

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj :D 08-332/20-596
Podgorica, 15.06.2020.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.075/19 od 30.12.2019.g),
- UP"Stara Varoš", usvojen Odlukom SO Podgorica br02-030/12-1050 od 20.07.2012.g,
- podnijetog zahtjeva: Prelević Mišo, broj D 08-332/20-596 od 12.06.2020.g.

IZDAJE URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI BROJ B.2892 U ZAHVATU UP-a "STARA VAROŠ" U PODGORICI

- 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 okvira (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 krovni 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.

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 medjusobno. 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.

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 niskoemisijskim 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 primjeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grillja“, drveni ornamenti na prozoru; strehe (nekada su imale dvojaku ulogu: zaštita od Sunca i zaštita fasade i konstrukcije od direktnog upada kiše tj. vlage i propadanja). Ovi elementi mogu naći apsolutnu primjenu i na savremenim objektima u okviru Stare Varoši. Preporučuje se primjena spoljašnjih zaštitnih elementa od Sunca koji zimi mogu uštedjeti do 30% energije za grijanje, ljeti do 75% energije za hlađenje. Oni su mnogo efikasniji od unutrašnjih elemenata zaštite od Sunca, jer ne dozvoljavaju prodor toplote u objekat.
- Omogućiti što dužu eksploataciju prirodnog osvijetljenja unutar objekta, i na taj način obezbijediti svjetlosnu udobnost korisnika. Kako bi se najefektnije iskoristilo prirodno osvijetljenje, 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 osvijetljenje predvidjeti upotrebu energetski efikasnog sistema: štedne sijalice ili led sijalice - njihovom primjenom moguće je dostići uštedu energije i do 30%.
- Potrebno je koristiti materijale i komponente koje nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i garantuju nizak štetni uticaj na ambijent. Preferirati prednosti sertifikovanih proizvoda koji posjeduju ekološke etikete, koje se odnose na zelene karakteristike proizvoda, kako bi se odabrao materijal koji je kvalitetniji. Težiti primjeni lokalnih materijala (tipičnih za prostor Stare Varoši: kamen, drvo, kanalice) i netoksičnih materijala. Potrebno uzeti u obzir cijeli životni ciklus materijala tj. način pronalaženja primarne materije, proizvodnje, način primjene, eventualna mogućnost recikliranja i njegove prerade.
- Preporučena kupovina uređaja energetske klase A.

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 priložima Plana, a za nove objekte prikazana je na grafičkim priložima 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 suteren, 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 međуетažnih 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).

- 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.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe FC Distribucije - region 2.

UP-om Stara Varoš planirano da se objekti iz trafo reona 1 kojem pripada UP B2892 napajaju sa MBTS 10/0,4 kV "Tečija".

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.

OSTALI USLOVI :

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

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

Dosatavljeno: Podnosiocu zahtjeva, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi

Ovlašćeno službeno lice II
za izgradnju i legalizaciju objekata
Lučić Risto, dipl.inž.el.



Prilozi:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

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 :

Pri izradi projekta poštovati Tehničke preporuke EPCG (koje su dostupne na sajtu EPCG) :



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, doprinijeće 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.

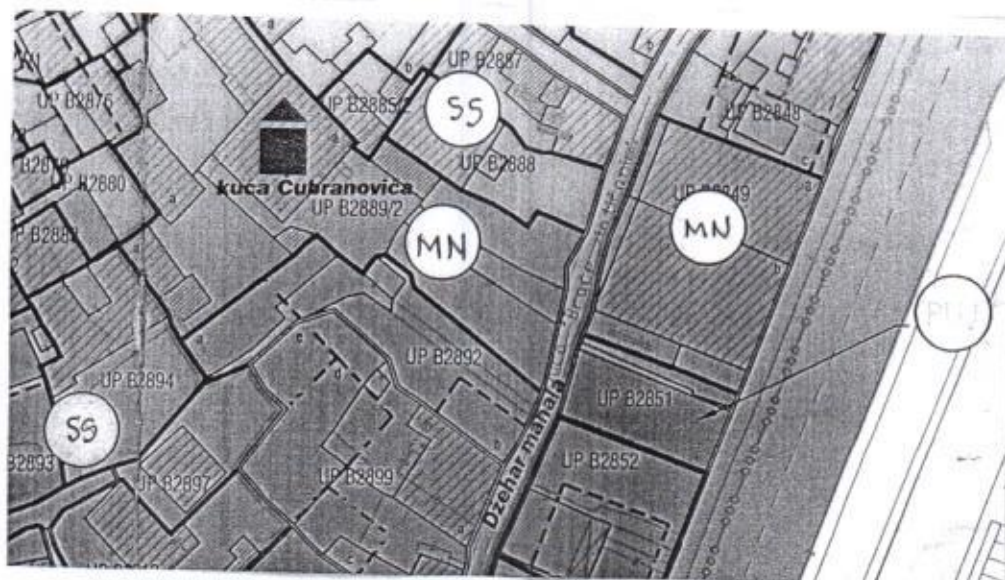
Svi priključci telefonske i električne mreže radiće se podzemno.





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.



-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE-STANOVANJE SA POSLOVANJEM

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 spojnice, ostavljajući vidno lice kamena.

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

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);

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: D 08-332/20-596
Podgorica, 15.06.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2892

Podnosilac zahtjeva,
Prelević Mišo

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 ("Sl. list Crne Gore" br.075/19 od 30.12.2019.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 2892 KO Podgorica III, LB br 3677

PODNOŠIOCI ZAHTJEVA:

Prelević Mišo, aktom zavedenim kod ovog Organa br D 08-332/20-596 od 12.06.2020.g. (za izgradnju objekta na kp 2892 KO Podgorica III, LN 3677)

POSTOJEĆE STANJE:

List nepokretnosti broj 3677-Prepis KO Podgorica III

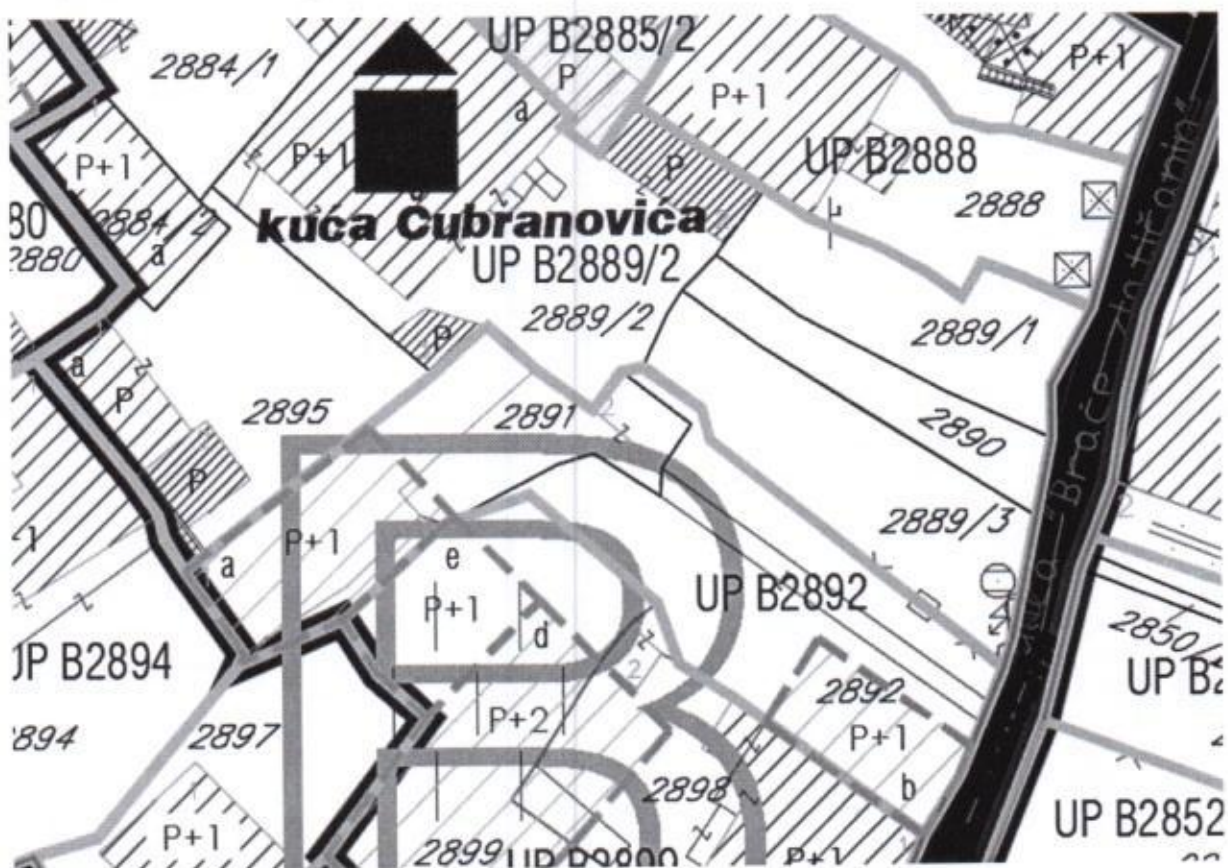
PLANIRANO STANJE :

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE

(tabelarni prikaz)

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	status	omnova	kvadr. m	spatnost	BRCP	površina omneve u: m ²	max. spatnost	BRCP	BRCP- stanovanja	BRCP-objekata u: m ²	izgrađenost	broj domaćinstava	broj stanovišta	
B				a	planirani	106	2	P+1	212									
B				b	planirani	66	2	P+1	132									
B	82892	MN	504	2						172	0,3	P+1	344	172	172	0,7	2	6

Površine mješovite namjene predviđene su kao nastavak centra Glavnog grada, uz trasu ulice Knjaza Nikole, pojas širine 100m (50m sa svake strane). Površine ove namjene su planskim dokumentom predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća.



LEGENDA:

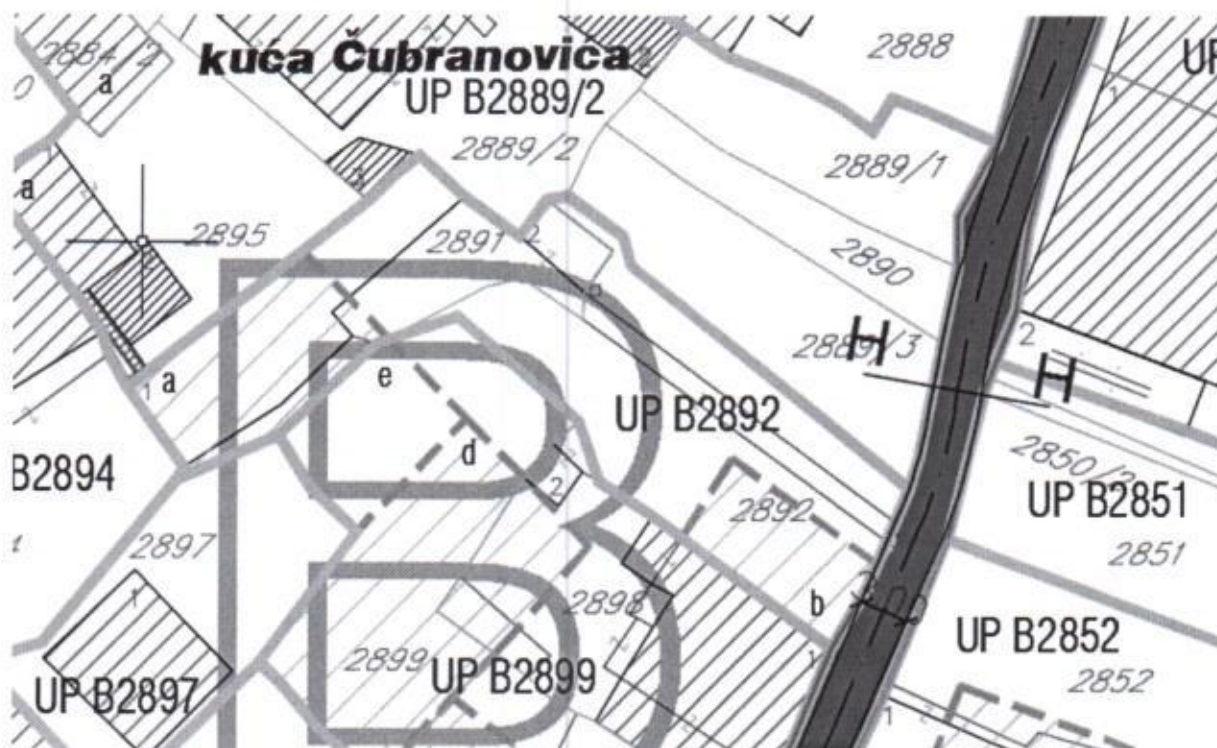
- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 199 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- - - - - GRANICA ZONA A,B,C,D,E I F
- URBANISTIČKA MATRICA
- ▬ ARHITEKTONSKO-AMBIJENTALNA CJELINA
- ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ RAZDJELOVA LINIJA GRAFIČKOG PRILOGA NA LET a I LET b
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP A164 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  PLANIRANI OBJEKTI
-  DOGRADENI OBJEKTI
-  NADOGRAĐENI OBJEKTI
-  DOGRADENI I NADOGRAĐENI OBJEKTI
-  OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: D 08-332/20-452
Podgorica, 11.06.2020.godine

DUP „Prvoborac“ - izmjene i dopune
urbanistička parcela UP 22-12, blok 22

Podnosilac zahtjeva
Đukić Ranko - Podgorica



presjek H-H

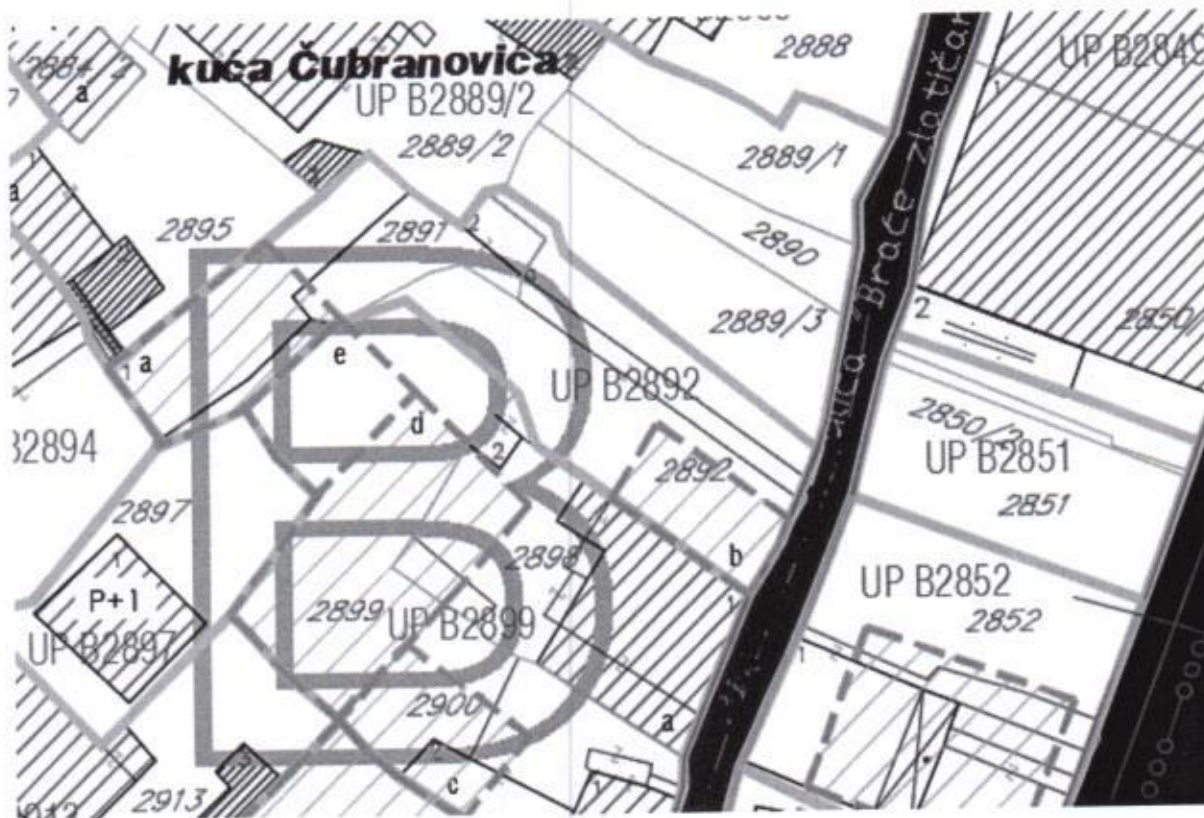
- MČNJAK
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- - - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje, uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: D 08-332/20-452
Podgorica, 11.06.2020.godine

DUP „Prvoborac“ - izmjene i dopune
urbanistička parcela UP 22-12, blok 22

Podnosilac zahtjeva
Đukić Ranko - Podgorica

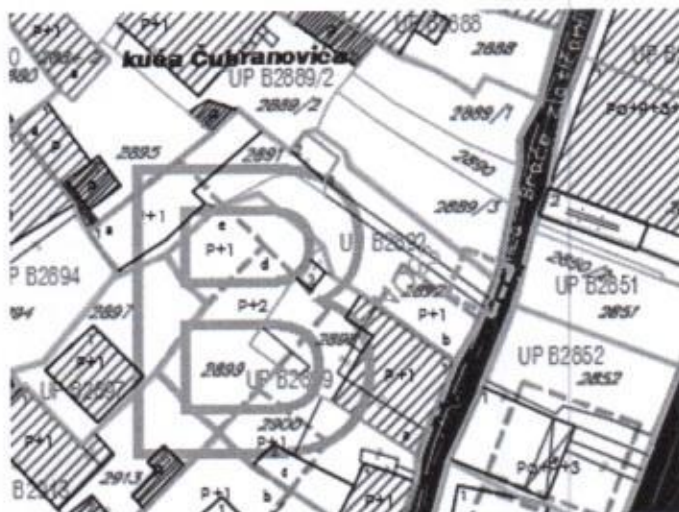


- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD KOJI SE UKIDA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- - - - - PLANIRANI VODOVOD
- - - - - PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- - - - - PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: D 08-332/20-596
Podgorica, 15.06.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2892

Podnosilac zahtjeva,
Prelević Mišo

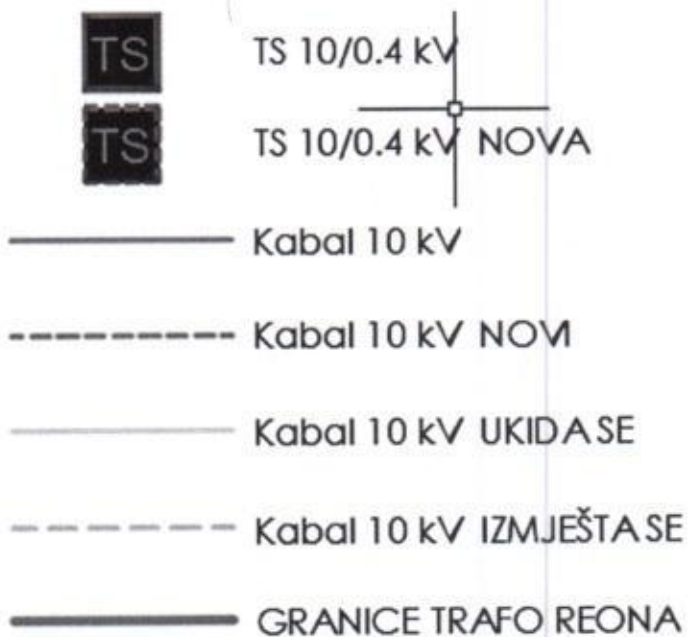
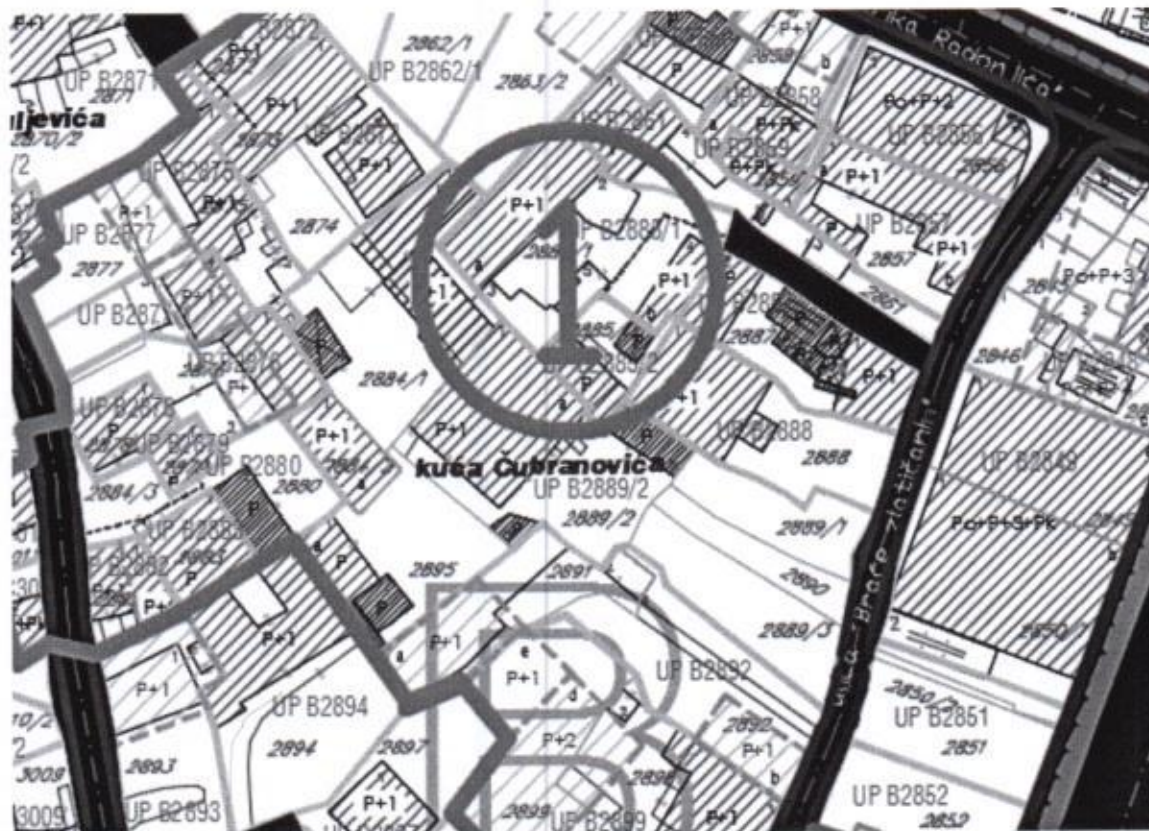


- TK PODZEMNI VOD
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
SA 3 PVC CUEVI 110mm
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO
- POSTOJEĆI SPOLJASNI TK IZVOD-STUBIĆ
- NO01, ..., NO4: BROJ PLANIRANOG TK OKNA
- POSTOJEĆI UNUTRASNI TK IZVOD
- POSTOJEĆI SPOLJASNI VAZDUSNI TK IZVOD

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje prostora i
 održivi razvoj
 Broj: D 08-332/20-596
 Podgorica, 15.06.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
 Urb. parcela br. B.2892

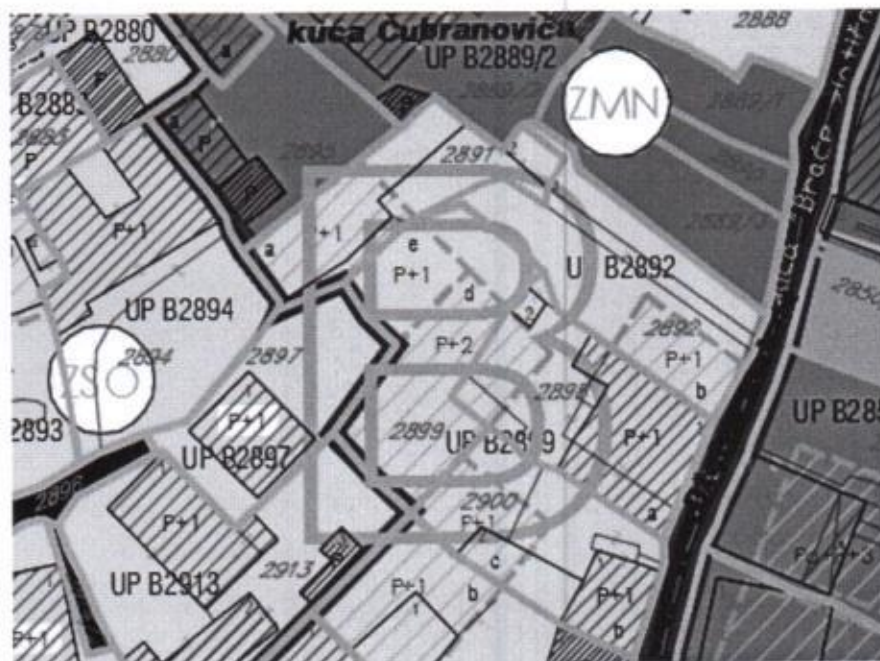
Podnosilac zahtjeva,
 Prelević Mišo







CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj
Broj: D 08-332/20-596
Podgorica, 15.06.2020.godine

UP „STARA VAROŠ“
Urb. parcela br. B.2892

Podnosilac zahtjeva,
Prelević Mišo



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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-956-23129/2020

Datum: 22.06.2020.

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu sekreta za urbanizam 956-101-2249/20, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3677 - 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
2891			22 37/7		BRAĆE ZLATIČANA	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		76	0.00
2891	1		22 37/7		BRAĆE ZLATIČANA	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ,POKLON		122	0.00
2891	2		22 37/7		BRAĆE ZLATIČANA	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		15	0.00
2892			22 37/7		BRAĆE ZLATIČANA	Vinograd 1. klase ODRŽAJ,POKLON		294	11.91
Ukupno								507	11.91

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
3108988212977	PRELEVIĆ MIŠO RADOSAVA BURIĆA 6A Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2891		1	Porodična stambena zgrada	0	P 122	Svojina EUROMARKET BANKA AD PODGORICA UL.SLOBODE BR.4 PODGORICA 1/1 0000002320029
2891		2	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	0	P 15	Svojina PRELEVIĆ MIŠO RADOSAVA BURIĆA 6A Podgorica 1/1 3108988212977

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2891				1	Dvorište		ZAB.OTUDJI OPTER.BEZ SAGL.POKLONODAVCA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2891				2	Dvorište	11/09/2015 11:40	Hipoteka HIP.:UZZ 301/15 OD 08.09.2015G POJV.HIPOTEKARNA BANKA DUŽ PRELEVIĆ MIŠO I PRELEVIĆ RADOJE DUG 15.000.00E ROK 01.10.2022G + ZAB.OTUDJ. I OPTER.I IZD.U ZAKUP.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS.BEZ ODLAGANJA
2891				3	Dvorište	17/01/2018 7:33	ZABILJEŽBA RJEŠENJA P.BR. 8881/17 - 28.12.2017.G. - OSNOVNOG SUDA SA PREDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE U PRAVNOJ STVARI TUŽIOCA RADULOVIĆ MILANA , PROTIV TUŽENIH PRELEVIĆ MIŠA, PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA
2891				4	Dvorište	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRS. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G J.I TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2891				5	Dvorište	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MI ŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJE SENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2891				6	Dvorište	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRS. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MILAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO DUŽ PRELEVIĆ MIŠO J.I TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA
2891	1			1	Porodična stambena zgrada		ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POKLONODAVCA
2891		1		1	Porodična stambena zgrada	11/09/2015 11:40	Hipoteka HIP.:UZZ 301/15 OD 08.09.2015G POJV.HIPOTEKARNA BANKA DUŽ PRELEVIĆ MIŠO I PRELEVIĆ RADOJE DUG 15.000.00E ROK 01.10.2022G + ZAB.OTUDJ. I OPTER.I IZD.U ZAKUP.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRS.BEZ ODLAGANJA
2891		1		2	Porodična stambena zgrada	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRS. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G J.I TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2891		1		2	Porodična stambena zgrada	17/01/2018 7:33	ZABILJEŽBA RJEŠENJA P.BR. 8881/17 - 28.12.2017.G. - OSNOVNOG SUDA SA PREDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE U PRAVNOJ STVARI TUŽIOCA RADULOVIĆ MILANA , PROTIV TUŽENIH PRELEVIĆ MIŠA, PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA
2891		1		3	Porodična stambena zgrada	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MI ŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJE SENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2891		1		3	Porodična stambena zgrada	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRS. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G J.I TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2891		1		4	Porodična stambena zgrada	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MI ŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJE SENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2891		1		4	Porodična stambena zgrada	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRS. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MILAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO DUŽ PRELEVIĆ MIŠO J.I TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2892				3	Vinograd 1. klase	17/01/2018 7:33	ZABILJEŽBA RJEŠENJA P.BR. 8881/17 - 28.12.2017.G. - OSNOVNOG SUDA SA PREDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE U PRAVNOJ STVARI TUŽIOCA RADULOVIĆ MILANA , PROTIV TUŽENIH PRELEVIĆ MIŠA, PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA
2892				4	Vinograd 1. klase	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G JJ TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2892				5	Vinograd 1. klase	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ŽALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MIŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJEŠENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2892				6	Vinograd 1. klase	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MIJAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO, DUŽ PRELEVIĆ MIŠO JJ TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA

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


Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2891		1		5	Porodična stambena zgrada	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MILAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO, DUŽ PRELEVIĆ MIŠO JI TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA
2891		2		1	Pomoćna zgrada		ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POKLONODAVCA
2891		2		1	Pomoćna zgrada	11/09/2015 11:40	Hipoteka HIP.:UZZ 301/15 OD 08.09.2015G POVJ.HIPOTEKARNA BANKA DUŽ PRELEVIĆ MIŠO I PRELEVIĆ RADOJE DUG 15.000.00E ROK 01.10.2022G + ZAB.OTUDJ. I OPTER.I IZD.U ZAKUP.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA
2891		2		2	Pomoćna zgrada	17/01/2018 7:33	ZABILJEŽBA RJEŠENJA P.BR. 8881/17 - 28.12.2017.G. - OSNOVNOG SUDA SA PREDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE U PRAVNOJ STVARI TUŽIOCA RADULOVIĆ MILANA , PROTIV TUŽENIH PRELEVIĆ MIŠA, PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA
2891		2		2	Pomoćna zgrada	17/01/2018 7:33	ZABILJEŽBA RJEŠENJA P.BR. 8881/17 - 28.12.2017.G. - OSNOVNOG SUDA SA PREDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE U PRAVNOJ STVARI TUŽIOCA RADULOVIĆ MILANA , PROTIV TUŽENIH PRELEVIĆ MIŠA, PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA
2891		2		3	Pomoćna zgrada	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G JI TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2891		2		3	Pomoćna zgrada	13/12/2019 12:29	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G JI TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA POVJ. ADV. RADULOVIĆ MILAN KOGA ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO
2891		2		4	Pomoćna zgrada	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ZALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MI ŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJE ŠENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2891		2		4	Pomoćna zgrada	17/01/2020 13:39	Zabilježba žalbe ZABILJ. ZALBE PREDATE OD STRANE PRELEVIĆ MI ŠA , PRELEVIĆ IVONE I PRELEVIĆ RADOJA NA RJE ŠENJE UP - 18303/19 OD 12.12.2019 G
2891		2		5	Pomoćna zgrada	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MILAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO, DUŽ PRELEVIĆ MIŠO JI TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA
2891		2		5	Pomoćna zgrada	25/05/2020 9:3	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJ.RJEŠ.O IZVRŠ. I.BR. 3732/19 OD 02.12.2019 G POVJ. ADV. MILAN RADULOVIĆ KOJEG ZASTUPA ADV. RADOVIĆ MARKO, DUŽ PRELEVIĆ MIŠO JI TOMKOVIĆ VUKOSLAVČEVIĆ ALEKSANDRA
2892				1	Vinograd 1. klase		ZAB.OTUDJ.I OPTER.BEZ SAGL.POKLONODAVCA
2892				2	Vinograd 1. klase	11/09/2015 11:40	Hipoteka HIP.:UZZ 301/15 OD 08.09.2015G POVJ.HIPOTEKARNA BANKA DUŽ PRELEVIĆ MIŠO I PRELEVIĆ RADOJE DUG 15.000.00E ROK 01.10.2022G + ZAB.OTUDJ. I OPTER.I IZD.U ZAKUP.BEZ SAGL.POVJERIOCA + PRIST.NA NEPOS.IZVRŠ.BEZ ODLAGANJA

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
2891/0		101-2-954-8313/1-2015	11.09.2015 13:02	PRELEVIĆ RADOJE	ZA BRISANJE HIPOTEKE PG III LN 3677 PARC 2891
2891/0	1	101-2-954-8313/1-2015	11.09.2015 13:02	PRELEVIĆ RADOJE	ZA BRISANJE HIPOTEKE PG III LN 3677 PARC 2891
2891/0	2	101-2-954-8313/1-2015	11.09.2015 13:02	PRELEVIĆ RADOJE	ZA BRISANJE HIPOTEKE PG III LN 3677 PARC 2891
2892/0		101-2-954-8313/1-2015	11.09.2015 13:02	PRELEVIĆ RADOJE	ZA BRISANJE HIPOTEKE PG III LN 3677 PARC 2891



KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
700
000
6
604
100

4
700
000
6
604
200

4
699
900
6
604
100

4
699
900
6
604
200



Na površinama mješovite namjene predviđeni su sljedeći sadržaji:

- objekti najraznovrsnijih uslužnih djelatnosti;
- ugostiteljski i trgovački objekti;
- objekti za smještaj turista;
- privredni i zanatski objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca);
- objekti i mreže infrastrukture.

ANALIZA PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

Topografija prostora

Najveći dio Podgorice leži na fluvioglacijalnim terasama rijeke Morače i njene lijeve pritoke Ribnice, između Malog brda (205m.n.v.) i Gorice (131 m.n.v.) na jugu, odnosno jugozapadu. Pored pomenutih brda iz ravni riječnih terasa izbijaju krečnjačka uzvišenja Kruševac sa desne strane Morače i Ljubović sa lijeve strane ovog vodotoka.

Predmetni prostor zauzima dio terase na ušću Ribnice u Moraču, duž njihovih lijevih obala. Manji dio obuhvata Plana se nalazi u samom koritu rijeka Ribnice i Morače, koje su strmog nagiba, sa najvišom kotom od cca 43 mnv i najnižom kotom od cca 30mnv, dok je dno korita Ribnice i Morače u ovom dijelu na prosječnoj koti od cca 26 mnv.

Prostor Stare varoši leži na prosječnoj visini od 43,5 do 39,5 mnv, blago nagnutog terena u pravcu sjeveroistoka ka jugozapadu, nagibi su manji od 2%. U cjelini, teren je dobro orijentisan, relativno ravan i pogodan za gradnju.

Inženjersko-geološke karakteristike

Pregled inženjersko-geoloških odlika urađen je na osnovu:

- podataka i podloga iz objavljenih radova i nekih arhivskih materijala koji, manje ili više, direktno ili indirektno ukazuju na geološku građu, morfološke, hidrogeološke, hidrološke, inženjerskogeološke i seizmo-geološke odlike odnosnih terena;
- raspoloživih topografskih karti (R 1 : 25 000 i R 1: 5 000) i planova i

S obzirom na podobnost terena za urbanizaciju, gledano sa geološkog aspekta, od uticaja su sljedeći parametri :

- geološki sastav terena
- geotektonski sklop
- geomorfologija terena
- hidrogeološke odlike
- inženjerskogeološke odlike i
- seizmogeološke odlike regiona

Geološki sastav terena predmetnog dijela Stare varoši je relativno prostog i poznatog stratigrafsko-litološko- facijalnog sastava. Te terene u osnovi izgrađuju **gornje kredni krečnjaci** koji čine dio **karbonatne facije «Zone visokog krša» spoljašnjeg dijela jugoistočnih Dinarida**. Te karbonatne sedimentne stijene su pokrivene **kvartarnim glaciofluvijalnim zrnastim sedimentima** (pjeskovima, šljunkovim, većim valucima i prelaznim varijantama ovih litoloških članova, rijeđe zaglinjeni ili sa pojavama i proslojcima raznovrsnih glina). Debljina ovih zrnastih sedimenata je ispod 100m; a pripadaju Zetskoj ravnici.

Geotektonski sklop terena – predmetni prostor se prostire između terena brda Ljubović na jugozapadu i ušća rijeke Ribnice u Moraču na sjeveru.

Brdo je građeno od gornjekrednih krečnjaka koji su na predmetnom prostoru pod kvartarnim glaciofluvijalnim zrnastim sedimentima. To osnovno krečnjačko gorje u predmetnim terenima se našlo ne samo ispod kota terena ravnice već ispod kote «0» (nivoa mora) zahvaljujući geotektonskim naprezanjima i eroziji površinskih prirodnih procesa. Ta geotektonska naprezanja su slojevite krečnjake predmetnog osnovnog gorja izuvijala i razlomila dajući im današnji generalni prostorni položaj pružanja zapad-istok, a pad slojeva na sjever oko 20^o-30^o.

Geomorfološke odlike terena pripadaju djelovima krajnje sjevernog oboda Zetske ravnice. To su na prvi pogled ravni tereni, sa kotama oko 45 m.n.m.. Detaljnim posmatranjem, a naročito geodetskim snimanjem, lako se dolazi do saznanja da je teren u nagibu od istoka prema

zapadu, tj. prema koritu rijeke Morače, što je posledica erozije tog vodotoka i voda koje se slivaju sa njene lijeve obale.

Dok su kote terena desne obale Morače od ivice njenog korita prema istoku od oko 40 m.n.m. do 45 m.n.m. dotle je samo korito – dno Morače od oko 25 m.n.m. do 30 m.n.m. Ovo su približne kote ušća rijeke Ribnice.

Kote korita dna Morače se tokom godine i tokom godina mijenjaju u zavisnosti od vučnog nanosa njenih voda.

Hidrogeološke odlike terena i hidrologija Ribnice i Morače su za predmetni Urbanistički projekat od značaja i uticaja, tj. proticaji odnosno vodostaji. Sa hidrogeološkog aspekta od direktnog uticaja je samo poroznost kvartarnih glaciofluvijalnih zrnastih sedimenata, prisustvo i režim podzemnih voda tih sedimenata.

Kvartarne-glaciofluvijalne zrnaste sedimente karakteriše integranularna superkapilarna efektivna poroznost.

Poroznost tih sedimenata je tolika da terene koje izgrađuju čine dobro vodopropustnim, sa koeficijentom vodopropusnosti $K_f \geq 1 \times 10^{-3} \text{cm/sec}$. Ovi zrnasti sedimenti su nosioci podzemnih voda u vidu zbijene izdani. Ta izdan je sa režimom koji je direktno pod uticajem režima (proticaja i vodostaja). To je jako izraženo, što je posledica: tangiranje voda rijeka na predmetne terene, vodopropusnost tih terena i hipsometrijski odnos korita rijeka prema predmetnim terenima.

Pored prethodno navedenog to ilustruje i dati tabelarni pregled maksimalnih proticaja i vodostaja rijeke Morače registrovanih na V.S. «Podgorica» (limnigraf na koti "0" 24,60) za desetogodišnji niz (01.01.1990 – 31.12.1999 god.).

maksimalni proticaj u m ³ /s			maksimalni vodostaj u m.n.v			Primjedba
godina	dan i mjesec	proticaj	godina	dan i mjesec	vodostaj	
1990	11.dec	1006	1990	11.dec	32,26	1. Maksimalni proticaj prati maksimalan vodostaj
1991	17.nov	1588	1991	17.nov	35,40	
1992	18.okt	1728	1992	18.okt	35,80	
1993	6.nov	1374	1993	6.nov	34,68	2. Maksimalni vodostaj u desetogodišnjem periodu od 01.01.1990 do 31.12.1999. je 36,62 m.n.v. na V.S." Podgorica"
1994	13.apr	1709	1994	13.apr	35,78	
1995	27.dec	1728	1995	27.dec	35,84	
1996	3.apr	1044	1996	3.apr	35,42	
1997	11.nov	697	1997	11.nov	31,80	
1998	14.sep	1042	1998	14.sep	35,44	
1999	17.dec	1981	1999	17.dec	36,62	

Dati podaci ukazuju da vodostaj Morače na pomenutoj stanici, koja je odmah nizvodno od predmetnih terena ide i preko 36 m.n.v. (36.62). Kako su kote predmetnih terena (dalje od ivice korita Morače za 5-10 m) oko 45 m.n.m., to znači da je nivo podzemnih voda u predmetnim terenima ispod površine terena i pri maksimalnim vodostajima 5-8m.

Inženjersko-geološke odlike terena - zrnasti sedimenti su uglavnom karbonatnog porijekla. Ti sedimenti su djelimično vezani takođe karbonatnim vezivom. Ta vezivnost je izražena u nadizdanskoj zoni i naročito u zoni kvašenja površinskim vodama i vodama rijeke Morače u

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 mora 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 63,6%, 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 maximumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim odslikava 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 pojava 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 maximumom 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

Učestanost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰.

Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najredje u proljeće.

Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec.).

Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najredji ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Sumarna ocjena klimatskih prilika

Maritivni uticaj Jadranskog mora ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća sa blagim prelazima zime u ljeto i ljeta u zimu. Padavine su izražene u zimu i jesen, dok su ljeta žarka uz povremene ljetnje nepogode i pljuskove. Naročito se uočavaju nepovoljne pojave jakih vjetrova zimi i visoke temperature ljeti kao i padavine koje se za kratak vremenski period spuste na teren. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijati prostorije proteže se od 10. novembra do 30. marta, u ukupnom trajanju 142 dana.

bokovima njenog korita. Duž korita Morače postoje potkopine sa površinom ulaza (paralelnog sa vodotokom) od preko 10 m² i natkrilene površine od preko 30-50m².

Kvartarni zrnasti sedimenti su se tokom taloženja fino sortirali, postepeno slegli i naknadno manje ili više cementovali, negdje čineći prave konglomerate. Teren koji izgrađuju ovi sedimenti su skoro ravni, sa nagibom ispod 10° (izuzimajući one neposredno pored ivice korita Morače i same bokove tog korita). Ovakav nagib teren čini stabilnim.

Dobra sortiranost, slegnutost i nekad manje ili više cementovanost ovih zrnastih sedimenata čini terene koje izgrađuju znatne nosivosti koja u nekim lokacijama može da ide i preko 500 kNm² (5 kg/cm²).

Specifična električna otpornost zrnastih sedimenata varira u zavisnosti od vlažnosti i ide od 1000 Ω metara (kad su sa vodom) pa čak do 7500 Ω metara (u nadizdanskoj zoni).

Brzine prostiranja uzdužnih seizmičkih talasa Vp ide od 1400-3400 m/s, a poprečnih Vs ide od 400-1000 m/s.

Navedeni podaci o nosivosti terena predmetne lokacije, podaci o geodeklizičnom otporu i prostiranju longitudinalnih (Vp) i transverzalnih (Vs) talasa su dati na osnovu podataka do kojih se došlo dosadašnjim ispitivanjima istih i sličnih stijena terena unutar GUP-a Podgorice, a ne i teren UP „Stara varoši“. Ovo znači da za naredne faze urbanizacije, projektovanja i građenja treba izvršiti adekvatna ispitivanja i istraživanja, jer treba imati u vidu da su dosadašnja istraživanja ukazala na prisustvo kaverni unutar terena Zetske ravnice izgrađenih od kvartarnih, glacio fluvijalnih zrnastih sedimenata.

Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri 1:1000000, gradsko područje je obuhvaćeno 8°MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnošću pojave 63%.

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, radjenih za potrebe Revizije GUP-a.

Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C₁ gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model B₃ gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sledeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks	0,045 - 0,079
- koeficijent dinamičnosti Kd	1,00 >Kd > 0,47 (1,00 >Kd > 0,33)
- ubrzanje tla Qmax(q)	0,178 - 0,288
- intenzitet u I (MCS)	8° i 9° MCS

Hidrološke karakteristike

Rijeka Morača je uz Ribnicu glavni vodotok od interesa za grad. Oba vodotoka se odlikuju dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15 m (Ribnica) do 18 m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost, što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rječnih korita, ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokanih odsjeka, obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih djelova.

U oba vodotoka zabilježene su pojave zagadjenja vode.

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 s obzirom na relativnu topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

- 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.

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 uglj. 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 energetske 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 zaštićene 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

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 povučen 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

Na osnovu navedenih podataka može se zaključiti da su u većem dijelu godine klimatski uslovi povoljni.

U procesu projektovanja, a imajući u vidu evidentne činjenice, voditi računa o orijentaciji, formi i obliku planiranih objekata, rasporedu prostorija, proporciji, dispoziciji i broju otvora i dr.

Podobnost terena za urbanizaciju

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) radjenoj za potrebe Revizije GUP-a, ovaj prostor svrstan je u I kategoriju.

Geološku gradju ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekada su to posve nevezani sedimenti a nekada su pravi konglomerati, prektično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsjecima već i u potkopinama i svodovima.

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

Nosivost terena kreće se od 300 - 500 kN/m². Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor spada u kategoriju stabilnih terena.

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: duplex 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 gradjevinsku strukturu.

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.