

A/A



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj**

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**  
Broj: 08-332/20-485  
Podgorica, 14.05.2020.godine

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ**

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. 087/18 od 31.12.2018, 028/19 od 23.05.2019, 075/19 od 30.12.2019),
- DUP-a " **ČEPURCI** ", ODLUKA O USVAJANJU BROJ **02-016/20-122** od **24. februara 2020. godine**
- podnijetog zahtjeva: **SIMONOVIĆ NENAD** , PODGORICA , br. 08-332/20-485 od 11.05.2020.g.  
**IZDAJE :**

**URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE**

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI **UP 21**, **DUP "ČEPURCI "**,  
KAT PARCELA 31/1 KO PODGORICA III.

## OSTALI USLOVI

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

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

**Obradio :**

**MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj**

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II  
ZA IZGRADNJU LEGALIZACIJU OBJEKATA,**

**MILORAD LUKIĆ ,dipl.ing.gradj**

**PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

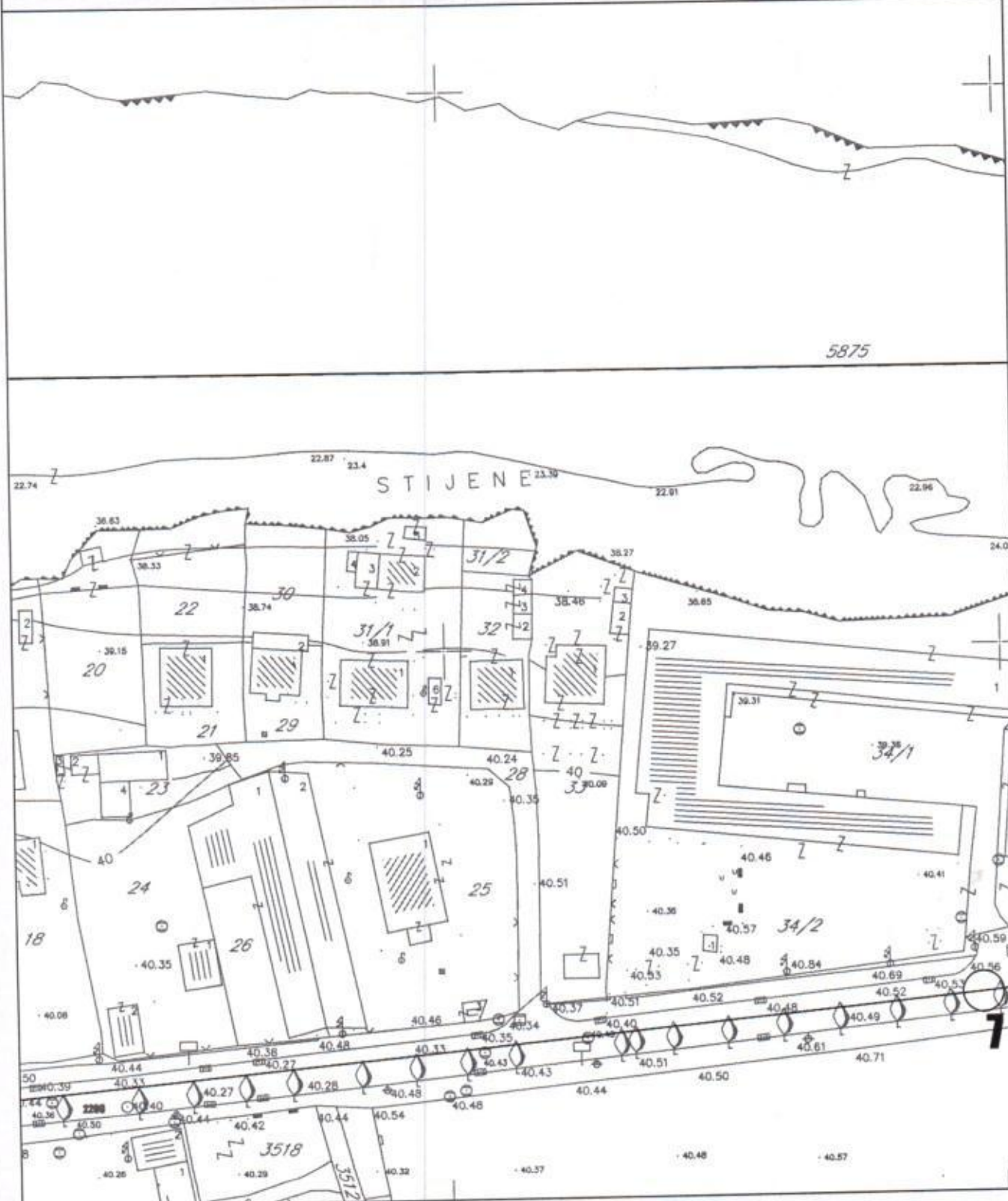
**DOSATAVLJENO:**

- Podnosiocu zahtjeva
- urbanističko-građevinskoj inspekciji
- A/a



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI " Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :  
SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA



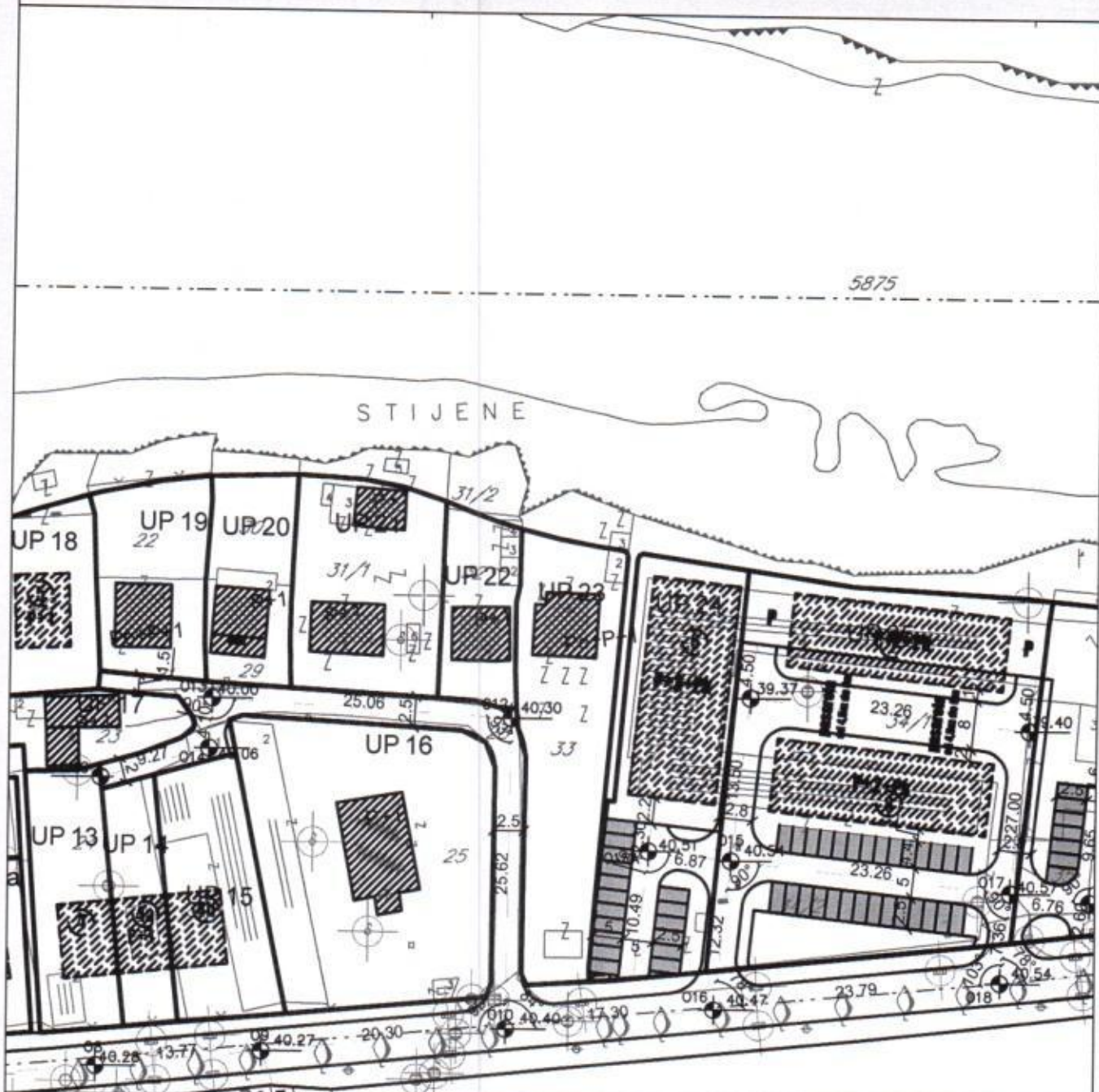
5875

GEODETSKO KATASTARSKA PODLOGA

broj priloga:  
1

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI " Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTEVA :  
SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA



08	6602946.50	4699622.00
09	6602973.89	4699624.77
010	6603014.28	4699628.89
011	6603329.17	4699672.12
012	6603014.76	4699680.13
013	6602965.22	4699682.81

SAOBRAĆAJ

broj priloga:  
5

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI " Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :  
SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA



S

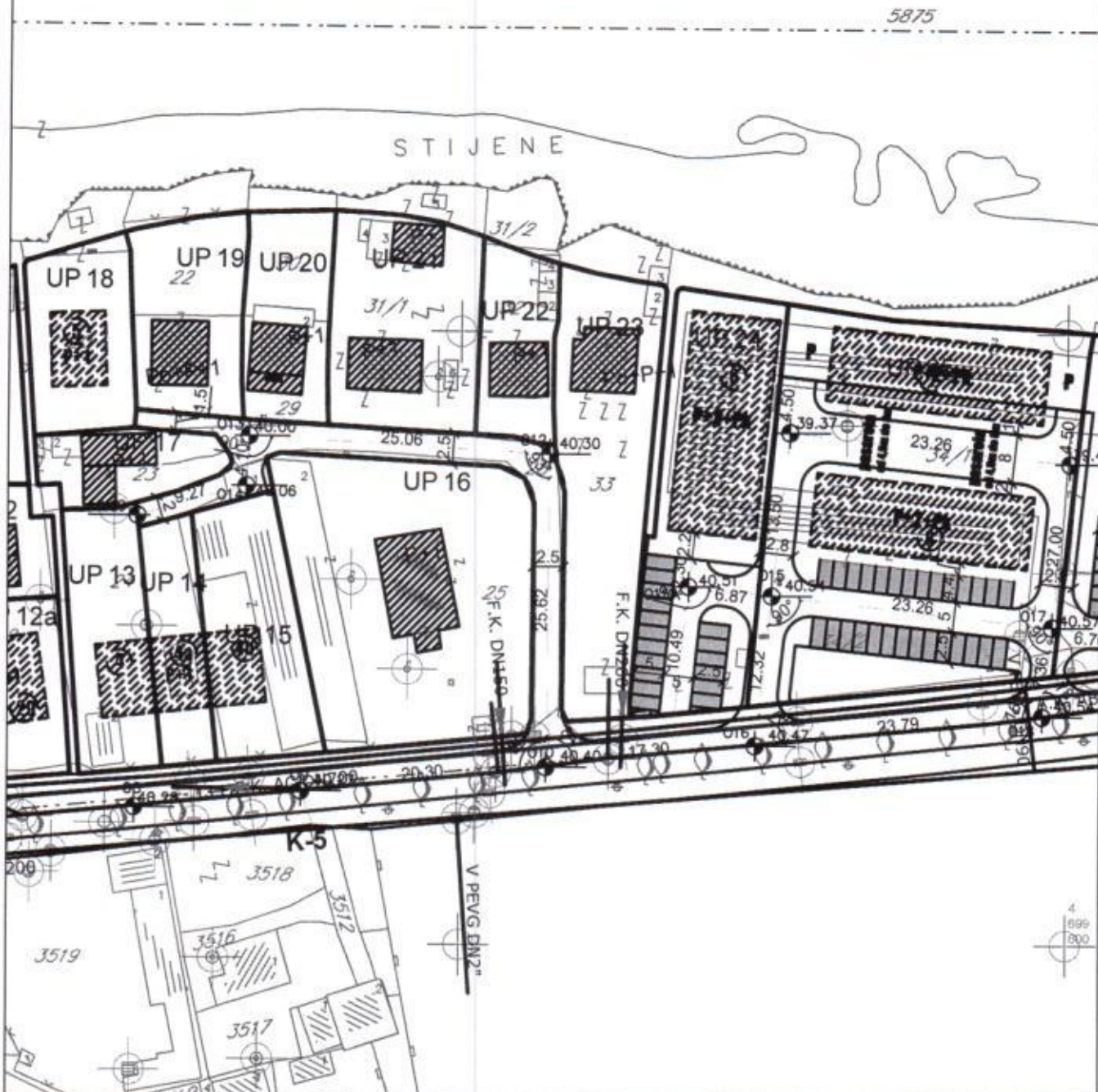
površine za stanovanje

NAMJENA POVRŠINA

broj priloga:  
2

CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD- PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje  
 prostora i održivi razvoj  
 br.08-322/20-485  
 Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI" Podgorica  
 UTU ZA UP 21 ,  
 PODNOSILAC ZAHITJEVA :  
 SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA



- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| ————— vodovod               | —————> smjer odvođenja                       |
| - - - - - planirani vodovod | ————— atmosferska kanalizacija               |
| ————— fekalna kanalizacija  | - - - - - planirana atmosferska kanalizacija |

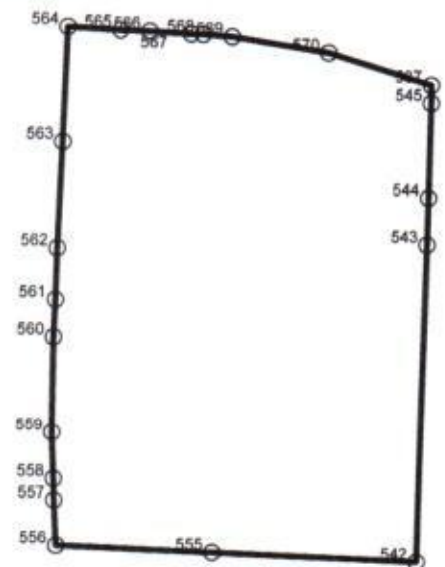
HIDROTEHNIKA

broj priloga:  
**6**

CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD- PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje  
 prostora i održivi razvoj  
 br.08-322/20-485  
 Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI " Podgorica  
 UTU ZA UP 21 ,  
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :  
 SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA

535	6603015.264699688.30	661	6602866.744699700.02
536	6603015.324699699.14	662	6602866.954699700.68
537	6603003.564699715.62	663	6602867.664699701.01
538	6603007.554699714.05	664	6602876.764699701.39
539	6603011.964699712.46	665	6602885.864699701.76
540	6603012.334699681.96	666	6602868.354699650.94
541	6603008.694699682.95	667	6602842.524699647.14
542	6603002.454699683.29	668	6602842.554699646.97
543	6603003.234699704.95	669	6602846.924699620.48
544	6603003.344699708.10	670	6602870.994699622.12
545	6603003.554699714.41	671	6602872.054699623.87
546	6602969.184699673.79	672	6602871.654699626.75
547	6602977.984699631.00	673	6602869.784699640.42
548	6603011.134699634.26	674	6602840.164699661.24
549	6603011.854699636.67	675	6602866.474699664.67
550	6603012.194699672.01	676	6602841.174699655.20
551	6603010.564699676.18	677	6602864.364699680.07
552	6603006.514699678.06	678	6602864.364699680.05
553	6602970.294699680.03	679	6602866.484699664.68
554	6602968.064699679.24	680	6602838.704699671.03
555	6602988.664699684.04	681	6602837.554699678.80
556	6602978.174699684.59	682	6602861.624699699.87
557	6602978.064699687.70	683	6602861.444699700.31
558	6602978.044699689.17	684	6602861.094699700.61
559	6602977.944699692.32	685	6602860.594699700.72
560	6602978.064699698.80	686	6602853.224699700.42
561	6602978.194699701.33	687	6602843.024699700.00
562	6602978.324699704.84	688	6602841.794699699.95
563	6602978.704699711.94	689	6602836.404699699.75
564	6602979.094699719.68	690	6602834.174699700.18
565	6602982.634699719.45	691	6602834.394699698.53
566	6602984.604699719.35	692	6602836.014699687.30
567	6602987.374699719.16	693	6602836.274699685.61
568	6602988.174699719.13	694	6602836.594699682.91
569	6602990.124699718.96	695	6602831.684699700.18
570	6602996.624699717.84	696	6602797.864699697.72

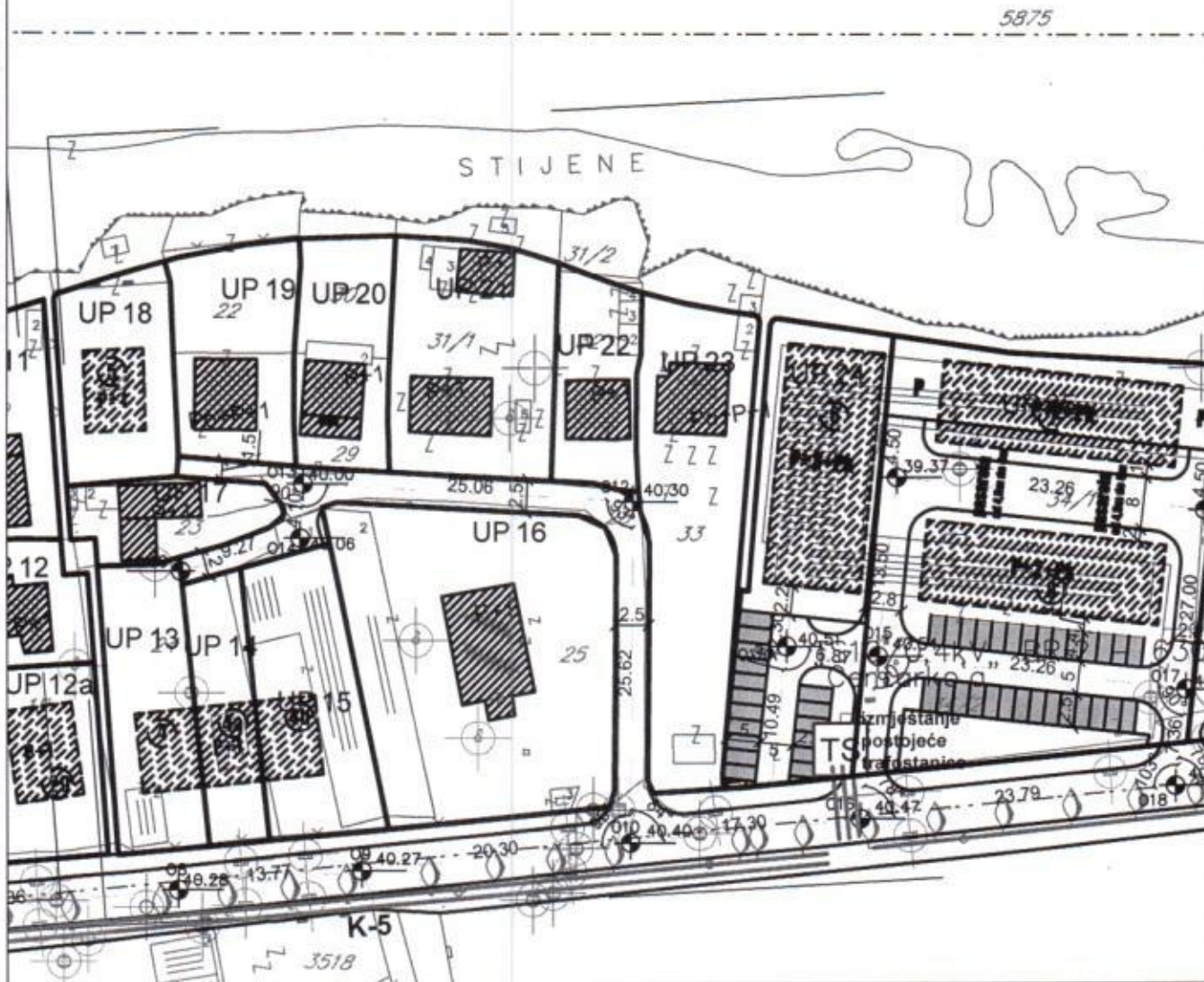


PARCELACIJA - KOORDINATE TAČKA UP

broj priloga:  
**3A**

CRNA GORA  
 GLAVNI GRAD- PODGORICA  
 Sekretarijat za planiranje  
 prostora i održivi razvoj  
 br.08-322/20-485  
 Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI" Podgorica  
 UTU ZA UP 21 ,  
 PODNOSILAC ZAHTEVA :  
 SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA



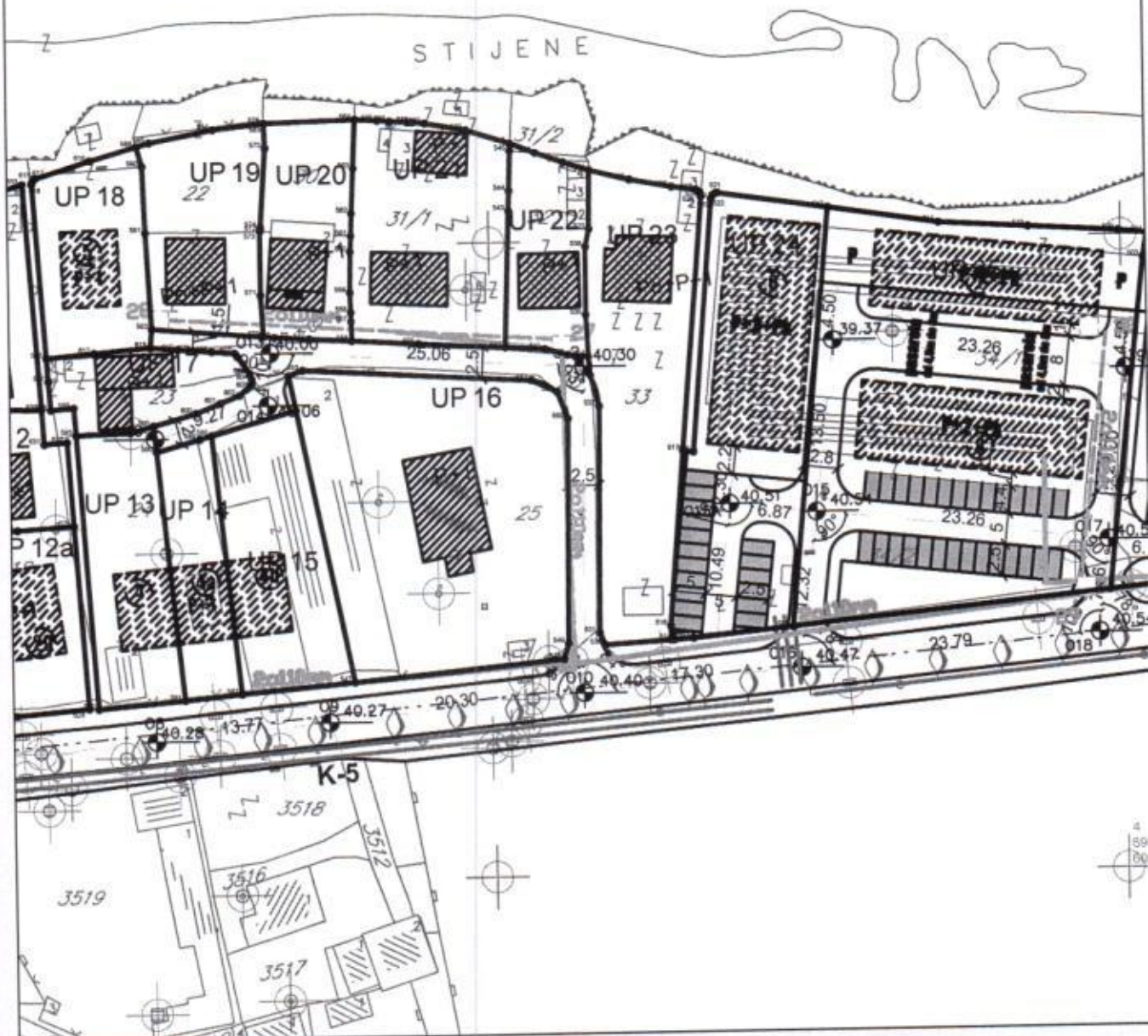
- |   |                        |  |                    |
|---|------------------------|--|--------------------|
| —————   | 35 kV vod              |  | parking površine   |
| - - - - -   | 10 kV vod planirani    | —————  | granice traforeona |
|  | postojeća trafostanica |  |                    |
|  | planirana trafostanica |  |                    |



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI" Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :  
SIMONOVIĆ NENAD- PODGORICA

5875



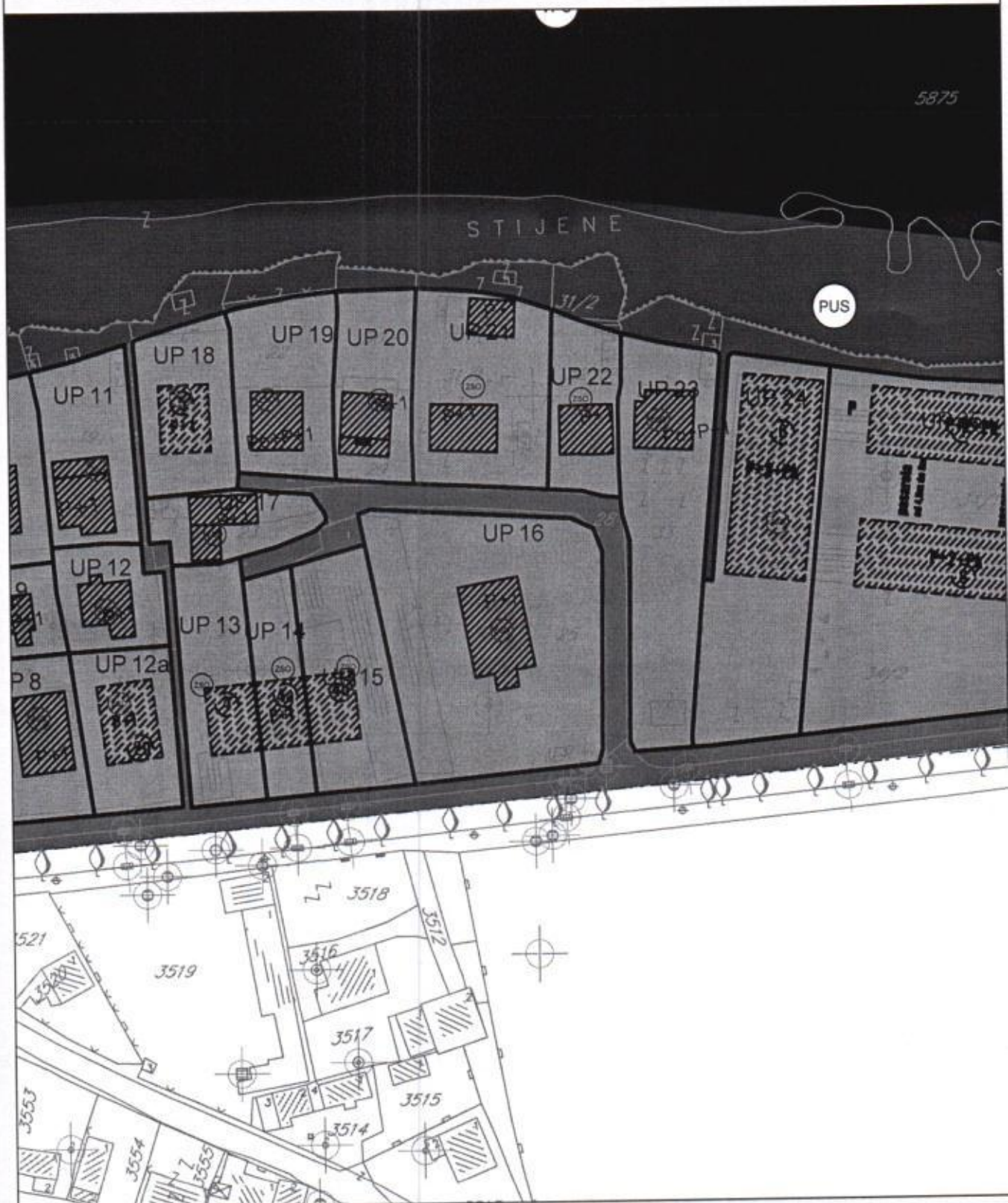
- TK podzemni vod
- - - planirani TK podzemni vod
- TK okno
- planirano TK okno

TK INSTALACIJE

broj priloga  
9

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPURCI" Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :  
SIMONVIĆ NENAD- PODGORICA



zelenilo stambenih objekata i blokova

PEJZAŽNO UREDJENJE

broj priloga:  
10

## PODNOŠILAC ZAHTJEVA : SIMONVIĆ NENAD, PODGORICA

### POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 4273 KO PODGORICA III i kopije plana , na kat. parceli broj 31/1 evidentirani su sljedeći objekti

1. **porodična stambena zgrada površine 100 m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)
2. **porodična stambena zgrada površine 54m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)
3. **pomoćna zgrada površine 20 m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)
4. **pomoćna zgrada površine 4 m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)
5. **pomoćna zgrada površine 6 m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)
6. **pomoćna zgrada površine 10 m<sup>2</sup>** , spratnosti P (prizemlje)

Parcela i objekti su u susvojini podnosioca zahtjeva , Jakovljević Danice i Simonović Radmile

**Prije prijave gradjenja potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose .**

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

### PRIRODNI USLOVI

#### Topografija prostora

Svojim geografskim položajem, između 420 26' sjeverne geografske širine i 190 16' istočne geografske dužine, grad Podgorica pripada sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. U odnosu na uže gradsko područje, prostor obrađen ovim dokumentom se nalazi u zapadnom, užem dijelu gradskog područja, u kontaktu sa brdom Ljubović i prirodnim koritom rijeke Morače. Teren je ravan sa nagibom manjim od 5 %, osim prema samoj obali Morače gdje pad iznosi 0,5 %, dok prosječna kota terena iznosi 41,20mm.

#### Inženjersko-geološke karakteristike

Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju: mezozojski sedimenti kredne starosti (brda) i kenozojski fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni).

Na terenima je kompleks vezanih, nevezanih, ređe poluvezanih sedimenata fluvio-glacijalnih terena.

Tereni Podgorice podijeljeni su u 4 kategorije:

1. stabilni tereni,
2. uslovno stabilni tereni,
3. nestabilni tereni, i
4. tereni ugroženi plavljenjem.

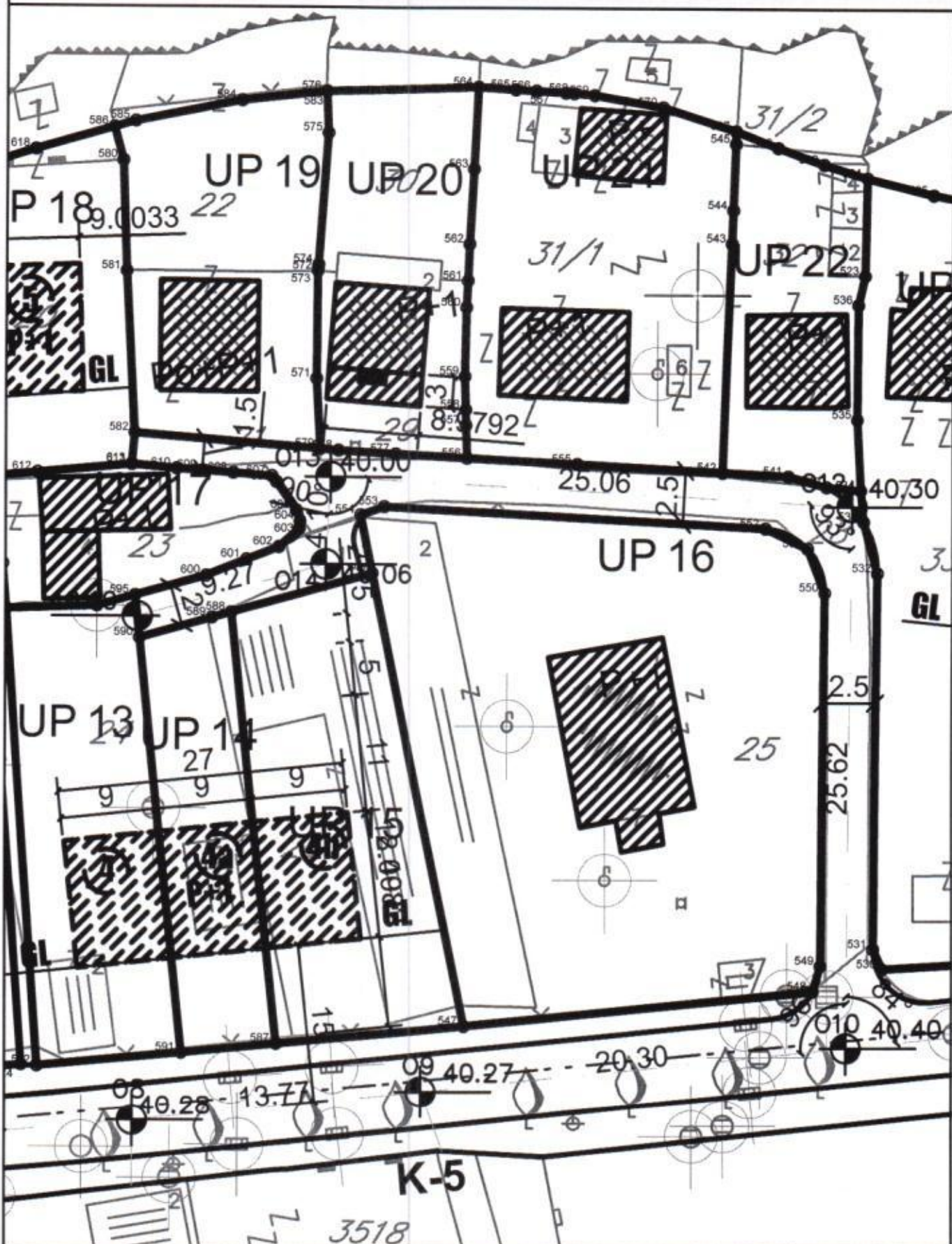
Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice prostor Plana spada u 1. kategoriju, a to su stabilni tereni bez ograničenja za urbanizaciju. Ovaj teren čine šljunkovi pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nezavisni sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

#### 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 8o 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, rađenih za potrebe Revizije GUP-a. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-322/20-485  
Podgorica ,14.05.2020. god.

DUP "ČEPUKI" Podgorica  
UTU ZA UP 21 ,  
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :  
SIMONVIĆ NENAD- PODGORICA



REGULACIJA I NIVELACIJA

broj priloga:  
4

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 sljedeći

- koeficijent seizmičnosti  $K_s$  0,045 - 0,079
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$   $1,00 > K_d > 0,47$  ( $1,00 > K_d > 0,33$ )
- ubrzanje tla  $Q_{max}(q)$  0,178 - 0,288
- intenzitet u I (MCS) 80 i 90 MCS

#### **Hidrološke karakteristike**

Na osnovu analize geološko-hidroloških karakteristika utvrđen je nizak nivo podzemnih voda na prostoru Podgorice a iznosi 16-20m ispod nivoa terena, što omogućava nesmetanu odvodnju i ne otežava uslove za izgradnju. Vodosnabdijevanje se može ocijeniti kao kvalitetno, jer su u pitanju vode dobrog kvaliteta, dok pojave zagađenja nisu zapažene.

Glavni vodotok od značaja za grad je rijeka Morača koja je sa sjevera oivičava predmetni zahvat, čiji kanjon doprinosi specifičnost u izgledu i atraktivnosti rječnog korita, a izražena je kroz erozivnu aktivnost, međutim, nameće se i potreba pažljivog tretmana podlokalnih odsjeka, a razlog za to je potencijalna opasnost urušavanja njihovih najisturenijih dijelova.

#### **Klimatske karakteristike**

Za gradsku zonu karakterističan je slabije mogifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazdušna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i drugo. Zime su blage, sa rijetkim pojavama mrazeva, dok su ljeta žarka i suva.

- Srednja godišnja temperatura je 15,5 °C.
- Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6 %.
- Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana.
- Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2465 časova.
- Gornji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetine neba.
- Srednji godišnji prosjek padavina u Podgorici iznosi 169 mm.
- Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 0/00, a najmanju istočni sa 6 0/00.
- Tišine ukupno traju 380 %, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.
- Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana

### **PLANIRANO STANJE**

**Namjena urbanističke parcela up 21 prema tabelarnom iskazu je porodično stanovanje u okviru namjene "Stanovanje".**

#### **OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

##### **Uslovi u pogledu planiranih namjena**

Kako su parcele ovog prostora definisane za određene namjene, tako je ovo područje izdijeljeno po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru zahvata plana su:

- porodično stanovanje (slobodno stojeći objekti)
- porodično stanovanje stanovanje sa djelatnostima
- porodično stanovanje stanovanje (lamele)
- višeporodično stanovanje sa djelatnostima
- djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge
- sport i rekreacija (sportski teren – stadion)

- zelene površine uz porodično stanovanje, uz saobraćajnice, uz višeporodično stanovanje sa djelatnostima,
- saobraćajne površine (kolske, kolsko – pješačke i pješačke saobraćajnice, parkinzi, podzemne garaže, staze uz korito rijeke Morače).

Da bi Plan bio sprovodljiv u realizaciji i prilagodljiv promjenjivim uslovima na tržištu, pojedine namjene su fleksibilnog karaktera. Karakter i stepen odstupanja od prezentovanog rješenja je dat kao Napomena u pojedinačnim Urbanističkotehničkim uslovima za konkretne namjene.

#### **Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju**

Odabranim modelom prostorne organizacije izvršena je planska preparcelacija katastarskih u urbanističke parcele, bazirana na vlasničkoj strukturi i karakteru plana.

Parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu 12- Plan parcelacije, regulacija i UTU.

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

#### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Regulacija plana zasniva se na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je lociran DUP "Čepurci - dio 2" je ravan. Predloženim nivelacionim planom postignuti nagibi saobraćajnica dovoljni su za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosfere kanalizacije i dalje do recepijenata.

Kote prizemlja objekata su određene na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je vođeno računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema okolnim ulicama.

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote terena prikazane na geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana.

Izradom glavnog projekta saobraćajnica i detaljnim snimanjem terena moguće su manje korekcije kota iz nivelacionog plana.

#### **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama**

Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. Rampa za savladavanje visinske razlike do 120cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20(5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12(8,3%).

Navedene smjernice su u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima u načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list "Crne Gore", br. 48/13 i 44/15).

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

Imajući u vidu činjenicu da je ovaj dio naselja Stare Varoši nastao spontano i bez reda 60-tih i 70-godina, prethodnim planom predviđeno je rušenje 24 objekata, međutim, predmetnim Planom takođe je predložena radikalna intervencija, jer je već od 1998. pa do danas povećan broj dotrajalih objekata, kako poslovnih, tako individualnih i pomoćnih objekata.

Predviđene su intervencije rušenja, rekonstrukcije i uklanjanja i to:

- rušenje 97 objekata

- rekonstrukcija 1 objekta – za poslovanje;

Jedan od glavnih razloga uklanjanja većeg broja objekata jeste širenje groblja ka zapadu.

Uklanjanje objekata se vrši na osnovu smjernica dokumenta višeg reda GUP-a iz 1990.godine i to putem interpolacije, postepene rekonstrukcije, zamjene postojećih i dotrajalih privremenih objekata novoplaniranim.

### **Uslovi za dogradnju i nadgradnju postojećih objekata**

Kao i u prethodnom planskom dokumentu, ovim planom je predviđena dogradnja i nadogradnja pojedinih postojećih objekata.

Intervencije dogradnje i nadgradnje planirane su na 40 objekta, i to za nadgradnju i dogradnju je predviđen 21 objekat, za dogradnju 1 objekat, nadgradnju 18 i rekonstrukciju 5 objekata.

Za objekte koji su iskazani u planu sa spratnošću P+1 sa kosim krovom dozvoljava se umjesto kosog krova izgradnja potkrovlja sa visinom nadzītka 1.20m, tako da spratnost ovih objekata se maksimalno iskazuje sa P+1+Pk i mogućnošću fazne realizacije.

**Napomena: Visina nadzītka kod izvedenih objekata se zadržava 1.80 m, kako je dato prethodnim planom.**

### **Oblikovanje i uređenje prostora**

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce se objekti zadržati svoj identitete i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, bez narušavanja prisutnog već formiranog ambijenta.

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

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

Istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obilježja.

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

Važan segment plana čini odnos planskog dokumenta prema lijevoj obali Morače, gdje je na čitavom dijelu zahvata plana provučena zajednička pješačka staza koja ima funkciju uvezivanja naselja sa obalom rijeke i još važnije otvaranje grada prema rijekama-spuštanje grada na rijeke odnosno jedinstven prilaz uređenja korita rijeke.

Planom je iskazana trasa staze a detaljan položaj staze određuje se prema posebno za tu priliku urađenom geodetskom snimku terena i na osnovu toga pristupa se izradi glavnog projekta pješačke staze.

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

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

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti tako odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je da dominiraju sledeće vrste obrada:

- obrada zelene površine partera ( prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obrada kolovoznih površina,
- utilitaristička obrada trotoara,

- posebna obrada pješačkih koridora ( bojeni beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo ) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbani dizajn, oprema i dijela likovne umjetnosti.

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata oblikovano – estetski kvaliteti javnih objekata i prirodni kvaliteti sredine ukomponovani u jedinstveni ambijent zone.

Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimičnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenata pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta dijelova kompleksa .

U ovom postupku mogu se ustanoviti dvije vrste prostora prema učesnicima i

njihovom oblikovanju. Prvi pretpostavljaju javne zelene površine, pješačke staze, pjacete, parkove, prostore oko javnih objekata i svi drugi prostori u domenu javnog života zone i drugi u prostorima koji gravitiraju radnim cjelinama. Fizičko izdvajanje prostora vrši se putem izrada ograda, za sportske terene do 4,5m.

Ograde se rade kao kombinovane sa soklom visine do 40cm i metalnom nadgradnjom do zadatih visina.

Umjetnički oblikovani predmeti koji treba da doprinesu stvaranju humanog i estetski oformljenog ambijenta mogu se kategorizovati u nekoliko grupa:

a) Predmeti urbane opreme u prostoru kao što su:

- klupe za sjedenje,
- česme i fontane,
- kandelabri u pješačkim prostorima i elementi uličnog osvjjetljenja,
- korpe za otpatke
- nadstrešnice za autobuske stanice,
- kiosci,
- oprema parkovskih terena itd.

b) Umjetnička djela kao što su skulpture u slobodnom prostoru , slobodnim zelenim prostorima oko javnih objekata.

Za razliku od ostalih objekata kompleksa (koji imaju stabilnu i neadaptivnu građevinsku strukturu – uslužne centre karakterišu fleksibilni prostori sa portabilnom opremom. U skladu sa karakterom prostora elementi prostornog dizajna moraju imati za cilj da i estetski podrže osnovne karakteristike ambijenta, a ovo se posebno odnosi na:

- tende za osjenčavanje,
- portabilnu opremu za prodaju na otvorenom i slobodnom prostoru,
- reklame i informativne elemente.

Projektom uređenja terena predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme, elemente za sjedenje i odmor, korpe za otpatke, žardinjere, higijenske česme i drugo. Odabrani elementi moraju biti funkcionalno-estetski usklađeni sa oblikovanjem i namjenom partera i objekata.

Odabiranje i oblikovanje opreme izvršiti nakon izrade investiciono-tehničke dokumentacije, koja ne bi trebalo da ima sopstvene estetske pretenzije već da teži nadgradnji i afirmaciji primarnih oblika lokacije.

### **Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni**

Kako se prostor DUP-a " Čepurci" danas koristi za različite djelatnosti i funkcije, neophodno je da se omogući nesmetano korišćenje ovog prostora za postojeće namjene, ali još je neophodnije da se korisnici prostora odviknu od starih navika tj. proširivanja ili mijenjanja prostora van namjena propisanih ovim detaljnim urbanističkim planom.

U slučajevima gdje se postojeća i planirana namjena razlikuju treba omogućiti nesmetano korišćenje, adaptacija i investiciono održavanje.

**Smjernice za realizaciju urbanističkih parcela na kojima se planira izgradnja više objekata**



Na urbanističkim parcelama na kojima se planira izgradnja više objekata (odnosi se na parcele jednog vlasnika) se može izvršiti cijepanje urbanističke parcele na više cjelina:

Urbanističke parcele realizovati na bazi planom iskazanih parametara, zauzetosti i izgrađenosti parcele iskazane planom.

- Vodeći računa o saobraćajnoj dostupnosti za objekte ponaosob.
- Vodeći računa o minimalnim uslovima zadovoljenja funkcionalnosti objekta, trotoari oko objekata, eventualno pješačke staze i dr..
- Ukoliko se planirana urbanistička i katastarska parcela neznatno razlikuju, uz zadovoljenje prethodnih uslova, može se prihvatiti katastarska parcela kao urbanistička.

#### **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA PORODIČNOG STANOVANJA (SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI)**

Objekti stanovanja mogu biti organizovni kao slobodnostojeći na parceli, zatim, kao lamele, a mogu imati mješovito obilježje u smislu organizovanja i poslovanja uz stanovanje. Spratnosti od P+1 do P+1+Pk. Na prostoru zahvata DUP-a planirano je 54 objekata porodičnog stanovanja, ukupne bruto građevinske površine 11183.8m<sup>2</sup> sa 102 stambene jedinice.

Uslovi se odnose na sve slobodnostojeće objekte.

#### **OPŠTI USLOVI**

Objekte tretirati kao jedinstvene prostorne u građevinske cjeline.

- maksimalna spratnost objekata do P+1+Pk sa mogućnošću fazne realizacije
- visina prizemlja 3,00m ,
- sprata 3,00m,
- visina nadzitka potkrovlja 1,20m,

**Napomena: Visina nadzitka kod izvedenih objekata se zadržava 1.80 m, kako je dato prethodnim planom.**

- nagib krovnih ravni 22o
- kota prizemlja 0,60m od trotoara,
- dozvoljava se izgradnja suterena, i izgradnja podrumске etaže gdje to konfiguracija terena dozvoljava,
- konstrukcija, masivni zidani sistem sa ojačanjima u skladu sa seizmičkim propisima.

Izbor materijala izrade i obrade objekata podrediti standardima i namjeni objekata, Oblikovni izraz objekata primjeriti već formiranoj morfologiji okruženja. Primjena arhitektonske plastike u boje u vidu betonskih reljefa, atika i ograda

## ANALITIČKI PODACI ZA UP 21 - DUP " ČEPURCI ", OBJEKTI

Br.urb. parc.	Broj obj.na parc.	Namjena parcele	Površina parcele	Spratnost	Površina prizemlja	POSLOVNI			STANOVANJE			
						BRGP	Spratnost	BRGP	Spratnost	BRGP	Br.sljed.	Br.stanov.
21	35	Porodično stanovanje	833.3	P+1	100.3	200.6			P+1	200.6	2	7
	36	Porodično stanovanje		P+1	53.8	107.6			P+1	107.6	1	3.74

## USLOVI ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

### Zelenilo stambenih i poslovno-stambenih objekata

Predviđeno je oko svih poslovnih, uslužnih i poslovno stambenih objekata na području DUP-a. Objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima su predviđeni kao stambeni objekti u kojima se prizemlje koristi za poslovni prostor.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Najbolje je koristiti patuljaste forme četinara u kombinaciji sa različitim vrstama perena.

Ova kategorija ima pored estetsko-dekorativno-higijenskog i funkcionalan karakter jer je potrebno da zadovolji potrebe ljudi koji će živjeti u novim objektima.

Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima.

Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.

## INFRASTRUKTURA

### SAOBRAĆAJ

Planiranje saobraćajnog sistema u okviru DUP-a "Čepurci" potiče od kategorizacije putne mreže izvršene prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u okviru plana višeg reda i njihovo usklađivanje sa urbanističkom nadgradnjom, tako da predstavljaju jedinstvenu cjelinu i to:

- Južni Bulevar (Bulevar "Crnogorskih Serdara") sa mostom preko Morače pripada II transverzali-planiranoj gradskoj magistrali koja povezuje autobusku i željezničku stanicu sa drugim dijelom grada, a osovinom saobraćajnice ostvaruje kontakt zona Čepurci- Stara Varoš.
- Ulica "27 mart"(ulica "Vojvode Ilije Plamenca") pripada magistralnom prstenu. Ova ulica zadovoljava sve kriterijume saobraćajnice I reda.
- Saobraćajnica "8 mart" pripada rangu saobraćajnice II reda –sabrne ulice. Unutrašnji funkcionalni sklad putne mreže i logično vođenje saobraćajnih tokova zone ostvaruje se preko dvije raskrsnice višeg ranga po klasifikaciji.

Planom je predviđena i izgradnja pristupnih ulica-Ulica 1 i Ulica 2 širine kolovoza  $t_s = 2 \times 3,00$  m i obostrani trotoari širine  $t_r = 1,50$ m i zelenim pojasom do ograde groblja širine 2.00m.Takođe su planirane pristupne ulice koje direktno opslužuje planirane objekte čiji kolovozi sadrže ukupno dvije

trake širine  $t_s = 5.50$  m uz obaveznu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju. Na saobraćajnici koja ide obodom brda Ljubovića predviđena je rekonstrukcija sa širinom kolovoza  $2 \times 3.00$  m i zelenim pojasom duž kamene ograde groblja širine  $2,00$  m i trotoarom širine  $t_r = 2,00$  m.

(Jugozapadni dio ove saobraćajnice nalazi se u zahvatu ovog Plana)

Uzimajući u obzir nedostatak parkinga i očekivani porast saobraćaja definisane su potrebe za parkiranjem. Za parkirališta koja su locirana neposredno uz odgovarajuće kapacitete (stadion) karakteristično je relativno kratko zadržavanje korisnika i visok stepen izmjene. Za parkinge predvidjeti kombinovane elemente beton-trava.

U zoni porodičnog stanovanja, parkiranje je predviđeno u okviru parcela.

Organizacija parkirališta u okviru urbanističke parcele je predloženo moguće, a ne obavezujuće. U okviru svake urbanističke parcele, a kroz projektnu dokumentaciju riješiće se parkiranje u skladu sa namjenom i potrebama planiranog ili izvedenog objekta na optimalan način.

### **ELEKTRO ENERGETIKA**

**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).

### **HIDROTEHNIKA**

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

### **USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE**

**Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:**

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl.list SFRJ, br.7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl.list SFRJ, br.24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl.list SFRJ, br.20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl.list SFRJ, br 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl.list SFRJ, br.24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl.list SFRJ, br.65/88 i Sl.list SFRJ, br.18/92).