



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

SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj: 08-332/20-982
Podgorica, 22.09.2020.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)
- 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)
- UP-a " STARA VAROŠ - DIO ZONE A", Odluka broj 02-030/18-1509 od 27.12 2018. godine
- podnietog zahtjeva: PETRUŠIĆ MILOŠA, PODGORICA , br.08-332/20-982 od 16.09.2020.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA URBANISTIČKU PARCELU BROJ 26 . UP-a " STARA VAROŠ - DIO ZONE A" ,
KATASTARSKA PARCELA BR 3906/18 KO PODGORICA III

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: **PETRUŠIĆ MILOŠ, PODGORICA**

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 6258 KO PODGORICA III i kopije plana , kat. parcela br. 3906/18 je u svojini PODNOSIOCA ZAHTJEVA .

Na kat. parceli 3906/18 evidentirana je stambena zgrada površine u osnovi 149 m² , spratnosti Po+P+2

U G-listu evidentirani tereti i ograničenja -HIPOTEKE.

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

Topografija prostora

Grad Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njegov geografski lokalitet je određen sa 42° 26' sjeverne geografske širine i 19° 16' istočne geografske dužine.

Prostor UP-a Stara Varoš, u okviru ovog širokog kompleksa ravnih terena, zauzima dio terase na ušću Ribnice u Moraču, duž njihovih lijevih obala. Smješten na visini od 43.5 do 39.5 m.n.m. teren je generalno posmatrano, blago nagnut od sjeveroistoka ka jugozapadu. Na čitavom zahvatu nagibi su manji od 2 %.

Inženjersko-geološke karakteristike

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) rađenoj za potrebe Revizije GUP-a, ravni prostor terase svrstan je u I kategoriju, tj. terene bez ograničenja za urbanizaciju.

Geološku građu ovog terena čine šljunkovi i pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapinama i svodovima.

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

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

Stepen seizmičkog intenziteta

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

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 je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

- koeficijent seizmičnosti Ks

0,079 - 0,090

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

Klimatske karakteristike

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

Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5° C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5° C, a najtopliji jul sa 26,7° C.

Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1° C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14° C, javljaju od aprila do oktobra.

Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

Vlažnost vazduha

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

Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova.

Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3.

Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine.

Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana).

Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosječno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana, u junu i minimumom od 1,9 dana, u januaru.

Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

Vjetrovi

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

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

Tišine ukupno traju 380 %, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m²) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

Hidrografija i hidrologija

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.

PLANIRANO STANJE -UTU

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio Plana:

- Parcelacija;
- Urbanističko – tehnički uslovi i nivelacija;
- Programski pokazatelji sadržaja zona i fizičkih obima sadržaja,
- Spratnost objekata i distribucija sadržaja.

Parcelacija i preparcelacija

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Granice urbanističkih parcela, u najvećem dijelu prostora, definišu objekat u odnosu na saobraćajnice i druge komunalne infrastrukture i prostore.

U grafičkom prilogu "Parcelacija" definisane su: urbanističke parcele, gabariti objekata, nivelaciona kota prizemlja objekata, spratnost objekata i udaljenost istih od saobraćajnica. U grafičkom prilogu "UTU" prikazane su, pored gore navedenih elemenata parcele i objekta, i karakteristične tačke novih objekata i urbanističkih parcela. Karakteristične tačke novih urbanističkih parcela definisane su koordinatama koji su priloženi u vidu teksta na grafičkom prilogu. U dijelu preklapanja sa postojećim katastarskim parcelama dozvoljeno je odstupanje u cilju usaglašavanja sa postojećim parcelama. Nadležni organ koji sprovodi realizaciju plana, prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, analizom izvedenog stanja davaće precizne smjernice za izradu investiciono-tehničke dokumentacije.

Granice građevinskih parcela postojećih objekata porodične gradnje, koji su planom uklopljeni podrazumijeva granicu vlasništva zemljišta po katastru nepokretnosti, ukoliko planom nije drugačije predviđeno. Ovo iz razloga što se (u dijelu porodične gradnje) radi o parcelama sa visokim stepenom iskorišćenosti.

Kod svih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

Regulacija i nivelacija

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima sa susjednim višeporodičnim stambenim objektima.

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

Kote date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote 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.

Elementi za definisanje urbanističko – tehničkih uslova

Na osnovu uvida u predhodno donešene planerske dokumente i zatečeno stanje devastiranog prostora, a koji posredno ili neposredno utiču na ovaj prostor, daje se prijedlog za određivanje urbanističko-tehničkih uslova izgradnje i prostornog uređenja na ovom lokalitetu.

- Stambeni i prateći objekti

Postojeći stambeni objekti koji se dograđuju i nadgrađuju moraju da ispunjavaju sljedeće uslove:

- spratnost može biti od P+1 do P+2+Pk u gabaritima koji su dati u grafičkim prilogima uz eventualnu izgradnju podruma prema potrebi korisnika;
- kote prizemlja i sprata moraju odgovarati kotama postojećih prostorija;
- materijali za spoljnu obradu fasada trebaju se uskladiti sa materijalima na postojećim dijelovima objekata koji se dograđuju, a dijelovi koji se nadograđuju izvode se od savremenih građevinskih materijala uz malterisanje fasade i bojenje u principu bijelom bojom;
- ukoliko je DUP-om predviđen obodni zid na očuvanim ostacima isti se izvodi od kamena, a ukoliko se u cjelini rekonstruiše isti se može izvoditi od kamena ili drugog savremenog materijala uz maltrisanje i bojenje zida bijelom bojom;

Stepen arhitektonske intervencije u zaštićenim zonama

Postojeća struktura i vrijednost objekata na području današnje Stare Varoši opredjeljila je i uticala na stepen arhitektonske intervencije, stvarajući određene zone, koje uključuju objekte različitog karaktera i obezbjeđuju hronološki kontinuitet.

Na osnovu toga uspostavljeni su sljedeći stepeni arhitektonske intervencije:

1. Objekti koji su izgubili ambijentalne vrijednosti

Veliki dio objekata izgubio je nestručnim adaptacijama i dogradnjama svoje izvorne vrijednosti. Međutim, izvjestan manji broj predviđen je da se zadrži u zatečenom stanju i da im se sanacijom i djelimičnom adaptacijom vrata određene vrijednosti. Ovaj stepen arhitektonske intervencije podrazumijeva uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih ovoj arhitekturi kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, što će reći, pokušaj vizuelnog povezivanja sa objektima ambijentalne vrijednosti.

Uspostavljanjem ove grupe, sa jedne strane, rješava se problem kontaktnih zona sa druge, nudi asocijacija na izvornu uličnu fasadu, na jedan prostorni i vremenski kontinuitet.

2. Novi objekti u zaštićenim zonama

Sa ciljem ostvarivanja neizbježnog i prijeko potrebnog vremenskog i prostornog kontinuiteta, uspostavila se grupa objekata koji se podižu u zaštićenim zonama koje takav kontinuitet dozvoljavaju, kako po svojoj prostornoj dispoziciji, tako i po funkciji objekata koji joj pripadaju. Podizanje novih objekata može se dozvoliti uz pretpostavku da se po svom arhitektonskom rječniku uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podržavanje okolnih objekata, već izvjesne asocijacije na staro graditeljstvo ovog kraja pretočeno u novu formu, nove volumene i njihove prostorne odnose.

U zadržanim fizičkim strukturama broj stambenih jedinica načelno se predviđa za jedno domaćinstvo, mada, zavisno od veličine gabarita, u dijelu objekata postoji mogućnost izgradnje dvije stambene jedinice.

Širina fronta novih objekata definisana su generalno mjerom od šest, odnosno dvanaest i petnaest metara za kuće u nizovima. Za postojeće objekte zadržavaju se mjere zatečenog stanja.

Visina objekata definisana na relevantnom grafičkom prilogu pretpostavlja disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane izgradnje, vodeći račun o situacijama kada je ova gradnja u neposrednoj okolini zatečenih objekata – posebno zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika i ambijentalno vrijednih objekata.

Garaže u okviru objekta uslovljene su kod slobodnostojećih i dvojnih kuća, a po ocjeni organa za sprovođenje plana i kod kuća u nizu, što se odnosi i na otvorenu mogućnost uslovljavanja garažiranja vozila u okviru parcele.

Kod svih novoplaniranih stambenih objekata omogućava se izgradnja podruma u funkciji pomoćnog prostora stanovanja.

Zavisno od predhodnog uslova i uslova terena, kote prizemlja novih stambenih objekata ne mogu biti nizi od 80 cm iznad kote uređenog terena, sem u slučajevima gdje se prizemlje predviđa kao poslovni prostor, u kom slučaju je kota prizemlja min. 15 cm iznad uređenog terena. Za kuće u nizu kota prizemlja je definisana jedinstveno za pojedine grupacije, na osnovu kote središnjeg objekta niza.

Objekti u nizu i objekti lamelarne gradnje izvodiće se istovremeno, kao cjelina, prema definisanim uslovima. Da bi se obezbjedila neophodna urbanistička disciplina, objekti se mogu graditi istovremeno i samo do kraja faze građevinskih radova (uključujući pokrivanje i zatvaranje objekta), a onda se mogu i individualno završavati.

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

Ograde i podzide raditi od kamena (tamo gdje za to postoje mogućnosti i opravdana potreba), a u slučaju zidanja drugim materijalom, obavezno malterisati i obojiti svijetlim tonom. Isto se odnosi i na granične zidove između susjednih parcela, gdje za to 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 prekriti 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 nadležnom organu da dostavi na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je od posebnog značaja u slučajevima neposrednog dodirivanja objekata.

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonski volumeni objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Preporučuje se da se budućim investitorima obzirom na reprezentativnost lokacija uslovi kvalitetna i atraktivna materijalizacija objekata, kao i ambijentalni arhitektonski izraz.

Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

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

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

Materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati. Naglasak treba staviti na predviđeni trg sa niskim drvoredom čije popločanje treba da bude dio ambijentalne cjeline Stare Varoši. Preporučuje se popločanje sa lomljenim kamenom.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima koji odgovaraju ambijentu Stare Varoši, sa dovoljnim osvjetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao i spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni je 18 stepeni. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučuje se za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Dimenzije parcela su definisane na grafičkim priložima parcelacije i regulacije.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključaka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač odnosno autor plana.

INFRASTRUKTURA

Plan saobraćajne infrastrukture

Na prostoru zahvata UP "Stara Varoš" dio zone A u potpunosti se zadržava rješenje Južnog Bulevara i djelimično izvedene ulice a sa pristupima parking prostorima, uz funkcionalno povezivanje sa planiranom podzemnom garažom, pristupom otvorenim parking mjestimana kao i planirani produžetak ulice a i ulice b prethodnim DUP-om.

Južni Bulevar prema Generalnom urbanističkom planu predstavlja gradsku magistralu koja je dio II transverzale. Bulevar je projektovan sa 4 saobraćajne trake po 3,5 m razdvojene po smjerovima zelenim pojasom 4 m i pješačkim stazama širine 4 m koje su odvojene od kolovoza razdjelnim trakama širine 2 m. Osovina Bulevara definisana je koordinatama poprečnih profila preuzetim iz Glavnog projekta.

Interne saobraćajnice, ulica "a" i ulica "b", planirane su tako da kompletan saobraćaj Stare Varoši poveže se obodnim saobraćajnicama.

Ulica "a" ima dvije saobraćajne trake po 3,00 m i obostrane pješačke staze širine 1,5 m. Položaj ulice definisan je koordinatama tjemena kao i nivelete preuzetim iz UP "Stara Varoš".

Površina pod saobraćajnicama sa priključcima za parking prostore je 8055 m² a površina pod trotoarima orijetaciono iznosi 3300 m². Planirano je 130 parking mjesta površine 1625 m². Orijentacioni pokazatelji iskazani kroz namjenu površina su: 50-poslovnih prostora i 155 novih stambenih jedinica što sa postojećih 163 stambenih jedinica čini ukupno 318 stana, iz ovog proračuna izuzeti su postojeći stambeni objekti uz ul. P.Prlje i ul. Ljubović uz sugestiju planera da potrebe za parkiranjem vlasnici porodičnih objekata zadovolje u okviru svoje parcele. Prema navedenom ukupan broj od 111 otvorenih parking mjesta i 124 parking mjesta u podzemnoj garaži zadovoljava 73% potreba za parkiranjem iskazanim po GUP-u tako da nedostatak parking prostora treba nadomjestiti angažovanjem parking prostora ispred hotela Ljubović, ili predviđanjem podzemne garaže ispod pomenutog parkinga.

Pristup postojećim objektima obezbijedjen je iz kolsko -pješačke ulice P.Prlje i Ljubović. Poprečni nagib ulica je jednostran i iznosi min 2,5%, a maksimalno 4%.

Vozilima za snadbijevanje predvidjen je pristup poslovnim prostorima preko popločanog platoa, po utvrđenom vremenskom režimu od 5-7h ujutru, i iz podzemne garaže.

Kolovozni zastor je od asfalta, a trotoari su od prefabrikovanih betonskih elemenata poprečnog nagiba 1,5%. Za parking mjesta koriste se elementi beton - trava.

Ulice "Petra Prlje" i "Ljubović" predstavljaju kolsko pješačke saobraćajnice i nalaze se u području koje je zaštićeno i predviđeno za revitalizaciju i rekonstrukciju. Mjestimično je širine 3,5 m između objekata ali zbog pristupa ove saobraćajnice je neophodno zadržati.

Zastor ovih saobraćajnica je od betonskih ploča, kamenih ploča i originalne stare kaldrme.

Na lokaciji planiranih objekata predviđena je podzemna garaža kapaciteta 124 PM. Visina garaže je 4 m. Zbog fazne izrade planiranih objekata i vlasništva na parcelama moguće je fazno realizovati garažu uz planirano funkcionalno povezivanje. Rampa je dužine 30 m sa nagibom $i=13,3\%$. Dimenzije parking mjesta su 6m x 3m što je diktirano rasterom konstruktivnog sistema (stubovi na 6m x 6m) ispod planiranih objekata.

Održavanje podzemne garaže planirano je savremenim uređajima, ali zbog zaštite od požara treba predvidjeti sistem za prepumpavanje otpadnih voda.

Odvodnjavanje saobraćajnica treba riješiti atmosferskom kanalizacijom.

Sve saobraćajnice treba da budu opremljene odgovarajom rasvjetom i saobraćajnom signalizacijom.

KOORDINATE TAČKA

T1	603	447.57	700	045.04
T2	603	570.38	699	579.40
T3	603	938.76	699	414.05
T6	603	947,00	699	645,50
T8	603	737,49	699	567,37
T9	603	608,00	699	662,00
T10	603	609,00	699	701,50
T11	603	641,00	699	709,50
T12	603	724,50	699	843,30
JB 08	603	555.22	699	683.85
PR 12	603	672.02	699	539.03
PR 20	603	748.36	699	499.52
PR 21	603	754.62	699	496.70
PR 28	603	857.86	699	450.36
PR 32	603	908.68	699	429.39
PR 36	603	941.03	699	420.29
O 11	603	475,00	699	693,00
C #	603	558,00	699	749,00
A	603	677,07	699	611,49
B	603	703,49	699	647,80
C	603	755,04	699	611,14
D	603	728,20	699	574,18
E	603	769,75	699	555,05
F	603	815,96	699	537,48
H	603	790,16	699	547,41

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).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajjt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajjt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

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

PEJZAŽNO UREĐENJE

Zelenilo poslovno stambenih objekata

Osnovne karakteristike ovog ozelenjavanja je upotreba najdekorativnijeg sadnog materijala svih vrsta i razne spratnosti. Sadnja se vrši u sklopovima ili "soliterima" na manjim površinama, gotovo uvijek (nije pravilo) u pravilnim geometrijskim oblicima i simetričnim rasporedom međusobno. Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikada se ne pretrpavaju zelenilom, izbjegava se pretjerano šarenilo vrsta, strogo se vodi računa o vizurama prema objektu 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, česme), mjesta za sjedenje i odmor, osvjetljenje itd.)

Površina zelenila poslovno stambenih objekata predviđena UP "Stara Varoš" je 9839 m². U okviru ove kategorije zelenila izdvojene su slijedeće podkategorije:

- Nisko rastinje i dekorativne grupacije

Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Za formiranje zelene površine nad garažom obezbijediti substrat sa drenažnim slojem debljine 60 cm. Za sadnju koristiti žbunaste forme i nisko drveće sa plitkim korijenom. (Magnolia grandiflora, Gardenia jasminoides, Nerium oleander, Juniperus horisontalis, Pittosporum tobira, Cotoneaster horisontalis, Siringa chinensis, Pinus mugo var "mugus").

- Zelenilo u žardinjerama

Izvršiti izbor sadnog materijala (Juniperus horisontalis var.Glauca, Rosa Marlena, Pinus mugo var.mugus,.)

Izbior biljnih vrsta prilagoditi bioekološkim uslovima sredine i zamisliti projektanata. Sadni materijal mora biti zdrav, pravilno odnjegovan, propisno zasadjjen i održavan. Samo u tom slučaju ostvariće se maksimalna funkcionalnost.

- Travnjaci

Predviđeni su na svim slobodnim površinama a treba posvetiti posebnu pažnju na odabir travne smješe, podizanje, uzgoj i mjere njege.

- Zelenilo dječeg igralista

Predviđeno je na zelenoj površini neposredno uz visoke objekte koji se nalaze u centralnom dijelu UP-a. Dječje igralište je zamišljeno kao površina na kojoj će se u zelenilu nalaziti razni elementi za igru djece

(penjalice, tobogani, klackalice itd.). Odabiru vrsta treba posvetiti posebnu pažnju, izbjeći biljne vrste sa otrovnim plodovima ili plodovima koji su na drugi način štetni, a zatim trnovite biljke i biljke čiji je cvijet alergenoj karaktera.

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).

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).

Projektanu 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
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
- A/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/20-982
Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica

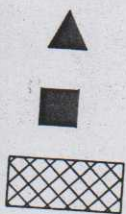


GEODETSKA PODLOGA

broj priloga
1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/20-982
Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



nadgradnja objekata
dogradnja objekata
stambeno poslovni objekti

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

broj priloga

2

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/20-982
Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



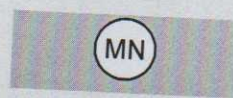
BROJ	X	Y
56	6603745.664699614.41	
57	6603741.474699616.96	
58	6603734.924699621.66	
59	6603727.244699611.45	
60	6603712.504699591.58	
61	6603723.694699583.69	

PARCELACIJA

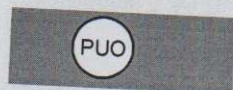
broj priloga:
3

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/20-982
Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
PODGORICA III
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



površine za mješovite namjene



površine ograničene namjene

NAMJENA POVRŠINA

broj priloga:

4

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/20-982
 Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
 UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
 PODGORICA III
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



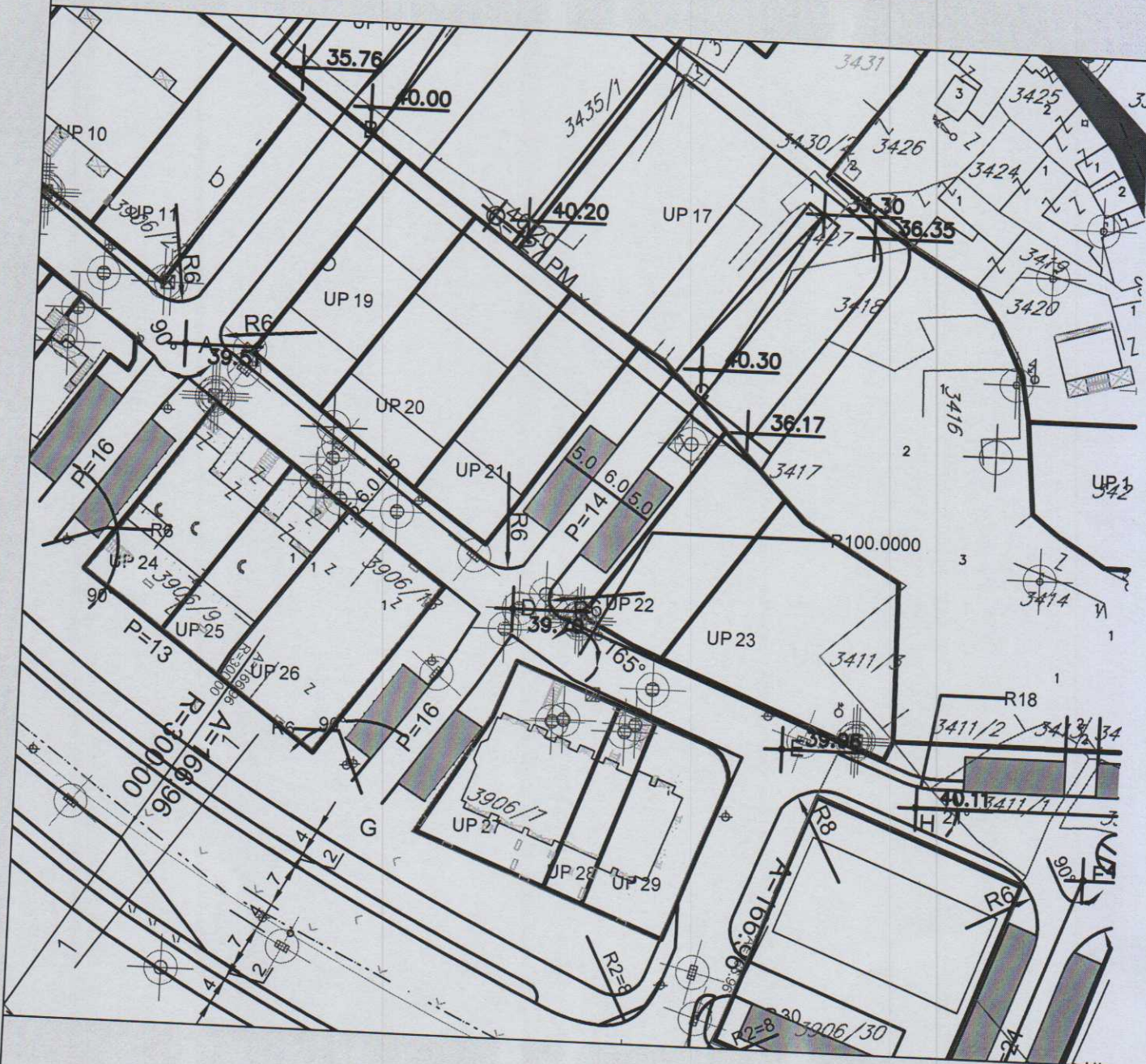
Koordinate GL1		
	X	Y
1	6603841.45	4699485.17
2	6603867.67	4699473.43
3	6603600.33	4699696.89
4	6603598.64	4699657.29
5	6603740.50	4699573.76
6	6603756.53	4699595.76
7	6603816.65	4699616.46
8	6603838.51	4699622.70
9	6603777.65	4699561.75

10	6603842.43	4699561.75
11	6603671.63	4699670.97
12	6603738.07	4699623.27
13	6603636.34	4699657.68
14	6603683.63	4699623.61
15	6603737.94	4699623.39
16	6603788.46	4699587.36

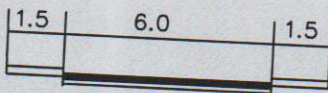
REGULACIJA

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/20-982
 Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
 UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
 PODGORICA III
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



Ulica "a"
 presjek a-a



KOORDINATE

TACAKA

KOORDINATE	TACAKA
T1 603 447.57	700 045.04 PR 28 603 857.86 699 450.36
T2 603 570.38	699 579.40 PR 32 603 908.68 699 429.39
T3 603 938.76	699 414.05 PR 36 603 941.03 699 420.29
T6 603 947,00	699 645,50 O 11 603 475,00 699 693,00
T8 603 737,49	699 567,37 C o 603 558,00 699 749,00
T9 603 608,00	699 662,00 A 603 677,07 699 611,49
T10 603 609,00	699 701,50 B 603 703,49 699 647,80
T11 603 641,00	699 709,50 C 603 755,04 699 611,14
T12 603 724,50	699 843,30 D 603 728,20 699 574,18
JB 08 603 555.22	699 683.85 E 603 769,75 699 555,05
PR 12 603 672.02	699 539.03 F 603 815,96 699 537,48
PR 20 603 748.36	699 499.52 H 603 790,16 699 547,41
PR 21 603 754.62	699 496.70

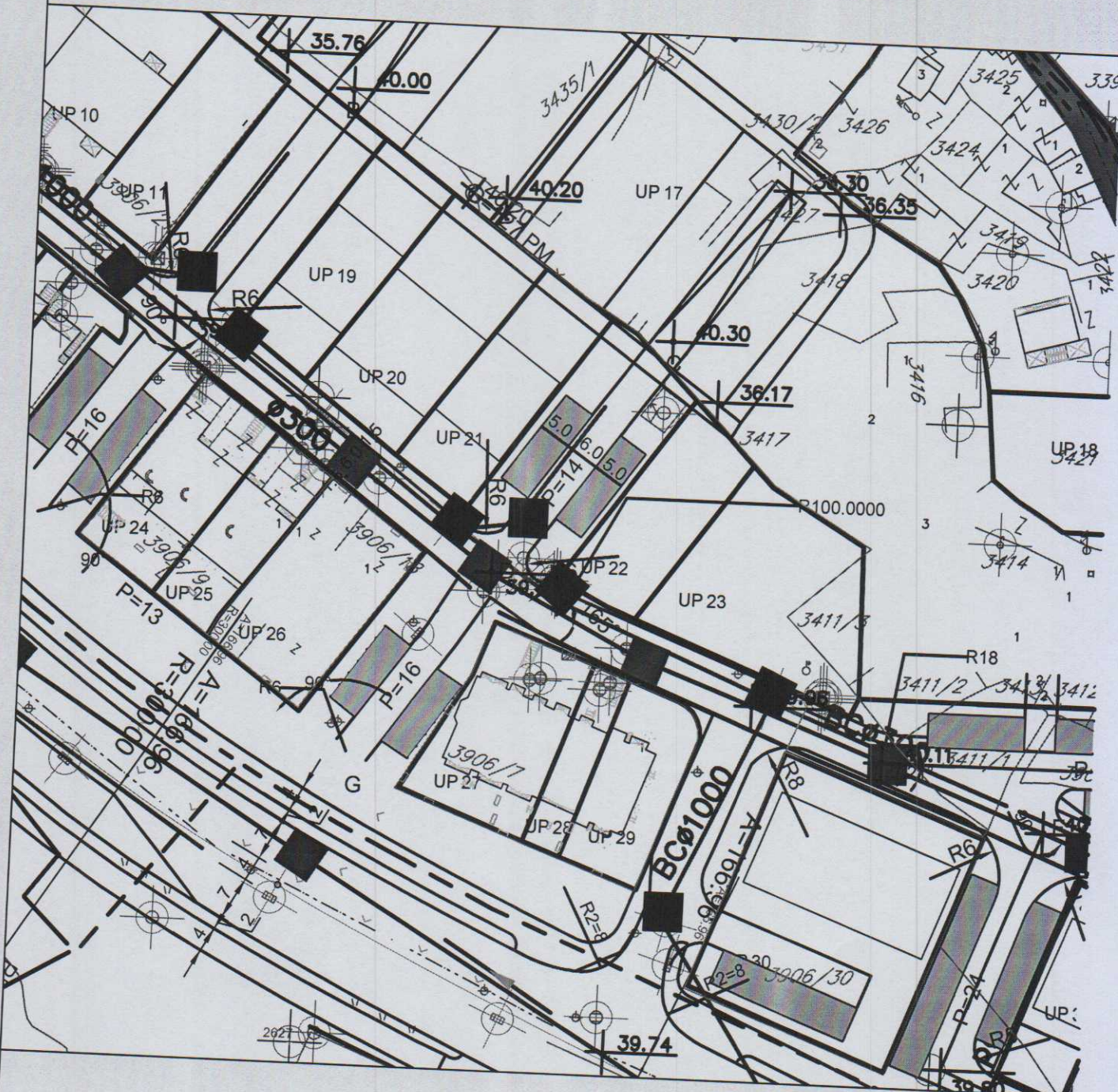
SAOBRAĆAJ

broj priloga:

6

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/20-982
 Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
 UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
 PODGORICA III
 PODNOSILAC ZAHTJEVA :
 PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica



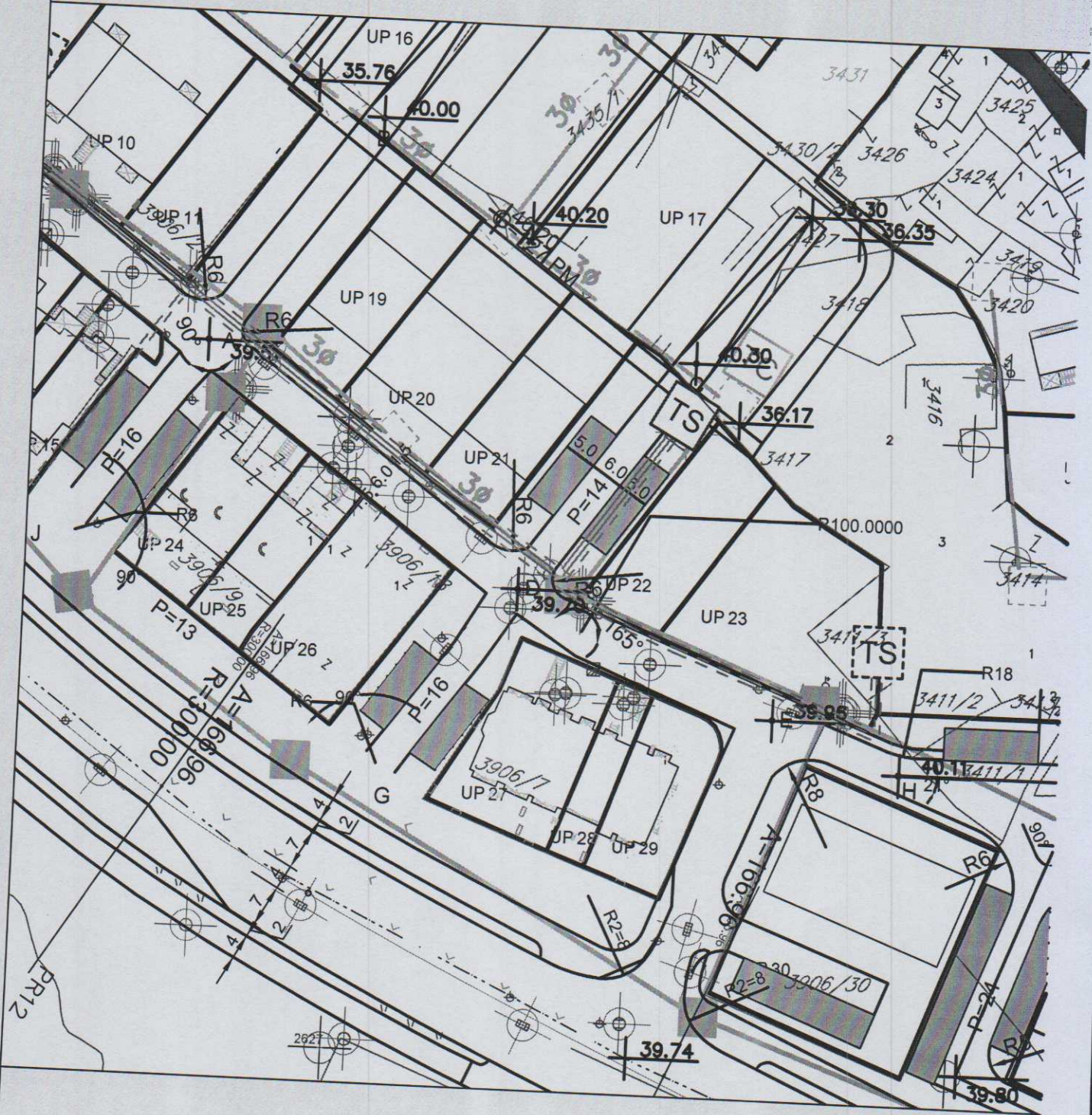
- | | | | |
|-------|----------------------------------|-------|---|
| — | vodovod | — | atmosferska kanalizacija |
| - - - | vodovod - planirani | - - - | atmosferska kanalizacija - planirana |
| — | vodovod - ukidanje | ■ | fekalna kanalizacija - reviziono okno |
| — | fekalna kanalizacija | ■ | atmosferska kanalizacija - reviziono okno |
| - - - | fekalna kanalizacija - planirana | | |

HIDROTEHNIKA

broj priloga:
 7

CRNA GORA
 GLAVNI GRAD- PODGORICA
 Sekretarijat za planiranje
 prostora i održivi razvoj
 br.08-332/20-982
 Podgorica ,22.09.2020. god.

DUP "STARA VAROŠ - DIO ZONE A" PODGORICA
 UTU ZA UP 26 ,KAT.PARCELA 3906/18 KO
 PODGORICA III
 PODNOSILAC ZAHTEVA :
 PERTUŠIĆ MILOŠ , Podgorica







- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| — tk podzemni vod | — elektrovod 10 kV |
| - - - tk podzemni vod - planirani | - - - elektrovod 10 kV - planirani |
| ■ tk okno postojeće | TS postojeća |
| □ tk okno planirano | TS planirana |

ELEKTROEGERGETIKA I TK INSTALACIJE

broj priloga:
8



- | | | | |
|---|---------------------------------------|--|------------------------------|
|  ZSO | zelenilo stambenih objekata i blokova |  DS | površine drumskog saobraćaja |
|  ZPO | zelenilo poslovnih objekata |  ZUS | zelenilo uz saobraćajnicu |