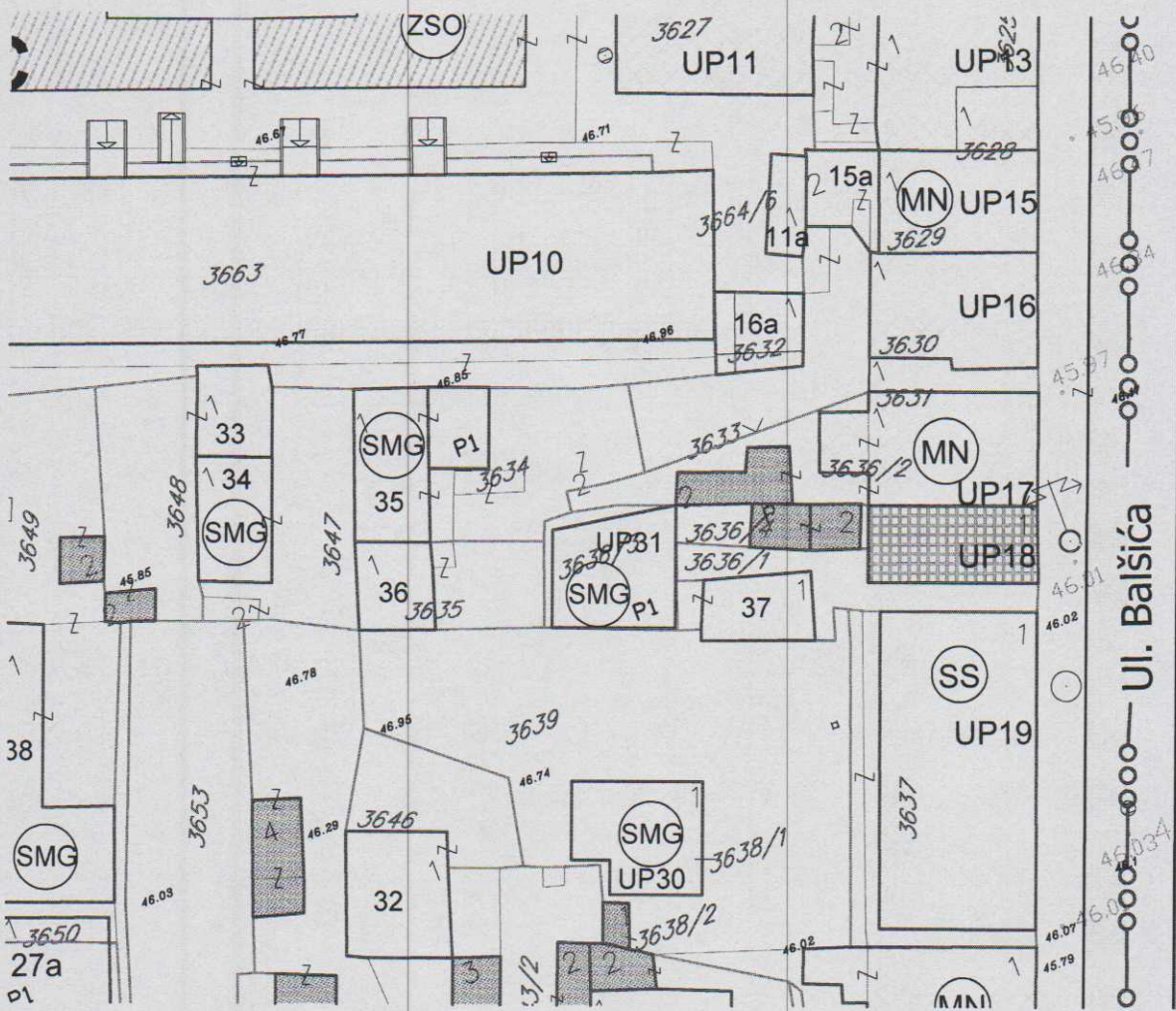
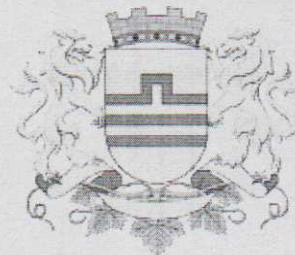
Danica Đuranović



GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 17

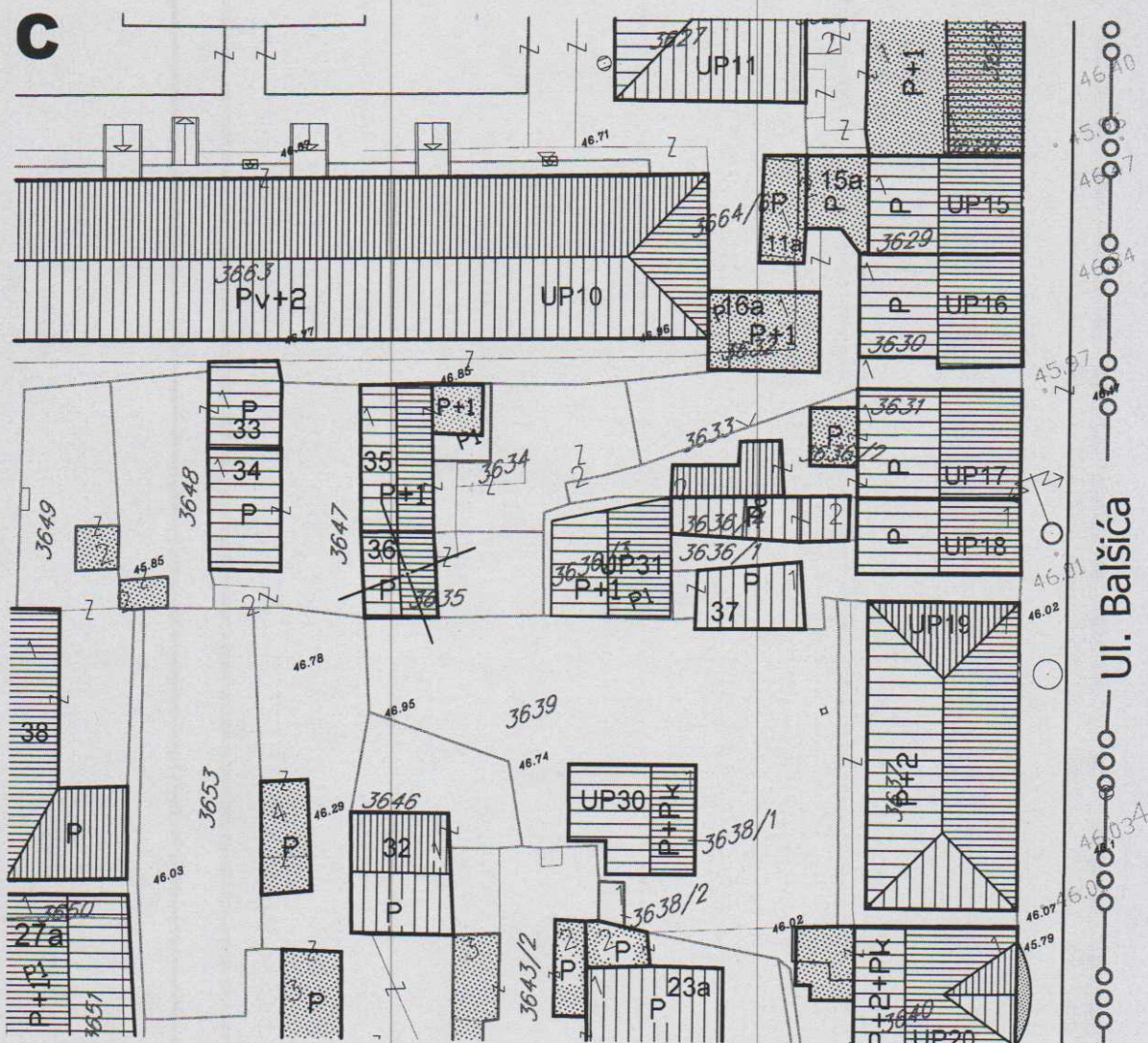
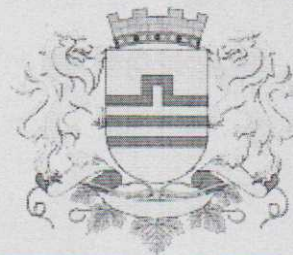
1






- | | |
|--|---|
| Stanovanje manje gustine | Školstvo i soc.zastita (djecija ustanova) |
| Mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem) | Kultura |
| Centralne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | Pomocni objekti |
| Hotel | Objekat u izgradnji |
| Ugostiteljstvo | Rusevina |

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - namjena površina

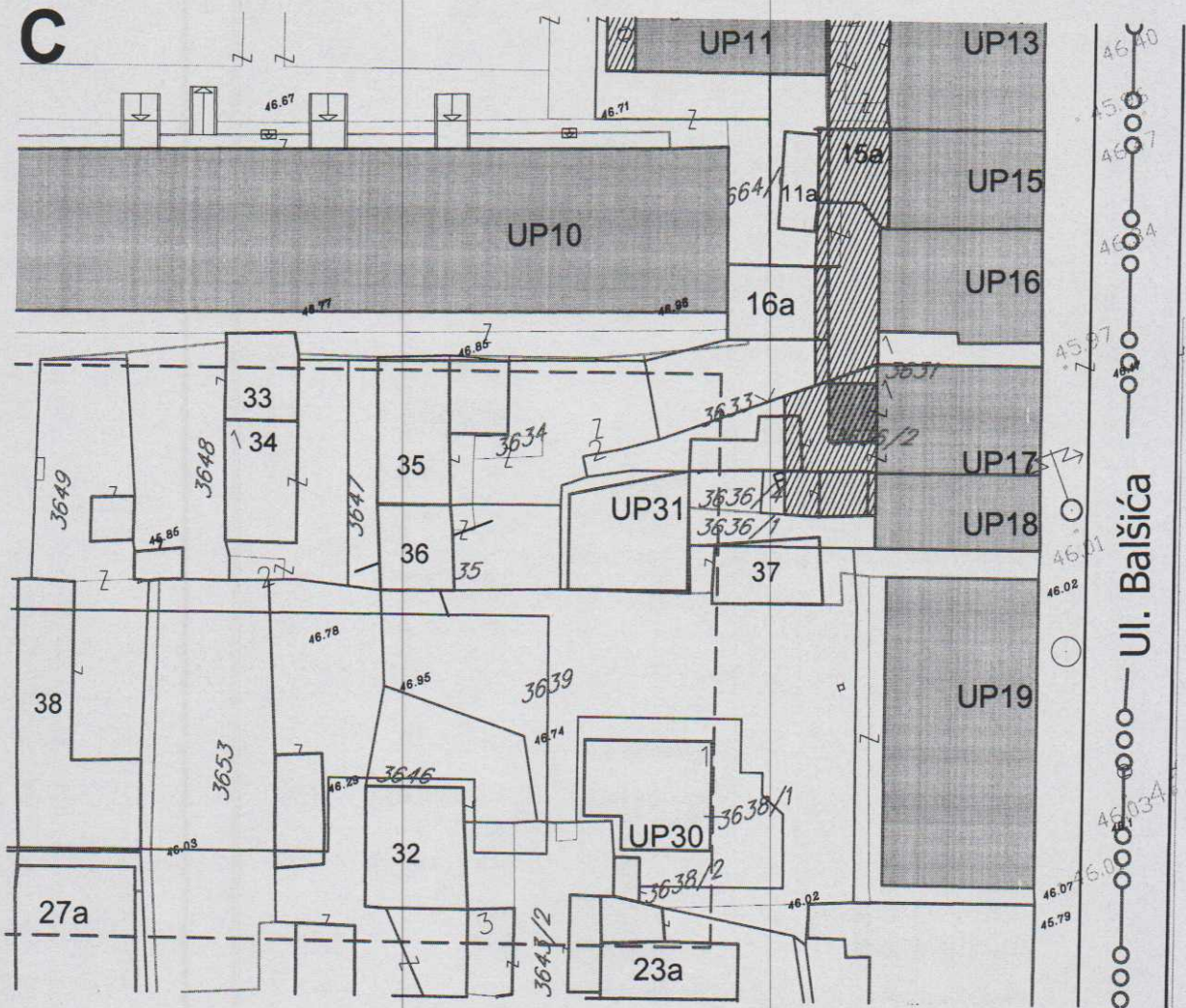
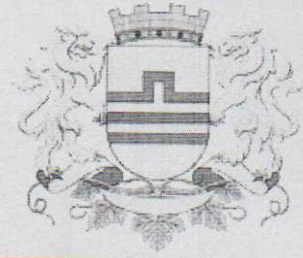
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 17








- | | | | |
|---|-----------------------|----|------------|
|  | kosi krovovi | P | prizemlje |
|  | ravni krovovi | +2 | spratovi |
|  | transparentni krovovi | Pk | potkrovlje |
| | | G | galerija |

GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja - spratnost

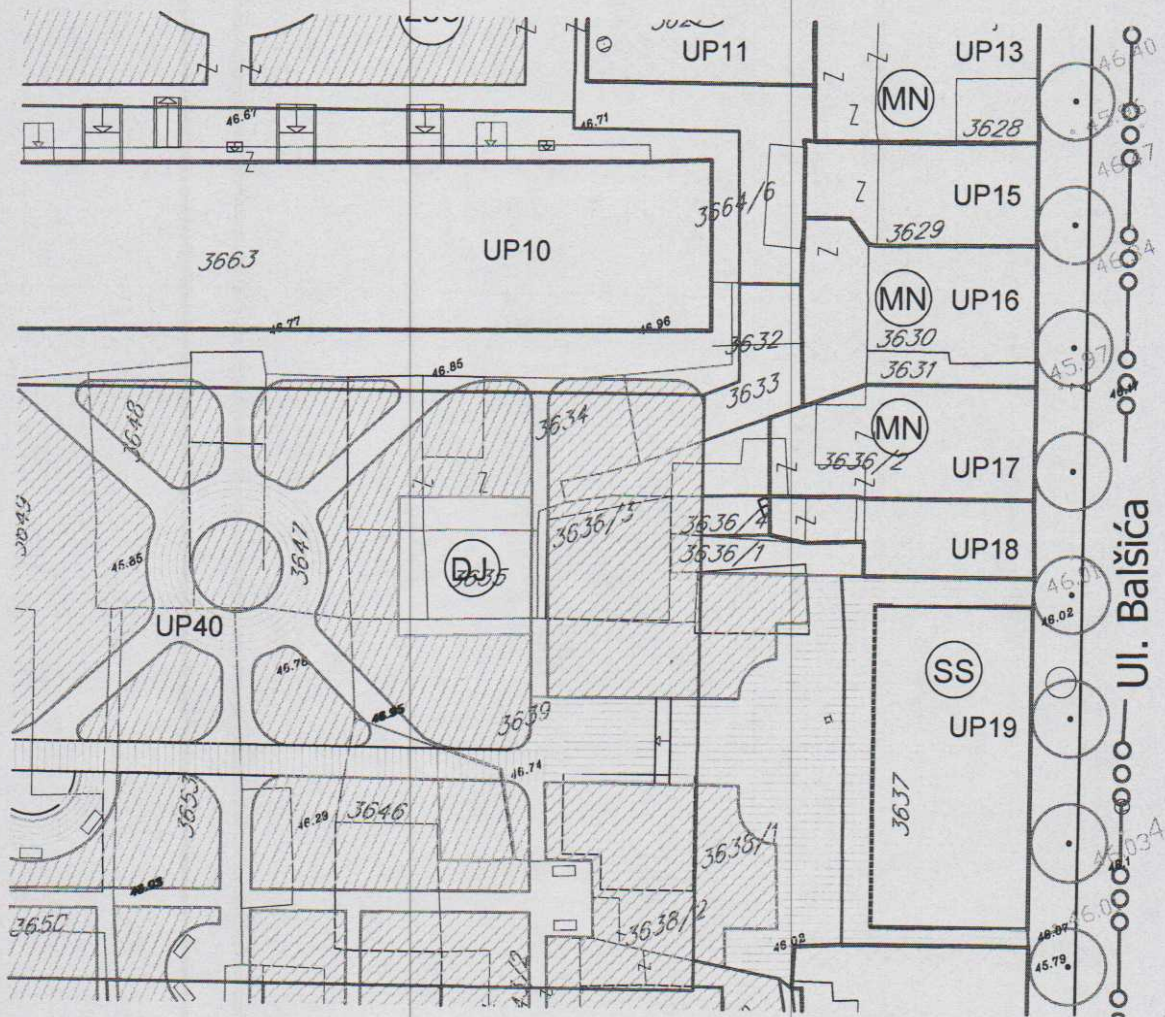
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



- | | |
|--|--|
|  Mjere zaštite i djelimicne zaštite |  Objekti koji se ruse |
|  Sanacija i rekonstrukcija |  Linija nove gradnje |
|  Postojeći objekti koji se zadržavaju | |

GRAFIČKI PRILOG – Plan intervencija

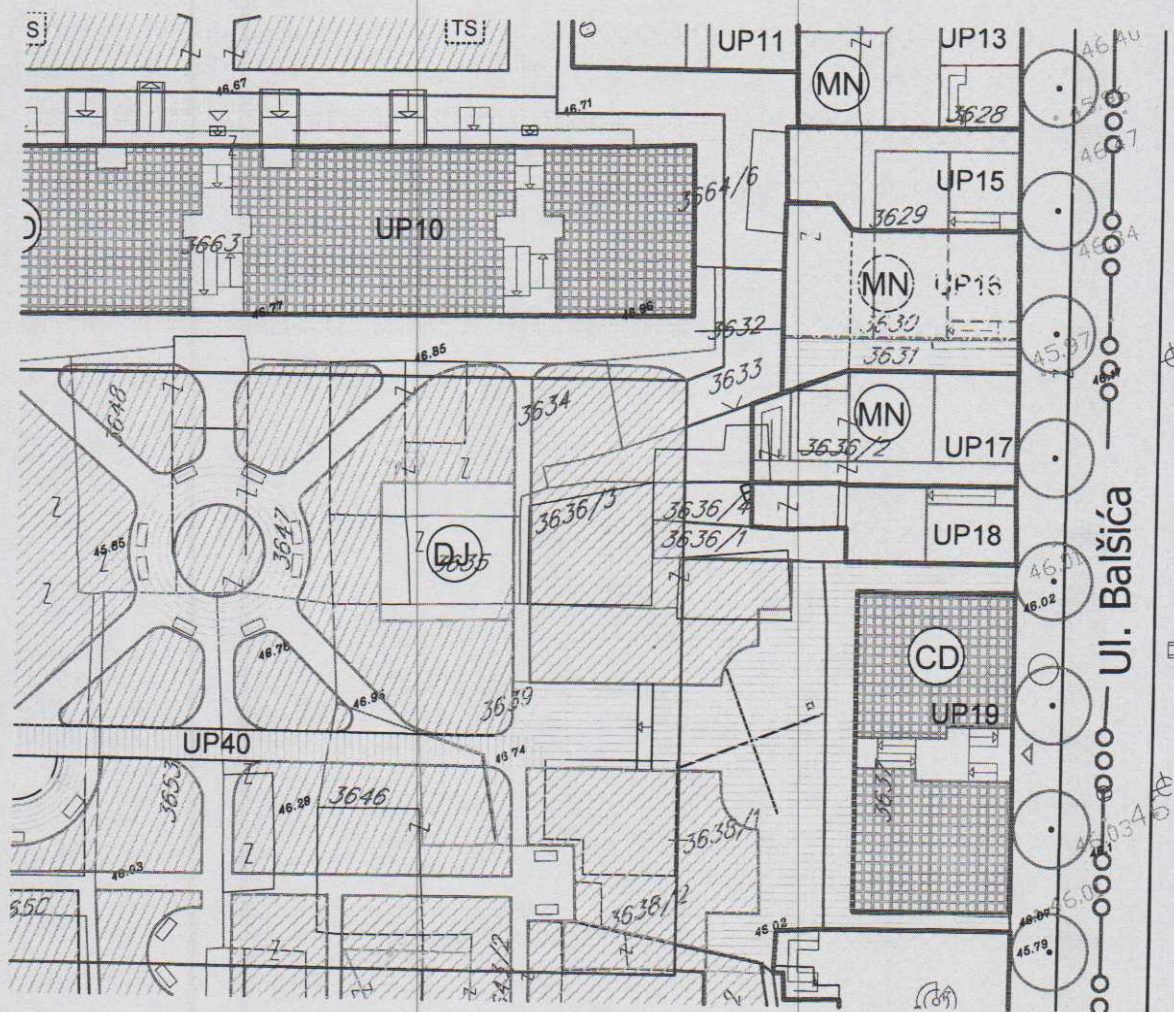
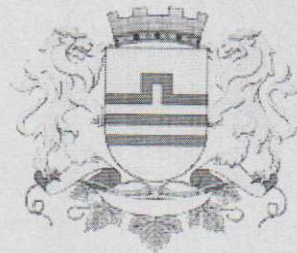
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



- | | | | |
|-----|---|----|----------------------------------|
| SMG | stanovanje manje gustine | TS | trafo stanica |
| MN | mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem) | | pješački koridori kroz kvart |
| CD | centralne djelatnosti
(trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | | popločavanje - uređenje dvorišta |
| T1 | hotel | | izlaz iz garaže |
| PU | pejzažno uređenje | | |

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjene objekata i površina

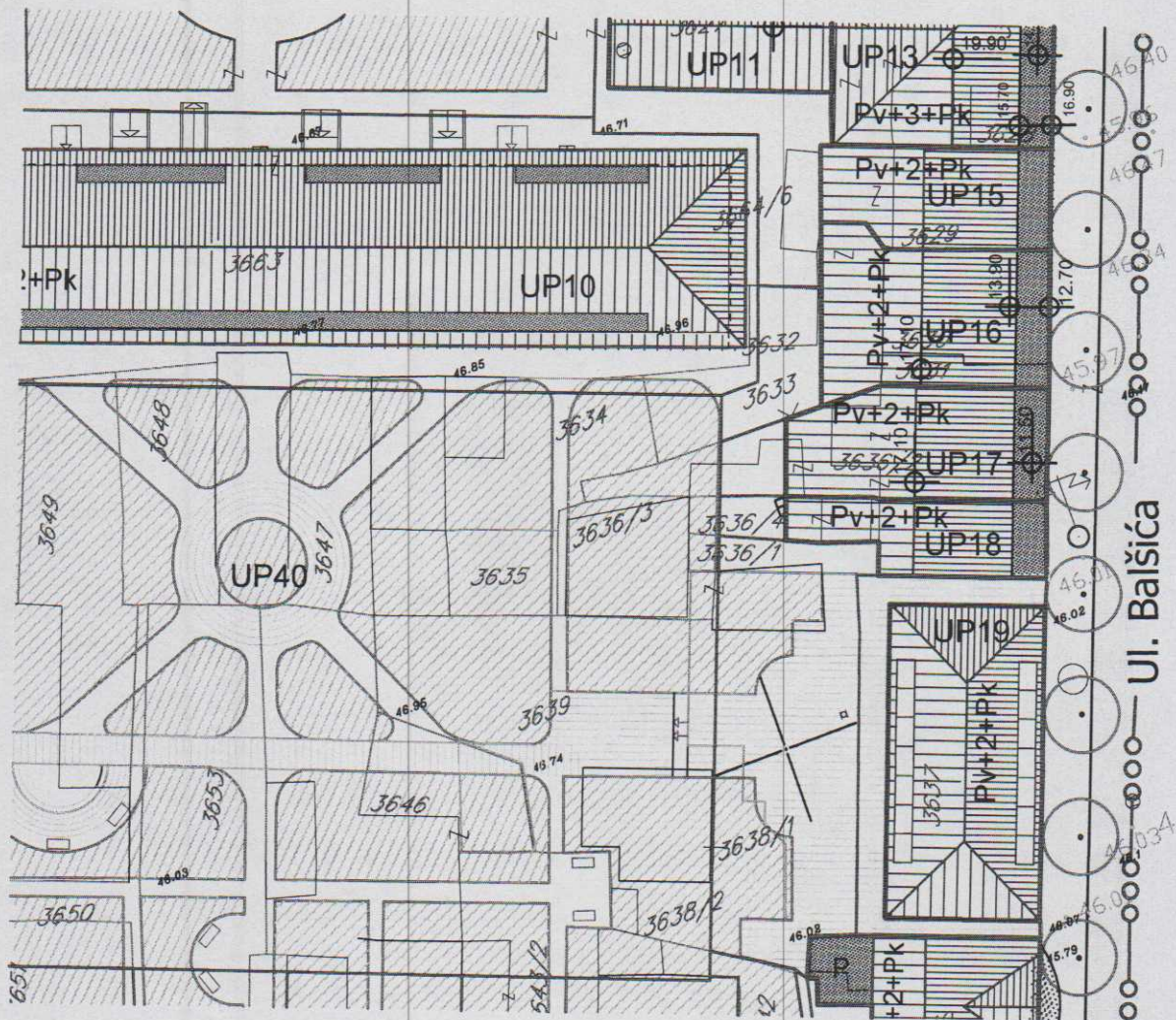
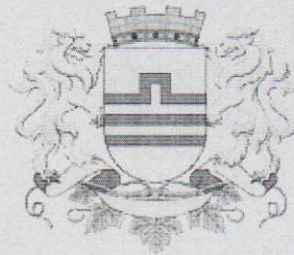
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17






- | | |
|--|------------------------------|
| stanovanje manje gustine | trafo stanica |
| mjesovite namjene (stanovanje sa poslovanjem) | pješački koridori kroz kvart |
| centralne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, usluge, admin. i dr.) | popločanje ulice |
| hotel | uređenje dvorišta - avlija |
| pejzažno uređenje | izlaz iz garaže |

GRAFIČKI PRILOG – Namjena partera, distribucija sadržaja i urbana oprema

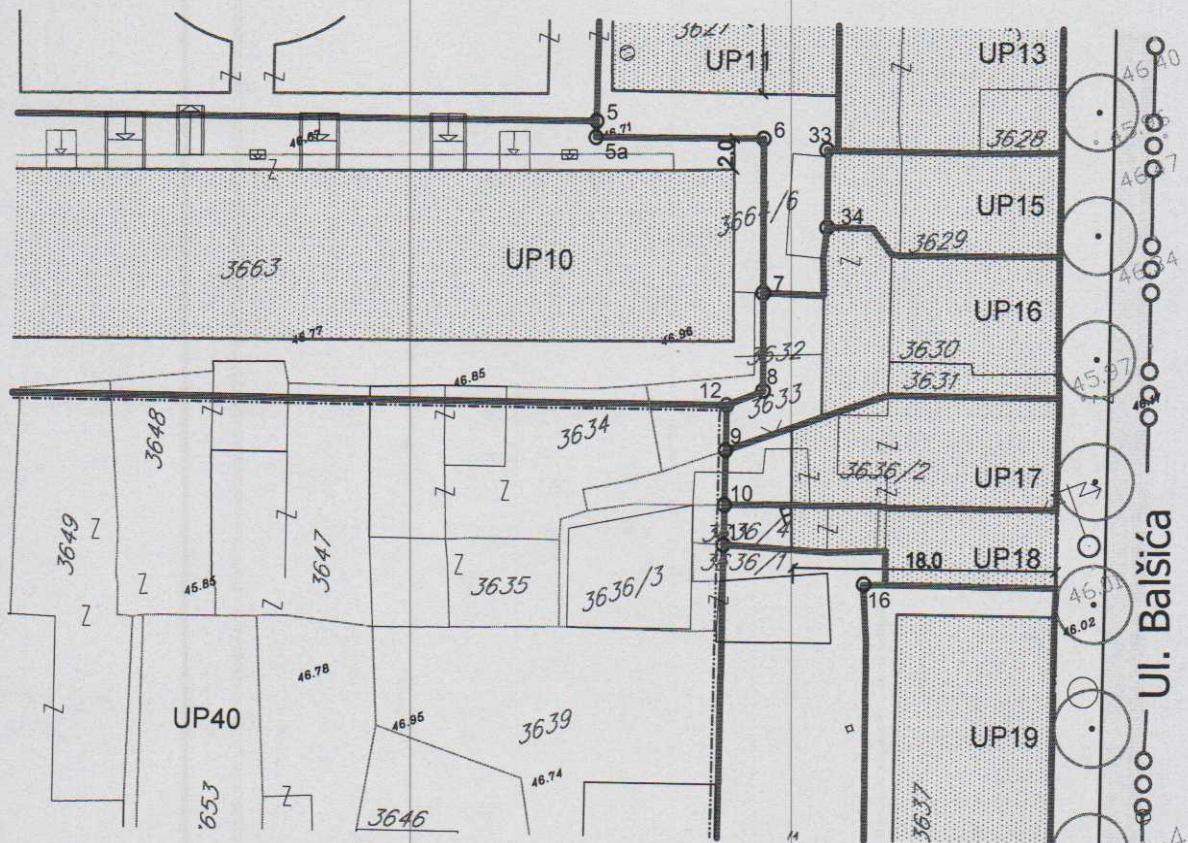
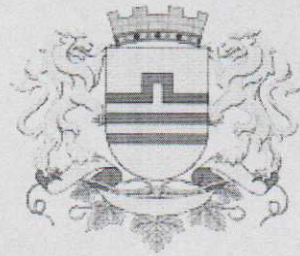
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



	kosi krovovi	P	prizemlje
	ravni krovovi	+2	spatovi
	transparentni krovovi	Pk	potkrovlje
		G	galerija

GRAFIČKI PRILOG – Krovovi i spratnost objekata - Plan

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



Gradjevinska linija GL1 na zemlji i gradjevinska linija spratova GL2 poklapaju se sa regulacionom linijom (RL) bloka.

Granice urbanističkih parcela poklapaju se sa katastarskim parcelama do presjeka sa granicom urbanisticke parcele podzemne garaze, a tacke presjeka su definisane koordinatama.

9 6604522.13 4700601.06

10 6604520.84 4700597.72

Gabariti ulicnih objekata po dubini parcele prostiru se do 18.00m', sto predstavlja maximalnu dimenziju koja nije obavezna, a zavisno od velicine parcele Kota prizemlja kod ulaza mora biti najmanje ravna sa kotom trotoara, odnosno visa od istog cca.30cm, a apsolutnom kotom prilagodjena uslovima zadatog pada trotoara.

Kote ostalih prostorija prizemlja mogu se podizati ili spustati u odnosu na relativnu kotu +0.00.

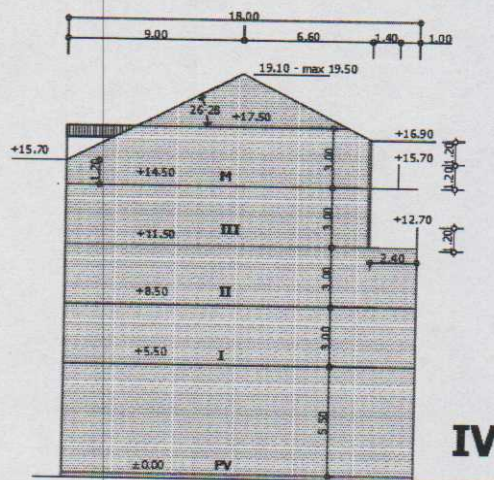
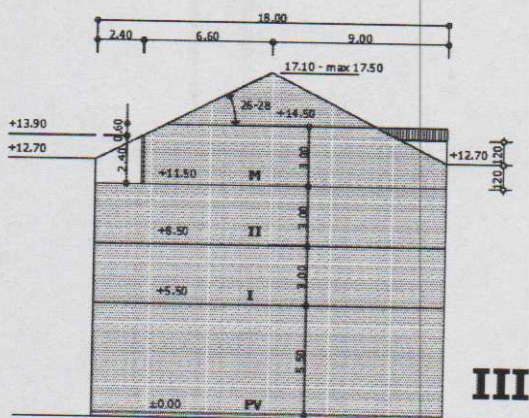
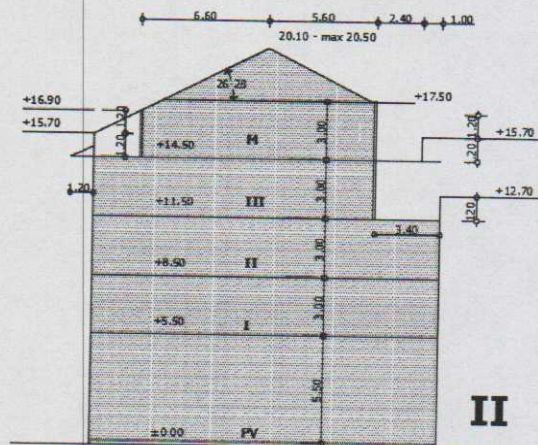
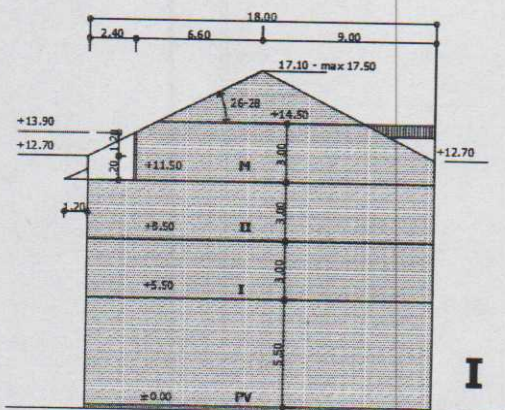
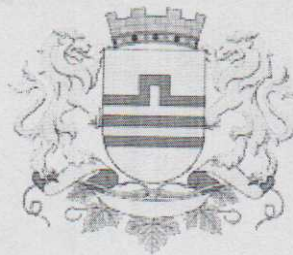
Kota I sprata je nepromjenljiva i stalna u odnosu na relativnu kotu +0.00.

Zbog mogucnoti neslaganja - preklapanja granica kat.parcela u geod.podlozi, vazice izvod iz katastra.

GRAFIČKI PRILOG – Parcelacija, nivelacija i regulacija

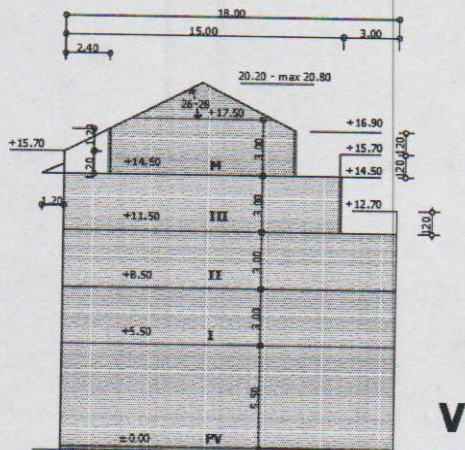
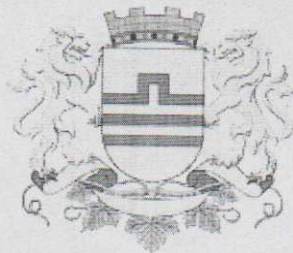
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17

8

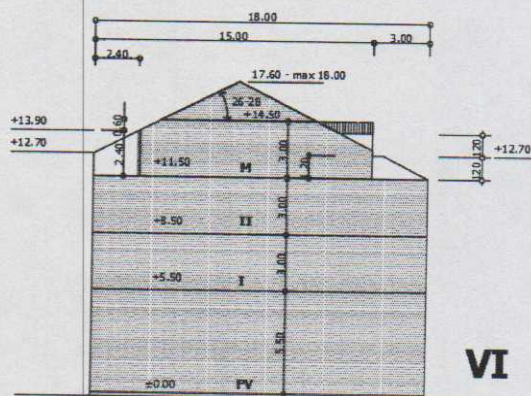


GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

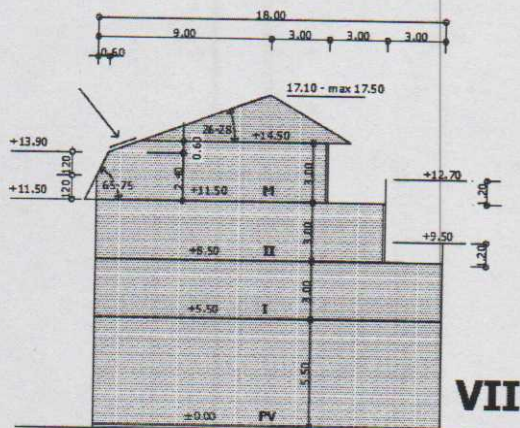
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



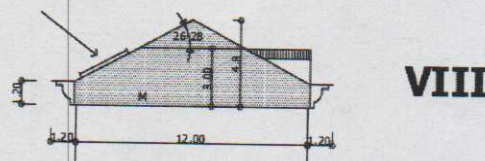
V



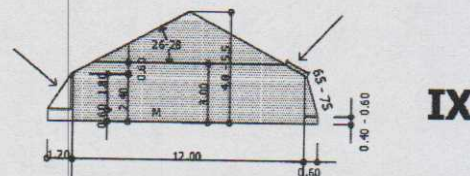
VI



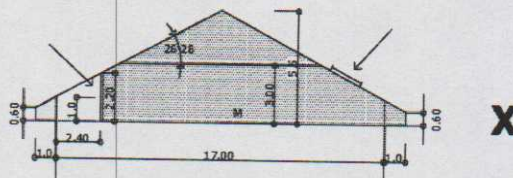
VII



VIII



IX

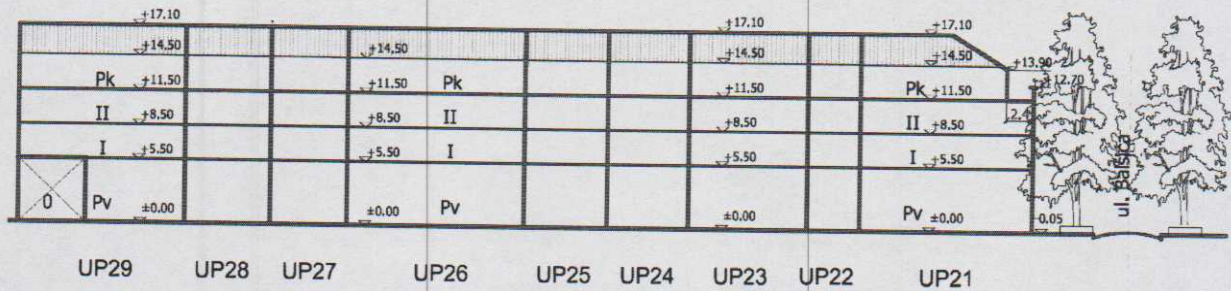
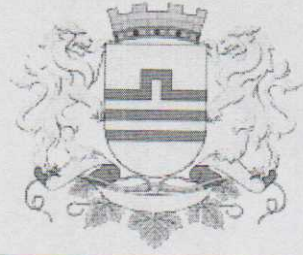


X

GRAFIČKI PRILOG – Primjeri transformacije vertikalnih gabarita

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17

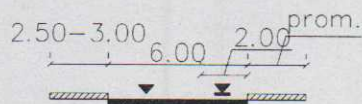
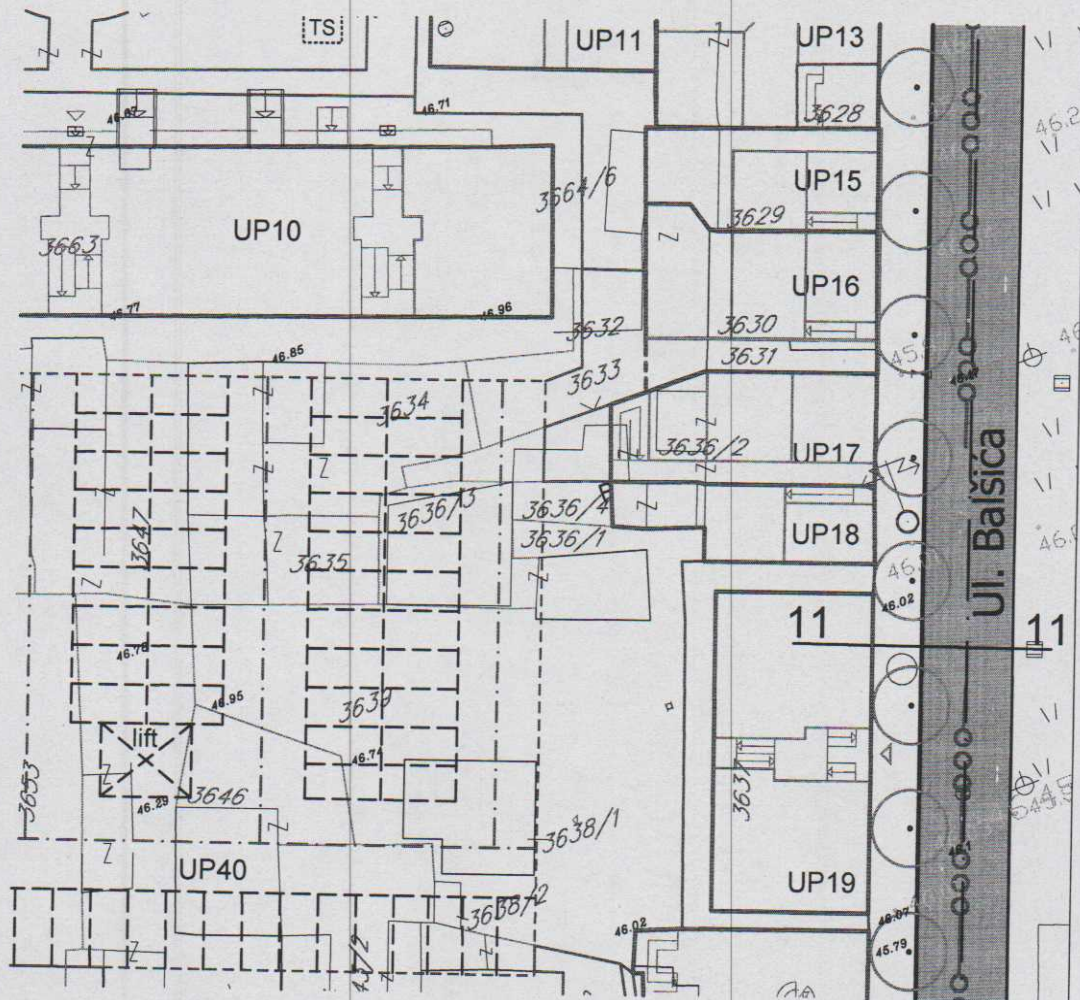
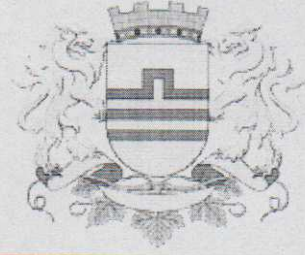
9a



GRAFIČKI PRILOG – Presjek kroz kvart i fasada Ul. Hercegovacke

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17

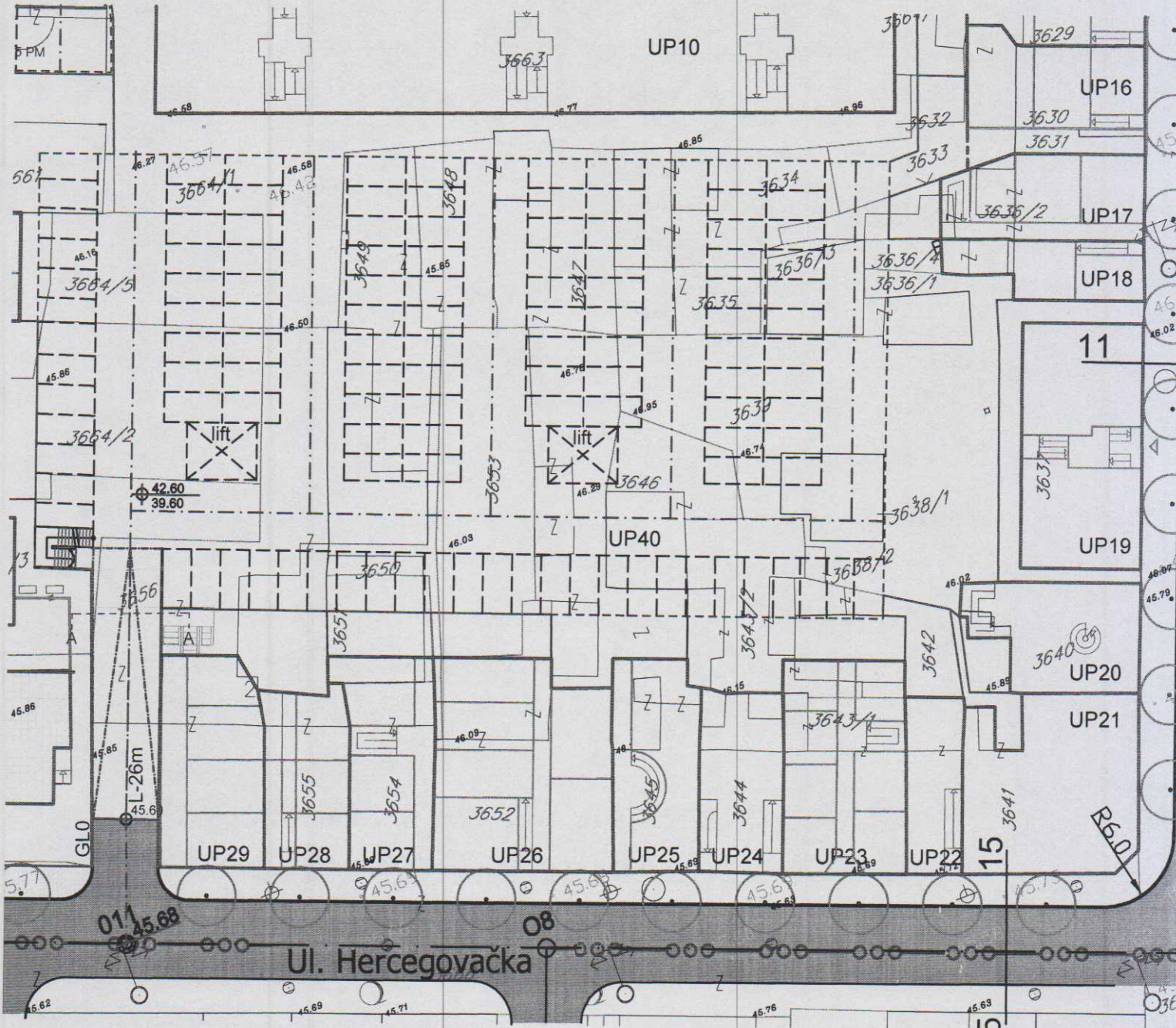
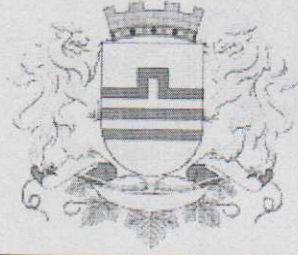
10



presjek 11-11 ulica "Balsica"

GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj

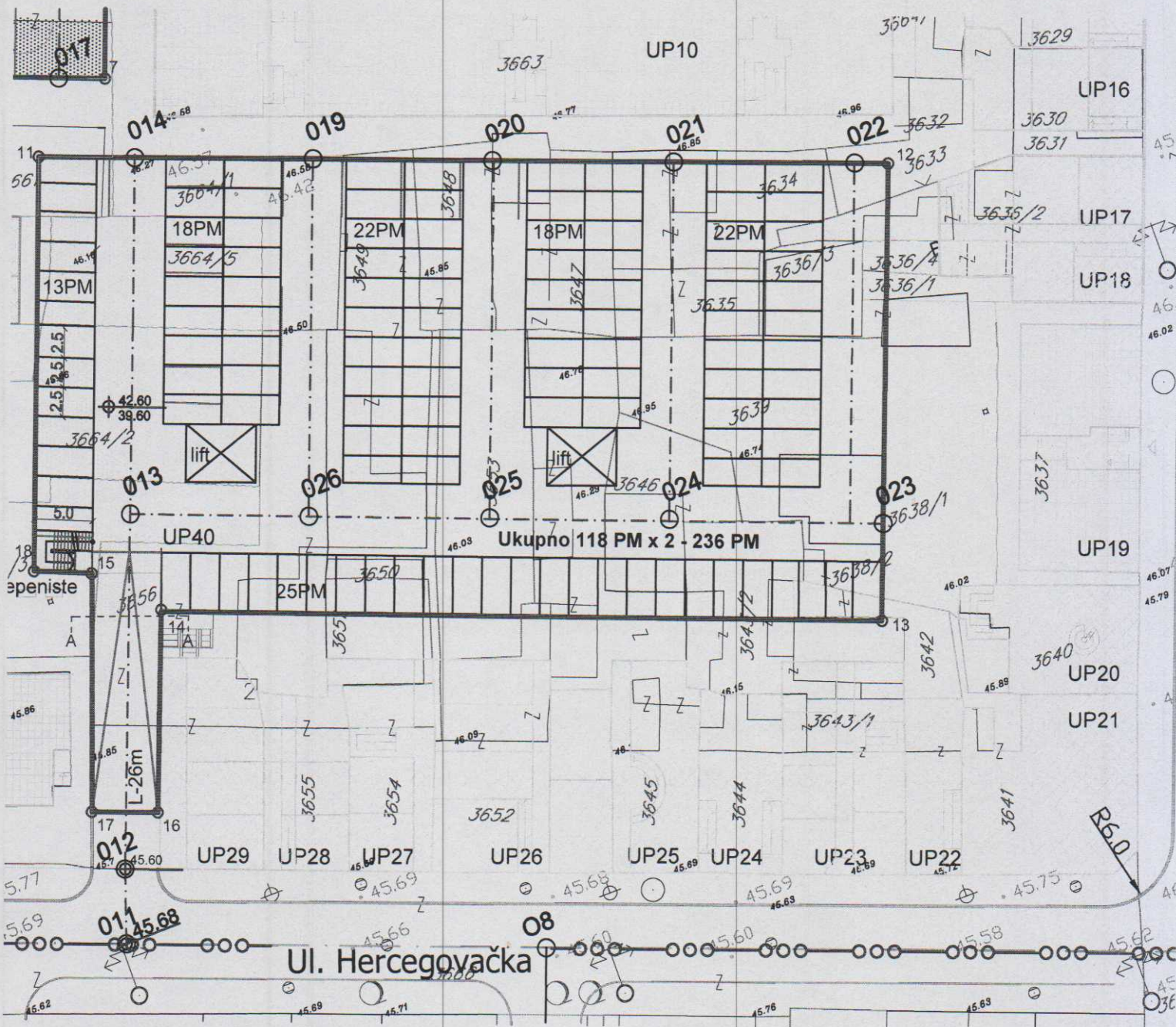
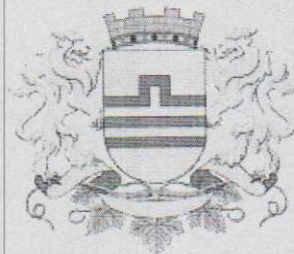
Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 17



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćaj – planirana javna garaža

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 17

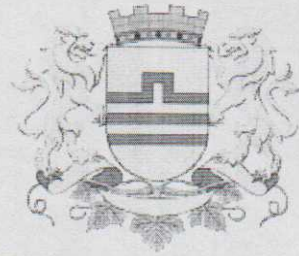
11a



GRAFIČKI PRILOG – Podzemna garaža nivo -1, -2

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17

12

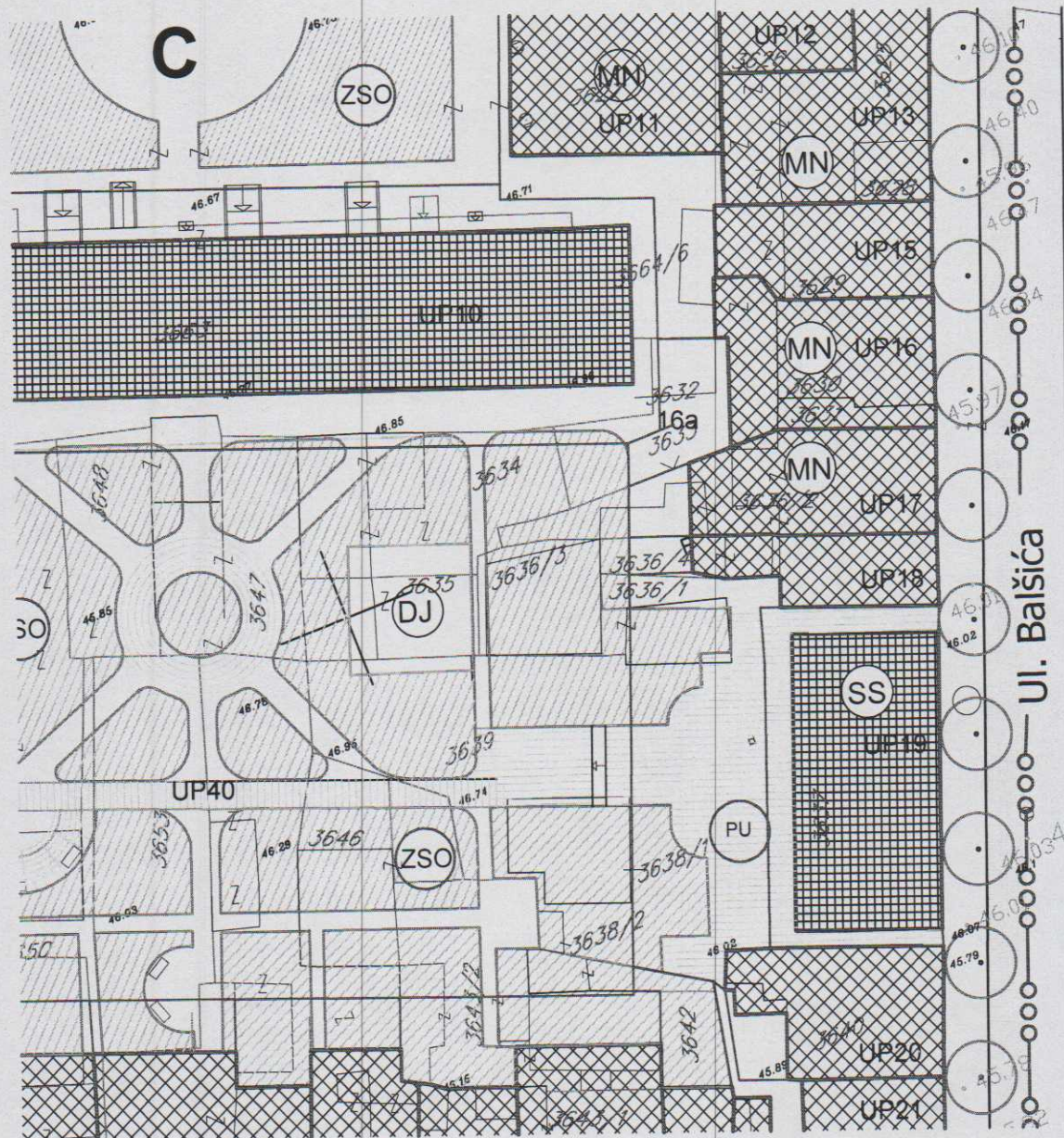
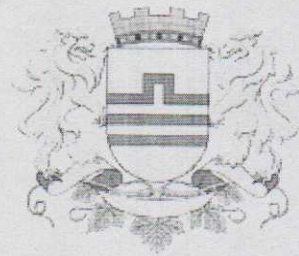


Koordinate presjeka osovina

O11 6604438.97 4700564.93
O12 6604441.07 4700570.88
O13 6604451.90 4700598.89
O14 6604462.73 4700626.90
20 6604491.57 4700615.93
21 6604506.04 4700610.37
22 6604520.52 4700604.85
23 6604512.26 4700575.54
24 6604495.24 4700582.30
25 6604480.71 4700587.75
26 6604466.28 4700593.36

Koordinate garaže

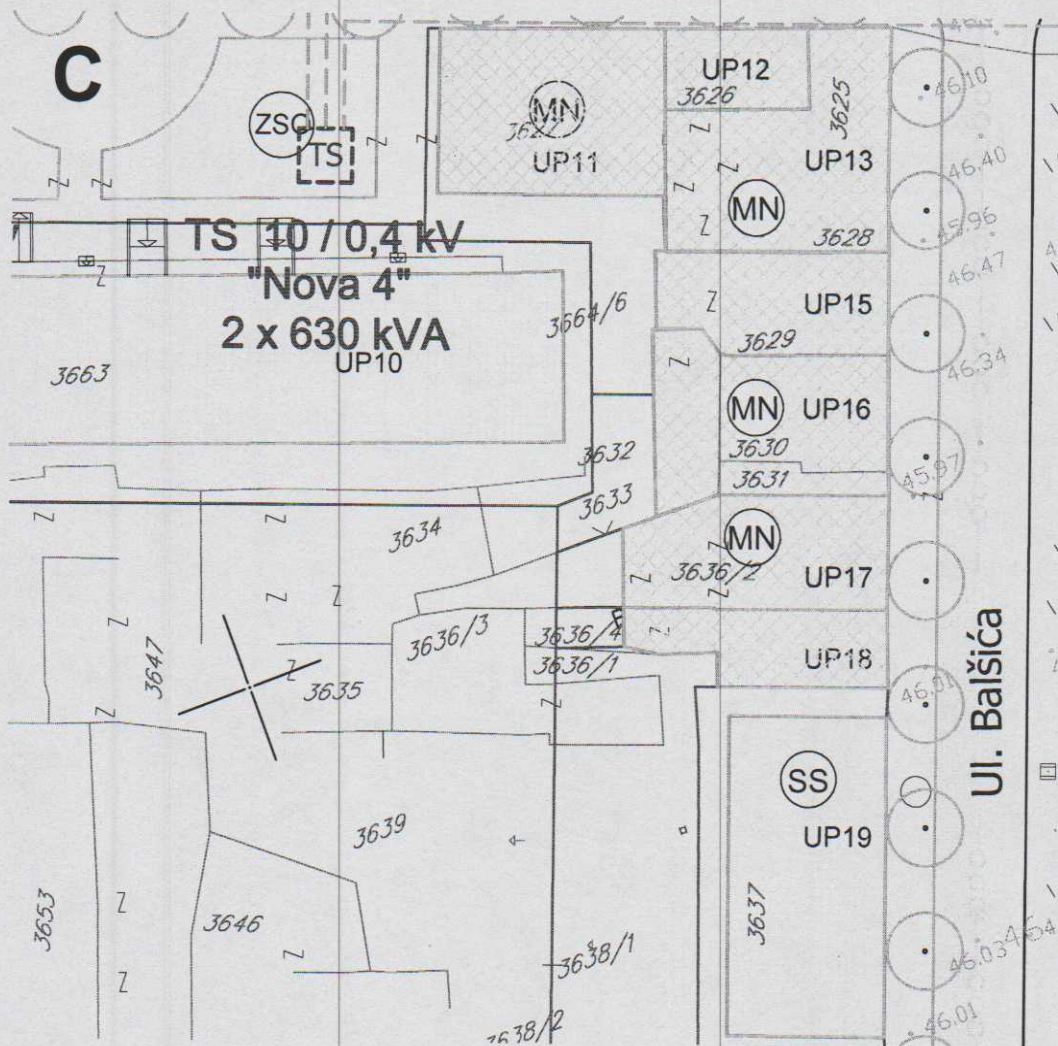
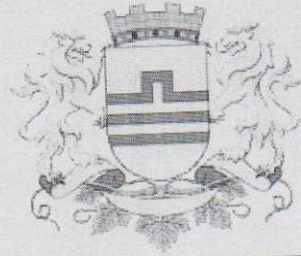
11 6604455.01 4700629.90
12 6604523.20 4700603.83
13 6604509.29 4700567.88
14 6604451.57 4700590.22
15 6604447.05 4700595.36
16 6604445.45 4700574.36
17 6604440.11 4700576.43
18 6604442.47 4700597.27



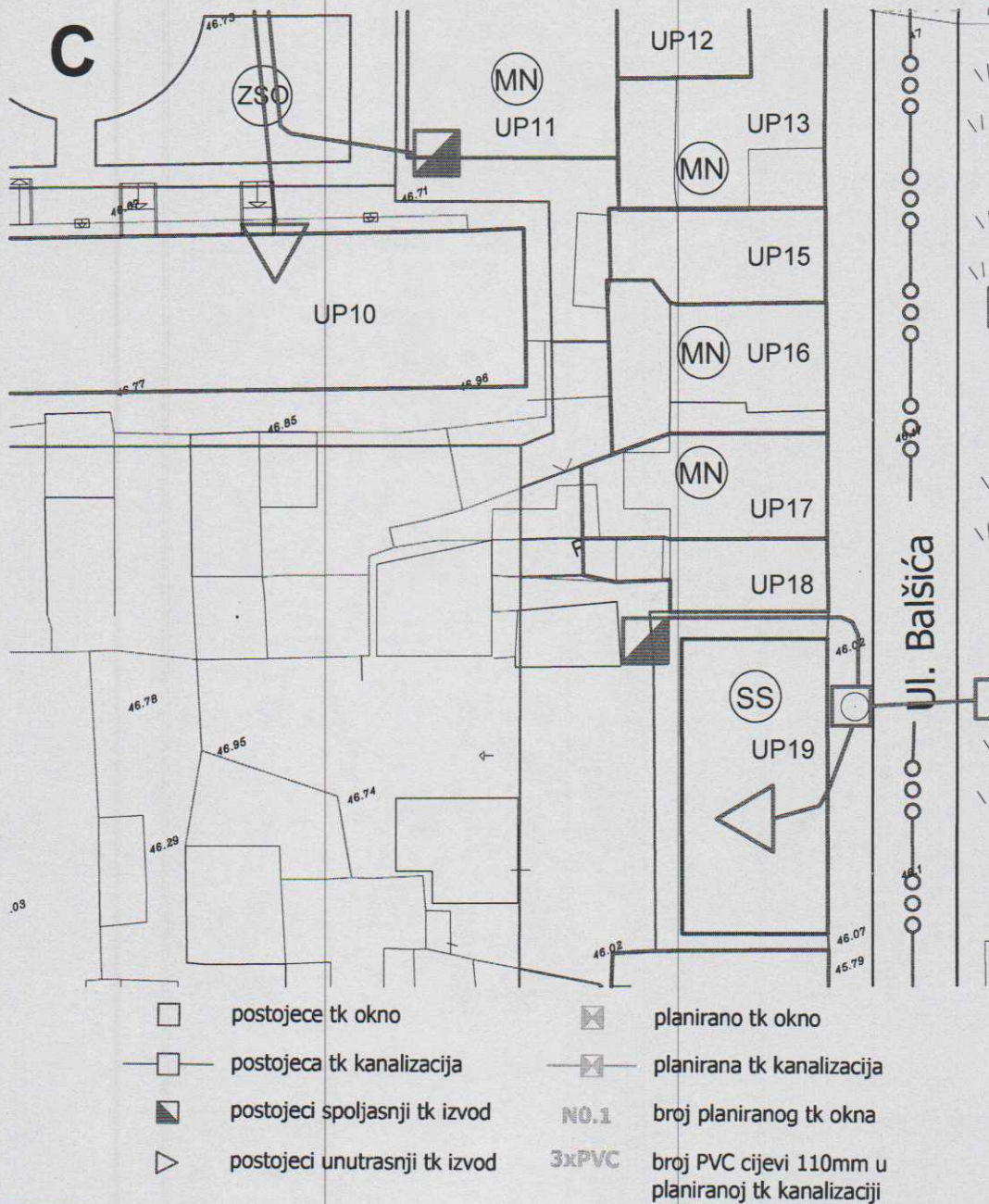
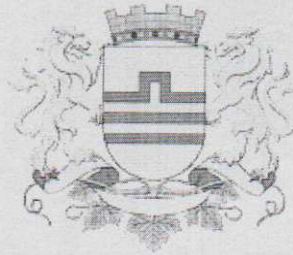
- | | |
|--|---|
| Objekti pejzažne arhitekture javne namjene-PUJ | Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene-PUO |
| drvoređi | zelenilo stambenih objekata i blokova |
| | kolski i kolsko-pješački saobraćaj |
| | pješačke komunikacije kroz blok |
| | Dječje igraliste |

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17

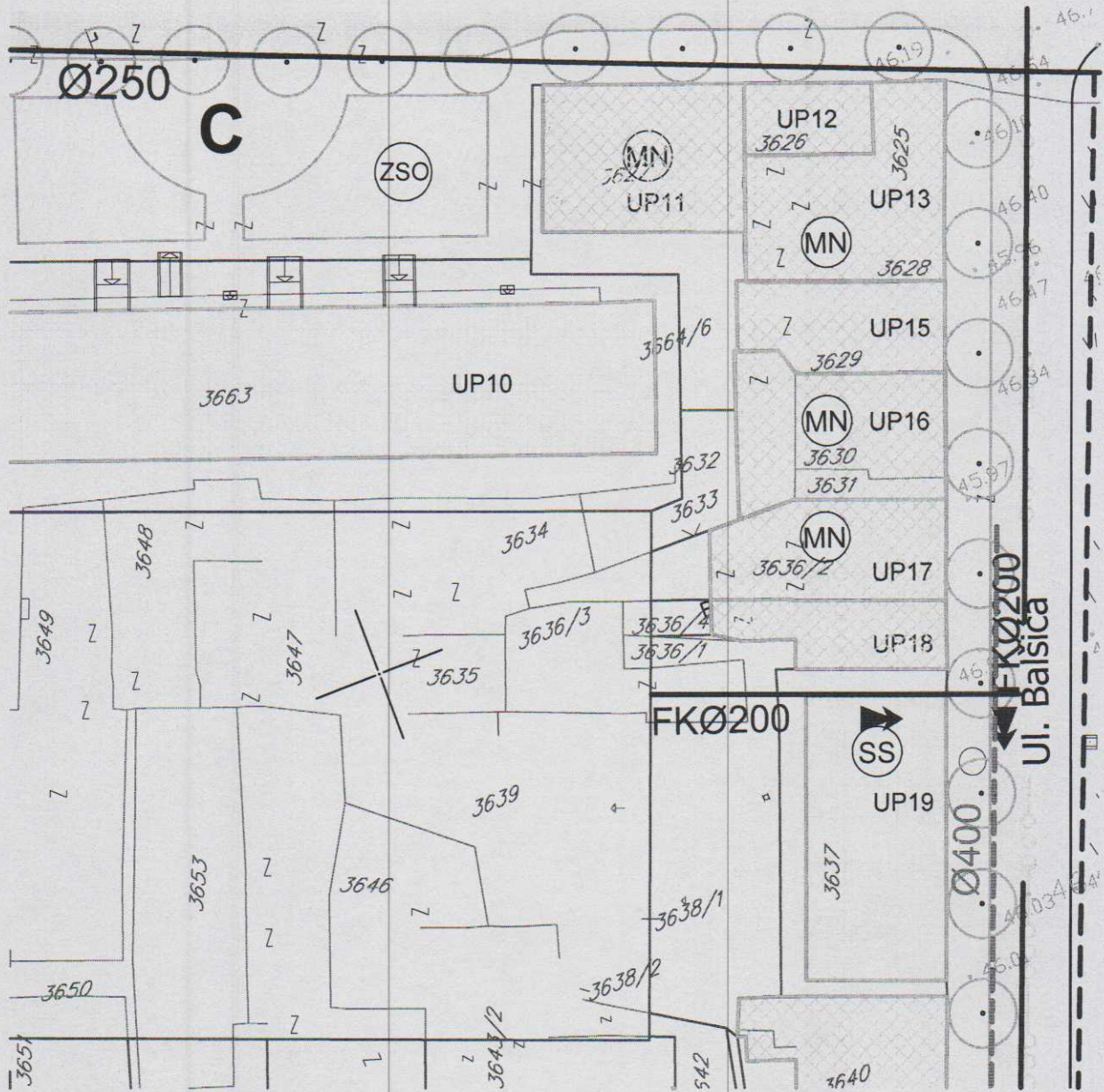
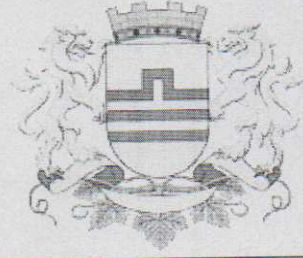


- TS PLANIRANA TS 10 / 0,4 kV
- 10 kV KABAL
- 10 kV KABAL PLANIRAN
- 110 kV KABAL NOVI



GRAFIČKI PRILOG – Telekomunikaciona infrastruktura

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 17



GRAFIČKI PRILOG – Vodovod i kanalizacija

Izvod iz UP-a „Nova Varoš – Blok C“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 17

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 958-101-3399/19
Datum: 04.07.2019.



Katastarska opština: PODGORICA II
Broj lista nepokretnosti: 998
Broj plana: 28
Parcela: 3636/2

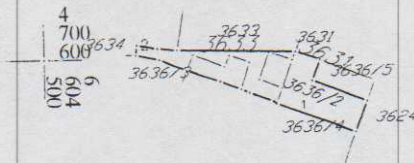
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
700
700
604
500

4
700
700
604
600



4
700
600
604
600

4
700
500
604
500

4
700
500
604
600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-35135/2019

Datum: 03.07.2019.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ BR. 08-352/19-3125 958-101-3399/19, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 998 - 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
3636	2		29 10	03/06/2019	UL.BALŠIĆA	Dvorište NASLJEDE		44	0.00
3636	2	1	29 10	03/06/2019	UL.BALŠIĆA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		72	0.00
3636	2	2	29 10	03/06/2019	UL.BALŠIĆA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		21	0.00
Ukupno								137	0.00

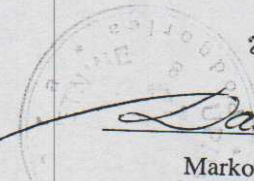
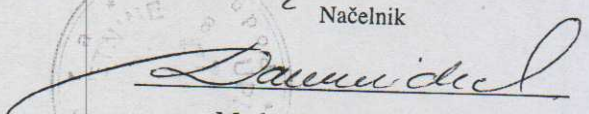
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1101973210038 0	RISTIĆ DRAGAN MILJANA VUKOVA 20 Podgorica 0	Susvojina	1/2
0703971210010	RISTIĆ BOŽIDAR ZORAN MILJANA VUKOVA 20/3-15 Podgorica	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3636	2	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 72	/
3636	2	1	Poslovni prostor u vanprivredi NASLJEDE	1	P 61	Susvojina 1/2 RISTIĆ DRAGAN 1101973210038 MILJANA VUKOVA 20 Podgorica 0 0 Susvojina 1/2 RISTIĆ BOŽIDAR ZORAN 0703971210010 MILJANA VUKOVA 20/3-15
3636	2	2	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 21	/
3636	2	2	Stambeni prostor NASLJEDE	1	P 16	Susvojina 1/2 RISTIĆ DRAGAN 1101973210038 MILJANA VUKOVA 20 Podgorica 0 0 Susvojina 1/2 RISTIĆ BOŽIDAR ZORAN 0703971210010 MILJANA VUKOVA 20/3-15

11.11.15
11.11.15

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

 Načelnik

Marko Bulatović,dipl.prav