

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine



CRNA GORA GLAVNI GRAD PODGORICA

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ GLAVNI GRAD PODGORICA

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17),
- Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Sl. list Crne Gore" br.87/18 od 31.12.2018.g),
- UP"Stara Varoš", usvojen Odlukom SO Podgorica br02-030/12-1050 od 20.07.2012.g,
- podnjetog zahtjeva: MIHAILOVSKI SAVE, broj 08-332/20-189 od 11.02.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ B.2852 U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ" U PODGORICI

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ B.2852 U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ" U PODGORICI

PRAVNI OSNOV:

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Glavni Grad Podgorica, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.68/17 od 20.10.2017.godine), Urbanistički projekat "Stara Varoš" usvojen Odlukom SO Podgorica br 02-030/12-1050 od 20.07.2012.g, evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva održivog razvoja i turizma

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Za izradu tehničke dokumentacije

Za kat.parcelu broj 2852 KO Podgorica III, LB br 2675

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Mihailovski Save, aktom zavedenim kod ovog Organa br 08-332/20-189 od 11.02.2020.g. (za izgradnju objekta na kp 2852 KO Podgorica III, LN 2675)

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 2675-Prepis KO Podgorica III

PLANIRANO STANJE :

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. nekog 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: dupleks kuća, kuća u smaknutom nizu, a izuzetno slobodnostojeća...).

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE uz ulicu Kralja Nikole – zona B, F

Planirani objekti su tipa blokovske izgradnje, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu građevinsku strukturu.

Urbanistički parametri za zonu F

veličina parcele/objekat	indeks zauzetosti zemljišta	indeks izgradjenosti zemljišta	max br nadzemnih etaža
~ 600m ² / slobodnostojeći na parceli	0,40	2,0	5 (Po+ P+4)
~ 1200m ² / dvojni na parceli	0,50	2,5	5 (Po+ P+4)

Napomena – u tabelarnom prikazu urbanističkih kapaciteta dati su maksimalni parametri (Iz=0,5; ii=2,5;), tj. kao da se dvije susjedne parcele duž ulice objedinjuju u jedinstvenu urbanističku za koju se planira izgradnja dvojnog objekta. Ukoliko parcele ostaju površine oko 600m² primjenjuju se parametri za ovu veličinu parcele.

- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu br. 10A i 10B „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.
- Urbanističke parcele se ne mogu usitnjavati ali se mogu ukрупnjavati.
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, poglavlje 6 „Urbanistički pokazatelji na nivou parcele“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.
- Navedeni urbanistički parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti a komponuju se prema definisanoj max BRGP. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog.
- Maksimalna visina objekta je 17,0m, (Vo max 20,0m), računajući od kote konačnog uređenja terena oko objekta do strehe krova.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne djelatnosti i komercijalne sadržaje koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije, specijalističke ambulante i sl..

Objekti mogu imati 100% djelatnosti u okviru BRGP, svih etaža.

Djelatnosti prvenstveno pozicionirati u nivou etaže prizemlja i prvog sprata.

Objekti treba da sadrže podzemnu etažu, podrum, a njihova namjena je prevashodno za garažiranje vozila. Takođe, mogu se koristiti i kao magacinski prostor.

Potencijalni poslovni prostor u podrumu treba da je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i da nema direktne ulaze sa ulice, tj. ne može se organizovati kao nezavisna poslovna jedinica.

Pravila za izgradnju objekata

- Na ovim parcelama može se graditi jedan objekat. Objekat graditi kao slobodnostojeći ili kao dvojni objekat na parceli.
- Planom su definisane građevinske linije u okviru kojih treba postaviti gabarit planiranog objekta. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.
- Maksimalna visina objekta je 17,0m, (Vo max 20,0m), računajući od kote konačnog uređenja terena oko objekta do strehe ili kote vijenca ravnog krova.
- Kota prizemlja objekta je maksimalno 0,80m iznad kote konačnog uređenja terena oko objekta, a za sadržaje uz stanovanje 0,15m.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 21°.

- Posljednja etaža objekata može se graditi kao povučeni sprat, u odnosu na regulacionu liniju, zauzetosti 0,80 od osnove objekta, završena krovom na četiri vode.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima.
- Ukoliko se pri izgradnji tavana dobije odgovarajuća visina, isti se može organizovati kao galerija u funkciji posljednje spratne etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena površina (stambena jedinica).
- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koje će pružiti maksimalan komfor stanovanju i poslovanju. Posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente. U okviru savremenog izraza moguće je transponovati stilizovane elemente tradicionalne arhitekture.
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
- Obrada fasada može biti u kamenu i to u visini etaže prizemlja ili pristupne fasade ili samo djelimično obrađene u kamenu dok ostale mogu biti malterisane i bojene u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Na ovim parcelama ne mogu se graditi pomoćni objekti (garaže, ostave i sl).

Parkiranje

- Na ovim parcelama parkiranje se rješava u okviru podzemnih garaža u sklopu objekta, kako bi što veći dio parcele ostao slobodan za parterno uređenje i ozelenjavanje prostora.
- Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

STANOVANJE	1PM/1-1.2 stan
UGOSTITELJSTVO	20-30PM/1000m ² korisne površine ili 1PM na 3-4 stolice
DJELATNOSTI	20-40PM/1000m ² korisne površine

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, odnosno površina poslovnog prostora, uslovljena je ostvarenim brojem parking mjesta.

Ogradjivanje i ozelenjavanje

- Nije predviđeno ogradjivanje parcela mješovite namjene.
- Slobodne površine parcele treba popločati, ozeleniti i urediti kao pjacete namenjene javnom korišćenju i dostupne svima.
- Princip uređenja zelenila u okviru parcela stambenih objekata i blokova je dat u uslovima za pejzažno uređenje.

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE

(tabelarni prikaz)

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef. spr	spratnost	BRGP	površina osnove iz mrežske zauzetosti	max. spratnost	BRGP	BRGP stanovanja	BRGP djelatnos izgrađenosti	broj domaćinstava	broj stanovnika		
B						planirani	178	4	P+3	712									
B	B2852	MN	445	1							178	0.4	P+3	712	534	178	1.6	4	13

SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Gotovo 90 % energije koja se danas troši, potiče od fosilnih, neobnovljivih sirovina kao što su nafta, zemni gas, uran i ugalj. Pritom, najveću stavku u ukupnoj potrošnji energije predstavlja građevinarstvo sa oko 40 %. Samim tim i najveći potencijal za uštedu energije predstavlja polje građevinarstva. S obzirom da je u Evropi godišnji procenat novogradnje mali, svega 2% postojećeg stambenog fonda, nije dovoljno podići nivo novogradnje, već je potrebno izvršiti energetska rehabilitaciju starih objekata.

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: konvekcijski¹, geometrijski² i konstrukcijski³.

- Najveći toplotni gubici omotača kod neutopljenih objekata 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 niskoemisijским slojem i plinskim punjenjem (npr. inertnim plinom argonom, čime se povećava učinkovitost prozora) sa toplotnom prolaznošću od 1,1 W/m²K tj. sa zajedničkom toplotnom prolaznošću nižom od 1,6 W/m²K. Prema podacima proizvođača mijenjanje starog jednostrukog prozora novim dvostrukim (s U=1,3 W/m²K kao i Low-E premazom) isplaćuje se finansijski kroz dvije sezone grijanja.
- Za zaštitu od Sunca u primjeni su slijedeći elementi, prepoznati kao karakteristični, koje bi trebalo primijeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grilja“, 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, kanalica) 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.

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Elementi urbanističke regulacije su osnov za definisanje urbanističko-tehničkih uslova, a shodno namjeni.

Urbanistička parcela 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.

Stav planera bio je i da se postojeće parcele većih površina ne dijele po svaku cijenu, već da se zadrže kao potencijalne lokacije za reprezentativne objekte.

Urbanistička parcela sadrži numeričku oznaku shodno katastarskoj sa prefiksom planske zone (A, B, C, D, E, F) u kojoj se nalazi. Ukoliko više katastarskih parcela čini jednu urbanistiku usvojena je numerička oznaka one čija je površina najveća.

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.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu 09a i 09b „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

Parcelacija - Prostor obuhvata Planom je podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o parcelama zauzetim objektima namjenjenim stanovanju, evidentiranim Listom 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 obezbjedi dokaz o mogućnosti pristupa istoj.

Za katastarske parcele koje imaju obezbjeđen kolski pristup, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu minimalne površine i adekvatnog oblika, formirane su urbanističke parcele namjenjene ugostiteljstvu - za pružanje usluga ishrane i pića.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze pomoćni objekti ili objekti druge namjene, a nemaju obezbjeđene minimalne uslove za urbanizaciju, u pogledu kolskog pristupa, urbanističke parcele nijesu formirane već su one tretirane kao uređene zelene površine – okućnice (bašte). Takođe, nove urbanističke parcele nijesu formirane na prostorima koji su pod režimom zaštićene okoline kulturnog dobra.

Urbanističke parcele dobijene su i preparcelacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelaciji slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 9,0m), oblika (da se objekat na parceli može nesmetano organizovati sa odnosom strana od 1:1 do 1:2) i minimalnih površina (nova parcela min 300m²). To je značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripojio drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, tako da zadovoljava osnovne standarde. Takođe, formirane su od dijela katastarske parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije i minimalne površine.

U slučajevima kada dijelovi zatečenih objekata zalaze u drugu katastarsku parcelu granice urbanističke parcele formirane su mimo katastarske i na način da obuhvataju objekte (stepeništa, ugao kuće i dr.).

Numeracija urbanističkih parcela pratila je katastarsku. U slučajevima kada više katastarskih parcela formira urbanističku, numeracija je određena prema onoj koja je najveće površine, a kada se katastarska parcela dijeli na više urbanističkih tada se broju dodjeljuje / od 1 do „n“. U slučajevima kada UP čini više katastarskih parcela ili kada na jednoj UP ima više objekata različitih vlasnika tada je objektima dodjeljivan sufiks od „a,b,c. itd“.

Imajući u vidu da je nasljeđena urbanistička matrica nepravilna i da je na terenu evidentiran izvjestan broj izvedenih objekata na parcelama koje imaju površinu manju i od 100m² ovim planom definisani su posebni urbanistički parametri za te parcele.

Svi elementi relevantni sa ovog aspekta prezentirani su na odgovarajućim grafičkim prilogima - br. 08A, 08B Plan mjera uslova i režima zaštite i br. 10A, 10B Plan parcelacije, nivalacije i regulacije.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 4.7 „Uslovi u pogledu planiranih namjena“* i grafičkom prilogu plana – br. 9 „Plan namjene površina“.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. 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). Regulacione linije su predstavljene na grafičkom prilogu br. 10A i 10B Plan parcelacije, nivalacije i regulacije.

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) do koje se može graditi.

Građevinska linija je ovim 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.

Osnova svakog postojećeg objekta je prikazana na svim grafičkim prilogima Plana, a za nove objekte prikazana je na grafičkim prilogima planskog rješenja.

Horizontalna regulacija objekata predviđenih za rekonstrukciju poklapa se sa stanjem postojećih objekata, dok je u dijelu planirane nove gradnje ista određena u odnosu na osovine 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 maksimalno 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. Etaža povučeni sprat - **Ps** predviđena je kod objekata mješovite namjene i podrazumjeva max 80% zauzetosti osnove objekta.

Novi stambeni objekti svojim dimenzijama prate naslijeđenu morfološku strukturu, spratnosti od P, P+1 i P+2 u unutrašnjosti naselja do P+3 i izuzetno P+4-7 po obodu naselja (duž ulice Kralja Nikole).

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 međуетаžnih konstrukcija na prostoru Stare varoši iznosi:

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

na prostoru uz ulicu Kralja Nikole iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Maksimalno 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).

Svi pomenuti parametri iskazani su za svaku urbanistiku parcelu u poglavlju Analički podaci plana.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA OBJEKTE

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz više grafičkih priloga:

- plana parcelacije, nivelacije i regulacije,
- uslova za parcelaciju i preparcelaciju,
- uslove pod kojima se objekti ruše,
- programskih pokazatelja sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja,
- spratnosti objekata i distribucije sadržaja.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtijeva korisnika za gradnjom u bilo kom od predviđenih oblika intervencija, uz striktnu kontrolu dobijanja i sprovođenja kvalitetne projektne dokumentacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a kroz to, i ukupne slike naselja. Rušenjem (pomoćnih i drugih) objekata u unutrašnjosti tkiva (uglavnom u dvorištima uz ili oko postojećih zgrada) dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem.

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 UP-a).

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.

Pješačko-kolske ulice u naselju, trg Sahat-kule, pjacete i proširenja (sokaci), kao i trotoari (uz nove ulice) i pješačke staze radiće se u skladu sa obradom predviđenom na odgovarajućem grafičkom prilogu. Ovi prostori moraju biti projektovani i realizovani po cjelinama, uz koordinaciju na čitavom području Stare Varoši.

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

Svi priključci telefonske i električne mreže radiće se podzemno.

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

Dekoratívna rasvjeta tvrđave i prostora u koritu Ribnice UP-om nije tretirana, što će se morati obraditi posebnim projektom.

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, prema pravilu iz Zakona objekat može biti do 500m² BRGP 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, definisana na grafičkom prilogu – br. 10A i 10B, 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.

Zavisno od prethodnog uslova i uslova terena, 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 3.00m čiste visine.

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

Za sve objekte obavezni su kosi krovovi, u načelu četvorovodni i dvovodni, a u slučajevima specifičnih grupacija objekata ne isključuju se ni kombinovani krovovi. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°).

Krovni pokrivač je ćeramida (kanalica) ili sličan crijep (Mediteran), prirodne crvenkaste boje *pečene zemlje*.

Ukoliko fasada nije od kamena, obavezno je obraditi malterom u svijetlom tonu. Stare fasade od kamena sanirati obradom spojnicama, 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).

Dimenzije parcela su definisane u grafičkom prilogu – br. 10A i 10B Plana parcelacije, regulacije i nivelacije, i regulacije.

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 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 raditi prema uslovima iz UP-a 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, prilagodjenosti 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 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidka je 0,00 cm.

- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm 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 obuhvata UP-a 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.

Imajući u vidu značaj i vrijednost slobodnih javnih prostora, u pogledu identiteta Stare varoši i Glavnog grada, za dalju razradu predlaže se raspisivanje konkursa.

Zelenilo površina za mješovite namjene (poslovno stambenih objekata)

Visoko kvalitetne dekorativne grupacije drveća su predviđene oko svih poslovno stambenih objekata na području zone.

Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem, gostom, saradnikom. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina.

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom međusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu i njegovoj fasadi, spratnosti zgrade, kao i okolnim pješačko-kolskim komunikacijama. Dakle, objekat mora biti dobro vidljiv, kao i njegovi glavni i sporedni ulazi. Travnjaci se formiraju u većoj mjeri sa reprezentativnom parternom arhitekturom u okviru njih izgled pješačkih staza, vodeni sistemi (fontane, vodoskoci), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Ka glavnim saobraćajnicama i parkinzima je planirana sadnja visokog drveća koje će imati zaštitnu funkciju, a prostor između popuniti niskim drvećem, grmljem i parternim zelenilom pri čemu treba voditi računa o kompoziciji, koloritu i izboru vrsta tako da se u urbanom zelenilu stvori prirodan ambijent i ostvari njegova funkcionalnost.

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter.

Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista.

SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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 naslijeđenog i zadržanog obrasca.

Za sve novopredviđene objekte u zahvatu ovog plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl. List RCG br. 80/05) 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.

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti:

- PBAB 87 /"Sl.list SFRJ" 11/87/;
- Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima /SL.list SFRJ" broj 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90;
- Korisna opterećenja stambenih i javnih zgrada (JUS U.C7.121 /1988)
- Opterećenje vjetrom (JUS U.C7.110 /1991, JUS U.C7.111 /1991, JUS U.C7.112 /1991 , JUS U.C7.113 /1991)
- Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- Pravilnik o tehničkim normativima za zidane zidove (sl. list SFRJ br. 87 /91)

INFRASTRUKTURA:

Elektroenergetika :

Elektroenergetske instalacije objekata projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95).
 - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96),
 - Jugoslovenski standardi - Električne instalacije u zgradama. Zahtjevi za bezbjednost JUS NB2741, JUSNB2743 JUSNB2752
 - kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.
- Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
 - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

Telekomunikaciona mreža:

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

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

Hidrotehničke instalacije :

Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

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

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Nosivost terena iznosi 300-500 kN/m².

Geološku gradnju terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granilomerijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi koji se drže ne samo u vertikalnim otsjecima već i u potkopinama i svodovima.

Navedene litološke strukture su veoma dobro vodopropustljive, mada na mjestima gdje su dominantni konglomerati površinske vode se duže zadržavaju.

Nivo podzemnih voda je više od 4,00 m ispod kote terena.

OSTALI USLOVI :

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

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

DOSATAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijanović, teh.

Vlatko Mijanović

Ovlašćeno službeno lice
za izgradnju i legalizaciju objekata
Arh. Vesna Doderović dipl.ing.



Prilozi:

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



Stara varoš - blok 7

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

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



Stara varoš - blok 7

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
VALORIZACIJA

Grafički prilog
br.2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



R-1:1000

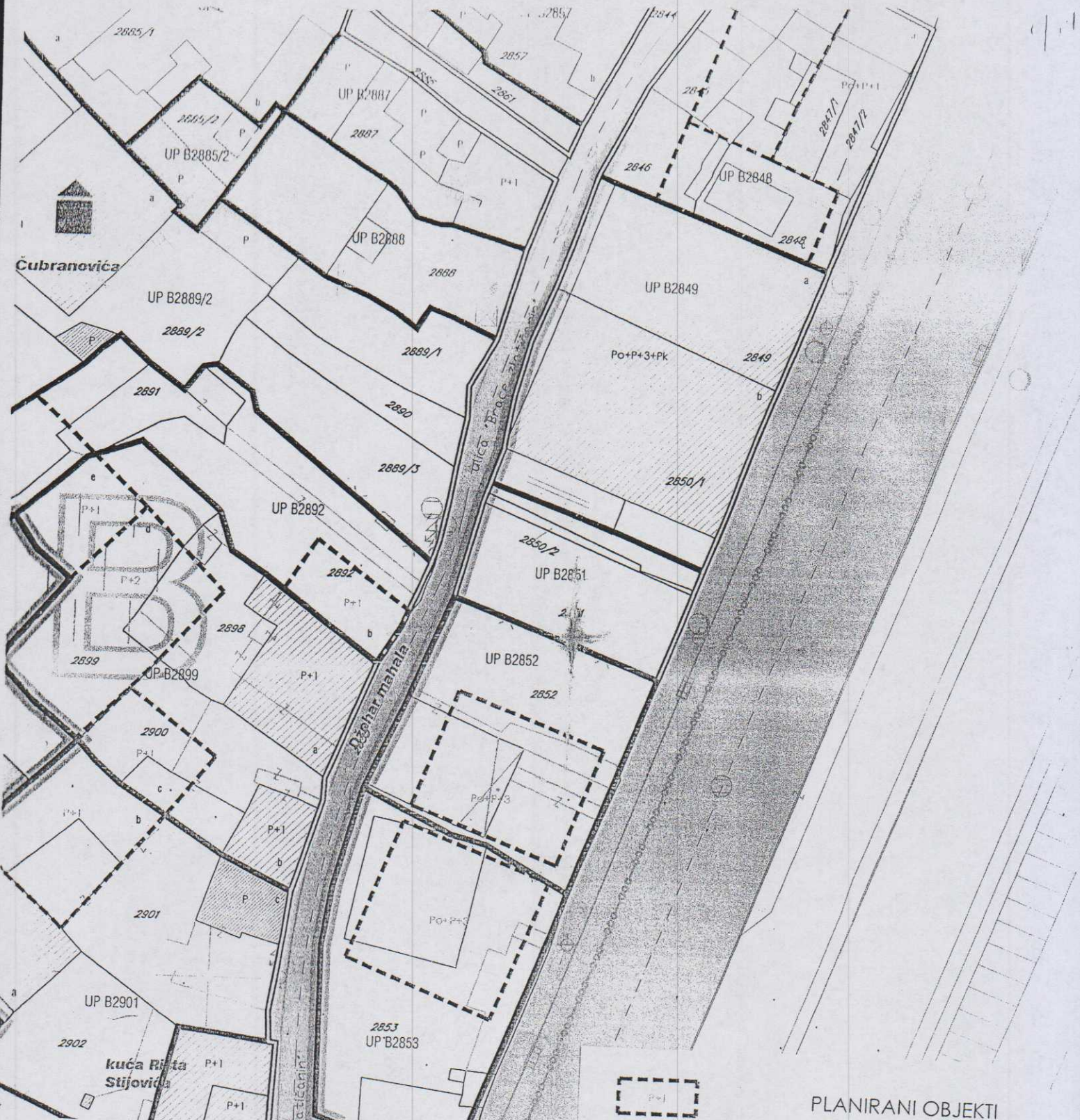
Naziv grafičkog priloga
PLAN NAMJENE POVRŠINA

Grafički prilog
br.4

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: 08-332/20-189
 Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
 Mihailovski Save



R-1:500

Naziv grafičkog priloga
 PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE I REGULACIJE

Grafički prilog
 br.5

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save

	Naziv grafičkog priloga KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA	Grafički prilog br.6
--	--	-------------------------

650 6604156.66 4699968.50
651 6604143.51 4699973.38
652 6604135.97 4699976.18
653 6604130.62 4699966.18
654 6604128.49 4699961.03
655 6604127.21 4699956.02
656 6604118.58 4699928.06
657 6604118.29 4699927.25
658 6604114.42 4699918.91
659 6604114.22 4699918.48
660 6604111.58 4699909.08
661 6604110.65 4699903.34
662 6604110.81 4699887.16
663 6604112.76 4699886.48
664 6604111.64 4699877.08
665 6604114.68 4699872.32
666 6604118.40 4699868.77
667 6604118.92 4699869.55
668 6604120.96 4699874.92
669 6604123.45 4699881.44
670 6604125.14 4699885.86
671 6604126.12 4699888.44
672 6604127.37 4699891.70
673 6604133.99 4699909.06
674 6604138.65 4699921.29
675 6604138.50 4699921.35
676 6604133.58 4699923.31
677 6604002.43 4700079.25
678 6604003.27 4700074.42
679 6604003.44 4700070.57
680 6603994.86 4700068.90

5200 6603854.27 4699630.48
5201 6603854.07 4699622.98
5202 6603853.31 4699615.64
5203 6603851.86 4699608.46
5204 6603850.50 4699603.85
5205 6603846.43 4699602.19
5206 6603842.87 4699602.80
5207 6603840.83 4699603.40
5208 6603839.28 4699605.27
5209 6603837.58 4699609.19
5210 6603836.32 4699612.09
5211 6603833.20 4699623.25
5212 6603898.21 4699544.85
5213 6603897.77 4699531.45
5214 6603889.28 4699535.25
5215 6603891.95 4699548.58
5216 6603896.52 4699545.99
5217 6603873.40 4699536.56
5218 6603879.31 4699529.27
5219 6603879.31 4699528.97
5220 6603879.73 4699528.82
5221 6603882.53 4699525.33
5222 6603881.85 4699523.52
5223 6603888.21 4699517.46
5224 6603888.63 4699516.78
5225 6603889.69 4699514.23
5226 6603886.66 4699515.13
5227 6603869.90 4699521.51
5228 6603865.30 4699529.57
5229 6603860.06 4699539.67
5230 6603859.09 4699541.50
5231 6603857.32 4699544.83
5232 6603736.38 4699853.87
5233 6603732.34 4699851.13
5234 6603728.10 4699848.73
5235 6603719.86 4699841.53
5236 6603715.59 4699845.02
5237 6603709.92 4699849.65
5238 6603703.07 4699855.24
5239 6603696.47 4699860.63
5240 6603694.01 4699862.65
5241 6603693.86 4699862.78
5242 6603693.72 4699862.92
5243 6603693.51 4699863.17
5244 6603693.37 4699863.37
5245 6603693.24 4699863.60
5246 6603693.06 4699864.02
5247 6603692.98 4699864.36
5248 6603692.91 4699864.80
5249 6603692.93 4699865.34
5250 6603693.02 4699865.83

5251 6603693.19 4699866.23
5252 6603693.33 4699866.50
5253 6603693.48 4699866.73
5254 6603693.66 4699866.95
5255 6603693.81 4699867.12
5256 6603694.09 4699867.36
5257 6603694.32 4699867.52
5258 6603694.49 4699867.62
5259 6603699.25 4699870.16
5260 6603702.45 4699871.86
5261 6603705.42 4699873.45
5262 6603711.17 4699876.51
5263 6603719.74 4699881.09
5264 6603724.72 4699883.75
5265 6603732.08 4699887.67
5266 6603738.88 4699891.30
5267 6603744.10 4699882.41
5268 6603751.23 4699863.75
5269 6603740.15 4699856.24
5270 6603845.34 4699889.78
5271 6603845.34 4699884.94
5272 6603852.34 4699873.02
5273 6603862.24 4699873.62
5274 6603863.48 4699875.00
5275 6603864.86 4699875.00
5276 6603867.16 4699883.86
5277 6604141.98 4699929.45
5278 6604138.65 4699921.29
5279 6604127.91 4699925.05
5280 6604118.61 4699928.05
5281 6604119.73 4699930.85
5282 6604120.88 4699933.64
5283 6604121.35 4699934.66
5284 6603908.56 4699552.97
5285 6603909.87 4699556.50
5286 6603916.91 4699575.39
5287 6603922.94 4699591.58
5288 6603925.53 4699598.51
5289 6603915.43 4699609.36
5290 6603909.19 4699611.01
5291 6603907.75 4699611.42
5292 6603901.50 4699613.05
5293 6603892.56 4699591.20
5294 6603886.34 4699564.87
5295 6603886.51 4699564.34
5296 6603889.42 4699562.79
5297 6603905.14 4699555.26
5298 6603915.90 4699548.96
5299 6603923.11 4699567.68
5300 6603951.05 4699557.14

5301 6603933.53 4699542.70
5302 6603915.89 4699548.89
5303 6603951.05 4699557.14
5304 6603953.09 4699562.22
5305 6603957.93 4699576.14
5306 6603930.06 4699586.33
5307 6603928.22 4699581.39
5308 6603927.88 4699580.47
5309 6603923.11 4699567.68
5310 6603940.66 4699561.01
5311 6603978.94 4699631.99
5312 6603967.37 4699636.15
5313 6603965.96 4699636.66
5314 6603950.74 4699642.29
5315 6603943.61 4699622.70
5316 6603950.87 4699620.06
5317 6603960.61 4699615.97
5318 6603972.01 4699613.16
5319 6603986.42 4699650.75
5320 6603985.30 4699647.30
5321 6603978.94 4699631.94
5322 6604005.52 4699621.92
5323 6604012.40 4699640.84
5324 6604084.35 4700093.41
5325 6604089.22 4700089.54
5326 6604091.27 4700081.92
5327 6604102.29 4700096.00
5328 6604098.49 4700099.40
5329 6604093.61 4700104.70
5330 6604084.74 4700093.14
5331 6604087.88 4700091.09
5332 6604088.39 4700090.50
5333 6604088.61 4700088.99
5334 6604086.54 4700087.06
5335 6604086.48 4700085.10
5336 6604075.19 4700076.98
5337 6604066.50 4700100.88
5338 6604066.15 4700104.87
5339 6604068.55 4700108.23
5340 6604078.66 4700100.62
5341 6604080.93 4700098.88
5342 6604085.91 4700095.80
5343 6604124.43 4699945.79
5344 6604122.15 4699936.81
5345 6604145.10 4699938.18
5346 6604124.78 4699946.72
5347 6603684.47 4699714.02
5348 6603681.34 4699721.81
5349 6603680.75 4699722.64
5350 6603676.27 4699731.33

5351 6603672.63 4699735.10
5352 6603671.62 4699736.36
5353 6603701.25 4699720.17
5354 6603699.89 4699716.84
5355 6603686.80 4699713.89
5356 6604086.56 4699791.29
5357 6604091.88 4699804.73
5358 6604093.39 4699808.95
5359 6604102.96 4699833.94
5360 6604104.27 4699837.68
5361 6604108.78 4699841.34
5362 6604110.18 4699843.24
5363 6604111.75 4699845.61
5364 6604114.92 4699851.43
5365 6604121.20 4699867.82
5366 6604118.63 4699868.80
5367 6604108.79 4699868.10
5368 6604105.47 4699857.32
5369 6604096.15 4699860.47
5370 6604087.10 4699862.80
5371 6604086.26 4699863.02
5372 6604083.37 4699863.89
5373 6604080.48 4699864.76
5374 6604079.09 4699865.26
5375 6604078.73 4699864.00
5376 6604073.16 4699866.23
5377 6604068.80 4699869.01
5378 6604063.97 4699870.07
5379 6604055.76 4699871.89
5380 6604055.98 4699871.09
5381 6604056.15 4699870.61
5382 6604056.40 4699870.09
5383 6604056.93 4699869.31
5384 6604057.22 4699868.99
5385 6604057.49 4699868.74
5386 6604058.06 4699868.30
5387 6604058.59 4699868.01
5388 6604059.20 4699867.76
5389 6604059.92 4699867.58
5390 6604060.70 4699867.50
5391 6604061.46 4699867.55
5392 6604061.87 4699864.58
5393 6604060.35 4699864.32
5394 6604063.02 4699862.62
5395 6604068.81 4699828.35
5396 6604067.53 4699819.50
5397 6604062.18 4699802.87
5398 6604050.49 4699796.69
5399 6604045.75 4699796.32
5400 6604046.13 4699793.93

5800 6603581.57 4699801.04
5801 6603578.10 4699804.43
5802 6604036.59 4699978.96
5803 6604037.62 4699975.81
5804 6604058.48 4699982.84
5805 6604057.38 4699984.66
5806 6604054.08 4699989.50
5807 6604052.69 4699988.86
5808 6604051.76 4699990.30
5809 6604036.18 4699979.93
5810 6604052.71 4699979.49
5811 6604046.67 4699980.55
5812 6604037.98 4699974.73
5813 6604046.94 4699976.14
5814 6604049.14 4699972.89
5815 6604052.20 4699971.83
5816 6604057.50 4699970.28
5817 6604060.89 4699972.09
5818 6604061.49 4699971.41
5819 6604065.07 4699973.54
5820 6604062.96 4699979.21
5821 6604062.62 4699979.97
5822 6604061.78 4699981.02
5823 6604059.83 4699983.52
5824 6603695.41 4699766.76
5825 6603691.98 4699769.30
5826 6603690.96 4699769.91
5827 6603687.42 4699772.74
5828 6603675.33 4699756.92
5829 6603683.67 4699750.74
5830 6604102.60 4699953.52
5831 6604119.02 4699937.91
5832 6604118.50 4699936.70
5833 6604117.21 4699933.73
5834 6604115.04 4699930.18
5835 6604100.64 4699940.35
5836 6604099.37 4699944.02
5837 6604091.83 4699950.38
5838 6604086.82 4699948.72
5839 6604074.86 4699941.19
5840 6604071.39 4699946.01
5841 6604089.38 4699960.30
5842 6604092.26 4699957.74
5843 6604098.62 4699957.83
5844 6604102.10 4699955.33
5845 6604105.72 4699936.86
5846 6604111.55 4699922.09
5847 6604110.45 4699919.21
5848 6604110.36 4699917.10
5849 6604110.11 4699916.26
5850 6604107.56 4699908.35

5851 6604090.95 4699918.04
5852 6604086.97 4699921.98
5853 6604081.03 4699927.83
5854 6604079.59 4699929.27
5855 6604082.91 4699933.65
5856 6604085.62 4699937.28
5857 6604082.74 4699939.93
5858 6604095.81 4699947.20
5859 6604103.94 4699938.30
5860 6603859.89 4699623.15
5861 6603861.21 4699629.48
5862 6603869.14 4699629.42
5863 6603870.50 4699629.34
5864 6603869.22 4699623.41
5865 6603866.85 4699621.84
5866 6603863.15 4699621.84
5867 6603859.79 4699621.88
5868 6604119.59 4700023.75
5869 6604123.53 4700029.33
5870 6604127.85 4700035.46
5871 6604131.81 4700033.57
5872 6604136.59 4700031.30
5873 6604133.60 4700022.48
5874 6604127.45 4700020.01
5875 6604119.59 4700023.75
5876 6604104.79 4700104.74
5877 6604101.82 4700104.06
5878 6604100.72 4700106.18
5879 6604099.45 4700107.47
5880 6604091.72 4700115.27
5881 6604101.25 4700103.55
5882 6604103.92 4700101.63
5883 6604107.32 4700099.27
5884 6604147.46 4700070.80
5885 6604148.44 4700070.17
5886 6604159.54 4700065.71
5887 6604154.93 4700054.97
5888 6604156.77 4700056.19
5889 6604159.27 4700055.48
5890 6604161.32 4700053.74
5891 6604164.79 4700061.35
5892 6604169.13 4700073.69
5893 6604192.99 4700066.26
5894 6604194.52 4700070.15
5895 6604201.73 4700089.63
5896 6604194.04 4700092.44
5897 6604189.23 4700093.81
5898 6604181.28 4700094.20
5899 6604172.97 4700095.10
5900 6604166.37 4700093.60

336
JP B2892
835
5859
5845
337
336
335
334
335
5831
5832
5833
5834
5835
5836
5837
5838
5839
5840
5841
5842
5843
5844
5845
5846
5847
5848
5849
UP B2852

648
647

5277

5846
5847
5848
5849

790
58560

673

57061
5780
5781
30 0 11110

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



R-1:1000

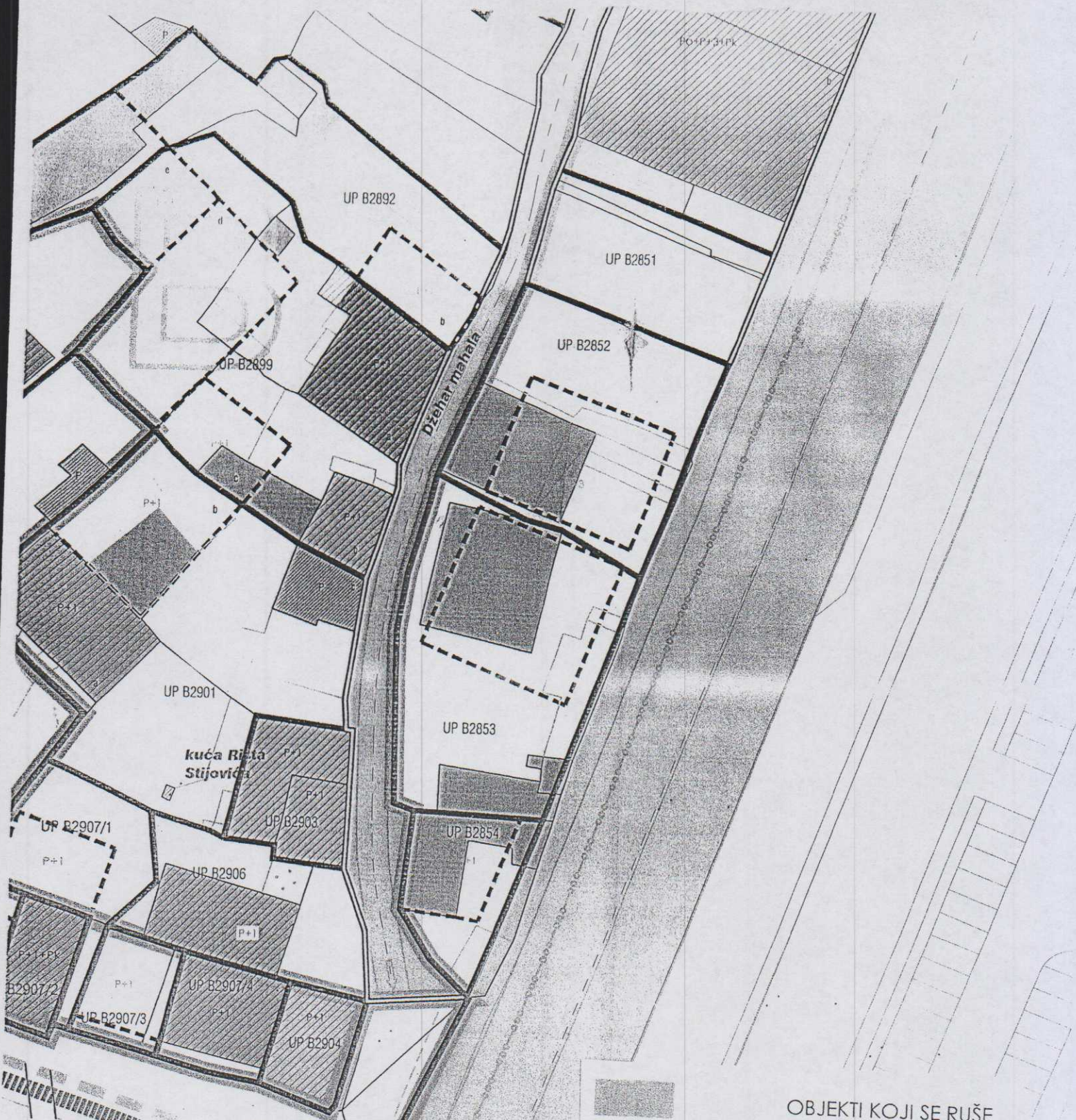
Naziv grafičkog priloga
OSNOVA KROVOVA

Grafički prilog
br.7

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



R-1:500

Naziv grafičkog priloga
PLAN MJERA USLOVA I REŽIMA ZAŠTITE

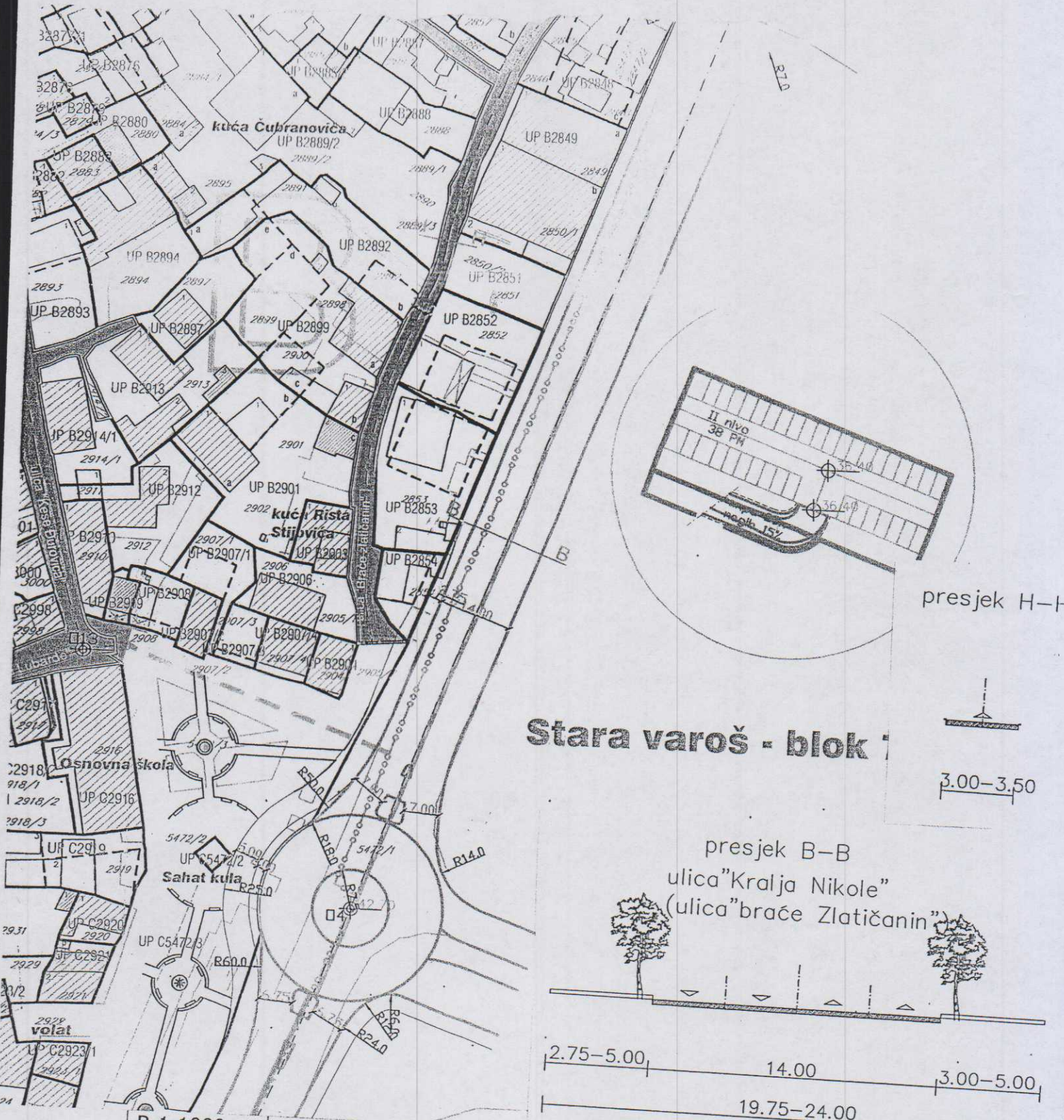
OBJEKTI KOJI SE RUŠE

Grafički prilog
br.8

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: 08-332/20-189
 Podgorica, 11.03.2020.godine

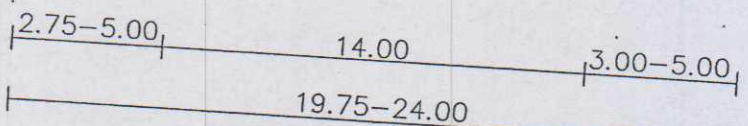
UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
 Mihailovski Save



Stara varoš - blok

presjek B-B
 ulica "Kralja Nikole"
 (ulica "braće Zlatičanin")



R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



Grafički prilog
 br.9

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: 08-332/20-189
 Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
 Mihailovski Save



-  TS 10/0.4 kV
-  TS 10/0.4 kV NOVA
- Kabal 10 kV
- Kabal 10 kV NOVI
- Kabal 10 kV UKIDA SE
- Kabal 10 kV IZMJEŠTA SE
- GRANICE TRAFIČNE REONE

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.10

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: 08-332/20-189
 Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
 Mihailovski Save



R-1:1000	Naziv grafičkog priloga PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Grafički prilog br.11
----------	--	--------------------------

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: 08-332/20-189
 Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
 Mihailovski Save



- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
SA 3 PVC CIJEVI 110mm
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO
- POSTOJEĆI SPOLJASNI TK IZVOD-STUBIC
- BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- POSTOJEĆI UNUTRASNI TK IZVOD
- POSTOJEĆI SPOLJASNI VAZDUSNI TK IZVOD

R-1:1000

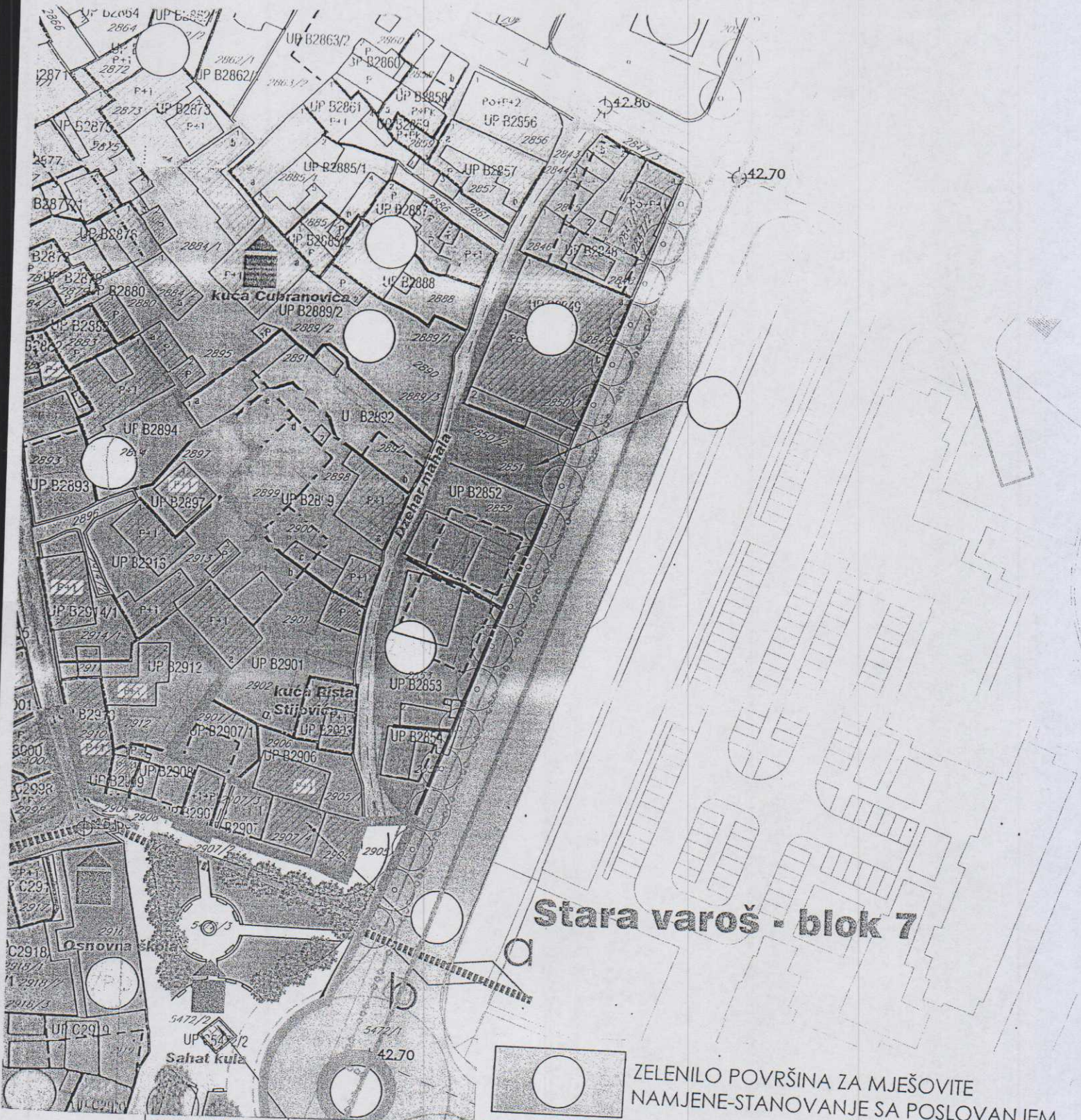
Naziv grafičkog priloga
 PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Grafički prilog
 br.12

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: 08-332/20-189
Podgorica, 11.03.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2852

Podnosilac zahtjeva,
Mihailovski Save



Stara varoš - blok 7



ZELENILO POVRŠINA ZA MJEŠOVITE
NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM

R-1:1000

Naziv grafičkog priloga
PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Grafički prilog
br.13